



Stadt Bad Windsheim

Kreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim

Begründung zum Verfahren:

Bebauungsplan Nr. 88 mit Grünordnungsplan „Zwischenlager für Bodenaushub“

Zu dieser Begründung gehören folgende Anlagen:

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 3	Geophysikalische Prospektion (2022)
Anlage 4	Archäologische Voruntersuchung FlstNr. 316, OB-2023
Anlage 5	Schallimmissionsprognose Lagerplatz mit Betonbrecheranlage Ickelheim (BPL Nr. 76)
Anlage 6	Antwort von Fr. Dr. Mühlhofer (Mail) auf die Stellungnahme des Bund Naturschutz aus dem 1. Verfahrensschritt

Stand Entwurf: 26.03.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Inhalt

Städtebauliche Begründung

1	Lage und Größe des Plangebietes	2
2	Bestehende Situation	3
3	Bestehendes Planungsrecht	4
4	Übergeordnete Planungen	5
5	Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung	5
6	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche	5
	Planungen	5
7	Altlasten	5
8	Ziel und Zweck der Planung	6
9	Planungsinhalte	6
9.1	Betriebsablauf	7
9.2	Planänderungen im Zuge der Offenlage	8
9.3	Grünordnerische Festsetzungen	8
10	Sicherung der Bauleitplanung	9
11	Sozialplan	9
12	Bodenordnung	9
13	Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente	9
14	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
15	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	9
16	Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	10
17	Eigentumsbildung	10
18	Kostensparendes Bauen	10
19	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	10
20	Bildungswesen	10
21	Sport, Freizeit und Erholung	10
22	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur	11
23	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
24	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	12
25	Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse	12
26	Belange der Wirtschaft	16
27	Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung	16
	und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	16
28	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	16
29	Belange der Land- und Forstwirtschaft	16
30	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	16
31	Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser	16
32	Sicherung von Rohstoffvorkommen	17
33	Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung	17
34	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	17
35	Belange des Katastrophen- und Brandschutzes	18
36	Belange des Hochwasserschutzes	18
37	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung	18
38	Bauleitplanverfahren	19
38.1	Flächenstatistik (Fläche in ha)	19
38.2	Verfahrensschritte:	19
38.3	Flächennutzungsplan:	20
38.4	Zusammenfassende Erklärung:	20
39	Textliche Festsetzungen	20
40	Literaturverzeichnis	21

Städtebauliche Begründung

1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Fl. Nr. 316, Gemarkung Ickelheim. Die ca. 27.300 m² große Fläche liegt nordöstlich von Ickelheim, einem Ortsteil der Stadt Bad Windsheim.

Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Für den Verlust eines Feldlerchenreviers wird die notwendige FCS-Maßnahme mit einem Flächenumfang von 5.000 m² auf dem Flurstück Nr. 2913, Gemarkung Bad Windsheim, erfolgen.



Abb. 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs: Zwischenlager (rot umrandet) und FCS-Maßnahme (orange umrandet), Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich



Abb. 2: Geltungsbereich I des Bebauungsplans, Bereich des Zwischenlagers für Bodenaushub; Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich



Abb. 3: Geltungsbereich II: Fläche für die FCS-Maßnahme nordwestlich von Bad Windsheim, Quelle BayernAtlas, unmaßstäbl.

2 Bestehende Situation

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem bis ca. 30 Meter über die Umgebung aufragenden Hügel mit der Bezeichnung „Weinberg“, der durch zwei bereits vorhandene Deponien deutlich überhöht wird. Im umgebenden Bereich der Flurnummer 316 handelt es sich um weitgehend flachwelliges, strukturarmes Gelände. Die Fläche selbst ist eine bewirtschaftete Ackerfläche in leicht südexponierter Hanglage und durch ihre Lage weiträumig einsehbar.

Die meisten Flächen um den Geltungsbereich herum sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Als raumwirksame Vorbelastung sind auf der südöstlich gelegenen Fläche ein Baustoffrecyclinghof (Bebauungsplan Nr. 76, Flurstück 373) und die etwas weiter entfernte Recyclingdeponie im Norden, jeweils von örtlichen Bauunternehmen betrieben, zu erwähnen. Das Flurstück Nr. 306, nordwestlich des Geltungsbereichs, ist ökologische Ausgleichsfläche.

In der direkten Umgebung sind kaum naturnahe landschaftsbildwirksame Strukturen vorhanden. Lediglich eine größere Heckenstruktur Flurstück 382 auf der anderen Seite des benachbarten Recyclinghofs (B-Plan 76) ist vorhanden, die als Biotop eingestuft wird. Weitere kartierte Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Südlich der Fl.Nr. 316 verläuft in etwa 120m Entfernung der „Langenwasengraben“, der westlich in den „Linkenbach“ mündet, der wiederum dem „Aisch-Flutkanal“ zufließt. Bis auf periodisch wasserführende geradlinig ausgebaute Entwässerungsgräben im Randbereich der landwirtschaftlichen Flächen sind keine weiteren Oberflächengewässer vorhanden.

Der Standort des geplanten Vorhabens liegt in einer Entfernung von mind. 350 Metern bzw. 990 Metern zur nächsten Wohnbebauung (Linkenmühle, Ickelheim).

Die Erschließung der Flurnummer 316 erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche (Fl.Nr. 296), der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur benachbarten Recyclingdeponie als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Über eine bestehende Zufahrt (Fl. Nr. 304/2) ist der Weg an die Staatsstraße 2253 angeschlossen.



Abb. 4: Nutzung als landwirtschaftliche Fläche

3 Bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2004 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dar (Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, siehe Abb. 5). Auf dem Flurstück 316 sowie auf zwei benachbarten Flurstücken war die Errichtung einer Trabrennbahn samt PKW-Stellplätzen vorgesehen. Diese wurde nicht umgesetzt, die Flurstücke sind nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die anderen Darstellungen im Plan betreffen eine unterirdische Leitung im Westen, Vorranggebiete für Gipsabbau (dunkelrote Dreiecke) sowie eine Vorbehaltsgebiet für Gipsabbau (orangefarbene Dreiecke). Die Vorhabenfläche liegt außerhalb der Gebiete.

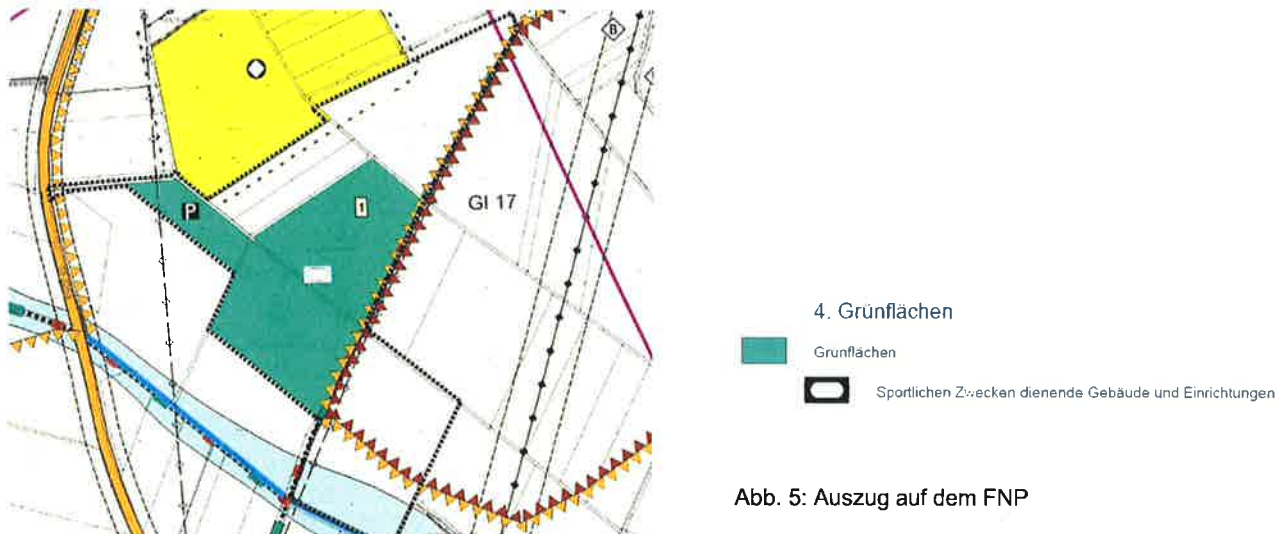
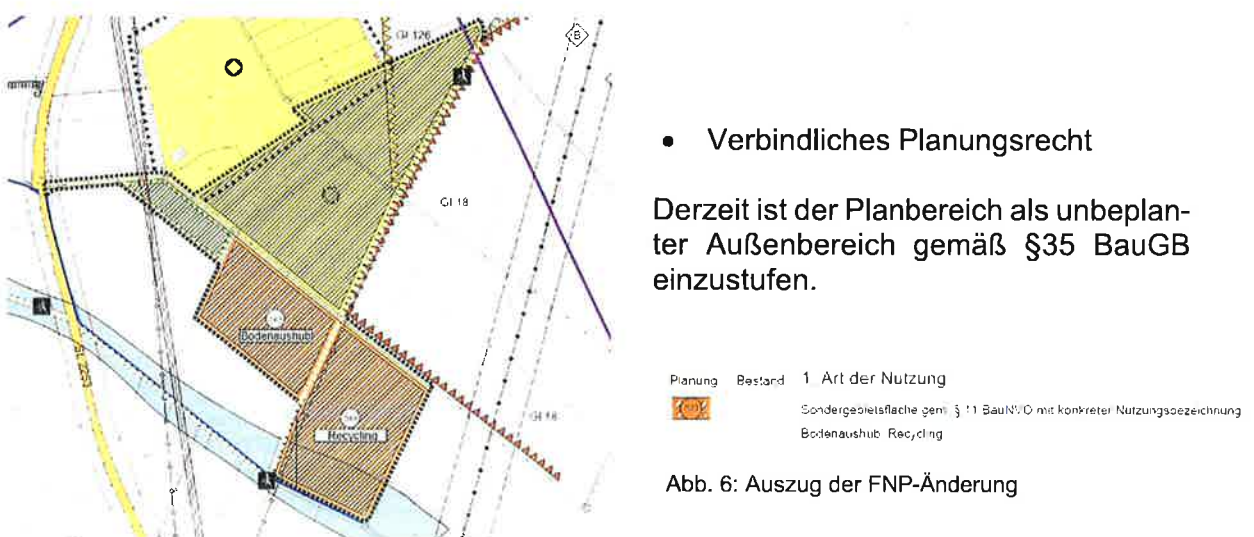


Abb. 5: Auszug auf dem FNP

Der Flächennutzungsplan für die beplante Fläche befindet sich parallel in der Änderung (26. Änderung des FNP: „Bereich für Aufschüttungen östlich der St 2253).

Der Änderungsbereich ist deutlich größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88. Für die Fläche des B-Plans ist ein Sondergebiet Bodenaushub geplant. An der Stelle des geplanten Parkplatzes befindet sich eine Öko-Ausgleichsfläche (siehe Abb. 6). Die Vorranggebiete für den Gipsabbau (hier: GI18) haben sich zwischenzeitlich geändert und sind nun kleiner. Eine Überschneidung mit dem Planungsgebiet liegt nicht vor. Der Talraum des Langwasengrabens ist farblich blaugrün hervorgehoben.



• Verbindliches Planungsrecht

Derzeit ist der Planbereich als unbeplanter Außenbereich gemäß §35 BauGB einzustufen.

Abb. 6: Auszug der FNP-Änderung

4 Übergeordnete Planungen

In der Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV 8) ist das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“, dargestellt. Die zu überplanende Fl. Nr. 316 liegt unweit der Stadt Bad Windsheim, die im Regionalplan als "Mittelzentrum" und "bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort" bezeichnet wird. Die Staatsstraße 2253, die das geplante Vorhaben mit der Stadt Bad Windsheim verbindet, wird als "Entwicklungssachse von regionaler Bedeutung" abgebildet.

Die Karte 2 (Bodenschätze) zeigt je ein benachbartes Vorranggebiet für Bodenschätze (Gips).

Dazu ein Auszug aus Begründung der FNP-Änderung:

„Im Verfahren der FNP-Änderung teilte das Bergamt mit, dass das Planvorhaben [Anm.: FNP-Änderung] an die Vorrangfläche für Gips GI 18 anschließt und die Vorbehaltsfläche für Gips GI 126 tangiert. Es wird seitens des Bergamts darauf hingewiesen, dass bei betrieblichen Tätigkeiten sowie widrigen Witterungsverhältnissen in den Rohstoffsicherungsflächen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen etc.) nicht gänzlich auszuschließen sind. Auf die Duldung dieser Einwirkungen wird hingewiesen. Die Zufahrt zum dortigen Gipsabbau darf keine Einschränkungen erfahren.“

Beide Gebiete liegen jedoch neben der Flurnummer 316 und werden somit durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Andere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Nahbereich nicht vorhanden.

5 Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) wird die Stadt Bad Windsheim landesplanerisch als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert ist.

6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Im Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaik aus dem Jahr 2022 werden Bereiche in der Flur Bad Windsheims definiert, die für die Errichtung für Freiflächenphotovoltaikanlagen (FPVA) in Betracht kommen. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich zwei Flächen (Nr. 1 und Nr. 3). Fläche 1 soll laut Konzept als Bereich planerisch angeboten werden, ist aber rund 850 Meter entfernt. Fläche 3 liegt ca. 150m nördlich der geplanten Zwischenlagerfläche, dort befindet sich innerhalb der potenziellen Photovoltaikfläche zunächst aber die bestehende Recyclingdeponie. Der reale Abstand ist somit größer. Die vom Standortkonzept ausgewiesenen Flächen werden daher nicht tangiert.

Auch Belange weiterer städtebaulicher Konzepte der Stadt Bad Windsheim werden durch das Bauleitplanverfahren nicht tangiert.

7 Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 88 nicht bekannt.

Planung

8 Ziel und Zweck der Planung

Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, die Fläche durch bauliche Nutzbarmachung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit einer Zwischenlagerfläche für Bodenaushub am Weinberg herzustellen. Die Lagerfläche soll von einem begrünten Erdwall begrenzt werden. Die Stadt Bad Windsheim benötigt für ihre Baumaßnahmen, u.a. auch für Sanierungsmaßnahmen im Stadtkern, Zwischenlagerflächen für Bodenaushub, der bis zur Freigabe nach Beprobung gelagert werden muss. Dies kann nicht innerhalb des Stadtgebietes erfolgen, da keine Flächen zur Verfügung stehen. Zudem sind im direkten Umfeld der Fl.-Nr. 316 bereits Recyclinganlagen bzw. Deponieflächen vorhanden, so dass eine Zuordnung zur Wiederverwendung bzw. dauerhafter Einlagerung auf kurzen Wegen erfolgen kann. Dies spart Flächen und Energie.

9 Planungsinhalte

Geplant ist die Schaffung einer Fläche für die Zwischenlagerung und Beprobung von Bodenaushub, die als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit dem Zusatz Zwischenlager Bodenaushub festgesetzt wird. Die Stadt Bad Windsheim entspricht damit den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, wonach Städte und Gemeinden dazu verpflichtet werden, Erd- und Bodenaushub aus Bauvorhaben zu lagern und auf Schadstoffe zu beprobieren.

Hierfür wird das Flurstück Nr. 316 aufgrund seiner Lage und den bereits in der Umgebung bestehenden Recyclingflächen als besonders geeignet erachtet. Das Vorhandensein zweier Recyclingdeponien, die mit der geplanten Nutzung auf dem Flurstück 316 zu großen Teilen übereinstimmen, ist ein Standortvorteil. Einer Zersiedelung der Landschaft wird vorgebeugt, bei möglichen Transporten zwischen den Flächen entstehen kurze Wege.

Von der Fläche können schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebieten ausgehen. Die Anlage wird nicht von den Ausnahmeregelungen des Ziels 3.3 LEP (Anbindegebot) erfasst. Um Zielkonflikte zu vermeiden mit dem Anbindegebot zu vermeiden sind bauliche Anlagen nicht zulässig (keine Baugrenze).

Im Rahmen der Standortsuche wurden zwei Alternativflächen untersucht: eine städtische Fläche in der Nähe der Kläranlage sowie eine zweite Fläche nahe Wiebelsheim. Beide konnten aufgrund ihrer Größe bzw. der Eigentumsverhältnisse nicht in Betracht gezogen werden.

Oberflächen

Um zu verhindern, dass belasteter, angelieferter Bodenaushub in das darunterliegende Erdreich gelangt, sind die Zwischenlagerflächen vollständig und dauerhaft versiegelt herzustellen. Die bestehenden Höhenverhältnisse werden dabei inkl. des bestehenden Gefälles im Wesentlichen beibehalten soweit es die technischen Bedingungen ermöglichen. In die darunterliegenden und bereits verfüllten Dolinen oder andere tieferliegende Schichten wird nicht eingegriffen.

Erschließung

Die Zufahrten und Erschließungswege, einschließlich der Anbindung an die Staatsstraße wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 76 überplant und sind deshalb nicht Teil des aktuellen Bauleitplanverfahrens.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind für den Betriebsablauf nicht notwendig, daher wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Auf die Herstellung von Überdachungen (z.B. zum Schutz vor Abtragungen durch Niederschlag) soll verzichtet werden (siehe 9.1).

Erdwall

Die Planung sieht vor, an zwei Seiten der Fläche (Nordwest und Südwest) einen mit Hecken bepflanzten Erdwall mit einer Breite von 10,00 m (am Boden) und einer Höhe von rund 3,00 m herzustellen (Breite an der Oberseite ca. 4,00 m, siehe Schnitt auf dem Planblatt). Der Wall befindet sich innerhalb des an diesen beiden Seiten 14,00 m breiten Grünstreifens und damit innerhalb der internen Ausgleichsfläche. Der Wall trägt dazu bei, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern. An der Ostseite wird auf einen Erdwall verzichtet, da dort bereits ein vier Meter hoher Wall der benachbarten Lagerfläche besteht. Nach Norden hin wird ebenfalls auf einen Wall verzichtet, da in diese Richtung das Gelände ansteigt und durch das benachbarte Betriebsgelände bereits eine Vorprägung der Landschaft vorliegt.

Umgang mit bestehendem Oberboden

Für die Umsetzung der Planung ist eine Abtragung des Oberbodens im Bereich der befestigten Oberflächen nötig. Mit anfallendem Oberboden wird entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) verfahren. Er soll möglichst vor Ort verwendet werden. Nicht vor Ort nutzbarer Oberboden wird abgefahren und an anderer Stelle weiterverwendet.

Klimaschutz und Klimaanpassung:

Aus der Begründung zur Änderung des FNP kann als planerisches Ziel für dieses Vorhaben übernommen werden:

„Der Bebauungsplan 76 enthält umfangreiche Festsetzungen zur Eingrünung. Ein noch aufzustellender Bebauungsplan für das weitere Sondergebiet bzw. die Deponieflächen sollte ebenfalls umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen enthalten.“

9.1 Betriebsablauf

Bodenaushub, der bei Bau- und Sanierungsvorhaben im Stadtgebiet anfällt, wird angefahren und zwischengelagert. Mit dem Aushub wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (insb. §18) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verfahren. Zunächst wird der angelieferte Aushub in einem Annahmebereich temporär gelagert, da die Einbauklasse bei Anlieferung nicht bekannt und das Material daher zunächst als wassergefährdend einzustufen ist. Der Aushub wird anschließend beprobt, um etwaige Vorbelastungen festzustellen. Je nach Ergebnis kann der Aushub einer Wiedernutzung zugeführt oder muss für eine Entsorgung an anderer Stelle abtransportiert werden. Die Lagerdauer des Aushubmaterials beträgt voraussichtlich zwischen vier Wochen bis vier Monaten.

Um eine Kontamination der angrenzenden Grünflächen und der Versickerungsmulde mit gefährdenden Stoffen zu verhindern, wird der Bodenaushub mit Planen abgedeckt. So kann kein verunreinigtes Material ausgewaschen werden, auf eine Vorbehandlung des

Niederschlagswasser kann daher verzichtet werden. Zugleich verhindert die Plane eine Abtragung von Material durch Wind. Auch der umgebende Wall in Verbindung mit der darauf zu pflanzenden Hecke trägt dazu bei.

9.2 Planänderungen im Zuge der Offenlage

[wird ggfs. im weiteren Verfahren ergänzt]

9.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur landschaftlichen Einbindung an der Nordseite der Planungsfläche und zur allgemeinen Habitatverbesserung für die Tierwelt werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung von 18 heimischen Laubbäumen (Hochstamm Stu 18-20 cm, Arten: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn)
- Ansaat einer Wiesenmischung für trockene bis frische Böden (regionales Saatgut, Mahd 2x in Jahr ab Mitte Juni und Anfang Oktober, keine Düngung, Abtransport des Mähgutes))

Nachfolgend aufgeführte Gehölzarten sind zu verwenden:

Hochstämme und Heister:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Rhamnus frangula
Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Heister, 2xv. 150-175 / 3xv. 175-200 cm

Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 40-60 / 60-100 cm

Durchführung

10 Sicherung der Bauleitplanung

Gesonderte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

12 Bodenordnung

Die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 88 kann ohne bodenordnerische Maßnahmen erfolgen.

13 Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente

Besondere städtebauliche Instrumente finden keine Anwendung.

Auswirkungen

14 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Wohnbedürfnisse sind nicht betroffen, da das Planungsgebiet jeweils ca. 1,4 Kilometer von der Stadt Bad Windsheim bzw. vom Ortsteil Lenkersheim entfernt ist. Der Ortsteil Ickelheim befindet sich in rund 1 km Entfernung vom Planungsgebiet. Die Linkenmühle liegt rund 350 Meter westlich des Geltungsbereichs. Planungsrechtlich im Flächennutzungsplan festgehalten als Bestand im Grünland (Einzelgehöft), ist sie immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet zu betrachten.

Immissionsrechtliche Auswirkungen auf die Linkenmühle wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 76 untersucht, bei der der Betrieb einer Brecheranlage als größte Lärmquelle identifiziert wurde. Eine Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden. Da die vorgesehene Nutzung der Fläche des Bebauungsplan Nr. 88 lediglich eine Lagerung von Bodenaushub und keine anderweitigen, lärmintensiven Nutzungen (z.B. Brecheranlage) vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass keine Auswirkungen auf die Linkenmühle oder andere Wohngebiete auftreten werden. Von einer neuerlichen Schallimmissionsprognose wird daher abgesehen (siehe Anlage 5).

Für Beschäftigten in den jeweiligen Einrichtungen gelten Arbeitsschutzgesetze. Um die Verbreitung von Staub zu verhindern, soll die Fläche gut eingegrünt werden (siehe auch Festsetzungen BPL 76).

15 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Auswirkungen auf vorhandene Ortsteile und deren städtebauliche Entwicklung hat der Bebauungsplan Nr. 88 nicht.

16 Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Trifft nicht zu.

17 Eigentumsbildung

Trifft nicht zu.

18 Kostensparendes Bauen

Synergieeffekte entstehen durch die räumliche Nähe zu den beiden Flächen für Baustofflagerung, Baustoffrecycling und Deponierung. Dies kann durch kurze Wege Baukosten bei einigen Bauprojekten in der Region senken.

19 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Trifft nicht zu.

20 Bildungswesen

Trifft nicht zu.

21 Sport, Freizeit und Erholung

Keine Auswirkungen.

Im Flächennutzungsplan ist ein überörtlicher Rad- und Wanderweg dargestellt, der allerdings im Bayernatlas nicht verzeichnet ist. Der Weg wird durch den Betrieb der Fläche nicht beeinträchtigt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans läuft im Parallelverfahren.

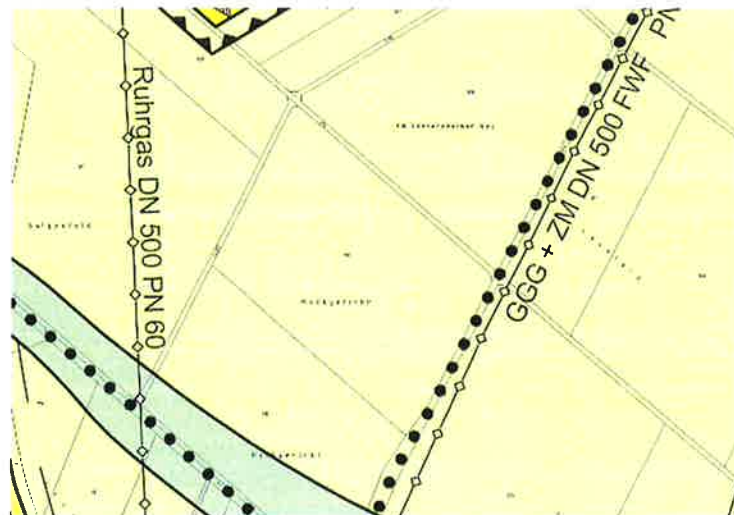


Abb. 7: Rad- und Wanderwege südöstlich Bad Windsheim (schwarz gepunktet), Auszug aus dem FNP, unmaßstäblich

22 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur

Die umgebende landwirtschaftliche Flur ist bis auf vereinzelte Gehölzstrukturen weitgehend ausgeräumt. Aus größerer Entfernung kann die geplante Anlage von Westen über Süden nach Osten wahrgenommen werden. Grundsätzlich sind daher Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Gewerbefläche gegeben. Eine Belastung des Landschaftsbildes kann am vorgesehenen Standort aufgrund der Fernsicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es sind in der direkten Nachbarschaft bereits zwei Recyclingdeponien vorhanden.

Im Umweltbericht wird die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds in Folge der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (Umwallung und Eingrünung der Zwischenlagfläche) als gering eingestuft.

Ortsbild und Baukultur sind durch die Planung nicht betroffen.

23 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Nach BayernAtlas sind keine schützenswerten Bodendenkmäler oder andere Kultur-/ Sachgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 bekannt. Im Nahbereich (200 Meter südöstlich hinter der benachbarten Recyclinganlage) befindet sich ein seit längerem bekanntes Bodendenkmal (Denkmal Nr. D-5-6528-0018, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Archäologische Spuren waren nicht auszuschließen, weshalb 2022 im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Geophysikalische Prospektion durchgeführt wurde. Der Bericht wurde am 12.08.2022 vom Büro Tarasconi vorgelegt. Die Messungen zeigten mehrere Elemente, die als potenzielle archäologische Befunde (Gruben i.w.S.) identifiziert wurden. Für weitere Strukturen war ein archäologischer Ursprung nicht auszuschließen, weshalb weitere Untersuchungen empfohlen wurden.

Diese wurden Ende August bis Ende September 2023 vom Büro Bernd Kriens BKAD durchgeführt.

„In Absprache mit dem BLfD [...] und dem Stadtbauamt Bad Windsheim [...] wurde ein Oberbodenabtrag mit Sondagen in geologisch relevanten Abschnitten vereinbart“ (S. 2). Insgesamt erfolgte das Abziehen des Oberbodens in einer Mächtigkeit zwischen 19 und 75cm auf einer Fläche von gut 20.000m² der insgesamt 2,8ha des Flurstücks.

„Neben den eindeutig geologischen Formationen konnten etwa 12 kleinere, z.T. scharf abgrenzbare Bodenverfärbungen freigelegt werden. Da alle Bodenverfärbungen bis auf zwei Ausnahmen [...] keine anthropogenen Einträge enthielten und zwischen ihnen kein erkennbarer Zusammenhang im Sinne eines Hausgrundrisses o. ä. beobachtet werden konnte, wurden nur sechs von ihnen zur weiteren Bearbeitung ausgesteckt.“ (S. 6). Diese ergaben lediglich geologische Ursprünge.

Insgesamt wurden vier Geosondagen durchgeführt. In Nr. 2 und 3 konnten keine anthropologischen Einschlüsse festgestellt werden. In Nr. 4 konnten „vier nicht zu bergende, kleinste, aufgeweichte Keramikfragmente beim Baggerabzug in einer Gesteinsschicht beobachtet werden“ (S. 6). In Geosondage 1, die nach Vermutung des Gutachters in einer Dolinenkette liegt, konnten „zahlreiche aufgeweichte Keramik- und Holzkohlefragmente sowie wenige feste Keramikfragmente“ etwa zwischen 40 und 75 cm unter der

Oberfläche geborgen werden. Sie seien starke Indizien für eine abgegangene vorgeschichtliche Siedlung, die sich aber nicht an dieser Stelle, sondern in den höher gelegenen nördlichen Bereichen befunden haben könnte (heute Deponiebereich). Die Dolinen im Bereich der Geosondage 1 fungierten wohl „als Auffangareal für abgegangenes Material aus den höher gelegenen Bereichen“ (S. 7). Schlussfolgernd wurde festgestellt, dass die „Anzahl, Größe und Verteilung [der Einzelfunde] [...] praktisch keine Rückschlüsse auf eine vorgeschichtliche Besiedlung“ (S. 7) zuließen. „Allerdings kann auch in den tiefliegenden, massiv tonigen Abschnitten mit verlagertem Fundmaterial gerechnet werden.“ (S. 7)

Da im Bereich der Geosondage 1 keine baulichen Maßnahmen stattfinden sollen, sondern Begrünungsmaßnahmen geplant sind, sind keine Bodeneingriffe in über 40 cm Tiefe vorgesehen. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind demnach nicht betroffen. Zur Befestigung der wasserundurchlässigen Flächen sowie der vorgesehenen Erschließung der Zwischenlagerfläche kann in den Boden bis zu einer Tiefe von 75cm eingegriffen werden, ohne die Belange der Denkmal- und Bodendenkmalpflege zu betreffen. Falls tiefere Grabungen notwendig werden, wäre eine neuerliche Archäologische Untersuchung notwendig.

24 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Dieser Belang ist nicht betroffen.

25 Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse

Hier sind folgende Wirkungen relevant:

1. Schallschutz:

Aufgrund der großen Entfernung zu möglichen Immissionsorten sowie den Ergebnissen des Gutachtens aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 erscheint ein Schallschutzgutachten entbehrlich. Es wird auf die Ausführungen und Punkt 14 verwiesen.

2. Schutzgut Wasser:

Entgegen den Festsetzungen des Vorentwurfs soll zur Speicherung des Niederschlagswassers kein Regenrückhaltebecken, sondern im Sinne einer naturverträglicheren Gestaltung eine Versickerungsmulde geschaffen werden. Die Mulde ist so herzustellen, dass möglichst viel Wasser vor Ort versickern bzw. verdunsten kann. Ein möglicher Überlauf ist vorzusehen, Wasser, das nicht versickert werden kann, ist abzuleiten (z.B. in den südlichen Langenwasengraben). In Bezug auf die Versickerungsmulde ist mit der Ressource Wasser möglichst schonend umzugehen. Dies beinhaltet u.a. eine ausschließliche Einleitung unbelasteten Wassers. Wasser aus belastetem Aushub ist separat aufzufangen und entsprechend zu verarbeiten. Die Dimensionierung der Mulde wird in einer späteren Berechnung im Zuge eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens definiert. Zudem ist es für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) erforderlich.

In dem wasserrechtlichen Verfahren werden auch mögliche Überflutungen und Starkregenereignisse berücksichtigt, bei denen es durch die Planung zu keiner nachteiligen Veränderung für tieferliegende Grundstücke kommen darf. Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich gemäß Umweltatlas des Bay. Landesamt für Umwelt bei einem potenziellen Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss zu rechnen ist. Für das Erlaub-

nisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen. Die Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Aufgrund der Einstufung des Untergrunds in Bezug auf Grundwasser als „sensibel“ wird dem Hinweis des Wasserwirtschaftsamts gefolgt, eine Grundwassermessstelle im Abstrom der Sonderbaufläche zu errichten und betreiben. Die Position ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Ab einer Lagermenge von mehr als 1.000t fester wassergefährdender Stoffe bedarf die Zwischenlagerfläche zusätzlich einer wasserrechtlichen Eignungsfeststellung. Diese soll durchgeführt werden, da davon auszugehen ist, dass die Grenze im Zuge des Betriebs überschritten wird.

3. Sicherung der ökologischen Funktionen, Artenschutz

Der Geltungsbereich ist geprägt durch Ackernutzung. Im Umgriff liegen Ackerflächen, die Deponie am Weinberg mit geplanter Erweiterungsfläche, eine Ausgleichsfläche für Zauneidechsen, eine Brache mit randlichen Hecken (geplante Zwischenlagerfläche für Bodenaushub) sowie Flurwege. Durch das Vorhaben gehen 2,73 ha Ackerfläche auf Flurstück 316 verloren. Dies kann zu einer Verschlechterung der Habitatvoraussetzungen für nach Europarecht geschützte Arten führen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden innerhalb des Geltungsbereiches keine Brutvorkommen von Arten der FFH-Richtlinie festgestellt. Die Ackerfläche dient als Nahrungs- und Überflugraum für Feldlerche, Grauammer und Rebhuhn. Wahrscheinliche Brutvorkommen im Umfeld der Planungsmaßnahme konnten nur für die Feldlerche ermittelt werden (2 Brutpaare). Das westlich vorhandene Brutrevier der Feldlerche ist durch die Kulissenwirkung betroffen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche erforderlich.

Eidechsen-Habitatflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen dienen der Verringerung der Eingriffe in die Tierwelt:

- Die Baufeldräumung erfolgt in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. Durch diesen Zeitrahmen werden die Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit vom 1.03. bis 30.09.) gewährleistet.
- Keine stationäre Beleuchtung (Schutz von Insekten und sonstigen nachtaktiven Tieren)
- Zäunung der Erddeponie auf der Innenseite der internen Ausgleichsfläche (Sicherstellung der Austauschbeziehungen zwischen Hecke und freier Landschaft für z.B. für Kleinsäuger)

Die unter Punkt 3.2 angeführten naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen auch der Einbindung der Planungsmaßnahme in die umgebende Landschaft und somit einer Verringerung möglicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Es ist davon auszugehen, dass bei Beachtung und Durchführung der Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets durch die geplante Zwischenlagerfläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird (siehe Anlage 1 Umweltbericht, Punkt 5 und Anlage 2 saP).

3.1 Eingriffsbilanz Flurstück 316

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2,73 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die Interne Ausgleichsfläche mit einem Flächenumfang von 0,56 ha sowie Flächen für Grünordnerische Maßnahmen im Umfang von 0,24 ha. Gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wurden die Werte der im Eingriffsbereich liegenden Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes ermittelt und in Bezug zum Eingriff gesetzt. Die Eingriffsbilanzierung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Eingriffsbilanzierung nach Bayerischer Kompensationsverordnung

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
A11 Acker intensiv	2		1	19300	38600
Summe				19300	38600

Durch die Bilanz ergibt sich ein Defizit von 38.600 Wertpunkten.

3.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - Intern

Als Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches 0,56 ha zugeordnet.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Ausgangszustand		Zielzustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche	Kompensationsumfang (Wertpunkte)
A11 Acker intensiv	2	B112 Hecke mesophil	10	8	4100	32800
A11 Acker intensiv	2	K122 Gras-Krautfluren mäßig artenreich	6	4	1500	6000
Summe:					5600	38800

Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von 0,56 ha (Eingrenzung der Zwischenlagerfläche durch einen bepflanzten Erdwall von ca. 10 m Breite sowie ein 4 m breiter nach innen gewandter Streifen mit mäßig artenreicher Gras-Kraut-Flur).

Maßnahmen

- Anpflanzung einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen im Bereich des umgrenzenden Erdwalls
- 7-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m
- Pflanzqualität und Gehölzarten: Heister, v., o.B., Höhe mind. 100 - 150 cm (Feldahorn, Vogelkirsche), Sträucher: v., o.B., Höhe 60 - 100 cm (Hasel, Weißdorn, Schlehe, Wildrose, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Feldahorn)
- Ansaat einer regionalen Saatgutmischung für Gras-Kraut-Säume
- Entwicklung von Gras-Kraut-Säumen

Pflege

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- Abschnittsweiser Rückschnitt nach ca. 10-15 Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar)
- Mahd der Heckensäume jährlich 1x zu Beginn der Vegetationsperiode

3.3 FCS-Maßnahme Feldlerche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde kein Brutvorkommen der Feldlerche ermittelt. Ein westlich der Eingriffsfläche erfasstes Brutpaar ist durch die Kulissenwirkung betroffen. Es ist deshalb eine CEF-Maßnahme erforderlich. Im Umfeld von 2 km der Eingriffsfläche konnte keine geeignete Maßnahmenfläche gefunden werden. Von der Stadt Bad Windsheim wurde deshalb eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Mittelfranken beantragt. Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde wurde eine Bewilligung für die nachfolgend erläuterte FCS-Maßnahmenfläche in Aussicht gestellt.

Auf dem Flurstück 2913, Gemarkung Bad Windsheim (Gesamtfläche 0,8 ha) wird eine Teilfläche von 0,5 ha als FCS-Maßnahmenfläche zugeordnet. Es werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Anlage einer Blühfläche

- Fläche 0,2 ha
- Vorbereitung der Ackerfläche durch Pflügen/Grubbern/Eggen (je nach Vorkultur) bis zum 15. März
- Ansaat einer mehrjährigen Blütmischung (Regionalsaatgut)
- Umbruch der Fläche und Neuansaat alle drei bis fünf Jahre
- Dauer der Maßnahmen mind. 25 Jahre

Anlage einer Ackerbrache

- Fläche 0,3 ha
- Vorbereitung der Ackerfläche durch Pflügen/Grubbern bis zum 15. März
- Jährliche Wiederholung der Maßnahme
- Dauer der Maßnahmen mind. 25 Jahre



Abbildung 8: Lage der FCS-Maßnahme, Geltungsbereich II (unmaßstäblich)

4. Geologie, Grund- und Heilquellenschutz:

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

26 Belange der Wirtschaft

Das Zwischenlager für Bodenaushub ist für die Durchführung von Baumaßnahmen der Stadt Bad Windsheim nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz notwendig. Ohne eine Zwischenlagerfläche ist ein regelmäßiger Betrieb bei eigenen Bauvorhaben nicht möglich.

27 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Dieser Belang ist nicht betroffen.

28 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Zwischenlagerfläche für Bodenaushub dient der Gewährleistung des Betriebs des städtischen Bauhofs sowie von Firmen, die Bauvorhaben für die Stadt Bad Windsheim ausführen und trägt damit indirekt dazu bei, Arbeitsplätze zu sichern oder gar zu schaffen.

29 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die benötigten Flächen waren bis vor kurzem als land- und forstwirtschaftliche Flächen genutzt. Durch die Nutzung als Zwischenlagerfläche entfällt die landwirtschaftliche Nutzung für die Dauer des Betriebs.

Die auf der Fläche vorhandene Humusschicht wird abgetragen und so weit wie möglich in den Erdwall eingearbeitet, der die Zwischenlagerfläche umgeben wird. Das Substrat verbleibt somit vor Ort. Mit dem Oberboden wird entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) verfahren. Nicht vor Ort nutzbarer Oberboden wird abgefahren und an anderer Stelle weiterverwendet.

30 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Nicht betroffen

31 Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser

Das Gebiet ist verkehrlich bereits erschlossen.

Erdgasversorgung:

Das geplante Betriebsgelände ist nicht mit Erdgas erschlossen. Die nächstgelegene Erdgasleitung der Stadtwerke Bad Windsheim ist ca. 1 km entfernt (Zuleitung Heizwerk Illesheim). Eine Erschließung des Grundstückes wäre bei ausreichender wirtschaftlicher Zumutbarkeit prinzipiell möglich, wird planerisch mangels Bedarf aber nicht vorgesehen.

Im Westen verläuft mit einem Abstand von ca. 80 Metern eine Gasleitung der "Ruhrgas DN 500 PN 60". Sie wird von der Planung nicht tangiert.

Direkt daneben verläuft (etwas näher am Geltungsbereich) eine unterirdische Ferngasleitung mit einem Schutzstreifen von 10 Metern. Dieser wird ebenfalls nicht tangiert.

Im weiteren Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich laut Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (MDN) ein aktives Fernmeldekabel.

Wasserversorgung:

Das geplante Betriebsgelände ist nicht erschlossen. Das nächstgelegene Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Windsheim ist ca. 1 km entfernt (Ortsnetz Ickelheim). Eine Erschließung des Grundstücks wäre nur möglich, wenn eine ausreichende Abnahme gewährleistet ist. Eine Trinkwasserversorgung ist nicht notwendig, da keine ständige Personalpräsenz vor Ort vorgesehen ist.

Auszug aus B-Plan Nr. 76:

Entlang des Flurweges auf der Westseite des Plangebietes [Anm.: damit östlich des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 88] verläuft eine Fernwasserleitung "GGG + ZM DN 500 FWF PN 25". Laut Rückmeldung der „Fernwasserversorgung Franken“ ist ein Schutzstreifen von insgesamt 6 m, davon je 3 m links und rechts der Fernleitungsachse einzuhalten. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Die Zufahrt zum Entlüfterschacht muss gewährleistet bleiben.

Wärmeversorgung:

Das geplante Betriebsgelände ist nicht mit Fernwärme erschlossen. Ein Anschluss ist voraussichtlich nicht notwendig.

Stromversorgung:

Das geplante Betriebsgelände wird aus dem bestehenden Netz versorgt. Eine stationäre Beleuchtung, die ohnehin nur zeitweise eingeschaltet würde, ist für den Betrieb nicht zwingend notwendig, auf sie wird aus naturschutzfachlichen Gründen verzichtet.

Östlich verläuft im Abstand von ca. 250 Metern eine 110 KV Stromleitung der Deutschen Bahn. Der Schutzbereich dieser Leitung verläuft außerhalb des von der Planung betroffenen Bereichs. Sie wird nicht tangiert.

Breitbandversorgung:

Das geplante Betriebsgelände ist nicht erschlossen. Ein Anschluss ist voraussichtlich nicht notwendig.

32 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet grenzt an das Vorranggebiet GI18 an, liegt aber vollständig außerhalb. Das Vorranggebiet wird damit nicht beeinträchtigt. Ein späterer Abbau ist möglich.

33 Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung

Trifft nicht zu.

34 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Der Flugplatz Illesheim (US-Army) und dessen Betrieb sind aufgrund der großen Entfernung von ca. 3,3 Kilometern nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes. Damit ist eine maximale Bauhöhe von 6,0 m (über Grund) möglich (vgl. Bebauungsplan Nr. 76).

35 Belange des Katastrophen- und Brandschutzes

Der Katastrophen- und Brandschutz wird durch die entsprechenden Organisationen wie beispielsweise der Freiwillige Feuerwehr Bad Windsheim gewährleistet. Die Erreichbarkeit innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist ist gewährleistet, andere Belange des Katastrophen- und Brandschutzes sind nicht betroffen.

Aufgrund nicht vorhandenen Brandlast (Zwischenlagerung von Bodenaushub) wird auf eine Löschwasserversorgung verzichtet.

36 Belange des Hochwasserschutzes

Gefahr durch Hochwasser kann aufgrund der Höhenlage nicht erkannt werden.

Das Grundstück Fl. Nr. 316, Gemarkung Ickelheim, liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

37 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Dieser Belang ist nicht betroffen.

38 Belange der Kur- und Heilbadstadt

Die Lage der Zwischenlagerfläche für Bodenaushub befindet sich in einem durch bestehende Baustoffrecyclinghöfe vorbelasteten Landschaftsraumes. Es erfolgt keine erstmalige visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch eine angemessene Eingrünung erfolgt eine Integration in das Landschaftsbild. Auf Ebene des Regionalplans wird darauf verwiesen, dass bei der gewerblichen Weiterentwicklung Bad Windsheims die Funktion der Stadt als staatlich anerkanntes Heilbad besonders zu berücksichtigen sei (vgl. Kapitel 5 Wirtschaft).

Die regionalplanerische Funktion „Erholungsschwerpunkt“ wird mit der Zwischenlagerfläche für Bodenaushub nicht nachteilig berührt. Ebenfalls erfolgen durch die Lage keine nachteiligen Einwirkungen auf Einrichtungen wie Kurpark, Kliniken, Therme etc.

38 Bauleitplanverfahren

38.1 Flächenstatistik (Fläche in ha)

Gesamtfläche Geltungsbereich I und II	3,23 ha
Geltungsbereich I	
Gesamtfläche	2,73 ha
Davon	
Sondergebiet Zwischenlager Bodenaushub	1,72 ha
Verkehrsflächen	0,21 ha
Grünflächen	0,80 ha
Davon interne Ausgleichsfläche	0,56 ha
Geltungsbereich II	
Gesamtfläche	0,50 ha
Davon	
FCS-Maßnahme	0,50 ha

38.2 Verfahrensschritte:

Am 28.09.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat gefasst.

Am 07.03.2024 wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

Am xx.xx.xxxx wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 07.06.2024 bis 10.07.2024 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB der statt.

Am 26.03.2026 hat der Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Am 26.03.2026 wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

Am xx.xx.xxxx wurde die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx fand die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB statt.

Am xx.xx.xxxx hat der Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Am xx.xx.xxxx hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 88 „Zwischenlager für Bodenaushub“ als Satzung beschlossen.

38.3 Flächennutzungsplan:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (26. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich für Aufschüttungen östlich der St 2253).

38.4 Zusammenfassende Erklärung:

Wird am Ende des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

39 Textliche Festsetzungen

Festgesetzt wird, dass lediglich die Annahme, das zeitweise Lagern und Behandeln von Abbruchabfällen gem. Kapitel 17 05 der Abfallverzeichnis-Verordnung zulässig ist. Das umfasst Boden (einschließlich Aushub von verunreinigten Standorten), Steine und Baggergut. Zulässige Anlagen, Anlagenbestandteile und Nebeneinrichtungen sind ausschließlich Lagerflächen, Haufwerke und Stellflächen (Nr. 1).

Der Anlagenbetrieb ist nur während der Tageszeit von 6-22 Uhr zulässig (Nr. 2).

Das Gelände ist mit einer mindestens 2 Meter hohen Einfriedung zu umzäunen. Ein Abstand zwischen Unterkante Zaun zum Boden von mindestens 0,15 m ist einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die Einfriedung muss sich unmittelbar am Betriebsgelände der Zwischenlagerflächen befinden und darf die interne Ausgleichsfläche nicht umschließen (Nr. 3). Im Plan ist die Lage des Zauns magentafarben dargestellt.

Kennzeichnung**Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich übernommen wurde die Lage einer vorhandenen Gasleitung in der Nähe des Geltungsbereichs.

Hinweise

Die Hinweise umfassen die Mitteilungspflichten beim Fund von Bodenaltertümern und Denkmälern sowie bei optischen und organoleptischen Auffälligkeiten (Nr. 1 und 2). Zudem wird auf den Umgang mit Mutterboden und den Schutz von Boden und Grundwasser sowie die Rücksichtnahme auf die benachbarte Ausgleichsfläche für Eidechsen und die Verdachtsflächen für Rebhuhn und Grauammer während der Bauphase hingewiesen (Nr. 3 und 4).

40 Literaturverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 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

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232) geändert worden ist.

Weitere Literatur

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023. München

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“. München

Landschaftspflegeverband Mittelfranken e. V. (o. J.): Hinweise zur Pflege von Hecken und Gehölzen. Ansbach unter: <https://lpv-mittelfranken.de>

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

Stadt Bad Windsheim (1980): Flächennutzungsplan, Teilfortschreibung 1985

Stadt Bad Windsheim (2022): Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Bad Windsheim, den 29.09.26


Philipp Hierl
Erster Bürgermeister

