

**Stadt Windsbach
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Lanzendorfer Weg“

im Ortsteil Veitsaurach

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 06.08.2025,
zuletzt geändert am 08.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Alternative Planungsstandorte	6
	Alternative Planungskonzepte	10
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
3.1	Übergeordnete Planungen	11
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	11
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	11
3.4	Strukturdaten, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf	11
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	15
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	15
5.1	Allgemeines	15
5.2	Topografie	15
5.3	Verkehrerschließung	15
5.4	Ver- und Entsorgung	16
5.5	Denkmäler	16
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	16
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	17
5.8	Altlasten	18
5.9	Immissionen	18
5.10	Oberflächennahe Geothermie	18
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	19
6.1	Nutzungen	19
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	19
6.3	Erschließungskosten	19
7.	Bebauung	19
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
7.3	Dachgestaltung (Maßgaben im Sinne örtliche Bauvorschriften)	24
7.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	25
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	26
8.1	Erschließung und Verkehr	26
8.2	Entwässerung	27
8.3	Versorgung	28
8.4	Abfallentsorgung	29
9.	Denkmalschutz	29

10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	30
11.	Vorbeugender Brandschutz	32
12.	Immissionsschutz	33
13.	Altlasten	35
14.	Grünordnung	35
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	35
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	37
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	37
14.2.2	Ausgleich	38
15.	Umweltbericht	39
15.1	Einleitung	39
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	39
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	39
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	40
15.2.1	Boden	41
15.2.2	Wasser	43
15.2.3	Klima/Luft	44
15.2.4	Tiere und Pflanzen	46
15.2.5	Mensch	47
15.2.6	Landschaft / Fläche	49
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	50
15.2.8	Wechselwirkungen	51
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
15.6	Zusätzliche Angaben	54
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	54
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	54
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
16.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	55
17.	Überregionale Planung	57
18.	Hinweise	59
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	59

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,

1.2 Verfahren

Die Stadt Windsbach hat mit Beschluss vom 06.08.2025 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung am Nordrand von Veitsaurach, einem Ortsteil von Windsbach, die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Lanzendorfer Weg“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren. Gleichzeitig wurde beschlossen, im Parallelverfahren den wirksamen Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde daher am 06.03.2026 amtlich bekannt gemacht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zusätzliche Wohnbauflächen für die lokale Nachfrage nach Wohnbaufläche aus dem Ortsteil Veitsaurach realisiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung am 06.08.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Lanzendorfer Weg“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 16.03.2026 bis 22.04.2026.

Im Zuge der Stadtratssitzung vom 08.07.2026 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt.

Die fortgeschriebene Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Stadtrat in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde durch den Stadtrat beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Windsbach beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Ortsteil Veitsaurach neue Wohnbauflächen zu erschließen. Zum Zwecke der Wohnnutzung soll hierzu bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen am Nordrand des Ortsteils herangezogen werden.

Die Stadt Windsbach beabsichtigt mit der vorliegenden Planung neben den sinnvollen Siedlungsentwicklungen im Kernort Windsbach auch eine angemessene Weiterentwicklung des Siedlungswesens in den Ortsteilen zu ermöglichen. Besonders die Ortsteile haben eine wichtige Bedeutung für die bestehenden ländlichen Strukturen in Windsbach. Die Sicherung dieser dörflichen Strukturen ist von großem Stellenwert für Windsbach, um die kulturelle Vielfalt der Dorfstrukturen im Stadtgebiet und dem Landkreis insgesamt langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In Windsbach wurde in den vergangenen Jahren auch in den Ortsteilen eine erkennbare Nachfrage nach zusätzlichem Bauland für Wohnbaunutzungen registriert. Der Ortsteil Veitsaurach wurde hierbei vermehrt durch die Anfragenden benannt. Zumeist handelte es sich hierbei aus Anfragenden aus Veitsaurach selbst.

Die Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet vollzog sich in der Vergangenheit meist im Kernort Windsbach. Der letzte Bebauungsplan für die Ausweisung von Wohnbauflächen stammt aus dem Jahr 2016 im Osten von Windsbach, hier sind alle Bauplätze bereits verkauft und auch bebaut. In Veitsaurach wurde zuletzt im Jahr 1985 mittels Bauplanungsrecht ein allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen. Ansonsten vollzog sich die Siedlungsentwicklung in Veitsaurach im Rahmen von Einzelgenehmigungen im Siedlungszusammenhang.

Zwischenzeitlich zeigt sich aber weiterhin eine erkennbare Nachfrage nach Flächen zur Entwicklung von Wohnnutzungen im Ortsteil. Dieser Siedlungswunsch äußert sich vorrangig aus den jüngeren Generationen der örtlichen Bevölkerung. In der Vergangenheit wurden die bestehenden Nachfragen dort durch Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Veitsaurach abgebildet. Die Stadt Windsbach hatte hier dem Vorrang der Innenentwicklung und der eigenverantwortlichen Nachverdichtung im Bestand dem Vorrang vor einer aktiven Schaffung zusätzlichen Baulandes gegeben. Zwischenzeitlich ist allerdings festzustellen, dass eine weitere Nachfragebefriedigung durch entsprechende Maßnahmen der Innentwicklung nicht mehr zu erreichen ist. Aktive Versuche der Stadt Windsbach, hier durch Beratung im Bestand die Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen zu fördern, stoßen zwischenzeitlich an ihre Grenzen.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Veitsaurach ergibt sich vorrangig, wie dargelegt, durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung selbst. Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Veitsaurach innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten kaum bis gar nicht vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten auf den familiären Grundstücken scheitern derzeit oft noch an den konträren Interessen der jeweiligen Generationen und Wünsche an die Wohnformen. Zwar möchten die jungen Generationen innerhalb der dörflichen Strukturen von Veitsaurach bleiben, ihren Wohnwunsch aber unabhängig von Abhängigkeiten mit anderen Generationen leben können. Dies geht einher mit sich grundsätzlich verändernden gesellschaftlichen Ansprüchen und Erwartungen an einen Familienverbund.

Die Nachverdichtungen im Bestand sind zudem durch die als regionaler Grünzug festgesetzten Flächen entlang der Aurach, die durch Veitsaurach fließt sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt.

Die Stad Windsbach hat daher sorgsam geprüft, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung zu Wohnbauzwecken, wie nun vorgesehen, mit den allgemeine Entwicklungszielen für den Siedlungszusammenhang von Veitsaurach sowie die Entwicklung der Wohnbauflächen allgemein im Stadtgebiet, verträglich ist. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung, insbesondere des Fehlens alternativer Entwicklungsmöglichkeiten, bejaht.

Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Wohnbauflächen zeigen sich dabei nur im nördlichen Teil von Veitsaurach, da anderweitige Entwicklungsflächen aufgrund der vorgenannten Restriktionen nicht sinnvoll entwickelt werden können. Beabsichtigt ist nun eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha zukünftig für Wohnbauzwecke zu nutzen

Hierüber wurde in den zuständigen Gremien der Stadt Windsbach intensiv beraten. In der sorgsamten Abwägung aller Belange wurde durch die Gremien der Beschluss gefasst, die vorliegende Entwicklung am Nordrand von Veitsaurach als Maßnahme zur Stärkung des ländlichen Raums, der dörflichen Gemeinschaft und den bekannten Wohnraumentwicklungswünschen aus der lokalen Bevölkerung vorzunehmen. Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag für die lokale Bevölkerung geleistet und ein Abwandern der jüngeren Generation minimiert werden. Die Entwicklung weiterer von Wohnbauflächen in Veitsaurach wurde im Gremium der Stadt Windsbach intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung der nun überplanten Flächen orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Die Stadt Windsbach hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans zu ändern.

Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigen Stelle im Ortsgebiet von Veitsaurach abgewogen sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft.

Hierbei wurde für das Planungsgebiet zunächst geprüft, ob eine Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsteil Veitsaurach grundsätzlich verträglich ist. Eine lokale Nachfrage ist bei der Verwaltung der Stadt Windsbach zu verzeichnen, unabhängig hiervon war aber zu prüfen, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung hieraus im Ortsteil selbst erforderlich ist oder nicht. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung aufgrund der Bedeutung, Lage und Verkehrserschließung von Veitsaurach grundsätzlich bejaht.

Es besteht in Veitsaurach die Nachfrage nach Bauplätzen vor Ort. Die junge Generation möchte in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben, dabei aber nicht im Haus oder auf dem Grundstück der älteren Generationen. Im Süden von Veitsaurach besteht zwar ein Baugebiet aus dem Jahr 1985, das auch noch nicht vollständig bebaut ist, die freien Bauplätze aber nicht für die Allgemeinheit zugänglich sind. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Eigentümer sind aber nachweislich an einer Entwicklung oder einem Verkauf nicht interessiert.

Grundsätzlich war eine Wohnbauflächenentwicklung in Veitsaurach planerisch nicht im zentralen Fokus der Stadt Windsbach gestanden. Da sich aber der Entwicklungswunsch der lokalen Bevölkerung nur auf Veitsaurach bezog, erfolgt die Prüfung von möglichen Alternativflächen nur für Veitsaurach.

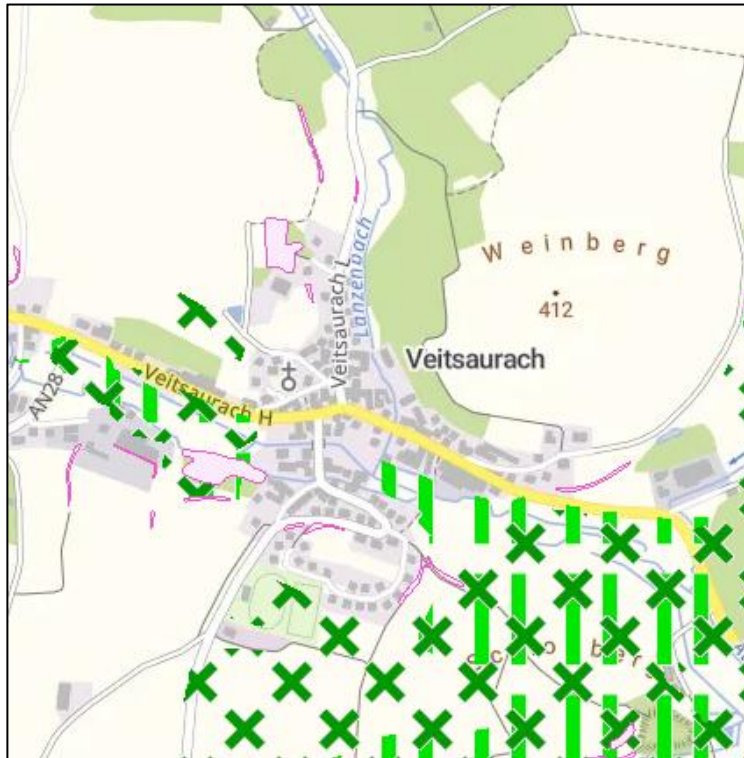


Der wirksame Flächennutzungsplan weist in Veitsaurach verschiedene Bereiche aus, die bislang nicht einer weiteren Entwicklung zugeführt wurden.

Im Süden von Veitsaurach sind westlich und östlich der Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Kettlersbach noch Wohnbauflächen dargestellt, die bisher nicht weiter überplant wurden (hellblaue Ellipsen). Im Bereich westlich der GV-Straße besteht kein Eigentümerinteresse zur Entwicklung der Flächen. Östlich der GV-Straße befindet sich im Süden der Sportplatz von Veitsaurach, die angrenzenden Flächen können aus immissionsschutz-

rechtlichen Gründen (Lärmwerte der 18. BImSchV müssen eingehalten werden) hier nur mit größerem Aufwand entwickelt werden. Auch hier besteht kein Interesse der Eigentümer zur Überplanung und Bebauung der Flächen, so dass die beiden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche nicht weiterentwickelt werden können.

In der Vergangenheit wurde versucht im Rahmen der Bauleitplanung im Norden von Veitsaurach (gelbe Ellipse) ein Baugebiet zu entwickeln. Es war vorgesehen, diesen Bereich im Rahmen des § 13b BauGB zu überplanen und dort Wohnbauflächen zu schaffen. Zwischenzeitlich hat sich die Rechtslage geändert und das gewünschte Verfahren wurde nicht weiterverfolgt. Zudem hat sich im Planungsprozess herausgestellt, dass die erforderliche Erschließung dieses Bereichs nur sehr schwer umsetzbar gewesen wäre, deshalb hat die Stadt Windsbach Abstand von dieser Planung genommen.



Kartenausschnitt aus dem Bayernatlas © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2026

In den weiteren innerörtlichen Bereichen von Veitsaurach sind entlang der Aurach zahlreiche Wiesen, die bislang nicht bebaut sind. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurden diese Flächen als regionaler Grünzug (grüne senkrechte Striche) und teilweise auch als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuze) festgesetzt. Damit sollen mögliche Kaltluftschneisen entlang von Wasserläufen von einer Bebauung freigehalten werden.

Für Veitsaurach ergibt sich somit eine eingeschränkte Bebaubarkeit im baurechtlichen „Innenbereich“.

Die an die Stadt Windsbach herangetragene Nachfrage nach Nutzungen in Veitsaurach bewegen sich nahezu ausschließlich nach Flächen für Einfamilien- oder Doppelhäuser.

Die Stadt Windsbach hat hier zunächst aktiv nachgefragt, ob die entsprechenden Siedlungswünsche nicht innerhalb der bestehenden Strukturen des Ortsteiles oder alternativ im Kernort erfüllt werden können. Es zeigte sich, dass aktuell im Ortsteil keine geeigneten innerörtlichen Entwicklungsflächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Zwar sind im Ortsteil Veitsaurach einzelne Bauplätze für Einfamilienhäuser noch vorhanden, diese werden aber von den privaten Eigentümern nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung gestellt. Eine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft konnte dort bisher nicht erzeugt werden.

Die Stadt Windsbach hat sich in diesem Zusammenhang intensiv die Frage der Anwendung des Baugebots gem. § 176 BauGB geprüft. In der Abwägung war festzustellen, dass neben der „reinen“ Anordnung der Bebauung eines Grundstückes im Sinne des § 176 BauGB auch der Absatz 3 des entsprechenden Paragraphen hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beachten ist. Zudem ist die Anordnung eines Baugebots jeweils bezogen auf das individuelle Baugrundstück nachvollziehbar zu begründen. Die Rechtsprechung legt im Ergebnis der Anordnung von Baugeboten gem. § 176 BauGB sehr hohe Hürden und Anforderungen zu Grunde. Die Anwendbarkeit des Baugebots wurde bei der Mehrzahl entsprechender Rechtsverfahren durch die Gerichte (einschließlich BVerwG) bisher oftmals verneint. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat einer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 die Anwendbarkeit des § 176 BauGB sehr kritisch beschrieben, so dass im Ergebnis aus Sicht der Stadt Windsbach keine hinreichend sichere Anwendbarkeit des § 176 BauGB gegeben ist und somit das „Baugebot“ in seiner jetzigen Form kein geeignetes Mittel darstellt, die Nachverdichtung im Bestand zu befördern. Einbezogen wurde in diese Entscheidung auch die 2021 eingeführte Novellierung des § 176 BauGB. Zwar wurden dort die Anwendungsmöglichkeiten des Baugebots vergrößert, die in Abs. 3 des § 176 BauGB benannten Rahmenbedingungen sind aber weiterhin umfassend bei der Anordnung eines Baugebotes zu erachten.

Insbesondere die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden mittelfristig die Anwendung des § 176 BauGB erschweren. Auch die Begründungspraxis für das individuelle Grundstück ist als problematische Herausforderung zu erachten, welche die Anwendbarkeit deutlich schmälert. Zudem ist im Regelfall von sehr langen Zeitspannen und juristischen Auseinandersetzungen auszugehen, um ein Baugebot ausreichend begründet umzusetzen. Die Aktivierung der Innenentwicklungsflächen würde hiermit faktisch auf

unbekannte Zeit weiter gehemmt. Somit musste nach sorgsamer Abwägung festgestellt werden, dass die Anordnung eines Baugebotes kein geeignetes Mittel für die umfängliche Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale darstellt.

Die Nachfragenden wurden daher von Stadt Windsbach dahingehend versucht zu beraten, ihre Wohnwünsche durch Umbauten, Anbauten oder Neubauten auf den bereits im Eigentum befindlichen Grundstücken zu realisieren. Auch hiermit konnten faktisch keine wesentlichen Aktivierungen von Innenentwicklungspotenzialen erzielt werden.

Es wurde daher seitens der Stadt Windsbach geprüft, ob ein Verzicht auf eine Überplanung weiterer Flächen im Ortsgebiet von Veitsaurach, im Sinne des Plannullfalls die dann geeignetste Entwicklungsmöglichkeit darstellt.

Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben. Wie bereits erläutert sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung Bauplätze für die dörfliche Bevölkerung von Veitsaurach geschaffen werden. Die „jüngere“ Generation von Veitsaurach möchte im Heimatdorf wohnen bleiben, sich aber hier den Wunsch vom Eigenheim realisieren können. Dieses Ziel könnte bei einem Planverzicht nicht realisiert werden. Es war festzustellen, dass die konkret nach Flächen in Veitsaurach Nachfragenden keine größere Bereitschaft eine Ansiedlung im Kernort selbst gezeigt haben. Die infrastrukturellen Vorteile des Kernortes wurden durch diese Nachfragenden nicht als wesentlicher Vorteil gegenüber der Möglichkeit zum Verbleib im Heimatort gesehen.

Somit war der Verzicht auf die Überplanung einer weiteren Fläche in Veitsaurach nicht als geeignete Entwicklungsoption zu erachten. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Veitsaurach zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden könnte. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen der Stadt Windsbach aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen. Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer unbebauter Grundstücke, deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen. Eine erhebliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen konnte hieraus bisher aber nicht verzeichnet werden.

Die Stadt Windsbach ist intensiv bestrebt, den Vorrang der Innenentwicklung im Rahmen seiner Möglichkeiten zu forcieren. Neben der intensiven Bauberatung und Informationsangeboten hat die Stadt Windsbach bereits unbebaute Grundstücke im Siedlungszusammenhang erfasst und die Eigentümer kontaktiert. Dabei wurden die Entwicklungsabsichten der Eigentümer abgefragt, ob das jeweilige Grundstück bebaut oder veräußert werden soll. Aktuell sind aber insbesondere im Ortsteil Veitsaurach keine größeren positiven Erfolge in der Aktivierung möglicher Innenentwicklungspotenziale zu verzeichnen.

Da die Stadt Windsbach aber bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht im Ortsteil von Veitsaurach bereits seit mehreren Jahren, dabei sind auch durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine wesentlichen Veränderungen in der Nachfrage festzustellen. Die Stadt Windsbach hat es daher als vertretbar angesehen, dass eine maßvolle Weiterentwicklung des Wohnbauflächenangebotes in Veitsaurach sinnvoll und angemessen ist.

Im Weiteren wurden daher nochmals intensiv geprüft, an welcher Stelle des Siedlungszusammenhangs von Veitsaurach alternative Entwicklungsflächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen gegeben sind und gleichzeitig auch eine Entwicklungsbereitschaft durch die bisherigen Grundstückseigentümer gegeben ist.

Es zeigte sich, dass hierzu nur die überplanten Flächen in Frage kommen. In den Bereichen von Veitsaurach besteht entweder keine Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer, die dem kommunalen Entwicklungsziel einer Wohnbauflächenentwicklung entgegenstehen oder auch die im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen eine Wohnbauflächenentwicklung ausschließt.

Im Ergebnis zeigte sich, dass eine maßvolle Siedlungsentwicklung nur am Nordrand von Veitsaurach denkbar ist. Die Ortsentwicklung kann hier relativ kompakt und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild geringgehalten werden. In der Detailabwägung zu der nun überplanten Flächen war festzustellen, dass die reelle Flächenverfügbarkeit nur im nun hier überplanten Bereich herbeigeführt werden kann.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und auch der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Flächen sind in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche in Veitsaurach zu erachten, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegen zu können.

Alternative Planungskonzepte

Im Rahmen der Vorplanungen wurde geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind. Geprüft wurden neben der baulichen Anordnung der Nutzungen sowie der verträglichen Verdichtung auch die Frage der Verkehrserschließung.

Mit der vorliegenden Planung sollen lediglich vier Bauplätze in unmittelbarer Nähe zur Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf entwickelt werden. Aufgrund des geringen Umfangs des Planungsgebiets sowie der topographischen Lage erscheinen alternative Planungskonzepte kaum realisierbar. Die Baugrundstücke werden so angeordnet, dass eine direkte Zufahrt über die GV-Straße für jedes Grundstück möglich ist, dies stellt in Abwägung aller Belange die verträglichste Erschließung mit dem geringsten Bodeneingriff dar.

Insgesamt lässt sich mit der nun beabsichtigten Entwicklung eine angemessene und gleichzeitig kompakte Arrondierung der Siedlungsentwicklung am Nordrand von Veitsaurach ermöglichen. Es wird ein angemessenes und nicht zu großes zusätzliches Wohnraumangebot für Veitsaurach geschaffen. Das vorliegende Planungskonzept greift angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Strukturen des städtebaulichen Umfeldes auf, ohne größeren Einfluss auf die umgebenden Siedlungsstrukturen und das Landschaftsbild zu haben. Besser geeignete alternative Planungskonzepte sind aktuell nicht vorhanden.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 4, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7i, 7j und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien [...], die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, [...] und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile [...]
- Die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Windsbach ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP) Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbronn – Neuendettelsau – Windsbach definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurde Windsbach als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung bestimmt. Der Regionalplan ist hier noch nicht an die im zentralen Orte System des LEP erfolgte Aufstufung von Windsbach angepasst. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Für Veitsaurach selbst sind im LEP keine Ziele bestimmt. Auf Ebene des Regionalplans sind die Flächen entlang der Aurach, die durch Veitsaurach fließt sowohl ein regionaler Grünzug und teilweise ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgelegt.

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach überwiegend als Acker und als Grünland sowie als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Darstellung widerspricht damit der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird deshalb der Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach geändert. Zukünftig werden die Flächen überwiegend als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen dargestellt. Am Südwestrand werden Waldflächen dargestellt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3.4 Strukturdaten, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für die Stadt Windsbach wird zum 31.12.2024 mit 6.114 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2014 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Windsbach als ansteigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2014 mit 6.044 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 1,7 %. Im Landkreis Ansbach sind zum Stichtag 31.12.2024 187.633 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2014 waren 179.419 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 4,6 %. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Windsbach befindet sich somit landkreisweit unter dem Durchschnitt. Um mit der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Schritt halten zu können beabsichtigt die Stadt Windsbach das zu ändern und nun Wohnbauflächen auszuweisen.

In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Mai 2025) ergibt sich bis einschließlich 2043 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt + 5,3 %). Es wird für das Jahr 2043 mit ca. 197.300 Bewohner im Landkreis gerechnet.

Der im August 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Windsbach bis 2039, wie bereits dargelegt, eine vom allgemeinen Trend des Landkreises abweichende geringe Entwicklung voraus. In der Theorie der Statistiker wird davon ausgegangen, dass sich bis 2039 eine Bevölkerungsgröße von ca. 6.200 Einwohner im Stadtgebiet angesiedelt haben wird. Der „Höhepunkt“ der Bevölkerungsgröße wird ab dem Jahr 2028 mit einer dann gleichbleibenden Bevölkerungsgröße von 6.200 angenommen. Wie bereits dargelegt, zeigt die Realität aber deutlich, dass diese Annahmen der Statistiker von den tatsächlichen Entwicklungen im Stadtgebiet erheblich abweichen. Die erwartende Maximalentwicklung der Kommune ist durch die bereits erfolgte Bevölkerungsentwicklung bereits widerlegt und wird wesentlich früher übertroffen.

Aus Sicht der Stadt Windsbach ist nicht erkennbar, dass es hier zu einer Umkehrung der aktuellen Entwicklung kommen wird. Windsbach verfügt über eine grundsätzlich gutes Infrastrukturnetz mit guter Anbindung an die überörtlichen Verkehrserschließungen, ein für den ländlichen Raum typisches ÖPNV-Netz, bei dem aber Bahnanschluss im Besonderen hervorzuheben ist. Zudem besteht ein gutes Arbeitsplatzangebot.

Die Stadt Windsbach ist hierbei bestrebt, den Anteil der wohnortnahen Arbeitsplätze weiter zu verbessern, um den Auspendleranteil der Bevölkerung weiter zu minimieren. Auch die Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung sind als gut zu erachten. Windsbach stellt insgesamt einen hochattraktiven Wohn- und Lebensort für die lokale Bevölkerung aber auch für den Zuzug aus dem Ballungsraum und dem überregionalen Umland dar. Durch seine Funktion als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrum stellt Windsbach zudem im zentralörtlichen System einen wichtigen regionalen Schwerpunkt dar, welcher die Attraktivität zur Ansiedlung fördert.

Im Stadtgebiet hat es, bedingt durch die geopolitischen Veränderungen und die Kriegshandlungen in der Ukraine einen erkennbaren Zuzug von Flüchtlingen gegeben. Ein Großteil wurde vorübergehend in Privathaushalten, zum Teil für die Nutzerzahlen aber auch zu kleinen Wohneinheiten untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil dieser Bewohner auch langfristig im Stadtgebiet verbleiben wird, sich aber in ihren Wohnverhältnissen verändern müssen, so dass hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohnland entsteht. Die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen und aber auch der globale Klimawandel lassen auch zukünftig Wanderungsbewegungen erwarten, welche zu einem weiteren Zuzug in die sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich der Lebensbedingungen und zentralen Lage attraktiven Region und somit auch im Stadtgebiet führen.

Zu beachten für die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin die Entwicklung der Gewerbestrukturen und des Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet. Die Bemühungen der Stadt Windsbach steigern die Attraktivität der Stadt weiter und werden zu einem weiteren Zuzug nach Windsbach führen. Insgesamt wird somit die sehr zurückhaltende Entwicklung der Stadt Windsbach, wie von den Statistikern dargestellt, nicht für realistisch erachtet. Tatsächlich ist aus der Stadt Windsbach konservativ betrachtet von einer Bevölkerungszunahme von mindestens 3 - 4 % bis 2039 auszugehen. Optimistisch betrachtet könnte sich auch eine Zunahme von bis zu 5,5 % analog den Entwicklungen des Landkreises einstellen. Hieraus leitet sich grundsätzlich bereits ein erkennbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2024 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Windsbach mit durchschnittlich 2,24 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,17 Bewohnern. Es zeigen sich somit, im Verhältnis, noch größere durchschnittliche Haushaltsgrößen, welche für die im Wesentlichen ländlich strukturierten Bereichen typisch sind.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Dies wird sich auch in Windsbach zu einem gewissen Grad entsprechend weiter vollziehen. Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen. Grundsätzlich ist auch für Windsbach davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird.

Im Vergleich der Jahre 2021 und 2018 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2018 zu 2021 von 2.585 Wohnungen im Jahr 2017 auf 2.698 Wohnungen im Jahr 2021 leicht erhöht hat (+ 4,3 %). Der Anteil der 1 und 2 Zimmer Wohnungen hat sich hierbei von insgesamt 97 Wohnungen auf 131 Wohnungen ebenfalls leicht erhöht. Gerade durch die älter werdende Bevölkerung und den allgemeinen Trends hin zu kleineren Haushaltsgrößen wird aber auch in Windsbach ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entstehen.

Aufgrund der noch verhältnismäßig großen Haushaltgröße in Windsbach sowie dem Landkreis Ansbach wird davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltgröße eher in Richtung der Status-Quo-Prognose, d.h. hin zu 1,96 Bewohner je Haushalt, ergeben wird. Dieser als „Auflockerung“ der Bevölkerung bezeichnete Effekt erzeugt ebenfalls einen gewissen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf, welcher in die Gesamtbetrachtung des Wohnbauflächenentwicklung einfließt. Aus Sicht der Stadt Windsbach ist hierbei ein Auflockerungsfaktor von ca. 0,2 % pro Jahr als konservativ realistisch zu erachten. Dies entspricht einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltgröße bis zum Jahr 2040 auf ca. 2,19 Bewohner. Nicht auszuschließen ist aber, dass sich insbesondere aus dem deutlich steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsteile in Windsbach hier eine gewisse Erhöhung der Auflockerung auf bis zu 0,3 % pro Jahr entwickeln können.

Zur Ermittlung und Bewertung eines möglichen Wohnbauflächenbedarfs in Windsbach wurde auf Basis der Daten des Demografie-Spiegels mit der Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 2,6 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,2 % eine Wohnbauflächenprognose mit dem seitens des Landesamtes für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementprogramms durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

Es zeigt sich, dass für Windsbach bis 2042 demnach mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 14,7 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Windsbach	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.114	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	2,6		
für einen Zeitraum von Jahren:	20		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,237
Wohnbaufläche in ha*	199,0	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,7		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,2 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2042	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		205	
Bedarf an Wohnungen:		90	
und		114	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		204	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		14,7	

Mit der konservativen Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 3,3 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,2 % würde sich der zu erwartende Flächenbedarf wie folgt darstellen:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 14,9 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Windsbach	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.114	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	3,3		
für einen Zeitraum von Jahren:	20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,237
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447		
Wohnbaufläche in ha*	199,0		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,7		
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung			
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,2 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2044			
Ab-/Zunahme der Einwohner:		202	
Bedarf an Wohnungen:		90	
und		114	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		204	
		aus der Bevölkerungsentwicklung	
		aus der Auflockerung	

Würde man eine Entwicklung wie im Landkreis selbst mit 5,3 % ansetzen, so stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 18,89ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Windsbach	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.114	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	5,3		
für einen Zeitraum von Jahren:	20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,237
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447		
Wohnbaufläche in ha*	199,0		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,7		
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung			
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,2 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2044			
Ab-/Zunahme der Einwohner:		324	
Bedarf an Wohnungen:		145	
und		114	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		259	
		aus der Bevölkerungsentwicklung	
		aus der Auflockerung	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		18,9	

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass sich in Windsbach auch in der Zukunft ein erheblicher Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ergeben wird.

Dem Bedarf gegenüberzustellen, sind die sog. Innenentwicklungspotenziale, bestehend aus bekannten Brachflächen und unbebauten Grundstücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie erkennbar untergenutzte oder leerstehende Gebäude. Weiterhin einzubeziehen, sind bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Für Veitsaurach ergibt sich aufgrund der zuvor erläuterten Situation keine Entwicklungsmöglichkeit im Siedlungszusammenhang. Die Eigentümer von unbebauten Flächen oder leerstehenden Gebäuden haben kein Interesse an einer weitergehenden Entwicklung, so dass für den Siedlungswunsch der örtlichen Bevölkerung nur die Ausweisung von weiteren, dem Bedarf entsprechenden Wohnbauflächen mit Siedlungsanbindung entsprochen werden kann. Ein ausreichender Bedarf ist aus Sicht der Stadt Windsbach gegeben.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Veitsaurach, einem Ortsteil von Windsbach:



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch die Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf
- im Süden: durch die Siedlungsflächen von Veitsaurach
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Grundstück mit der Flurnummer 714, Gemarkung Veitsaurach sowie eine Teilfläche der Flurnummer 715, der Gemarkung Veitsaurach. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 1,3 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Planungsflächen werden aktuell im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen mit seinen Wohnnutzungen und den weiter vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzungen bestimmt.

5.2 Topografie

Die Hangneigung der Planungsfläche ist südöstlich ausgerichtet und beträgt 10 bis 15 Grad. Topographisch liegt dieser Bereich in einem nach Südosten geneigten Gelände. Auf einer Länge von etwa 100 m besteht ein Gefälle von 15,1 m von Nordwesten nach Südosten.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf im Osten der geplanten Flächen. Von dort besteht Anschluss an die Ortsstraße, die

zudem als Kreisstraße AN 17 klassifiziert ist. oder an die Bundesstraße 13. Auf GV-Straße verläuft der überörtliche Radweg „Kloster, Kirchen und Kartoffeln“. Gesonderte Radwege sind weder im Plangebiet noch dem Umfeld vorhanden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Änderungsgebietes ist über die Bushaltestelle „Veitsaurach Mitte“ gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Windsbach. Die Haltestelle „Veitsaurach Mitte“ liegt etwa 300 m südöstlich Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Bustakt ist über den Schülertransport hinaus etwas umfangreicher.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Im Bereich der GV-Straße nach Lanzendorf sind die entsprechenden Ver- sowie Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die Stromversorgung wird aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH hergestellt. Hierzu wird der Versorger in den Erschließungsplanungen entsprechend beteiligt. Bei den Planungen werden auch die Belange der Elektromobilität beachtet.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe, es werden teilweise neue Hausanschlüsse erforderlich.

Für die Breitband- und Telekommunikationsversorgung ist ebenfalls ein Netzausbau erforderlich. Der entsprechende Versorger wird auch hier intensiv bei den weiteren Planungen beteiligt.

Die Entsorgung des Planungsgebiets hat grundsätzlich den Vorgaben des WHG folgend im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Veitsaurach S eingeleitet.

5.5 Denkmäler

Der Bayernatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Das nächste Bodendenkmal, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ist ca. 100 m nordwestlich kartiert. Das nächste Baudenkmal, eine Scheune von ca. 1700 liegt ca. 100 m südlich des Planungsgebiets. Auswirkungen auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbar westlich und nördlich angrenzenden Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Entlang der südlichen Teilfläche erstreckt sich eine kleine Waldfläche.

Das Planungsgebiet besitzt hier durch eine bestehende Gehölzstruktur eine landschaftsgestalterische Zäsur mit hohem Biotopwert. Das Wäldchen im Westen, sowie die Hecken- und Feldgehölze im Süden und Osten des Planungsbereichs sind als Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG kartiert.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2a „Zittergrassegggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 Süddeutsches Hügel-, und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die UG 12 „Fränkisches Hügelland“

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 14 °C - 15 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 - 350 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 100 - 150 mm.

Als landschaftsprägende Elemente sind im Umfeld die umfassenden Waldflächen im Wechsel mit Ackerflächen sowie die „rollende“ Topografie mit Tälern und Anhöhen zu benennen

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal durchschnittlich einzustufen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Laut dem Umwelt Atlas Bayern handelt es sich hier um Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beige-grau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd.

Als Baugrundeigenschaften wird ausgeführt: wechselhafte Gesteinsausbildung. Vorherrschend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, z. T. mürbe oder sehr harte Lagen, massig, z. T. dünnplattig, z. T. leicht verwitternd und zu Sand zerfallend. Unregelmäßig eingeschaltet Ton-/Schluffstein, teils Tonmergelstein, z. T. in Linsen, an der Basis als durchgehende mächtigere Lage, trocken fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend. Z. T. Staunässe und Quellausritte. Die Gesteinsausbildung ist beschrieben als oft oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z. T. setzungs-/hebungsempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch, teils aber auch nur mittel beschrieben.

Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein). Grabbarkeit im ersten Meter ist überwiegend leicht grabbar und ab dem zweiten Meter liegt kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerflächen der Güte SL5V eingeordnet. Der Bodengrundzahl wird mit 40 und die Ackerzahl mit 38 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorzufinden. Das nächste offene Gewässer ist der östlich fließende Lanzenbach, dieser wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert. Die Randbereiche des Lanzenbachs sind als wassersensible Bereiche gekennzeichnet und fungieren als Retentionsraum für Hochwasser.

Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchlässig einzustufen. Ein Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser im Planungsgebiet ist aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Bursandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 3 km Luftlinie westlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Neuendettelsau,

Jakobsruh“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzt im Süden das Dorfgebiet von Veitsaurach an. Hieraus entstehenden die üblichen nutzungsbedingten Immissionen.

Im Westen und Norden grenzen land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen an. Die hieraus entstehenden regulären Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, sind zu dulden.

Unmittelbar östlich des Planungsgebiets verläuft die GV-Straße nach Lanzendorf. Grundsätzlich können aus den dortigen Verkehrsbewegungen Verkehrslärmbelastungen für die überplanten Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Straße ist nicht von übermäßigen Belastungen aus Verkehrslärm auszugehen.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 300 bis 400 mm leicht über den bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,4 - 1,6W/mK angegeben.

Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen / städtebauliche Konzeption

Im Planungsgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen in Veitsaurach geschaffen werden. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der im Umfeld bereits vorgenommenen bzw. ausgeübten Gebietsfestsetzung.

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnbaunutzungen
- Forcierung der angemessenen verdichteten flächensparenden Bebauung
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen in Veitsaurach
- Eine sozialverträgliche Bodennutzung durch Beachtung der unterschiedlichen Einkommensstrukturen sowie der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum
- Beachtung der Altersstrukturen von Windsbach und Veitsaurach
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,66 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,50 ha	75,5%
Verkehrsflächen Straße und öffentliche Stellplätze	ca. 0,02 ha	21,4 %
öffentliche und private Grünflächen	ca. 0,14 ha	3,1 %

6.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Planungsgebietes wird die Errichtung neuer Ver- und Entsorgungsanlagen sowie neuer Verkehrserschließungsanlagen erforderlich.

Grundsätzlich handelt es sich bei allen zu erwartenden Kosten und planinduzierte Aufgaben und Kosten. Diese sind den Planungen zuzuordnen und dort umzulegen.

7. Bebauung (städtebauliche Festsetzungen)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Lanzendorfer Weg“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Norden von Veitsaurach getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es soll mit der vorliegenden Planung ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar und angemessen zu erachten.

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebiets (MD), eines dörflichen Wohngebietes oder eines Mischgebietes als mögliche Alternativen scheiden aufgrund der Ortsrandlage und

den tatsächlichen Entwicklungen im Planungsgebiet selbst und des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen aus. Es mangelt an den für anderweitige Nutzungskategorie im Regelfall nötigen gewerblichen Nutzungsanteilen.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), auch ausnahmsweise, ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden und potenzielle Konflikte aus den genannten ausgeschlossenen Nutzungen vermieden werden.

Für keine der vorgenannten Nutzungen ist das Planungsgebiet als geeignet anzusehen. Gartenbaubetriebe sind aus städtebaulichen Gründen und der hierfür erforderlichen Flächeninanspruchnahme als ungeeignete Entwicklung zu erachten. Sie würde zudem der beabsichtigten Nachverdichtung im Bestand zu widerlaufen.

Die Errichtung von Tankstellen ist unter Beachtung der Belange des städtebaulichen Umfeldes ebenfalls als städtebauliche Fehlentwicklung an dieser Stelle zu erachten. Die hiermit einhergehenden Belastungen für das Umfeld, auch in den Nachtstunden, ist in Abwägung aller Belange als nicht vertretbar für die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erachten. Ausgenommen vom Ausschluss von Tankstellen wurden explizit gewerbliche Elektrotankstellen. Diese dienen der Förderung der Elektromobilität und sollen dazu beitragen, dass auch Besucher der neuen Siedlungsstrukturen die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge dort laden zu können. Da von Elektrotankstellen im Regelfall keine wesentlichen Emissionen oder Gefahren ausgehen, ist die Zulässigkeit in der Gesamtabwägung als vertretbar zu erachten. Private Elektroladestationen auf den Privatflächen gelten nicht als „Tankstelle“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Ausgeschlossen wurde darüber hinaus die Errichtung von Beherbergungsbetrieben. Es zeigt sich, dass vermehrt ein Trend festzustellen ist, auch innerhalb von Wohngebieten einzelne Grundstücke zum Zwecke der kurzfristigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zu vermieten. Beispielhaft sind hier Monteurswohnungen und ähnliches zu benennen. In der Regel werden solche Nutzungen zumeist sehr intensiv betrieben, wodurch Konflikte mit den regulären Wohnnutzungen oftmals nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere entsteht oftmals ein intensives Parkverkehrsaufkommen mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld. Um solche städtebaulich negativ zu bewertenden Entwicklungen zu vermeiden, wurden dementsprechend die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen aufgrund der Ortslage sowie zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Verdichtung am Ortsrand von Veitsaurach wurde die max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt. Damit ist eine für Veitsaurach an dieser Stelle angemessene Verdichtung und gleichzeitig aber auch eine sinnvolle langfristige Entwicklungsfähigkeit und angemessene Flächennutzung sichergestellt.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken.

Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte privaten Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird im gesamten Planungsgebiet eine einheitliche GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten und ein guter städtebaulicher Übergang von den Siedlungsflächen bzw. der freien Landschaft zu den Flächen des Planungsgebiets geschaffen. Damit wird sichergestellt, dass weitere Flächen im Stadtgebiet weiterhin frei von jeglicher Bebauung gehalten werden können.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht, auch im Sinne der guten Erschließung sowie der guten Entwicklung der Flächen als vertretbar zu erachten. Eine Abweichung von den Vorgaben der BauNVO ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die in den textlichen Festsetzungen definierte Geschossflächenzahl wurden in Abhängigkeit von der getroffenen Festsetzung zur GRZ sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse getroffen. Es wurde für das gesamte Planungsgebiet eine GFZ von maximal 0,7 festgesetzt, diese unterschreitet den Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 1,2. Somit wird im Planungsgebiet eine für das städtebauliche Umfeld angemessen verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet und die Belange des Umfelds angemessen beachtet.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 25.05.2021, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Im Plangebiet wird allgemein eine zulässige Vollgeschossanzahl von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dementsprechend sind bei der Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse die weitergehenden örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung zu beachten. Die getroffenen Festsetzungen bzgl. der maximal zwei zulässigen Vollgeschossen orientieren sich an den Maßgaben des städtebaulichen Umfeldes und sichern eine verträgliche Gesamtentwicklung.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebührlige Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Wand- und Firsthöhen der baulichen Anlagen getroffen:

max. zulässige Wandhöhe	7,50 m	über festgesetzter Bezugshöhe
max. zulässige Firsthöhe:	11,00 m	über festgesetzter Bezugshöhe

Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss des betreffenden Hauptgebäudes.

Die max. zulässigen Firsthöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.

Das Plangebiet ist durch eine Hanglage mit von Westen nach Osten fallendem Gelände gekennzeichnet. Die Geländesituation stellt sich wie folgt dar:



Insgesamt sind ca. 15 m Höhenunterschied festzustellen. Es muss daher davon ausgegangen, dass bei einer Bebauung eine Hangbauweise erforderlich wird. D.h. die Bebauung wird mit einem tw. freiliegenden Kellergeschoss (welches kein Vollgeschoss wird) errichtet, über dem anschließend max. zwei voll nutzbare Geschosse entstehen. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen eine solche Bauweise. Durch die bestimmte Vollgeschossanzahl wird in diesem Zusammenhang auch die bewusste Auseinandersetzung und Berücksichtigung der Hanglage gewährleistet.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. Art. 6 Bayerische Bauordnung zum Abstandsflächenrecht ist anzuwenden.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden das Bau- fenster, innerhalb dessen die zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie der Planstraße, der Bestandsstraße im Osten sowie der freien Landschaft im Westen gewahrt werden. Mit dem festgesetzten Baufenster wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend dürfen Terrassen mit Überdachung und Balkone die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Stellplätze, Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Belange des Nachbarschaftsschutz sichergestellt sind und eine städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung entsprechender Anlagen sichergestellt ist.

Ausnahmen von der festgesetzten Lage der Garagen und Carports können im Einzelfall im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Belange der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Außerdem darf es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche kommen.

Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass es in Teilbereichen zu Veränderungen des natürlichen Geländes kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen war es daher angezeigt, mittels Festsetzung das Gelände im Planungsgebiet neu festzusetzen. Als maßgebliche neue Geländeoberfläche gelten die für die Bebauung maßgeblichen Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Gelände- fläche. Es sind Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von jeweils maximal 1,00 m zulässig, wobei Auffüllungen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben.

Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlagen Höhenlangen der Straße mit mehr als 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bzw. Abgrabung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie im Anpassungsbereich zu den seitlichen Nachbargrundstücken zulässig. Die Beschränkung der Veränderungen des natürlichen Geländes sollen gewährleisten, dass das natürliche Gelände nicht zu stark verändert wird und damit bewusst auf die Bestandstopografie bei der Umsetzung von Planungen reagiert wird. Größere Abgrabungen oder Auffüllungen würden zu massiven Stützwandkonstruktionen, welche weder landschaftlich noch nachbarschaftlich als verträglich angesehen werden. Sie würden im Regelfall auch Abstandsflächen und Absturzsicherungen auslösen. Insgesamt wäre bei größeren Auffüllungen und Abgrabungen mit deutlich nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Dies war auszuschließen.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschung auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind unzulässig.

Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1:1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes sind Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft ausgeschlossen.

7.3 Dachgestaltung (Maßgaben im Sinne örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund der erfolgten Entwicklungen im städtebaulichen Umfeld war es angezeigt Festsetzungen zur Dachgestaltung im Sinne der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung zu treffen.

Im Geltungsbereich sind aus Gründen eines möglichst einheitlichen Ortsbildes Hauptgebäude nur mit Satteldach, einschließlich deren Abwandlung in Form von Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdach sowie Flachdach zulässig. Untergeordnete Nebendächer (Anbauten, Zwerchhäuser, etc.) der Hauptgebäude dürfen auch abweichende Dachformen aufweisen.

Für bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen werden grundsätzlich Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung zugelassen. Hiermit besteht in der Umsetzung eine angemessene Wahlfreiheit, gleichzeitig wird aber auch eine angemessene städtebauliche Gesamtgestaltung sichergestellt.

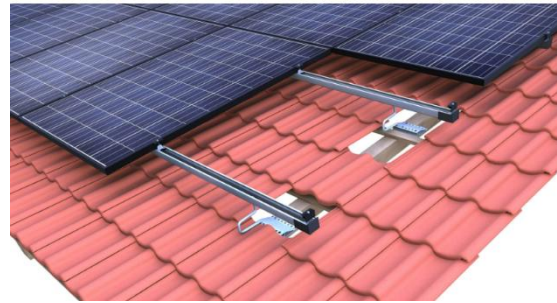
Mit Flachdach ausgeführte Hauptgebäude sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mindestens in der Qualität eines extensiven Gründachs mit mindestens 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Zwerchhäuser, Dachgauben und Wintergärten finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Um eine gute Einbindung in das Umfeld sicherzustellen, war es angezeigt zusätzlich bei geneigten Dächern Vorgaben zur Ausgestaltung der Dachfläche zu treffen. Für die Dacheindeckungen geneigter Dächer sind demnach ziegelrote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Hochglänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metaldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden. Unbeschichtete Metaldächer sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Regelungsbedürftig sind auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese sind in Abhängigkeit der Dachform flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,0 m begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständerrungen bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig.

Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geeigneten Dächern gelten nicht als Aufständering, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Als nicht aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielshaft nebenstehend abgebildet:



Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen in der Auslastung der Stromnetze wurde von der Bestimmung einer solaren Baupflicht abgesehen. Die Maßgaben des Art. 44a BayBO sind als ausreichend zu erachten.

Die Verwendung von selbstproduziertem Strom für die einzelnen Gebäude wird seitens der Stadt Windsbach ausdrücklich begrüßt. Die Einschränkung der Verpflichtung ist notwendig, um für die Vorhabenträger unverhältnismäßige Aufwendungen, welche sich nicht amortisieren lassen, zu vermeiden. Aufgrund der aktuell sich ergebenden Netzauslastungen sollen regenerative Energieanlagen vorrangig auf die Eigenstromversorgung, ggf. ergänzt um Pufferspeicher, ausgelegt werden. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung potenzieller Einspeisevergütungen ist aufgrund der zu erwartenden Veränderungen in den Abschaltmöglichkeiten der Versorger nicht empfehlenswert.

Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, LED-Techniken für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über die bestehende GV-Straße im Osten des Gebietes sichergestellt. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche sowie überörtliche Straßen. Der Straßenraum wird hierzu seitlich erweitert, so dass eine sichere Zu- und Abfahrt zu den privaten Grundstücksflächen ohne Gefährdung des Verkehrs auf der Gemeindeverbindungsstraße erfolgen kann.

Mit der geplanten äußeren Erschließung können die örtlichen sowie überörtlichen Verkehrsbeziehungen gut erreicht werden, die äußere Erschließung kann damit als sichergestellt erachtet werden.

Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, mit einer Anordnung der Baugrundstücke entlang der GV-Straße nach Lanzendorf, kann von einer inneren Erschließung abgesehen werden. Die Privatflächen können direkt von der erweiterten Seitenfläche der GV-Straße aus angefahren werden. Im Inneren kann die Erschließung privatrechtlich durch die Nutzer gesichert werden.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und auch für Fahrräder erfolgt gemäß der jeweils zum Zeitpunkt der Beantragung des konkreten Vorhabens gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Windsbach.

Hiermit wird bzgl. der Wohnnutzungen eine angemessene Stellplatzanzahl sichergestellt.

Die Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden. Die Maßnahme dient somit der Vermeidung von Hochwasserereignissen und dem sicheren Umgang mit Starkregenereignissen (Vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an einem Geh- oder separaten Radweg angeschlossen. Entlang der Straße Veitsaurach L verläuft auf der Ostseite ein Gehweg, dieser endet beim letzten Wohngebäude auf der östlichen Straßenseite. Dort beginnend soll ein Gehweg bis zum Plangebiet verlängert werden.

Die Radfahrerführung erfolgt im städtebaulichen Umfeld im Mischverkehr. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen wird dies als vertretbar erachtet und von gesonderten Radwegen abgesehen. Für entsprechende gesonderte oder kombinierte Radwege ist voraussichtlich kein ausreichendes Flächenpotenzial gegeben.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über die Bushaltestelle „Veitsaurach Mitte“ gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Windsbach. Die Haltestelle „Veitsaurach Mitte“ liegt etwa 300 m süd-östlich Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Bustakt ist über den Schülertransport hinaus etwas umfangreicher.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Osten über die Anbindung an die GV-Straße nach Lanzendorf abgewickelt werden. Die Straße besitzt mit 5,50 m eine ausreichende Ausbaubreite, deshalb kann die Straße als geeignet erachtet werden. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist nochmals festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme wird ggf. im Vorfeld aber ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation von Veitsaurach eingeleitet, das Niederschlagswasser wird zunächst separat gesammelt und wo möglich örtlich versickert.

Das bestehende Mischwasserkanalisationssystem im Umfeld der überplanten Fläche ist nach aktueller Kenntnislage in der Lage, das entstehende Schmutzwasser aufzunehmen. Die Mischwasserbehandlungsanlage in Veitsaurach soll mittelfristig aufgegeben und das anfallende Schmutzwasser in die Zentralkläranlage nach Windsbach übergeleitet werden.

Es handelt sich bei den zu erwartenden Schmutzwassermengen um geringe Abwassermengen aus häuslichen Nutzungen, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit haben. Explizit nicht eingeleitet wird Niederschlagswasser aus den Planungen.

Zur Entwässerung des Planungsgebietes wird daher ein Trennsystem im Plangebiet aufgebaut.

Das häusliche Schmutzwasser aus den neuen Bauflächen wird mit neu herzustellenden Hausanschlüssen an das bestehende Mischwasserkanalisationsnetz angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten stellen grundsätzlich eine Verlängerung des bestehenden Kanals im Osten dar.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Daher ist anfallendes Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen vorrangig auf den privaten Flächen selbst durch Versickerung wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Die konkrete Versickerungsfähigkeit ist dazu auf der jeweiligen Bauparzelle zu prüfen und die Maßgaben zu beachten. Zeigt sich hierbei, dass eine regelkonforme Versickerung nicht möglich ist, muss Niederschlagswasser zunächst in ein auf dem privaten Grundstück befindliches Rückhaltevolumen eingeleitet werden.

Da aktuell nicht von einer zuverlässigen vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann wird von dort eine gedrosselte Ableitung zur nächsten Vorflut (Lanzenbach) notwendig. Hierzu wird im Bereich der verbreiterten Straße ein neuer Niederschlagswasserkanal mit Stauraumfunktion und Drossel erstellt, welcher mit einer Querung nach Osten über einen Feldweg zum Lanzenbach abgeleitet werden soll. Dimensionierung und Drosselwasserabfluss werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bestimmt und die nötigen Abstimmungen mit den Fachbehörden vorgenommen. Das erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird beantragt.

Dach- und Oberflächenwässer der Wohnbauflächen sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Niederschlagswasserrückhaltung einzuleiten. Je 100 m² errichtete Dachfläche ist eine Rückhaltung mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen herzustellen. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Rückhalteeinrichtungen dürfen mittels Überlauf an einen geplanten neuen öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Hiermit kann ein Beitrag zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken geleistet werden. Das festgesetzte zusätzliche Volumen kann als Brauchwasser bspw. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Dies wird auch bei den geplanten öffentlichen Stellplatzanlagen vorgesehen.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Windsbach in der aktuellen Fassung ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien Netzerweiterungen, teilweise neue Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom- und Wasserversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen der Versorger sind in der Straße Veitsaurach L im Osten vorhanden.

Die Stromversorgung wird aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH hergestellt. Hierzu wird der Versorger in den Erschließungsplanungen entsprechend beteiligt. Bei den Planungen werden auch die Belange der Elektromobilität beachtet. Ggf. ergibt sich hieraus der Bedarf im Plangebiet einen Mittelspannungsversorgung sowie eine Umspannstation zu berücksichtigen.

Für die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe, es muss eine neue Versorgung durch Netzerweiterung hergestellt werden. Es besteht hinsichtlich des Wasseranschlusses an das Trinkwassernetz ein Anschluss- und Benutzungszwang. Die Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe ist zu beachten.

Für die Breitband- und Telekommunikationsversorgung ist ebenfalls ein Netzausbau erforderlich. Der entsprechende Versorger wird auch hier intensiv bei den weiteren Planungen beteiligt.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behälter an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Mit der vorhandenen Straßenbreite von mindestens 5,50 m ist die Abfallentsorgung hinreichend gesichert.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der Bayernatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Das nächste Bodendenkmal, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ist ca. 100 m nordwestlich kartiert. Das nächste Baudenkmal, eine Scheune von ca. 1700 liegt ca. 100 m südlich des Planungsgebiets. Auswirkungen auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zum kartierten Bodendenkmal wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege die Betroffenheit des bekannten Denkmals nicht ausgeschlossen und das Plangebiet zum Denkmalvermutungsfläche eingestuft.

Jegliche Bodeneingriffe bedürfen deshalb einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Das Vorkommen archäologischer Spuren kann trotzdem nicht abschließend ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468- 0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2026

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung

- (1) *Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.*

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund*

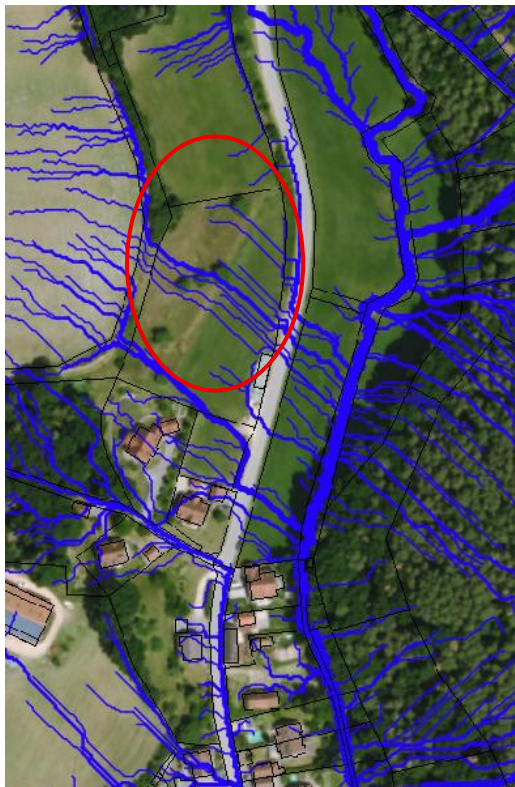
geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser sowie Hangwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen.

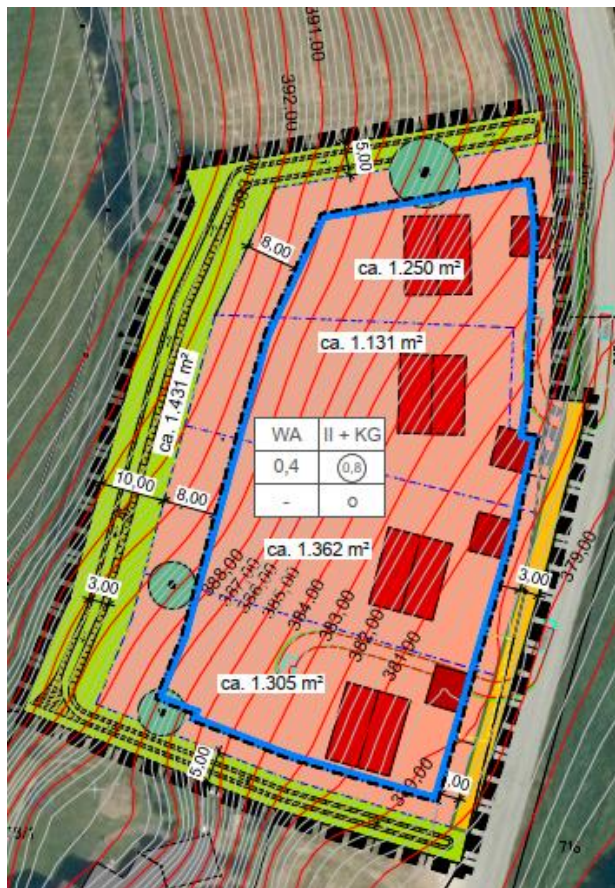


Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Nebenstehende Darstellung zeigt die potenziellen Abflüsse des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers.

Fließwegedarstellung ohne Maßstab; rot umrandet überplante Flächen, Blaue Fließakkumulationen Fließwege des wild abfließenden Niederschlagswassers © Ingenieurbüro Christofori und Partner; Kartengrundlage/Luftbild © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Aus der Darstellung ist erkennbar, dass zu einem gewissen Grad Gefährdungen im Plangebiet selbst entstehen können. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.



Aufgrund des vorhandenen Gefälles des Planungsgebiets wird außerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen eine öffentliche Grünfläche mit einer Entwässerungsmulde für die Starkregenableitung ausgebildet. Damit soll das unkontrollierte Abfließen von Oberflächenwasser durch die Bauflächen verhindert werden.

Planausschnitt ohne Maßstab; Darstellung der Wohnbauflächen sowie der geplanten Entwässerungsmulde © Ingenieurbüro Christofoři und Partner; Kartengrundlage/Luftbild © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Ge-

lände-führung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

Mit vorgenannten Maßnahmen ist zudem auszuschließen, dass es zu Gefahren für die im Umfeld des überplanten Gebietes befindlichen Strukturen kommt. Die vorstehende Karte zeigt hier potenzielle Gefahrenorte. Hier ist durch entsprechende Maßnahmen ein Übertritt von Niederschlagswasser aus den überplanten Flächen in das Umfeld auszuschließen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Windsbach mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass eine Rettung mittels Steckleiter möglich sein wird. Die Feuerwehr Windsbach ist mit entsprechenden Rettungsgeräten ausgestattet. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsrampen von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Feuerwehrgerätehaus in Veitsaurach beträgt ca. 450 m. Zur Feuerwache der Feuerwehr Windsbach beträgt die Entfernung ca. 8 km.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 48 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der Straße Veitsaurach L vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung in ausreichendem Maß möglich ist. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die Straße Veitsaurach L im Osten erschlossen. Die dortige Straße weist grundsätzlich eine ausreichende Breite mit mindestens 5,50 m für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen auf. Somit ist von einer ausreichenden Befahrbarkeit auszugehen.

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohnbebauung und den sonstigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	40 dB(A)

Immissionsort im Dorfgebiet im Umfeld

tags (6.00 -22.00):	60 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung

von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist.

Verkehrslärmbelastungen

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen auf der angrenzenden GV-Straße nach Lanzendorf wird für das Plangebiet selbst nicht von maßgeblichen Immissionsbelastungen aus gegangen.

Erhebliche zusätzliche Immissionsbelastungen, welche eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte die DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zur Folge haben würden, sind nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich ausschließlich über die Hohe Straße im Norden abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere Ersatzbaustoffverordnung, LAGA M20 Richtlinie, u. W.) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen. Wiesenflächen sind hier, wo möglich und geeignet, Rasenflächen vorzuziehen, da diese einen höheren Gesamtwert für Flora und Fauna bewirken. Als Saatgut ist ausschließlich Material des Ursprungsgebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Die Grünflächen sind durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu durchgrünen. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohnhaus) folgt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt sind. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „zu erhalten“ gekennzeichnete Baum- und Gehölzbestand gilt ein Erhaltungsgebot. Die Bäume und Gehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun:* In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RSBB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- *Stammschutz:* Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:* Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RSBB und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m, Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinflächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen.

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negative Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt.

Im Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen wurde die Ermittlung der Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ vorgenommen. Straßenverkehrsflächen wurden mit einer Eingriffsschwere von 1,0 angesetzt. Die Öffentlichen Grünflächen mit Mulde werden naturnah gestaltet, es erfolgt kein auszugleichender Eingriff, deshalb erfolgt hier die Bewertung mit 0,0.

Der Eingriffsleitfaden sieht grundsätzlich die Möglichkeit vor, sog. Planminderungsfaktoren für im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anzusetzen. In der Addition darf abmindernd max. ein Planminderungsfaktor von 20 % angesetzt werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden Planminderungsfaktoren nur auf die festgesetzten Wohnbaufläche angewendet.

Im Bereich der Wohnbauflächen wurde in Übereinstimmung mit den in Anlage 2 des Leitfadens benannten Minderungsmöglichkeiten berücksichtigt:

- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke; hier durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche und verpflichtender Randeingrünung im Osten des Planungsgebietes
- dauerhafte Begrünung von Dachflächen
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Da nicht gesichert ist, dass alle festgesetzten Planungsminderungsfaktoren gleichzeitig zur Anwendung kommen, wurde dort nur ein Minderungsfaktor von 5 % herangezogen.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 9.972,0 Wertpunkten.

Die detaillierte Bilanzierung ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

14.2.2 Ausgleich

Grundsätzlich gilt, dass Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten des Folgejahres nach Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen.

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwartszeit zu entfernen.

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 597 der Gemarkung Bertholdsdorf umgesetzt. Die Fläche ist bisher als intensiv genutztes Ackerland (BNT A11) einzuordnen. Ziel ist es diese Fläche als stickstoffreichen Waldmantel an einem ruderalen Standort (BNT W14) zu entwickeln.

Zur Erreichung dieses Entwicklungsziels ist die Fläche nach der letzten Ernte im Herbst umzubrechen, es sind einzelne blüten- und fruchttragende Bäume 2. Ordnung parallel des bestehenden Waldes einzubringen. Ansonsten ist die Fläche der Selbstentwicklung durch Sukzession zu überlassen. Erforderliche Pflegemaßnahmen sind im Sinne der Verkehrssicherungspflicht sowie zur Erreichung des Entwicklungsziels zulässig, eine gezielte Bewirtschaftung ist unzulässig. Eine Nutzung der aufkommenden Vegetation ist nicht zulässig. Ziel ist die Selbstentwicklung der Ausgleichsfläche über die Stadien der Kraut- und Strauchvegetation hin zu einer Bewaldung.

Nach 20 Jahren ist eine geordnete, naturnahe Waldbewirtschaftung auf ca. 80 % der Fläche zulässig. Mindestens 20 % der Fläche, vorrangig im Norden und Westen im Anschluss an die bestehende Feldflur, sind dauerhaft nicht bewirtschaftet zu belassen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Planungsgebiet Stare, ein Grünspecht und Neuntöter angetroffen, für die Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte dieser Vögel sind zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden im Kapitel 16 behandelt, die Umsetzung erfolgt im Planungsgebiet selbst.

Der entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 9.972 Wertpunkte. Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche werden 10.000 Wertpunkte erreicht.

Der ermittelte Kompensationsbedarf kann somit sichergestellt werden. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind an das Ökflächenkataster des Landesamtes für Umwelt durch die Stadt Windsbach zu melden.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der erforderliche Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichts wird durch die zuständige Gemeinde projektspezifisch festgelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Instrument der Planbegründung dessen Inhalt in der Anlage 1 zum BauGB beschrieben ist. Die Anlage stellt einen nicht abgeschlossenen Katalog, dessen Angaben im Umweltbericht behandelt werden müssen, dar. Der Umweltbericht wurde im vorliegenden Fall in die Begründung integriert.

Der § 1a BauGB gibt folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz vor:

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Regelung über Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks (z.B.: von FFH-Gebieten).

Im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung sind neben den Vorschriften nach § 1a BauGB insbesondere die im Folgenden aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt und die Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen:

- a) Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Windsbach am Nordrand von Veitsaurach ein allgemeines Wohngebiet für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 0,66 ha. Die Flächen werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen

Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Stadt Windsbach ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP) Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbrunn – Neuendettelsau – Windsbach definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurde Windsbach als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung bestimmt. Der Regionalplan ist hier noch nicht an die zentralen Orte System des LEP erfolgte Aufstufung von Windsbach angepasst. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen Februar und Herbst 2025 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Bestandstrukturen erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlichlichen Bestandsnutzung als Grünflächen als relevanter Untersuchungszeitraum ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Direkt im näheren Umfeld des Planungsbereichs befinden sich mehrere als Biotop kartierte Hecken und Feldgehölze, diese werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Osten grenzt zunächst die Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf an, daran schließen sich die Grünflächen entlang des Lanzenbachs an. Im Süden grenzen die gemischten Bauflächen von Veitsaurach an, im Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine kleine Waldfläche. Topographisch liegt dieser Bereich in einem nach Südosten fallenden Gelände. Auf einer Länge von etwa 250 m besteht ein Gefälle von 15,5 m von Nordwesten nach Südosten.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen, die umfassenden Waldflächen sowie die bestehenden Siedlungsflächen von Veitsaurach bestimmt.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen zugunsten einer mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme,
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

15.2.1 Boden

Beschreibung

Laut dem Umwelt Atlas Bayern handelt es sich hier um Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beige-grau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd.

Als Baugrundeigenschaften wird ausgeführt: wechselhafte Gesteinsausbildung. Vorherrschend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, z. T. mürbe oder sehr harte Lagen, massig, z. T. dünnplattig, z. T. leicht verwitternd und zu Sand zerfallend. Unregelmäßig eingeschaltet Ton-/Schluffstein, teils Tonmergelstein, z. T. in Linsen, an der Basis als durchgehende mächtigere Lage, trocken fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend. Z. T. Staunässe und Quellausritte. Die Gesteinsausbildung ist beschrieben als oft oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z. T. setzungs-/hebungs-empfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch, teils aber auch nur mittel beschrieben.

Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein). Grabbarkeit im ersten Meter ist überwiegend leicht grabbar und ab dem zweiten Meter liegt kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerflächen der Güte SL5V eingeordnet. Der Bodengrundzahl wird mit 40 und die Ackerzahl mit 38 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2a „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Das Planungsgebiet wird bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen. Der belebte unversiegelte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört. Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen zwar eine durchschnittliche ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff als verhältnismäßig gering einzustufen.

Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen (Stellplatzanlagen, Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen.

Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen des Schutzgutes Boden können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Materiallagerungen, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und der festgesetzten Art der Flächennutzung als gering einzustufen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Bodens – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorzufinden. Das nächste offene Gewässer ist der östlich fließende Lanzenbach, dieser wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert. Die Randbereiche des Lanzenbachs sind als wassersensible Bereiche gekennzeichnet und fungieren als Retentionsraum für Hochwasser.

Es wurde für das Vorhaben noch kein Bodengutachten erstellt, es ist davon auszugehen, dass die Böden im überplanten Bereich eine gewisse Versickerungsfähigkeit besitzen. Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchaus durchlässig einzustufen. Ein Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser im Planungsgebiet ist aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als maximal durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Bursandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Das Gelände ist in südöstliche Richtung orientiert. Hieraus bestehen im Planungsgebiet zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Die Retentionsfähigkeit der Böden wird reduziert.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung schon berücksichtigt. Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfad es können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 14 °C - 15 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 250 -300 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 300 – 400 mm.

Die bestehenden Ackerflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zu einem geringen Grad zur Entstehung von Kaltluft bei. Diese kann aufgrund der Gefällesituation zu einem gewissen Grad in die bestehenden Siedlungsstrukturen von Veitsaurach einfließen. Diese Funktion der Flächen im Plangebiet ist aber als untergeordnet einzustufen. Als Kaltluftentstehungsflächen sind grundsätzlich die östlich der überplanten Flächen befindlichen Waldfläche einzustufen. Die dort entstehende Kaltluft kann in südliche Richtung nach Veitsaurach abfließen.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung ergibt sich zunächst gegenüber der bereits bestehenden Situation keine wesentliche Veränderung. Grundsätzlich kann es aber im Falle der Errichtung weiterer Nutzungen zu einem Eingriff in die bisher Luftfließrichtungen sowie das Kleinklima kommen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Die geringe Funktion der Kaltluftneubildung kann bereits durch die baubedingt beginnenden Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr im bisherigen Umfang erfüllt werden. Durch Geländemodellierungen können leicht veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen. Diese Veränderungen sind aber als unbedeutend einzustufen.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Ackerflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Veitsaurach ergibt sich aber keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Stadt Windsbach hierauf kein Einfluss genommen werden kann.

Durch die Bodenversiegelung und Errichtung baulicher Anlagen ist lokal bezogen auf das Mikroklima mit einem Temperaturanstieg und zu einem gewissen Grad mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen. In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. als Streuobstwiese genutzt. Das Planungsgebiet besitzt hier durch eine bestehende Gehölzstruktur eine landschaftsgestalterische Zäsur mit hohem Biotopwert. Das Wäldchen im Westen, sowie die Hecken- und Feldgehölze im Süden und Osten des Änderungsbereichs sind als Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG kartiert.

Im Umfeld grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Veitsaurach an. Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Wegen der intensiven Bewirtschaftung stellt das Planungsgebiet grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebietes) stellt der überplante Bereich hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Planungsgebiet die Betroffenheit von Staren, eines Grünspechts, von Goldammern sowie Neuntöttern festgestellt. Andere relevanten Tier- und Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden.

Im Umfeld der Siedlungsflächen ist mit dem Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitate gehen verloren.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Für die im Plangebiet angetroffenen Feldlerchen kommt es bereits baubedingt zu Eingriffen in die dortigen Habitatsstrukturen. Gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachters sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzunehmen. Diese sind als vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) im Vorfeld der Baumaßnahmen verpflichtend umzusetzen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Die Standortveränderungen hin zu bebauten Siedlungsstrukturen führen einem indirekten Funktionsverlust mit einer Veränderung der Artenvielfalt hin zu „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die bestehenden Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Osten und Norden sind zum Erhalt festgesetzt und sichern die Habitate für Heckenbrüter und stärken die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs verändern.

Licht- und Lärmemissionen aus den neuen Nutzungen verändern die bestehenden Tierlebensräume durch die hiervon ausgehenden Störeffekte. U. U. kommt es durch die Nutzungen zu einer Vergrämung einzelner Arten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt nördlich an die Siedlungsflächen von Veitsaurach, einem Ortsteil von Windsbach an. Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur westlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf ist Teil des überörtlichen „Kloster, Kirchen und Kartoffelradwegs“, wird aber von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Durch die Planungen entstehen die typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet sowie das Umfeld.

Die westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsbewegungen auf den bestehenden Straßen entstehen.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen zu einem gewissen Grad zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmmissionen zu erwarten. Diese Zusatzbelastungen werden aber als gering eingestuft.

Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet. Bestehende Wegebeziehungen sichern auch zukünftig den Zugang zur umliegenden Feldflur.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt von Osten über die GV-Straße nach Lanzendorf. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potenziell können auch Staubmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den bestehenden Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Aufgrund der geringen Größe wird hier aber nicht mit erheblichen Belastungen gerechnet, welche gesonderte Maßnahmen erforderlich machen.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die weitere Anbindung der Feldflur ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmmissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen sind unter umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben im Ergebnis Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit Mittelfränkisches Becken zugeordnet. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich von Veitsaurach und schließt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Im Umfeld schließen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Hangneigung der Planungsfläche ist nach Südosten ausgerichtet und beträgt 10 - 15 Grad. Auf einer Länge von etwa 250 m besteht ein Gefälle von 15,5 m von Nordwesten nach Südosten.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2a „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete sowie weitere landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Im weiteren Umfeld ist der Wechsel von Tälern und bewaldeten Hügelketten prägend für das Landschaftsbild. Die vorhandenen Siedlungen erstrecken sich entlang der Gewässer und reichen von dort bis auf die nahegelegenen Hügelketten.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der Planung sind in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten, da anderweitige geeignete Entwicklungsflächen in Veitsaurach nicht verfügbar sind. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung moderate Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Im Vorfeld der Planungen wurden Standortalternativen untersucht und abgewogen. Die Flächenverfügbarkeit wird durch die Planungen weiter zur Siedlungsnutzung hin verschoben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen verschoben. Es ergibt sich ein flächenbezogener Ausgleichsbedarf.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung und einer kompakten Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der Bayernatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Das nächste Bodendenkmal, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ist ca. 100 m nordwestlich kartiert. Das nächste Baudenkmal, eine Scheune von ca. 1700 liegt ca. 100 m südlich des Planungsgebiets. Auswirkungen auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG sowie die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasser-

neubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet oder örtlich versickert werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubbindermaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Eingriffe in Habitate besonders geschützter Tierarten sind, soweit diese nicht vermeidbar sind, durch entsprechende vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn auszuschließen.

Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Wo möglich sollte eine Lichtfarbe von max. 1.800 Kelvin („Amberlicht“) eingesetzt werden. Unnötige Beleuchtungen sollten im Nachtzeitraum ausgeschaltet oder im Minimum bewegungsgesteuert mit

der minimal notwendigen Lichtstärke ausgeführt werden. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen. Für die privaten Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

Stein- und Kiesgärten sind auszuschließen und nur standortheimische Pflanzen zu verwenden. Statt reiner Rasenflächen sollte zumindest ein Teil der Vegetationsflächen als Wiesenflächen mit Blühanteil hergerichtet werden.

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die Freiflächen der neuen Siedlungsflächen schaffen neue Erholungsfunktionen für die dortigen Bewohner.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz und die darauf basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dient der Schutz der bestehenden Biotope im unmittelbaren Umfeld.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erfolgt naturnah. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die getroffenen Begrenzungen der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen trägt zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch die Begrenzung der Baufelder und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein verträgliches reduziert werden. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, die geäußerte Denkmalvermutung hat sich nicht bestätigt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planungen wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Auf diese Untersuchung wird an dieser Stelle verwiesen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten ((z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern, saP-Unterlagen) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Februar und Herbst 2025 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Windsbach wird daher in jährlichen Abständen Umsetzung und Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen überwachen und ggf. durch entsprechende Anordnungen gem. § 178 BauGB oder eigene Maßnahmen ggf. die Umsetzung und Erfolg der bestimmten Maßnahmen gewährleisten. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet. Bzgl. der CEF – Maßnahmen ist deren Wirksamkeit regelmäßig zu prüfen und ggf. bei erkennbaren Fehlentwicklungen gegenzusteuern oder alternative Maßnahmen zu entwickeln.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Norden von Veitsaurach, soll auf einer Fläche von ca. 0,66 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Süden an die Siedlungsflächen von Veitsaurach und im Osten die GV-Straße nach Lanzendorf an. Im Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Flächen im Plangebiet werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Es sind artenschutzrechtlichen Belange betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umweltberichts nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Standortalternativen wurden untersucht und abgewogen und im Ergebnis festgestellt, dass keine alternativen besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Die sich Flächeninanspruchnahme an sich wurde ausführlich untersucht und die Auswirkungen bestmöglich minimiert. Festgesetzte öffentliche Grünflächen sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimieren die Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Potenziell bestehen für Niederlieger Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser. Die Planungen führen u.U. zu einer Veränderung bestehender Ableitungswege bzw. intensiveren durch die Versiegelung mögliche Wassermengen. Dies ist durch Schutzmaßnahmen entsprechend auszuschließen.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2025 durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand Fassung 01/2026, liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Betroffenheit von Staren, einem Grünspecht, von mehreren Goldammern sowie eines Neuntöters festgestellt. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans ist deshalb zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine CEF-Maßnahme verbindlich vor Umsetzung der Planungen wirksam umzusetzen. Seitens des Gutachters wurden als Maßnahmen bestimmt:

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Stare und des Grünspechts ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen.

CEF01: Es sind drei Vogelkästen pro beseitigte Höhle im Umfeld aufzuhängen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton, die freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern aufzuhängen sind. Die Fluglochweite sollte 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Die Kästen sind für mindestens 20 Jahre fachkundig zu betreuen. Die Ergebnisse der Kastenkontrolle sind jährlich der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Eine ökologische Baubegleitung wird dringend empfohlen.

Für die beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Neuntöters ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf der externen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 597, Gemarkung Bertholdsdorf durchzuführen:

CEF02: Durch die Bebauung des Grünlandes wird die verbleibende Fläche für das Neuntöterrevier zu klein. Für den dauerhaften Verlust der Lebensstätte ist dann an geeigneter Stelle ein Ersatzlebensraum zu schaffen. Dafür stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung bspw.: Entwicklung von einem gestuften Waldrand mit Dornsträuchern wie Heckenrosen und Weißdorn (nicht nordexponiert) oder die Entwicklung von Feldrainen mit Pflanzung von verstreuten Einzelbüschen und Kleinheckenpflanzen entlang eines wenig genutzten landwirtschaftlichen Weges oder die Neuschaffung von Feldgehölzen mit Saum bei angrenzendem extensiv bewirtschaftetem Grünland. Eine ökologische Baubegleitung wird dringend empfohlen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind weiterhin folgende seitens des Gutachters verbindlich geforderten Maßnahmen festgesetzt worden:

- M01:** Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) dürfen keine Gehölzentfernungen stattfinden. So werden zudem Fledermäuse geschützt, die Bäume als Sommerquartiere nutzen.
- M02:** Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das Minimum zu reduzieren. Material, Baufahrzeuge o.ä. sind auf der Projektfläche bzw. auf befestigter Fläche zu halten, die feuchte Wiese östlich der Straße darf nicht befahren werden.
- M03:** Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Die Hecken am Hangkopf und entlang der Straße im Norden des Planungsgebiets dürfen nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat für die Goldammer beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu diesen Hecken ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten, dies ist auch zum Erhalt von Einzelgehölzen notwendig. In diesem Pufferbereich muss dauerhaft ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Diese Pufferbereiche dürfen weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieser Pufferstreifen ist während der Bauarbeiten eine nicht verrückbare Abgrenzung (z.B. in Form eines Bauzauns) zu errichten.
- M04:** Die Obstbäume mit Baumhöhlen sind als Lebensraum für Höhlenbrüter und Fledermäuse zu erhalten. Sind Fällungen unvermeidlich, muss CEF01 beachtet werden. Für jeden entfallenden Obstbaum sind drei neue Obstbäume (Hochstamm, StU. min. 10-12 cm, 2-3 xv, standortgerechte heimische Sorten) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- M05:** Eine direkte Beleuchtung von Heckenstrukturen und dem Kronenbereich von Obstbäumen ist zum Nistplatzerhalt und Schutz als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse nicht zulässig.
- M06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Die Maßgaben zu nötigen CEF-Maßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden nach sorgsamer Prüfung und Abwägung mit den weiteren Planungsrelevanten Aspekten als Festsetzungen übernommen. Die Maßgaben des Artenschutzes überwiegen hier mögliche Beschränkungen der Bebaubarkeit der Flächen und ggf. aus den Maßgaben entstehende Mehraufwendungen für die spätere Nutzer.

Zusätzlich hat der Gutachter folgende Maßnahmen als Empfehlung formuliert, diese wurden ebenfalls als Festsetzung in den nachfolgenden Bebauungsplan aufgenommen:

- E01:** Offene Baugruben sollten über Nacht mit Zäunen oder Abdeckungen für Kleintiere gesichert werden. Alternativ kann eine Ausstiegshilfe bereitgestellt werden. Zudem sind Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches abzudichten/zu verschließen. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen. Der Bordstein ist alle 20 Meter abzusenken.
- E02:** Anfallendes Stammholz kann als essenzieller Lebensraum für Xylobionten auf geeigneten Flächen dauerhaft verbleiben. Hierfür kann auch der Heckenfußbereich genutzt werden.
- E03:** Die Gärten sollten naturnah, mit heimischen Gehölzen gestaltet werden. Auf invasive Neophyten wie Kirschlorbeer, Götterbaum und Buddleja sollte in der Gartengestaltung verzichtet werden.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, CEF-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Das erstellte Fachgutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bei.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Windsbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Windsbach Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbronn – Neuendettelsau – Windsbach definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurde Windsbach als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung bestimmt. Der Regionalplan ist hier noch nicht an die zentralen Orte System des LEP erfolgte Aufstufung von Windsbach angepasst. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1)“.

Als Ziel wird dort weiterhin formuliert: „Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

Zu berücksichtigen ist bei den Planungen auch die notwendige Anpassung an den Klimawandel (LEP 1.3.2): „Anpassung an den Klimawandel (G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der Thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“

Windsbach als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums hat hierbei im zentrale Orte System des LEP den Auftrag zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP 3.2 (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stadt Windsbach mit den vorliegenden Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts RP 8 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll) insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die Stadt Windsbach durch ihre Funktion als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Mit der Überplanung einer teilweise bauplanungsrechtlich bereits überplanten Fläche wird zudem zum Flächensparen beigetragen. Die mit der Planung verbundene verträgliche Nachverdichtung trägt ebenfalls hierzu bei.

Unter 2.1.2 des Regionalplans wird zur Funktion der zentralen Orte ausgeführt: „Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. Es ist anzustreben, die Beseitigung bestehender Versorgungsdefizite der Zentralen Orte sukzessive voranzutreiben.“

Bzgl. der Entwicklung des Wohnungswesens wird unter RP8 3.2 ausgeführt: „Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.“

Entlang der Aurach, die durch Veitsaurach fließt, erstreckt sich der regionale Grünzug „RG 6 Aurachtal“. Der Regionalplan beschreibt hier als Ziel unter 7.1.3.1: „Ihnen wird jeweils mindestens eine der drei Funktionen – Erholungsvorsorge (E), Verbesserung des Bioklimas (K), Gliederung der Siedlungsräume (S) – zugewiesen.“ Im Einzelnen werden hier für Veitsaurach die Erholungsvorsorge sowie die Verbesserung des Bioklimas festgesetzt.

Auf Ebene des Regionalplans ist auch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet um Veitsaurach festgelegt. Im Regionalplan wird dazu unter 7.1.3.2 als Ziel formuliert; „In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Da das Änderungsgebiet weder im Bereich des regionalen Grünzugs noch des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets liegt, ergibt sich hier auch keine Beeinträchtigung der festgelegten Funktionen.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Windsbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen im Umfeld sowie die Höhenlinien im Planblatt enthalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Windsbach, Hauptstraße 15, 91575 Windsbach, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Windsbach, www.windsbach.de einsehbar oder können unter Tel. 09871 / 6701-0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Lanzendorfer Weg“ in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Stand 01/2026
- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Planungsgebiet, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan mit Bewertung der Ausgangssituation der überplanten Flächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Aufgestellt: Heilsbronn, den 06.08.2025

Windsbach, den

Zuletzt geändert am 08.07.2026

.....
Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

.....
Stadt Windsbach
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister