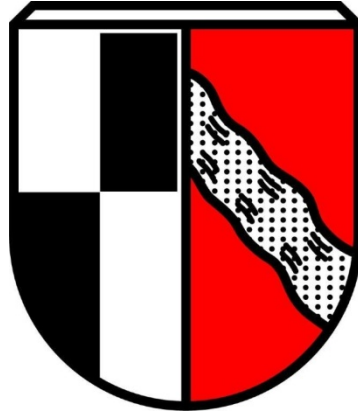


STADT WINDSBACH

LANDKREIS ANSBACH



**QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 13A BAUGB
„BAUGEBIET MOOSBACH“**

BEGRÜNDUNG

Entwurf 20.03.2024



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.-Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstr. 13
Tel. (0 91 71) 8 75 49 Fax (0 91 71) 8 75 60

www.ermisch-partner.de info@ermisch-partner.de

Inhalt

1.	Vorbemerkungen.....	4
1.1.	Planungsabsicht.....	4
1.2.	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	4
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.	Regionalplan	5
2.2.	Flächennutzungsplan.....	5
2.3.	Biotopkartierung/ Schutzgebiete	6
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	7
4.	Bestand.....	8
4.1.	Realnutzung und Vegetation	8
4.2.	Geologie und Boden	11
4.3.	Wasser	11
5.	Städtebauliche Gestaltungsabsicht / Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.	Immissionen	12
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
7.1.	Verkehrerschließung, ruhender Verkehr	13
7.2.	Wasserver-/entsorgung.....	13
7.3.	Stromversorgung.....	14
8.	Flächenbilanz.....	14
9.	Grünordnung	15
9.1.	Erhaltungsgebot	15
9.2.	Pflanzgebot.....	15
9.3.	Empfehlungen	15
10.	Aufstellungsvermerk	15

1. Vorbemerkungen

1.1. Planungsabsicht

Der Bebauungsplan „Baugebiet Moosbach“ wird von der Stadt Windsbach auf Grundlage des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt. Dies ist möglich, da es sich beim Geltungsbereich um eine landwirtschaftliche Hofstelle handelt, die nicht mehr genutzt wird und zentral in Moosbach gelegen ist.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf einen Umweltbericht und die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung wird daher verzichtet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Stadt der Anfrage der Flächeneigentümer nach Umwandlung in Bauflächen nach. Somit besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen für diesen Bereich. In dem Bebauungsplan werden vier Baugrundstücke ausgewiesen, die für Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten genutzt werden sollen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2024 gefasst.

1.2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet liegt im Ortsteil Moosbach auf den Flurstücken 6, 6/1 (Teilfläche), 262 und 262/1 der Gmkg. Moosbach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 3.037,8 m². Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Höhenunterschied von rund 4,0 m zwischen 423 m ü. NN im Südosten und 427 m ü. NN im Nordwesten.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- ehemalige Lagerflächen der landwirtschaftlichen Hofstelle im Norden,
- Wohnbebauung im Westen und Osten sowie
- die Ortsstraße von Moosbach mit anschließender Wohnbebauung im Süden.

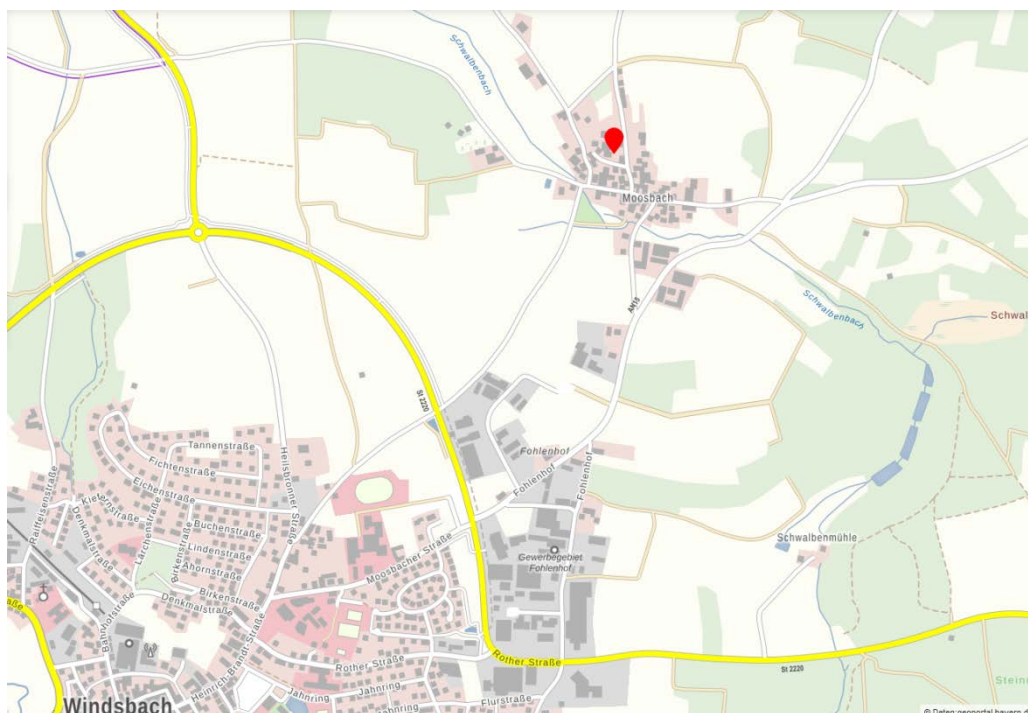


Abbildung 1: Lageplan (ohne Maßstab)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Regionalplan

Die Stadt Windsbach gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8) und liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum. Windsbach selbst ist als Kleinzentrum ausgewiesen (Karte 1, Raumstruktur).

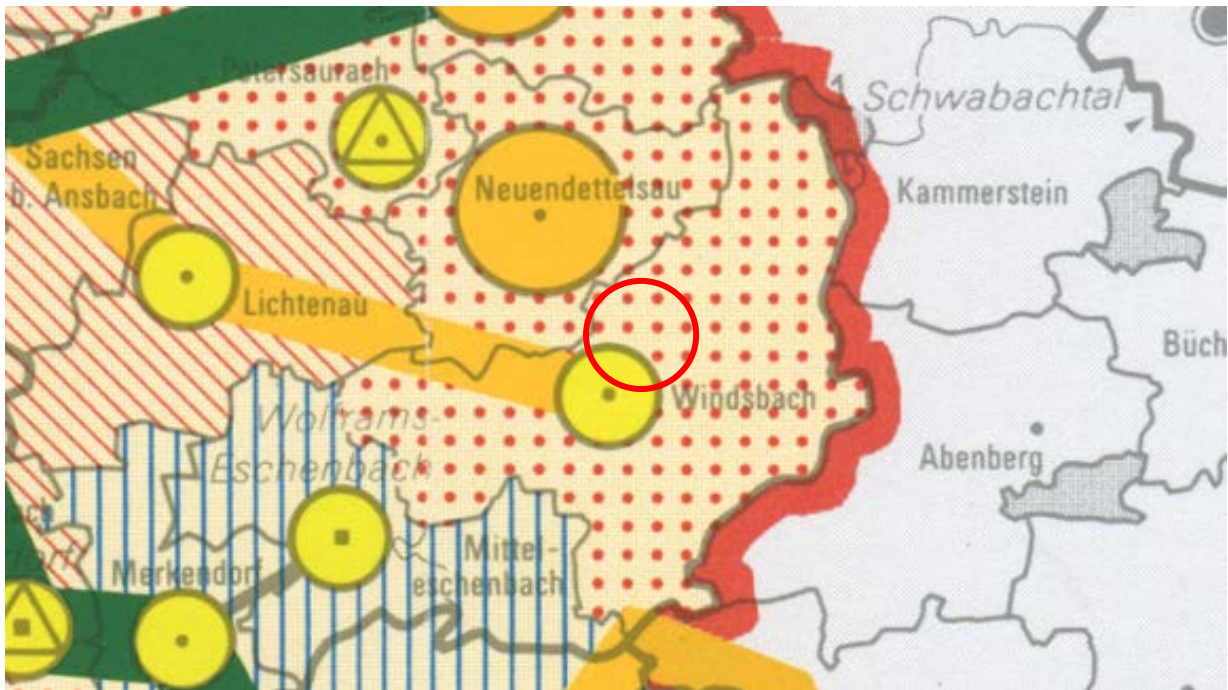


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 1

In Karte 3 "Landschaft und Erholung" sind im Planungsraum keine Ziele der Raumordnung vermerkt.

2.2. Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist der bisher bebaute Abschnitt des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Norden ist als Grünland mit Einzelbäumen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

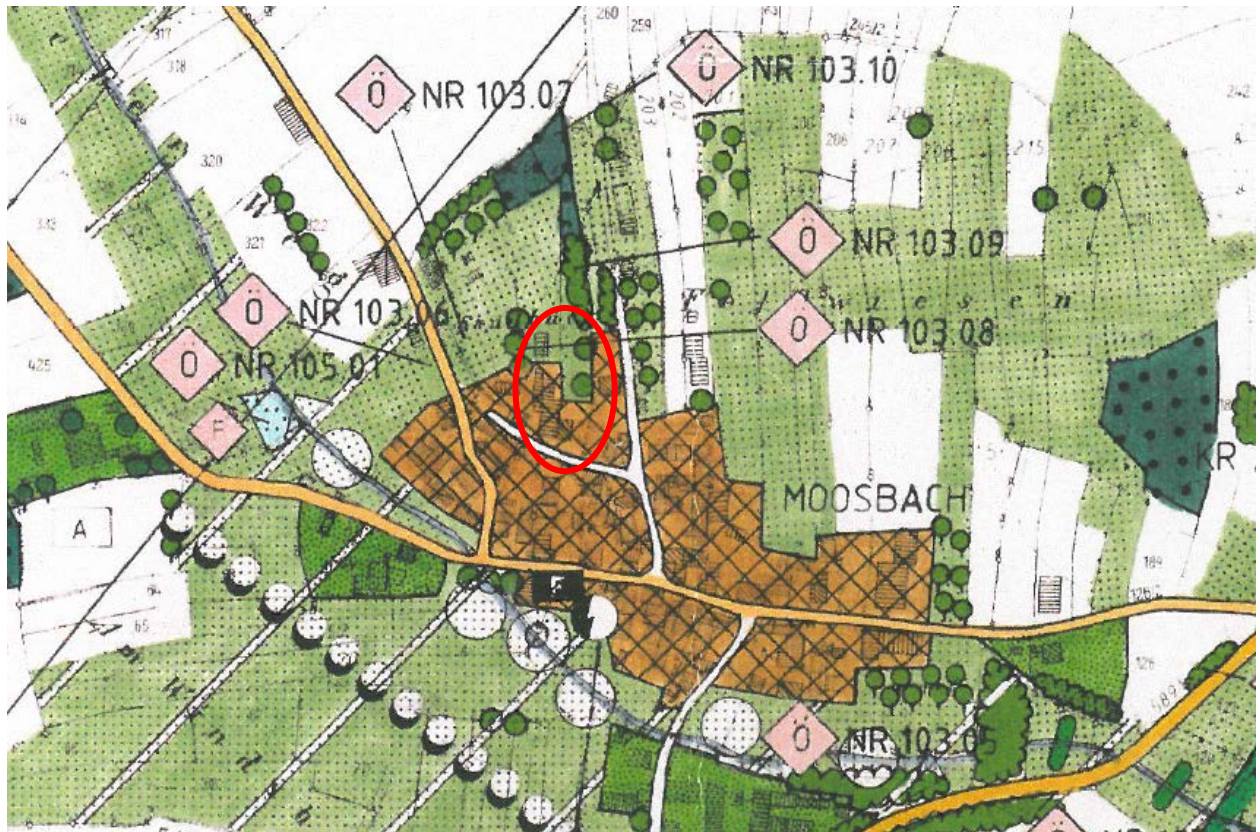


Abbildung 4: FNP-Ausschnitt Stadt Windsbach

2.3. Biotopkartierung/ Schutzgebiete

Gemeldete Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht tangiert.

Im Geltungsbereich befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 6731-0103-009 "Hecken und Feldgehölz um Moosbach", welches wie folgt beschrieben wird:

Hecke aus kleinen Eichen, Rosen, Brombeeren und einer großen Eiche im S.

Bestände, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, kommen im Planungsbereich sowie angrenzend nicht vor.



Abbildung 3: Biotopkartierung im Geltungsbereich

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den Bebauungsplan "Baugebiet Moosbach" wurde eine saP durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, mit Stand vom 23.03.2024 erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Es wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme festgelegt.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur unter Beachtung dieser Maßnahme nicht erfüllt.

4. Bestand

4.1. Realnutzung und Vegetation



Abbildung 4: Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Stallgebäude, Schuppen, Garagen und Lagerflächen.

Zwischen Straße und Stallgebäude befindet sich eine bewachsene Böschung mit Stieleichen (*Quercus robur*), Hasel (*Corylus avellana*), Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Birke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Bluthasel (*Corylus maxima „Purpurea“*) und Forsythie (*Forsythia x intermedia*).

Innerhalb der Böschung befinden sich auch drei Zugänge zu ehemaligen Kartoffelkellern.



Abbildung 5: Böschungsbereich an der Straße

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Hecke aus Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Die Gehölze befinden sich hinter der Zaunanlage auf dem Nachbargrundstück, ragen aber deutlich in den Geltungsbereich hinein.

Zwischen Hecke und Gebäude befinden sich Lagerflächen und Trittrasen u.a. mit Purpur-Taubnessel (*Lamium purpureum*), Knautgras (*Dactyles glomerata*), Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Breitwegerich (*Plantago major*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Wiesenklie (*Trifolium pratense*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Efeu-Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*)

Am Gebäude befinden sich Gehölze wie Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Birne (*Pyrus communis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).



Abbildung 6: Bereich zwischen Stall und Hecke im Osten

Westlich des Stallgebäudes befindet sich eine gepflasterte Hoffläche, die in einen Schotterweg und später in einen unbefestigten Weg übergeht. Randlich befinden sich wieder Lagerflächen sowie ein weiteres Gebäude.

Am westlichen Geltungsbereichsrand befindet sich eine Baumreihe aus Fichten (*Picea abies*), jungen Stieleichen (*Quercus robur*), Birken (*Betula pendula*) und Rosen (*Rosa spec.*). Der nördliche Bereich hiervon ist in der Biotopkartierung erfasst. Die dort beschriebene alte Eiche im Süden existiert nicht mehr.



Abbildung 7: Hoffläche



Abbildung 8: Weg im Westen mit Blick auf biotopkartierte Baumreihe

4.2. Geologie und Boden

Die digitale Geologische Karte von Bayern 1 :25.000 I 500.000 des UmweltAtlas Bayern weist für den Untersuchungsbereich das Anstehen des Coburger Sandstein aus hellen, gebankten und massigen fein- bis mittelkörnigen Sandsteinen aus. Grüngraue und rotbraune Ton/Schluffstein können eingeschaltet sein (Letten). Liegend steht Blasensandstein mit ähnlichen Eigenschaften des Coburger Sandsteins an.

Für das Gebiet liegt eine Baugrunduntersuchung, Stand 23.11.2022 erstellt von KP Ingenieurgesellschaft mbH Gunzenhausen vor, demnach stehen im Untersuchungsgebiet nichtbindige bis schwach bindige Sande an.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

4.3. Wasser

Das geplante Baufeld liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes sowie außerhalb eines festgesetzten HQ 100 sowie HQ Extrem Überschwemmungsgebietes und außerhalb eines Wassersensiblen Bereichs.

Die digitale Hydrogeologische Karte 1: 1 00.000 des UmweltAtlas Bayern weist für das Baufeld einen Grundwasserstand im Grundwasserleiter Sandsteinkeuper mit Quartär von 400,00 - 410,00 m NN aus.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten zur Baugrunduntersuchung wurde bei Erkundungstiefen bis 421 m NN kein Grund- oder Schichtenwasserzutritt erfasst.

Der südlich verlaufende mind. 100 m entfernte Schwalbenbach liegt auf einem Höhenniveau von rd. 415 m NN.

Stillgewässer befinden sich nicht in der Umgebung.

5. Städtebauliche Gestaltungsabsicht / Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Dörfliches Wohngebietes“ (MDW) gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen.

Im Geltungsbereich sind die Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Nutzungen Nr. 7 "sonstige Gewerbebetriebe" und Nr. 8 "Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" werden ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Damit wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in den Ortsteil einfügt und nicht störend auf die umgebende Wohnbebauung wirkt.

Die Bebauung des Geltungsbereichs soll in Anpassung an die dörfliche Nachbarbebauung mit Einzelhäusern erfolgen. Eine verdichtete Bauweise ist nicht gewünscht. Im Baugebiet wären vier Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 600 – 734 m² möglich.

Die Dachformen und Dachneigungen sollen sich an die Umgebung anpassen, weshalb nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 42-48° zulässig sind.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, da das zulässige Höchstmaß gem. BauNVO von 0,6 für die geplante Wohnnutzung mit Einzelhäusern unverhältnismäßig hoch erscheint.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgelegt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Die maximale Firsthöhe beträgt dabei 9,50 m gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße im Baugebiet.

Die nachfolgende Zeichnung erklärt beispielhaft, die im Rahmen der Festsetzungen u.a. möglichen Gebäudeausführungen.

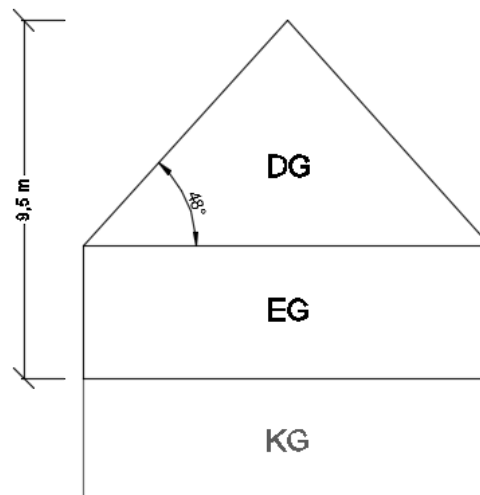


Abbildung 9: Beispiel für Geschosse, und Dachneigung

Im Geltungsbereich kann der Böschungsbereich an der südlich angrenzenden Straße abgeflacht werden, ansonsten ist der bestehende Geländeverlauf weitestgehend beizubehalten.

Sollten zur Terrassierung des Geländes Stützmauern erforderlich werden, sind die Vorgaben gem. der Satzung einzuhalten.

Aufgrund einer bestehenden Engstelle an der angrenzenden Dorfstraße ist im südwestlichen Geltungsbereich eine Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Das Gelände ist hier auf Ebene der Straße zu belassen. Die Errichtung von Zaunanlagen oder Nebengebäuden ist hier unzulässig.

6. Immissionen

Rund 180 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Damit sind unvermeidliche Immissionen verbunden. Diese können nicht eingeschränkt werden, sondern sind durch die Nutzer des dörflichen Wohngebiets zu dulden.

Darüber hinaus sollte im Geltungsbereich mit weiteren dorftypischen Immissionen gerechnet werden, die sich geringfügig auf die Wohnnutzung auswirken können. Diese sind im dörflichen Wohngebiet hinzunehmen. Das gleiche gilt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Grünland- und Ackerflächen.



Abbildung 10: Lage der Schweinestallhaltung

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die Straßenanbindung des Neubaugebiets erfolgt von der südlich angrenzenden Dorfstraße über eine neu zu erstellende private 4,75 m breite Erschließungsstraße mit 9,00 m breitem Wendehammer. Damit ist der Wendehammer nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet. Es wurde daher eine Mülltonnen-Sammelstelle an der Dorfstraße ausgewiesen, von der aus die Tonnen geleert werden können.

Im Baugebiet sind insgesamt vier allgemein zugängliche und gemeinschaftlich genutzte private Stellplätze festgesetzt, die insbesondere Besuchern zur Verfügung stehen sollen. Desweiteren ist je Grundstück eine Doppelgarage oder Carport vorgesehen, die vom Wendehammer aus angefahren werden und vor denen sich jeweils ein mindestens 5,0 m langer nicht einzufriedender Bereich ausgewiesen wird.

Zufahrten, Hofflächen, private Stellplätze o.ä. sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu errichten.

7.2. Wasserver-/entsorgung

Die Wasserversorgung im Moosbach wird durch die Reckenberggruppe sichergestellt.

Für das Baugebiet ist eine Trennentwässerung vorgesehen. Diese ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den bestehenden städtischen Kanälen abzustimmen.

Das Oberflächenwasser der Dach- und übrigen privaten Grundstücksflächen ist vor der Einleitung in den Oberflächenwasserkanal in Zisternen zu sammeln.

Damit kommt die Stadt der Verpflichtung nach § 55 Abs. 2 WHG zur Erschließung im Trennsystem nach.

Aufgrund der anstehenden nichtbindigen und bindigen Sande ist eine Versickerung nach aktuellem Kenntnisstand im Baugebiet grundsätzlich ebenfalls möglich, jedoch lokal unterschiedlich. Anhand der Korngrößenverteilung wurde im bindigen Sand (ST*) ein Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 7,5 \times 10^{-7}$ m/s ermittelt. In diese Sande ist eine Versickerung auszuschließen.

Im nichtbindigen Sand wurde ein $k_f = 1,4 \times 10^{-3}$ m/s ermittelt, hier wäre eine Versickerung möglich.

Sollte eine Versickerung im Baugebiet geplant sein, wäre aufgrund der heterogenen Durchlässigkeiten dies durch einen Sickerversuch (Baggerschurf) am geplanten Versickerungsstandort zu prüfen.

Bei einer Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist hierfür eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG erforderlich. Eventuelle Kellergeschosse sind gegen drückendes Wasser zu sichern.

7.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein genossenschaftliches Nahwärmenetz, welches mit Hackschnitzeln betrieben wird. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen.

Auf das „Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz“ (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht.

8. Flächenbilanz

Private Verkehrsflächen inkl. Stellplätze	361,3 m ²	(11,9 %)
Private Grünflächen mit Erhaltungsgeboten	219,2 m ²	(7,2 %)
Bauparzellen	2.457,3 m ²	(80,9 %)
Gesamtfläche	3.037,8 m²	(100,0 %)

9. Grünordnung

9.1. Erhaltungsgebot

Die Gehölzbestände an den Geltungsbereichsgrenzen im Westen und Osten, zu denen auch das amtlich kartierte Biotop gehört, sind dauerhaft zu erhalten. Sie dienen der Eingrünung des Baugebiet und als Sichtschutz zu den benachbarten Bebauungen.

Während der Baumaßnahmen sind die Bestände zu schützen. Arbeiten im Wurzel- oder Kronenraum sind möglichst zu unterlassen, andernfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Ggf. erforderliche Ast-Rückschnitte sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.

9.2. Pflanzgebot

Pflanzgebot A - Laubbaum auf privater Fläche ohne Standortbindung

Um eine Durchgrünung des Wohngebietes sicherzustellen, ist je Grundstück ein Laubbaum auf privater Fläche zu pflanzen.

Zu verwenden sind Obsthochstämme, Nussbaum (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria*) mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16.

Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchzuführen.

9.3. Empfehlungen

Es wird empfohlen die Fassaden und ggf. vorhandene Flachdächer an Nebengebäuden zu begrünen. Alternativ oder ergänzend ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen wünschenswert.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu erhöhen, wird ein Mindestabstand zwischen Boden und Zäunen von 15 cm empfohlen.

10. Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)

Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Stadt Windsbach,

Windsbach, den

1. Bürgermeister Matthias Seitz

ANLAGE

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Baugebiet Moosbach, Büro ÖkoloG, Stand 23.03.2024