



Stadt Bad Windsheim

Kreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim

Begründung zum Verfahren:

26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Bereich für Aufschüttungen östlich der St 2253“

Zu dieser Begründung gehören:

1. Umweltbericht zur 26. Änderung FNP/LP

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Stand 26.03.2026

Inhalt

Städtebauliche Begründung

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

Städtebauliche Begründung

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich von Bad Windsheim, südlich der Bundesstraße B 470 und östlich der Staatsstraße St 2253 in der freien Landschaft.



Abb. 1: Auszug aus dem Bayernatlas, Zugriff Nov. 2022

Nordwestlich befindet sich eine private Deponie, die auch weiterhin betrieben wird. An den anderen Seiten grenzt die freie Landschaft an.

In den letzten Jahren wurden Vorbereitungen für weitere Deponie- bzw. Zwischenlagerflächen getroffen. 2023 fanden archäologische Grabungen in einem Teilbereich der überplanten Fläche statt.

Die 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LP) umfasst auch frühere Änderungen, die noch nicht Eingang in den FNP/LP gefunden haben.

Der Änderungsbereich umfasst rund 15,2 ha.

2 Bestehende Situation

Nordwestlich angrenzend an den Planungsbereich befindet sich eine privat betriebene Deponie. Direkt südlich am Hangbereich der privaten Deponie sind Grabungsarbeiten zu erkennen.



Abb. 2: Foto vom Bestand, Juni 2022

Größere Teile der beplanten Fläche sind mit rot-weißen Flatterbändern bespannt, wohl um Feldlerchen und andere Vögel von der Fläche zu vergrämen.

Entlang des nord-südlich verlaufenden Feldwegs sind Amphibienzäune zu erkennen.



Abb. 3: Bestandsfoto Richtung Südwest, Juni 2022

Die Fläche westlich des Feldwegs ist 2021 zu einer ökologischen Ausgleichsfläche umgestaltet worden.

Im südlichen Bereich wurde auf einer Fläche von ca. 2 ha der Oberboden abgeschoben und am Rand der Fläche als Erdmieten gelagert.

Zwei gut ausgebaute Feldwege durchziehen das Gebiet.

Das Gelände fällt im Wesentlichen von Nord nach Süd ab und endet am schmalen „Langwasengraben“, der im Sommer regelmäßig kein Wasser führte.

Bäume oder Hecken sind kaum zu finden.

Seitens der PLEdoc GmbH für Open Grid Europe wurde im Verfahren darauf hingewiesen, dass eine Ferngasleitung Nr. RG026003007 mit Begleitkabel vorhanden ist.

Die Ferngasleitung liegt im Bereich der neu geplanten öffentlichen Zufahrtsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) mit Anbindung an die St 2253 sowie im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 305, CEF-Maßnahme).

Sie wurde mit dem Schutzstreifen von insgesamt 10 m Breite aus den übermittelten pdf-Plänen in den Plan übernommen.

Beim späteren Straßenausbau sind die Auflagen aus dem Merkblatt zu beachten.

3 Bestehendes Planungsrecht

- Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), Stand 8. Änderung, stellt unterschiedliche Flächen dar.

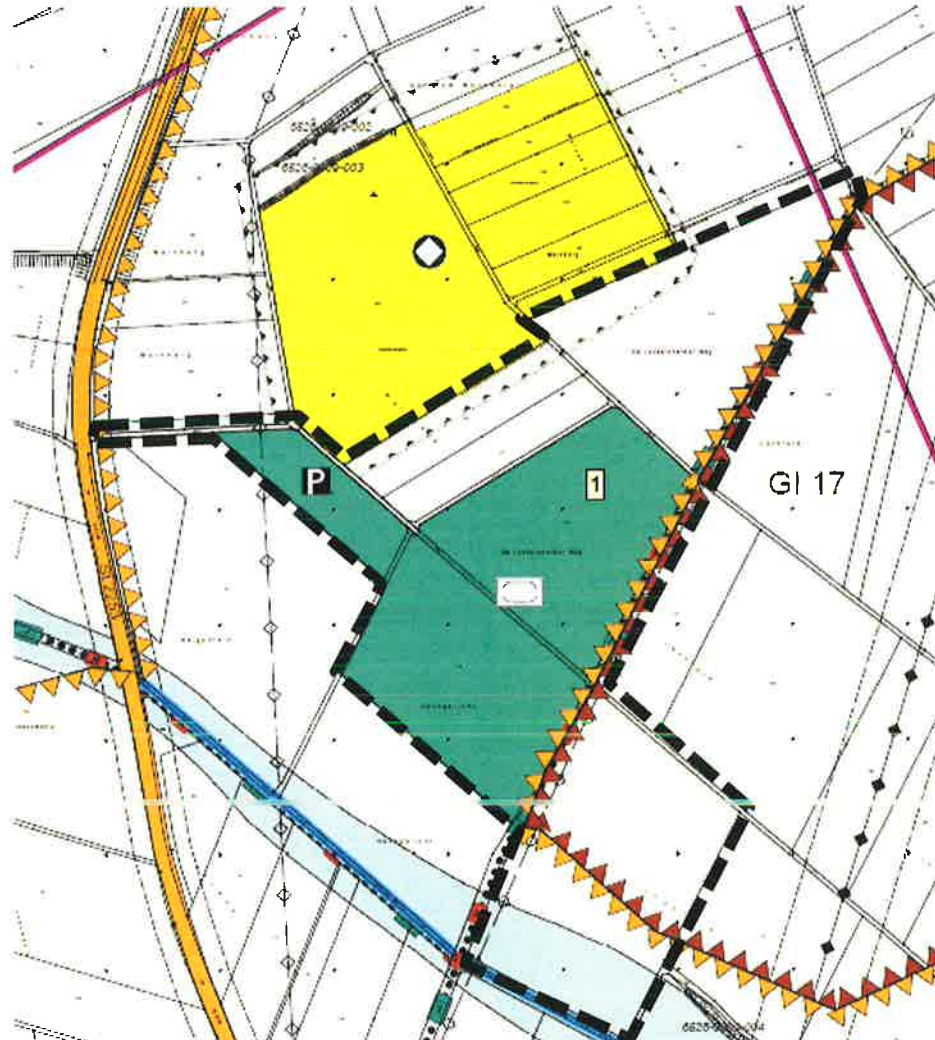


Abb. 4: Auszug aus der wirksamen 8. Änderung des FNP/LP, Stand 11.07.2006, Bereich der 26. Änderung schwarz gestrichelt umrahmt, unmaßstäblich

Der wesentliche Teil der jetzt überplanten Fläche wurde im Zuge der 8. Änderung als Sportplatz mit dem Ziel eine Trabrennbahn dort zu realisieren, dargestellt, mit einem Parkplatz im Nordwesten. Die anderen Flächen waren und blieben landwirtschaftliche Flächen.

Die Anbindung des Sportplatzes an die St 2253 blieb als Feldweg im Plan erhalten. Weder die Trabrennbahn noch der Parkplatz wurden je realisiert.

Die anderen Darstellungen im Plan der 8. Änderung FNP/LP betreffen eine unterirdische Leitung im Westen, Vorranggebiete für Gipsabbau (dunkelrote Dreiecke) sowie eine Vorbehaltsgebiet für Gipsabbau (orangefarbene Dreiecke).

Der Zuschnitt der Vorbehalts- und Vorranggebiete hat sich zwischenzeitlich deutlich geändert. Die aktuelle Fassung ist im Planblatt „Geplante Änderung“ enthalten.

Das Bergamt teilt im Verfahren mit, dass das Planvorhaben 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.

Der Talraum des Langwasengrabens ist farblich blaugrün hervorgehoben.

- Verbindliches Planungsrecht:

Für den Bereich der geplanten Trabrennbahn mit Parkplatz wurde ein Bebauungsplan (Nr. 47 „Sportfreifläche Trabrennbahn am Lenkersheimer Weg“) aufgestellt, der am 26.04.2008 rechtskräftig, aber am 29.07.2021 aufgehoben wurde.

Für den südlichen Teil der 26. Änderung FNP/LP wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 76, „Baustoffrecyclinghof am Weinberg“) aufgestellt, der am 13.02.2020 als Satzung beschlossen wurde und Rechtskraft am 01.09.2021 erlangte.

4 Übergeordnete Planungen

- Regionalplan RPV 8: Die Flächen für Gipsabbau (Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet) wurden bereits erwähnt.
- Zwei Bodendenkmale (D-5-6528-0028 sowie D-5-6528-0018, jeweils Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich östlich bzw. südöstlich an.

Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Nahbereich nicht vorhanden.

5 Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern. Die Stadt Bad Windsheim ist als Mittelzentrum klassifiziert.

6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

- Im Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaik aus dem Jahr 2022 werden Bereiche im Stadtgebiet von 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. Potenzialraum 3 überschneidet teilweise den Bereich der FNP-Änderung.

7 Altlasten, Geologie

Es sind derzeit keine Altlasten bekannt.

Im Bereich des geplanten Standorts stehen Myophorienschichten an, die durchgehend aus gering durchlässigen Tonsteinen bestehen und somit als Grundwasser-Geringleiter gelten. An der Basis dieser Schichten bilden die Grundgipsschichten das erste Grundwasserstockwerk. Die Ton- und Tonmergelsteine der Myophorienschichten weisen geringe Wasserdurchlässigkeiten (kf-Werte $<10^{-8}$ m/s) auf.

Die Sorptionseigenschaften der Deckschichten ist als mittel bis hoch einzustufen. Schließlich liegt der geringste Grundwasserflurabstand im Umfeld der Deponie bei über 8 m. Südlich der Deponie, wo sich auch der Standort der Maßnahme befindet, ergab eine Bohrung sogar einen Wert von ca. 16 m bis 22 m Flurabstand (UVP, 2016).

Planung

8 Ziel und Zweck der Planung

- **Grundzüge der Planung**

Geplant ist die Ausweitung der Deponie in Richtung Südosten mit einer zusätzlichen Deponiefläche von rund 7,5 ha.

Für den Bereich des Bebauungsplanes 76 ist die Übernahme der im B-Plan festgesetzten Sondergebietsnutzung (SO) mit der Konkretisierung „Recycling“ vorgesehen.

Direkt nordwestlich daran anschließend ist ebenfalls Sondergebiet (SO) mit der Konkretisierung „Bodenaushub“ geplant.

Die ökologischen Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 305, Gemarkung Ickelheim CEF-Maßnahmen zugeordnet zur Deponieerweiterung „Weinberg Süd“) anstelle des früheren Parkplatzes wurden aus anderen Planungen übernommen.

Die Zufahrten einschließlich der Anbindung an die Staatsstraße werden als städtische Straßen dargestellt. Dies ist die überwiegende Funktion. Sie dienen zwar auch als Zufahrten für landwirtschaftlichen Flächen, können aber nicht mehr als Feldwege bezeichnet werden.

- **Sicherung menschenwürdiger Umweltschutz:** Es sind keine höherwertigen Nutzungen wie Wohnnutzung in der Umgebung vorhanden. Die Arbeitsplätze auf den Deponieflächen bzw. den Sondergebieten sind durch Arbeitsschutzgesetze bezüglich Lärm, Staub etc. geschützt.
- **Klimaschutz und Klimaanpassung:** Der Bebauungsplan 76 enthält umfangreiche Festsetzungen zur Eingrünung. Der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 88 nimmt die Eingrünungsmaßnahmen auf.
- **Erzeugung, Verteilung und Nutzung erneuerbarer Energien:** Gegebenenfalls könnte auf der bestehenden Deponie und später auf der verfüllten Erweiterungsfläche eine Freiflächenphotovoltaikanlage installiert werden.

9 Planungsinhalte

9.1. Errichtung einer privaten Deponie (Inertabfalldéponie „Déponie Am Weinberg GmbH“), Fl.-Nr. 322; 321; 312; 320; 333/2 (Weg); 343 sowie Teilfläche aus 333/1 (Weg), Gemarkung Ickelheim: Die Déponie ist gemäß Landratsamt Neustadt/Aisch – Bad Windsheim bereits abfallrechtlich mit Bescheid vom 7. Februar 2023 planfestgestellt und wird im Plan als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ (Rechtsgrundlagen: § 5 Absatz 2 Nummer 4 BauGB) mit dem Planzeichen „Ablagerung“ dargestellt.

Der ökologische Ausgleich für die Errichtung der o.g. Déponie erfolgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 305, Gemarkung Ickelheim. Zusätzliche Déponiefläche rund 7,5 ha.

Begründung

Aufgrund verstärkter Innenentwicklung in der Stadt und in den Ortsteilen sowie in der Umgebung wird eine größere Menge an Bauschutt, der nicht recyclingfähig ist, anfallen.

9.2. Bereich Bebauungsplan Nr. 76, Fl.-Nr. 373, Gemarkung Ickelheim: Darstellung Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Konkretisierung „Baustoffrecycling“.

Begründung

Eine private Firma benötigte Flächen für Baustoffrecycling. Abbruchmaterialien sollen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) so weit wie möglich wieder verwendet werden, um die enorme Menge an Abfall und im Gegenzug an neuen Baumaterialien einzusparen.

Jährlich werden allein in Bayern rund 150 Mio Tonnen an mineralischen Baustoffen benötigt, die bisher nur zu rund 10% durch Sekundärbaustoffe (Recyclingbaustoffe) gedeckt werden. In Bayern fallen jährlich über 53 Mio t Bauschutt, Bodenaushub, Gleisschotter und Straßenaufbruch an. Mit einem weiteren Anstieg ist zu rechnen. 2018 wurden nur 18,6%, knapp 10 Mio t, in Recyclinganlagen aufbereitet (Bay. Landesamt für Statistik).

Neben der Einsparung an Primärrohstoffen spart die Verwendung von Recyclingmaterialien auch Energie. Die ausgewiesene Fläche stellt daher eine sinnvolle und zukunftsgerichtete Entwicklung dar.

9.3. Bereich Fläche Fl.-Nr. 316, Gemarkung Ickelheim: Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Konkretisierung „Bodenaushub“.

Begründung:

Die Stadt Bad Windsheim benötigt für ihre Baumaßnahmen, u.a. auch für Sanierungsmaßnahmen im Stadtkern, Lagerflächen für Bodenaushub und für Abbruchmaterialien, die bis zur Freigabe nach Beprobung zwischengelagert werden müssen. Dies kann nicht innerhalb des Stadtgebietes erfolgen, da keine Flächen zur Verfügung stehen. Zudem sind im direkten Umfeld der Fl.-Nr. 316 Recyclinganlagen bzw. Deponieflächen vorhanden, so dass eine Zuordnung zur Wiederverwendung bzw. dauerhafter Einlagerung auf kurzen Wegen erfolgen kann. Dies spart Flächen und Energie.

9.4. Ökologische Ausgleichsflächen, Fl.-Nr. 305:

Die ökologischen Ausgleichsflächen (CEF-Maßnahmen zugeordnet zur Deponieerweiterung „Weinberg Süd“) anstelle des früheren Parkplatzes wurden aus anderen Planungen übernommen.

9.5. Öffentliche Verkehrsflächen, Fl.-Nrn. 304/2; 296 sowie eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 372

Die bisherigen Feldwege einschließlich der Gräben an den Seiten werden zu öffentlichen Zufahrtsstraßen (Gemeindestraße).

Begründung:

Die Zufahrten einschließlich der Anbindung an die Staatsstraße werden als städtische Straßen (gelb) dargestellt. Dies ist die überwiegende Funktion. Sie dienen zwar auch als Zufahrten für landwirtschaftlichen Flächen, können aber nicht mehr als Feldwege bezeichnet werden.

Die Anbindung an die St 2253 ist bereits vorhanden und muss nicht weiter ausgebaut werden.

Eine Abschätzung wie sehr die Tätigkeiten der Bodenlagerung und des Baustoffrecyclings eine stärkere Belastung der Staatsstraße und der Anbindung bewirken liegt nicht vor. Es ist aber bereits eine Linksabbiegespur auf der ST 2253 vorhanden, so dass angenommen werden darf, dass dieser Knotenpunkt den zusätzlichen Verkehr ohne Probleme aufnehmen wird.

9.6. Sonstige Erschließung:

Das gesamte Gebiet ist bereits mit allen erforderlichen Medien erschlossen. Siehe dazu auch Punkte 30, 31 und 33.

10 Planänderungen im Vergleich zum Vorentwurf

In den Entwurfsstand 26.03.2026 wurde im Plan die Ferngasleitung mit Schutzstreifen ergänzt.

Durchführung

11 Sicherung der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Zwischenlager für Bodenaushub“ befindet sich parallel in Aufstellung. Er betrifft nur eine Teilfläche der 26. Änderung des FNP/LP.

12 Sozialplan

Es besteht derzeit keine Erkenntnis, einen Sozialplan aufzustellen.

13 Bodenordnung

Die Stadt Bad Windsheim sieht keine Veranlassung zu einer Bodenordnung, da die Grundstücke bereits den jeweiligen Eigentümern gehören.

14 Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente

Deren Anwendung nicht vorgesehen.

Auswirkungen

15 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Wohnbedürfnisse sind nicht betroffen, da das Planungsgebiet jeweils rund 1,4 km von der Stadt Bad Windsheim bzw. vom Ortsteil Lenkerheim entfernt ist. Der Ortsteil Ickelheim befindet sich in rund 1,3 km Entfernung vom Planungsgebiet.

Für Beschäftigte in den jeweiligen Einrichtungen gelten Arbeitsschutzgesetze. Zur Vermeidung von Staubbildung sollen die Flächen jeweils gut eingegrünt werden (siehe auch Festsetzungen BPL 76).

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

Trifft nicht zu.

17 Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Trifft nicht zu.

18 Eigentumsbildung

Trifft nicht zu.

19 Kostensparendes Bauen

Synergieeffekte entstehen durch die direkte Benachbarung von Baustofflagerung, Baustoffrecycling und Deponierung. Dies kann Baukosten in der Region deutlich senken.

20 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Trifft nicht zu

21 Bildungswesen

Trifft nicht zu

22 Sport, Freizeit und Erholung

Im Flächennutzungsplan ist ein überörtlicher Rad- und Wanderweg dargestellt, der allerdings im Bayernatlas nicht verzeichnet ist.

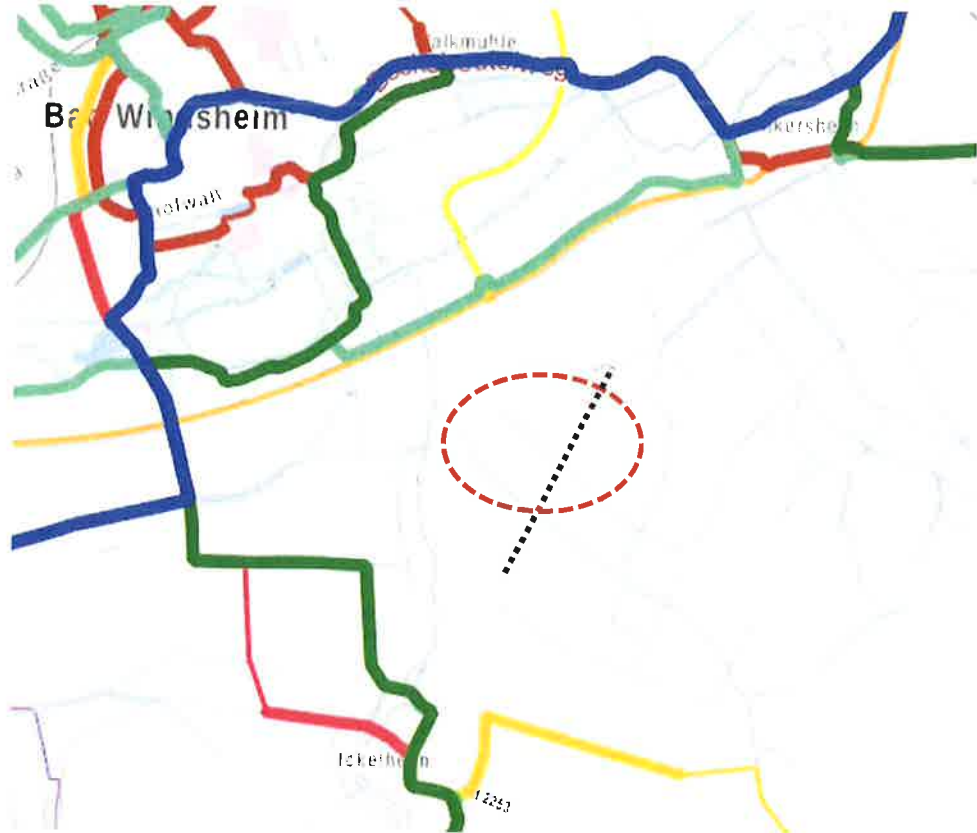


Abb. 5: Rad- und Wanderwege südöstlich Bad Windsheim, Auszug aus dem Bayernatlas, Bereich der geplanten 26. Änderung des FNP/LP dunkelrot gestrichelt umrahmt, Verlauf des im FNP enthaltenen Rad- und Wanderweges schwarz gepunktet dargestellt, unmaßstäblich

23 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur

Es handelt sich bis auf den ca. 30 m über die Umgebung aufragenden Weinberg mit der bestehenden Deponie um weitgehend flachwelliges, strukturarmls Gelände. 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.

Eine Belastung des Landschaftsbildes kann am vorgesehenen Standort aufgrund der Fernsicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aber durch eine Eingrünung der Deponie mit einem Pflanzstreifen, kann die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild vermindert werden. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Ortsbild und Baukultur sind durch die Planung nicht betroffen.

24 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale sind nicht vorhanden.

Bodendenkmale:

Hierzu liegt eine Geomagnetische Untersuchung des Büros Tarasconi vom 12.08.2022, Nr. 2022-048/29001 mit Informationen für das Plangebiet der Stadt Bad Windsheim (siehe Punkt 9.3) vor.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

Die Messungen zeigen mehrere Elemente, die als potenzielle archäologische Befunde (Gruben i.w.S.) angesprochen werden. Für weitere Strukturen ist ein archäologischer Ursprung nicht auszuschließen.

Weitere Untersuchungen sind zu empfehlen.

Abb. 5: Auszug aus dem Gutachten, Seite 2

Das Messfeld befindet sich in einem Gebiet mit zahlreichen Funden vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, auch aus der römischen Kaiserzeit und dem Mittelalter.

Festgestellt wurden „deutliche Anomalien“, teils mit rechteckigen oder auch runden Strukturen. „Ein archäologischer Ursprung ist jeweils nicht auszuschließen.“ (Seite 9).

Es könne aber in einigen Bereiche geologische Phänomene nicht ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen in Absprache mit der Denkmalbehörde werden empfohlen.

Von Seiten der archäologischen Heimatpflege wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens empfohlen auf vom Büro Tarasconi konkret herausgearbeiteten Teilflächen mit dichteren archäologischen Befunden frühzeitig archäologische Untersuchungen zu beauftragen.

Als Grundlage für die archäologische Maßnahme wurde seitens der Stadt Bad Windsheim die Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Diese wurden Ende August bis Ende September 2023 vom Büro Bernd Kriens BKAD durchgeführt.

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“ 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 Einzel-funde] [...] praktisch keine Rückschlüsse auf eine vorgeschichtliche Besiedlung“ (S. 7) zuließen.

25 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Es ist keine Betroffenheit festzustellen.

26 Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse

Hier sind folgende Wirkungen relevant:

1. Schallschutz: Aufgrund der großen Entfernung zu möglichen Immissionsorten erscheint ein Schallschutzgutachten entbehrlich.

2. Sicherung der ökologischen Funktionen, Artenschutz:

Es liegt ein Gutachten (Relevanzprüfung zur saP) des Büros ifanos Landschaftsökologie vom 30.06.2020 für die Deponie „Am Weinberg“ vor. Es wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Flurstücke 330, 305 und 343). Darüber hinaus sind umfangreiche Rekultivierungs- und Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Für das geplante Sondergebiet Bodenaushub wurde im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich. Diese werden ebenso wie der naturschutzrechtl. Ausgleich im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes dargelegt.

Für den B-Plan 76 „Baustoffrecyclinghof am Weinberg“ wurden CEF-Maßnahmen auf dem Flurstück 565 festgesetzt. Durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen werden die Habitatstrukturen für Tiere innerhalb der weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen verbessert. Für die Flurnummer 316 (Sondergebiet Bodenaushub) wird 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens berücksichtigt.

3. Geologie, Grund- und Heilquellenschutz:

Aufgrund der großen Entfernung zu möglichen Schutzgebieten erscheint ein Gutachten entbehrlich.

Ob eine Nutzung von Geothermie (Gewinnung von Erdwärme) erforderlich ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

27 Belange der Wirtschaft

Die lokale Wirtschaft ist indirekt betroffen. Es werden Grundlagen für eine lokale Sammlung und Aufbereitung sowie Deponierung von Baustoffen geschaffen. Voraussichtlich werden auch zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Sie beleben das gesamte Wirtschaftsgeschehen, insbesondere in der Bauwirtschaft.

28 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Trifft nicht zu.

29 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Voraussichtlich werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

30 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die benötigten Flächen waren bis vor kurzem als landwirtschaftlicher Flächen genutzt. Eine Umwandlung der Flächen hat aber bereits begonnen.

31 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Trifft nicht zu.

32 Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

33 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die Vorbehalts- bzw. für Gipsabbau werden allenfalls tangiert. Vorranggebiete Sie werden damit nicht beeinträchtigt.

34 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Trifft nicht zu.

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

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

36 Belange des Katastrophen- und Brandschutzes

Der Katastrophen- und Brandschutz wird durch die entsprechenden Organisationen wie beispielsweise der Freiwillige Feuerwehr Bad Windsheim gewährleistet.

37 Belange des Hochwasserschutzes

Gefahr durch Hochwässer kann aufgrund der Höhenlage nicht erkannt werden.

38 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Es ist keine Betroffenheit erkennbar.

39 Belange der Kur- und Heilbadstadt

Ist nicht erkennbar.

40 Bauleitplanverfahren

40.1 Flächenstatistik (ca. Fläche in ha)

Gesamtfläche	15,20 ha
Erweiterung Deponie	7,65 ha
Baustoffrecycling	3,80 ha
Lagerflächen Bodenaushub	2,67 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,35 ha
Flächen zum ökologischen Ausgleich	0,75 ha

40.2 Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 29.07.2021 vom Stadtrat gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2023 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 15.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 durchgeführt.

Die Abwägung fand in der Sitzung des Stadtrats vom 16.05.2023 statt.

Nun sind die Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) geplant.

Die Planung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt.

40.3 Zusammenfassende Erklärung

Wird noch erarbeitet.

41 Rechtsgrundlagen

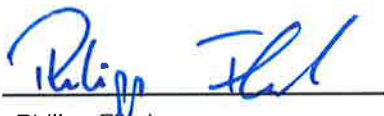
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

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

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

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

Bad Windsheim, den 29.09.26



Philipp Flierl
Erster Bürgermeister

