



GEMEINDE WINDELSBACH

(Landkreis Ansbach)

Begründung zum Bebauungsplan “Am Gänsbuck“ im OT Preuntsfelden

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, 14. Juli 2022

geändert:

red. geändert:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal dotted line.

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Bedarfsnachweis	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
4.1	Landesplanerische Ziele	15
4.2	Landschaftsplan	16
5.	Natur und Landschaft	17
6.	Fremdleitungen	18
7.	Erschließung	19
7.1	Straßen und Wege	19
7.2	Kanalisation	19
7.3	Wasserversorgung	21
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	21
7.5	Gasversorgung	22
7.6	Fernmeldeanlagen	22
7.7	Abfallentsorgung	22
8.	Geplante bauliche Nutzung	23
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	23
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	23
9.	Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	24
9.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	24
9.2	Fassaden	24
9.3	Überbaubare Fläche	25
10.	Größe des Baugebietes	26
11.	Bodenordnende Maßnahmen	26
12.	Immissionen	26
13.	Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	27

Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Windelsbach hat in ihrer Sitzung am 14.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Gänsbuck“ im OT Preuntsfelden gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____._____ öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht, im Gemeindeteil Preuntsfelden Erweiterungsflächen für örtliche Betriebe und in Teilbereichen auch Bauland anbieten zu können. Entsprechende Flächen für Gewerbetreibende sind aufgrund der aktuellen Struktur und Grundstücksbeschaffenheit nicht vorhanden. Auch Wohnbauflächen stehen im gesamten Gemeindegebiet dem freien Markt nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Ausweisung des dörflichen Wohngebiets „Am Gänsbuck“ schließt an das bestehende Mischgebiet an und rundet das Ortsbild ab.

Das Baugebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Bau- und Gewerbeflächen im OT Preuntsfelden dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung beeinträchtigt wird.

Da sich die Fläche im Besitz der Gemeinde Windelsbach befindet, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht. Die Bauplätze werden bedarfsgerecht erschlossen. Eine Erschließung des Gebiets kann auch sukzessive und bedarfsgerecht erfolgen.

Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha und ist als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO 2023 festgesetzt.

Für den bereits vorhandenen Fliesenhandel & Verlegebetrieb Roland Frank besteht Erweiterungsbedarf, der durch die Integration in den Bebauungsplan geordnet werden soll.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Am Gänsbuck“ liegt nahe der Gemeindeverbindungsstraße die im OT Preuntsfelden als Ortsdurchfahrt dient.

Im Osten und Süden grenzen bestehende Dorfgebiete, im Norden landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Im Westen schließt sich die gemeindliche Teichkläranlage an den Geltungsbereich an. Diese wird kurzfristig aufgelassen und stillgelegt.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 47 der Gemarkung Preuntsfelden.

Weiterhin sind noch folgende externe Ausgleichsflächen Bestandteil der Bauleitverfahrens:

XXX

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 462,00 m ü. NN im Nordosten bis zu ca. 448,00 m ü. NN im Südwesten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Windelsbach liegt westlich des Verdichtungsraumes Nürnberg - Fürth - Erlangen und südöstlich des Verdichtungsraumes Würzburg, nahe der Bundesautobahn A 7 Würzburg - Ulm, einer bundesweiten Entwicklungsachse.

Nürnberg, das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Mittelfrankens liegt ca. 85 km entfernt (Richtung Osten); Würzburg als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum Unterfrankens liegt ca. 75 km nördlich. Ansbach als Regierungssitz Mittelfrankens liegt ca. 30 km südöstlich.

Das Zentrum Würzburg ist über die Bundesautobahn A 7 und das Zentrum Nürnberg über die A 7 und A 6 erreichbar. Die Anschlussstellen Bad Windsheim bzw. Rothenburg ob der Tauber sind jeweils ca. 10 km entfernt.

Die nordöstlich verlaufende Bundesstraße B 13 (Ansbach - Würzburg) ist über die St 2245 über Oberdachstetten zu erreichen.

Die Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg ist für Anwohner der Gemeinde Windelsbach über den Bahnhof Steinach (nördlich von Windelsbach) erreichbar.

Die Ausweisung der gemischten Baufläche dient dem ortsansässigen Gewerbebetrieb Frank zur Erweiterung des Betriebs und bietet weiterhin Wohnbauflächen - auch in Kombination mit Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die konkrete Nachfrage eines ortsansässigen Unternehmens nach Erweiterungsflächen. Auch das Interesse an Erweiterungsflächen und Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Flächen für ortsansässige Unternehmen und für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung an andere Standorte vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen im OT Preuntsfelden erforderlich.

Die Gemeinde Windelsbach als typische Pendlergemeinde weist ein deutliches Arbeitsplatzdefizit aus. (vgl. Statistik kommunal 2021, Gemeinde Windelsbach 09 571 225, Bayerisches Landesamt für Statistik). Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde stets bestrebt, Arbeitsplätze auch innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen und das Abwandern von bestehenden Betrieben zu vermeiden.

Mit der Entwicklung soll daher die Möglichkeit für gewerbliche Erweiterungen und Ansiedlungen aber auch die Attraktivität des Wohnstandortes der Gemeinde Windelsbach gesichert und gestärkt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der rechtlichen Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Windelsbach, inkl. 9 Gemeindeteilen (2011 – 2020) gemäß Statistik kommunal 2021, Gemeinde Windelsbach, 09 571 225, Redaktionsschluss 31.01.2022

1073 Einwohner 2011
1055 Einwohner 2012
1051 Einwohner 2013
1074 Einwohner 2014
1091 Einwohner 2015
1066 Einwohner 2016
1060 Einwohner 2017
1061 Einwohner 2018
1051 Einwohner 2019
1047 Einwohner 2020

Die Statistik zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen von 2011 bis 2020 – nach einer kurzen Steigerung – stabilisiert haben. Der Demographie-Spiegel für Bayern (Stand August 2021) prognostiziert bis zum Jahr 2033 einen Bevölkerungsrückgang auf 1.010 Einwohner.

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Bauflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz in Bayern aktuell zu 2,2.

Somit ergibt sich auch bei rückgängigen Einwohnerzahlen ein höherer Wohnraumbedarf für das Gemeindegebiet.

Bei 1.010 Einwohnern in 2033 und einer Reduzierung der Belegungsdichte um 0,2 werden in den nächsten Jahren ca. 50 neue Wohneinheiten benötigt. Diese können statistisch betrachtet zum großen Teil durch die aufgrund des Bevölkerungsrückgangs freigewordenen 40 Wohneinheiten gedeckt werden.

Unabhängig hiervon besteht jedoch in reduziertem Umfang auch in den kleinen Ortsteilen im Gemeindegebiet Windelsbach Bedarf an Bauland um bauwillige junge Familien am Ort halten zu können und auch um Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Erneuerung und Erweiterung ihrer Betriebsflächen geben zu können.

Auch hierzu liegen der Gemeinde Windelsbach verschiedene Anfragen von ortsansässigen und ortsfremden Betrieben vor. So möchte sich insbesondere der bestehende Fliesenbetrieb erweitern.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung von Windelsbach und seiner kleinen Ortsteile werden hierbei insbesondere auch Grundstücke für land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe nachgefragt.

Voraussichtlich wird auch der Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren positiver ausfallen, als vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostiziert. In diesem Zusammenhang macht sich unter anderem der vorherrschende Trend bemerkbar, dass gerade junge Familien aus Ballungsräumen in ländliche Regionen ziehen.

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Windelsbach durch die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets in der Ortslage Preuntsfelden Rechnung zu tragen.

Es sollen mittelfristig bis zu 9 neue Baurechte für Wohn- und Gewerbenutzung - insbesondere auch land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe - geschaffen werden. Dies ist für den Ortsteil Preuntsfelden angemessen und zukunftsweisend. Das Gebiet ist hierbei so konzipiert, dass eine abschnittsweise Erschließung möglich ist und somit - abhängig von der tatsächlichen Nachfrage - weitere Erschließungsabschnitte aktiviert werden können.

Es wird derzeit keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine realistischen Verkaufspreise kalkuliert werden können. Der Gewerbebetrieb Frank hat jedoch bereits konkrete Erweiterungsplanungen innerhalb des Gebiets und möchte umgehend nach Rechtskraft des Bebauungsplans in die Umsetzung gehen.

Bei der Gemeindeverwaltung haben sich auch bereits ortsansässige junge Familien sowie ortsverbundene Bauwerber gemeldet.

Der Ortsteil Preuntsfelden befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Windelsbach, raumordnerisch im „Allgemeinen Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Hier soll insbesondere die Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden.

Gemäß Regionalplan 8 der Region Westmittelfranken soll der ländliche Bereich der Region weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden. Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden. Dabei soll im Interesse der Entwicklung der gesamten Region die Stadt Ansbach als mögliches Oberzentrum weiter gestärkt werden.

Die Gemeinde liegt im Nahbereich der Stadt Rothenburg ob der Tauber. Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet Bay-10 „innerhalb des Naturparks Frankenhöhe“.

Die Neuansiedlung von entsprechenden MDW-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen im Ort aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sind ein Grund dafür, dass Betriebe abwandern und sich in großen und zentral gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten ansiedeln. Dies führt in Folge zur Abwanderung junger Menschen und den damit einhergehenden demografischen Konflikten.

Dem Verlust von Betrieben im Ortsteil Preuntsfelden und im gesamten Gemeindegebiet möchte die Gemeinde Windelsbach mit der geplanten Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets entgegenwirken.

Das Erfordernis eines Leerstands- und Flächenmanagements hat die Gemeinde Windelsbach als Mitglied der Interkommunalen Allianz Region Rothenburg o. d. Tauber bereits erkannt. Dies wurde u. a. auch im Projekt- und Maßnahmenkatalog des integrierten ländlichen Entwicklungskonzepts (2017) beschrieben.

Im Strategiekonzept Arbeit & Wirtschaft wird als grundlegendes Ziel der Erhalt und Bestandspflege bestehender Unternehmen benannt.

Darüber hinaus werden im Strategiekonzept Wohnen die folgenden Ziele definiert:

Willkommenskultur für den ländlichen Raum ausbauen – Zuzug organisieren, bedarfsgerechte und attraktive Wohnungsangebote für Alt und Jung gestalten, Innenentwicklung fördern und Flächenpotenziale aktivieren.

Das ILEK erkennt hierbei den Handlungsbedarf, der u. a. durch die Abnahme der Zahl von Kindern und Jugendlichen sowie die Abnahme der Zahl junger, erwachsener Menschen durch selektive Abwanderung sowie eine Zunahme der Zahl von Senioren entsteht. In diesem Zusammenhang wird auch die Schaffung von Wohnraum für junge Menschen und die Ausweisung von Bauplätzen für junge Familien empfohlen. Hierbei darf die Innenentwicklung selbstverständlich nicht vernachlässigt werden.

Dem gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Gewerbetreibende und Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können, um ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen.

Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden der Kommunalen Allianz haben gezeigt, dass eine entsprechende Nachfrage auch in kleinen Ortsteilen besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der kleinen Gemeinden und ihrer Ortsteile und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden von der Gemeinde Windelsbach Gespräche in den Ortsteilen geführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Windelsbach nur vereinzelt Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich die Gemeinde Windelsbach mit großem Engagement verschrieben. Mehrfach und unter großem Einsatz des Gemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen angesprochen und nach Verkaufsinteresse befragt.

Leerstehende Häuser im Altortbereich, die zu einem angemessenen Preis angeboten werden, werden innerhalb kürzester Zeit an Privatpersonen verkauft. Die bestehenden Leerstände sind darauf zurückzuführen, dass bei einem veranschlagten, nicht marktgerechten Kaufpreis keine Kaufinteressenten vorhanden sind, oder kein Verkaufswille des Eigentümers besteht. Pauschale Aussagen zur Anzahl der Leerstände geben daher nur ein unzureichendes Bild der Bemühungen der Gemeinde wieder.

Von Seiten des Gesetzgebers steht der Kommune allerdings nur ein eingeschränktes Instrumentenportfolio zur Verfügung, um rechtlich agieren zu können.

Durch Einführung einer Grundsteuer C könnten für Gemeinden die Möglichkeiten zur Verfügbarmachung von Grundstücken verbessert werden. Im Regierungsentwurf für ein Bayerisches Grundsteuergesetz, Stand 06.12.2020, ist jedoch keine Ermächtigung für eine Grundsteuer C vorhanden.

In Windelsbach und seinen Ortsteilen besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut.

Ein alternativer Standort für eine städtebauliche Erweiterung im Ortsteil Preuntsfelden ist derzeit nicht vorhanden. Potenzielle Standorte wären städtebaulich weniger gut integriert als das Projektareal.

Die gefundene Lösung erleichtert auch die Erschließung der Gebietsflächen. Das Areal ist im Osten und Norden bereits durch bestehende Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig. Arbeitsplätze können dezentral erhalten werden:

Die Erschließung kann kleinräumig an die Ortsdurchfahrt erfolgen.

Im Ergebnis bietet das Gebiet „Am Gänsbuck“ die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die im bebaubaren Bereich bereits im kommunalen Eigentum stehen. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrundung unter Einbeziehung bestehender gewerblicher Nutzungen dar. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als dörfliches Wohngebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Gewerbebetriebe und Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die Gemeinde Windelsbach ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet in Preuntsfelden und wird diese direkt vermarkten.

Die Gemeinde beabsichtigt, bei Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von drei Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Einen konkreten und unauflösbaren Konflikt zu dem neuen Ziel der Raumordnung, der Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu, ist nicht zu erkennen. Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – zur dem sich die Gemeinde verpflichtet hat - wird nicht beeinträchtigt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Windelsbach.

Da sich der aktuelle Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wird zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans die 5. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, sodass sich der Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann. Dies ist gemäß § 8 Abs. (3) BauGB zulässig.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Am Gänsbuck" in der Fassung vom 17.07.2022. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom _____ als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am _____ zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Am Gänsbuck" in der Fassung vom _____ gem. § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom _____ bis zum _____ statt.

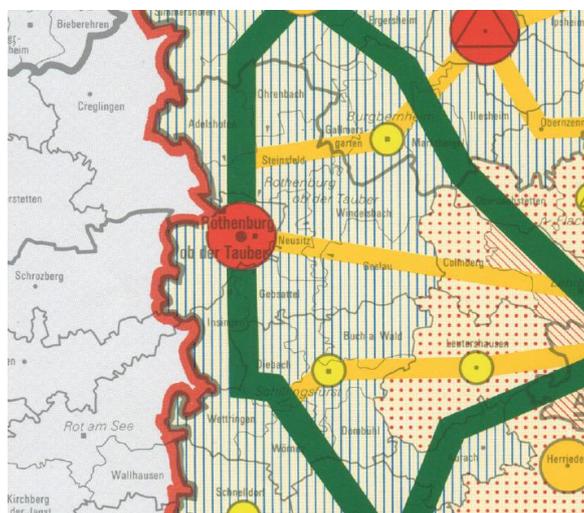
Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Dabei wurde auf den Versand der Unterlagen an die Träger verzichtet, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ihr Einverständnis ohne Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan erteilt hatten.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

4.1 Landesplanerische Ziele

Die Gemeinde Windelsbach gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2018 zum Allgemeinen ländlichen Raum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das LEP sowie der Regionalplan 8 der Region Westmittelfranken legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.



Auszug aus dem Regionalplan 8
West-Mittelfranken (Karte,
Raumstruktur)

Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden. Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden. Dabei soll im Interesse der Entwicklung der gesamten Region die Stadt Ansbach als mögliches Oberzentrum weiter gestärkt werden.

Weiterhin werden die folgenden Grundsätze für die gesamte Region formuliert:

Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden. Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

Es ist von besonderer Bedeutung, dass die räumlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden, um die Land- und Forstwirtschaft in allen ihren Funktionen für die Region, wie insbesondere

- der effizienten, wohnortnahen Versorgung mit gesunden Nahrungsmitteln sowie Rohstoffen und Energie,
- der Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe,
- der Pflege der Kulturlandschaft, der Ortsbilder und der Dorfgemeinschaften,
- sowie ihrer Bedeutung für den ländlichen Tourismus und die Naherholung

nachhaltig zu sichern und in ihrem Bestand zu erhalten.

Diesen Grundsätzen folgt die Ausweisung des dörflichen Wohngebiets indem die Möglichkeit zur Entwicklung von Wirtschaft und Dienstleistung geschaffen wird. Durch die Stärkung von Betriebsstandorten auch in kleineren Kommunen und Ortslagen wird hierbei auch die politische und kulturelle Eigenständigkeit der Region bewahrt.

Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes werden insbesondere die Voraussetzungen für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe verbessert.

Im Gemeindegebiet sind keine Vorrang- und Vorbehaltsflächen vorhanden.

4.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Windelsbach ist ein Landschaftsplan aufgestellt worden. Der Landschaftsplan wurde am 23.01.2001 rechtswirksam gültig.

5. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Umweltbericht, Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

6. Fremdleitungen

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Weitere Fremdleitungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Aufgrund der Nutzung des Flurstückes als landwirtschaftliche Fläche ist jedoch mit Drainageleitungen zu rechnen. Diese sind für die angrenzenden Flächen als System zu erhalten. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden.

7. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan MDW „Am Gänsbuck“ wird nach dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes an die örtliche Infrastruktur erfolgt über zwei bestehende Ortsstraßen.

Im Gebiet wird ein Straßenraum von 7,00 m in der Haupttrasse und 5,00 m in der Nebentrasse vorgesehen. Die Querschnittaufteilung wird im Rahmen des Bauleitverfahrens jedoch noch nicht festgelegt, sondern erst im Zuge der Erschließungsplanung getroffen.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch wird für die Erschließungsplanung – auch in gestalterischer Hinsicht – ein Spielraum gewährleistet.

7.2 Kanalisation

Für den Ortsteil Preuntsfelden besteht eine eigene Kläranlage mit vorgeschaltetem Mischwassernetz. Diese liegt unmittelbar westlich des Änderungsbereichs. Die Gemeinde Windelsbach beabsichtigt kurzfristig diese Kläranlage aufzulassen und mit mehreren Ortsteilen an die geplante neue Kläranlage in Colmberg anzubinden. Diese Kläranlage wird derzeit überplant. Hierbei werden die Einzugsgebiete derzeit in Abstimmung mit dem eingebundenen Planungsbüro ermittelt, sodass auch der Änderungsbereich bereits in die Planungen einbezogen wurde.

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem.

Für das Neubaugebiet können bei ca. 9 zusätzlichen Parzellen ca. 40 EWG mit einem Abwasseranfall von 4 m³/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Somit ergibt sich nach Erschließung des Baugebiets folgender zusätzlicher Spitzenzufluss zur Kläranlage:

$$4 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 0,5 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,14 \text{ l/s}$$

Da das Baugebiet im Trennsystem erschlossen wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

Das **Regenwasser** wird in einem eigenen System geführt und südlich des Erschließungsgebietes, dem topographischen Tiefpunkt des Plangebiets, einem neu herzustellenden Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken zugeführt und dort bewirtschaftet.

Sofern keine Versickerung möglich ist, kann in diesem Regenrückhaltebecken das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter „Schneidergraben“, eingeleitet.

Die Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung (Rückhaltung, Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach und nach Vorlage des Bodengutachtens festgelegt.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird durch die Gemeinde begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter bzw. das Grundwasser ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden, entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauleitverfahrens zu führen. Bei Bedarf ist eine Löschwasserzisterne anzuordnen.

Bei der Planung der Wasserleitung für das Baugebiet ist durch die Anordnung von Hydranten der erforderliche Grundschutz zur Löschwassersicherheit sicherzustellen.

Grundsätzlich stellt der Versorger die erforderliche Trink- und Löschwassermenge im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung.

Das Baugebiet wird an die bestehende Versorgung angeschlossen. Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Erschließung nach Rücksprache getroffen.

Die Erschließungsplanung hat unter Beachtung der einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften zu erfolgen.

7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Als Leuchtmittel sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen als Strahler bzw. Wegebeleuchtung zu verwenden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Auf den Gebäuden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zugelassen.

7.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist im OT Preuntsfelden nicht vorhanden.

7.6 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Ansbach geregelt.

8. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Mischbebauung des OT Preuntsfelden.

Die Fläche ist derzeit eine landwirtschaftliche Fläche.

Die Bebauung schließt an die bestehende südliche und östliche Bauzeile an und rundet das Ortsbild ab. Somit entsteht eine geordnete Vergrößerung des Ortsteiles.

Durch die Erschließung des dörflichen Wohngebiets soll die im Ort vorhandene Nachfrage an freien Bauplätzen für Wohn- und Gewerbenutzung gedeckt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,74 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

8.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt.

Die Größe des Baukörpers wird über die zulässige Wand- und Firsthöhe definiert.

Die zulässige Wandhöhe (H) wird auf 8,0 m über Bezugspunkt beschränkt.

Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 12 m über Bezugspunkt.

Die Lage des Bezugspunkts wird grundstückbezogen im Planteil festgelegt. Die zugehörige Bezugshöhe ergibt sich aus der Oberkante des Gehwegs bzw. der Straße an der Grundstücksgrenze.

9. Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO

9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachsteine bzw. -ziegel zugelassen. Im Bereich MDW* ist darüber hinaus auch eine Eindeckung mit Wellfaserzementplatten zulässig.

Zugelassene Farbtöne sind naturrot – rotbraun sowie grau, anthrazitfarben - schwarz.

Gauben und Zwerchhäuser sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen erlaubt.

Für Photovoltaikanlagen sind Einschränkungen hinsichtlich Ausführung und Material zu berücksichtigen.

9.2 Fassaden

Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.

Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.

9.3 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

In dem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich sind bauliche Anlagen weitestgehend unzulässig. Ausnahme sind notwendige Zufahrten, Terrassen und Gartenhäuschen/-lauben.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.
Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, wenn der Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert ist.

Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

10. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	0,84 ha	=	100,00 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,13 ha	=	15,0 %
./.. Private Grünfläche	ca.	0,04 ha	=	5,3 %
./.. Netto-Baufläche	ca.	0,67 ha	=	79,7 %

11. Bodenordnende Maßnahmen

sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12. Immissionen

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Emissionen der angrenzenden, bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden im Bauleitverfahren ebenfalls berücksichtigt, sodass im Bauleitverfahren die folgende Festsetzung aufgenommen wurde:

- Im Ortsteil Preuntsfelden, insbesondere auch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, von denen Lärm-, Staub und Geruchsemissionen ausgehen können. Dies ist ortsüblich und hinzunehmen.

13. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Abschätzung zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Windelsbach
Rothenburger Straße 5
91635 Windelsbach

ANLAGE 1

Liste der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
5	Bayer. Landesamt für Umwelt
6	Bayerischer Bauernverband
7	Bezirk Mittelfranken, Fachberater für Fischerei
8	Bund Naturschutz
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 (TöB)
10	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 13, Trassenauskunft
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14
12	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Gemeinde Gallmersgarten
15	Gemeinde Geslau
16	Gemeinde Neusitz
17	Gemeinde Steinsfeld
18	Handelsverband Bayern e.V.
19	Handwerkskammer für Mittelfranken
20	Industrie- und Handelskammer
21	Kreisheimatpfleger Herr Bernhard Heim
22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
23	Landratsamt Ansbach, SG 31 Kreisbrandrat Thomas Müller
24	Landratsamt Ansbach, SG 41 Bauamt
25	Markt Colmberg
26	Markt Marktbergel
27	Naturpark Frankenhöhe e.V.
28	N-ERGIE Netz GmbH
29	PLEDOC GmbH
30	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
31	Regierung von Mittelfranken, SG 24, Landesplanung u. Raumordnung
32	Regierung von Mittelfranken, SG 51, Naturschutz
33	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
34	Staatliches Bauamt Ansbach
35	Stadt Burgbernheim
36	Telefónica Germany GmbH & Co. KG
37	Tennet TSO GmbH
38	Verband für Ländliche Entwicklung, Mittelfranken
39	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
40	Wasserwirtschaftsamt Ansbach