



## **Stadt Bad Windsheim**

**Kreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim**

### **Begründung zum Verfahren:**

**Bebauungsplan Nr. 31.1, 2. Änderung, „Nördlich der Wiebelsheimer Straße Änderungsbereich“**

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Zu dieser Begründung gehören:

1. Keine weiteren Anlagen

Satzungsbeschluss

Stand 04.07.2024

# Inhalt

## **Städtebauliche Begründung**

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

## Städtebauliche Begründung

### 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich direkt westlich des Breslauer Rings im Neubaugebiet im Westen der Stadt Bad Windsheim. Der historische Ortskern von Bad Windsheim ist rund 800 m östlich gelegen.



Abb. 1: Luftbild, Planungsbereich rot umrandet, ohne Maßstab.  
Kartengrundlage Bayernatlas 2022

Westlich und südlich ist Wohnnutzung vorhanden. Im Süden befindet sich die Wohnstätte der Lebenshilfe NEA-BW e.v. Südöstlich befindet sich in einer öffentlichen Grünfläche ein größerer Spielplatz an der Breslauer Straße. Im Norden grenzt Wohnbebauung an. Im Nordwesten ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, derzeit Acker.

Das Planungsgebiet umfasst lediglich ein einziges Grundstück mit einer Fläche von rund 780 m<sup>2</sup>.

## 2 Bestehende Situation

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, das bisher als Spielplatz im Bebauungsplan festgesetzt war.

Am westlichen und nördlichen Rand und auch zur Breslauer Straße hin befinden sich Hecken.



Abb. 2: Fotomontage aus zwei Bildern, Blick nach Norden, eigene Fotos

Die Grundstücksfläche ist eine Wiese, die offensichtlich regelmäßig gepflegt wird.



### 3 Bestehendes Planungsrecht

- Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) stellt Grünfläche (öffentlich) dar.
- Verbindliches Planungsrecht: Bebauungsplan 31.1.



Abb. 3: Auszug aus dem BPL 31.1  
Ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt für die überplante Fläche Öffentliche Grünfläche mit Bezeichnung „Spielplatz“ fest. Teilweise ist das Planungsgebiet von einer Freileitung mit breiten Schutzzone überlagert, die aber inzwischen abgebaut ist. Die Schutzzone entfallen daher.

Westlich und südlich ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Östlich befindet sich die Breslauer Straße, festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche mit Gehwegen und Begleitgrün. Kleinere Erschließungsstraßen sowie eine Fußwegeverbindung sind südlich direkt an das Plangebiet angrenzend festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist seit 09.03.2001 rechtskräftig.

#### 4 Übergeordnete Planungen

- Das Gebiet befindet sich im Naturpark Steigerwald (ID NP-00014, BAY-07)
- Etwa 500 m nördlich und nordöstlich des Änderungsbereichs ist das Heilquellenschutzgebiet „St. Anna, NEA“ festgesetzt (18.08.2008).

#### 5 Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung

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

#### 6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

- Das Einzelhandelskonzept macht für das Plangebiet keine Aussagen.
- Sanierungsgebiet „Altstadt“: Die Fläche befindet sich nicht im Sanierungsgebiet „Altstadt“

#### 7 Altlasten, Geologie

Es sind derzeit keine Altlasten bekannt.

## Planung

#### 8 Ziel und Zweck der Planung

- **Grundzüge der Planung:** Da im direkten Umfeld des Plangebietes ein großer Spielplatz geschaffen wurde, ist der bisher im Bebauungsplan vorgesehene kleine Spielplatz nicht mehr erforderlich. Durch den Wegfall der Schutzzonen kann über diese Flächen anders verfügt werden.

Im Sinne der landesplanerisch gewünschten Nachverdichtung (Ziel 3.2. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) soll eine Wohnbebauung dort realisiert werden. Es wird daher ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Grünbestand ist zu erhalten. Die vorhandene Begrünung ist ein wesentliches ortsrandbildendes Element.

- **Sicherung menschenwürdiger Umweltschutz:** Es sind keine Hinderungsgründe für die Fortführung der im direkten Umfeld bereits vorhandenen Wohnnutzung erkennbar..
- **Klimaschutz und Klimaanpassung:** Die vorhandene Begrünung insbesondere entlang Nordseite des Baugrundstücks ist sowohl ortsrandprägend als auch wegen des Windschutzes von wesentlicher Bedeutung für den Klimaschutz und die Qualität der angrenzenden Grundstücke. Der Bebauungsplan muss daher Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Hecken treffen. Zudem sollte auch bei einer Neubebauung der Versiegelungsgrad geringgehalten werden.

- **Erzeugung, Verteilung und Nutzung erneuerbarer Energien:** Die Neubebauung sollte alle Möglichkeiten ausnutzen können Solarenergie nutzen zu können. Weitere regenerative Energieträger sind zu überlegen, wobei das benachbarte Heilquellenschutzgebiete eventuell für Erdwärmebohrungen hinderlich sein könnte. Dies sollte im Verfahren geklärt werden.

## 9 Planungsinhalte

### 9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, um die Bodeninanspruchnahme möglichst zu begrenzen. Die GFZ ist mit 0,6 bei zwei Vollgeschossen darauf abgestimmt.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dachform und Dachneigung (Satteldach, Dachneigung 42° bis 48°) sind dem umgebenden Gebiet angepasst. Mit dieser Dachform können erneuerbare Energien realisiert werden.

Nebenanlagen oder Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit sollen die Hecken am Grundstücksrand erhalten werden. Auch FreiflächenPV-Anlagen sollen in begrenztem Umfang bis 50 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zulässig sein, um eine möglichst hohe Eigenversorgung mit erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

### 9.2. Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise, mit dem Zusatz Einzelhaus. Die Abstandsregeln des Art. 6 BayBO sind einzuhalten, d.h. Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Der hohe Anteil an Hecken soll damit in Einklang mit der Neubebauung gebracht werden. Eine zu dichte Bebauung würde die Randeingrünung beeinträchtigen.

### 9.3. Weitere städtebauliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Es wird eine helle Farbgebung der Gebäude festgesetzt, um eine möglichst große Rückstrahlung (Albedo) des einfallenden Lichts zu erreichen. Dementsprechend gering wird die Aufheizung der Gebäude ausfallen.

Garagen, Nebengebäude oder auch Nebenanlagen sollen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um die vorhandene gute Durchgrünung zu erhalten.

#### 9.4. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung mit Individualverkehrsmitteln (PKW) erfolgt von Südosten über die Wittenberger Straße, die östlich an die Breslauer Straße angebunden ist. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit gibt es nicht.

Über Fußwege ist das Plangebiet gut an die Umgebung angebunden.

#### 9.5. Sonstige Erschließung:

Das Gebiet ist bereits mit allen Medien erschlossen. Für das überplante Grundstück sind Netzerweiterungen erforderlich. Siehe dazu auch Punkte 30, 31 und 33.

#### 9.6 Grünordnerische Festsetzungen

- Die bestehende Heckenpflanzung (Siedlungsgehölz aus vorwiegend einheimischen Arten) ist dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb des Grundstücks sind 2 klein- bis mittelkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Pflanzgröße Stammumfang 16-18 cm.

### **10 Planänderungen im Zuge der Offenlage**

Wird ggfls später ergänzt.

## **Durchführung**

### **11 Sicherung der Bauleitplanung**

Eine Veränderungssperre ist nicht beschlossen.

### **12 Sozialplan**

Es besteht derzeit keine Erkenntnis, einen Sozialplan aufzustellen.

### **13 Bodenordnung**

Dies ist nicht erforderlich.

### **14 Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente**

Deren Anwendung nicht vorgesehen.

## **Auswirkungen**

### **15 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Wohnbedürfnisse insbesondere von Familien mit mehreren Kindern:



Zwei Kindergärten befinden sind in einer gehfreundlichen Entfernung von etwa 500 Metern östlich des Planungsgebietes. Eine Volksschule ist nur rund 350 m in südöstlicher Richtung entfernt,

Der fast unmittelbar angrenzende große Spielplatz mit vielen Geräten wurde bereits erwähnt.

Der Punkt „Arbeitsverhältnisse“ trifft für diese Planung nicht zu.

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

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Ortsteil.

**17 Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

Durch eine bauliche Verdichtung mit dem Ziel mehr Wohnungen zu schaffen, kann den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden. Gerade durch Neubebauung können familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.

**18 Eigentumsbildung**

Hierzu trifft der Bebauungsplan keine Aussage. Die mögliche Errichtung von Eigentumswohnungen kann zur Eigentumsbildung beitragen.

**19 Kostensparendes Bauen**

Im Bebauungsplan sind keine neuen Erschließungseinrichtungen vorgesehen, was zur Kostenersparnis beim Bauen beiträgt. Bedeutend für diesen Aspekt ist aber, dass bereits alle Medien vorhanden sind und damit kosten erhöhende Investitionen entfallen.

**20 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

- Familien: Aufgrund der Nähe zu Spielplatz, Kindergärten und Grundschule ist das Gebiet besonders für Familien gut geeignet.
- Junge, alte, behinderte Menschen: Sozialen Einrichtungen sind in nicht allzuweiter Entfernung vorhanden. Neubauten können vollständig barrierefrei errichtet werden.
- Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer: Es sind keine unterschiedlichen Auswirkungen zu erwarten.

**21 Bildungswesen**

Eine Grundschule ist in geringer Entfernung vorhanden. Weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar.

**22 Sport, Freizeit und Erholung**

In der weiteren Umgebung (ca. 1 km) zum Plangebiet befinden sich Sportanlagen. Der Bäderbetrieb kann tagtäglich nachgefragt werden.

### **23 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur**

- Durch die bereits vorhandene Eingrünung kann eine Neubebauung optimal in das Umfeld integriert werden.

### **24 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Hierzu liegen keine Informationen für das Plangebiet vor.

### **25 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften**

Es ist keine Betroffenheit festzustellen.

### **26 Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse**

Hier sind folgende Wirkungen betrachtet worden:

#### 1. Schallschutz:

Es liegt kein Schallgutachten zur Breslauer Straße vor. Es handelt sich aber um eine innerörtliche Straße ohne besondere Lärmemission. Andere Emittenten sind nicht feststellbar.

#### 2. Sicherung der ökologischen Funktionen, Artenschutz:

Die bestehende Grünlandfläche wird häufig gemäht und als Freizeitfläche genutzt. Sie ist für den Artenschutz von untergeordneter Bedeutung. Die Bestehende Heckenpflanzung besitzt Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Insekten. Bei Erhalt ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

#### 2.1 Eingriffsbilanz Flurstück 3984/8

##### Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie II unten: 147 qm - Erhalt

Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Arten

Kategorie I oben: 640 qm

Häufiger gemähte Spielwiese

Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 640 qm.

Die bestehende Heckenpflanzung wurde nicht in die Bilanzierung mit einbezogen (wird erhalten).

##### Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Kategorie I oben - Typ A / Feld A II

festgesetzte GRZ: < 0,35 (0,3) Bilanzfläche 640 qm

Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,5

##### Berechnung Ausgleichsbedarf

$640 \text{ qm} \times 0,5 = 320 \text{ qm}$

Der Kompensationsbedarf beträgt 320 qm.

#### 2.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

##### Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine noch nicht zugeordnete Teilfläche des Flurstücks 3127, Gemarkung Bad Windsheim (Ökokontofläche der

Stadt Bad Windsheim). Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 320 qm.

#### Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt nach Leitfaden in Kategorie I oben (Intensivgrünland). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (Feldgehölz).

#### Maßnahmen

- Anpflanzung eine Feldgehölzes aus standortheimischen Gehölzen
- Mehrreihige Pflanzungen 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)

#### Pflege

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- Abschnittsweiser Rückschnitt nach ca. 10-15 Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar)

#### 3. Geologie, Grundwasser- und Heilquellenschutz:

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Ob die Nutzung von Geothermie (Gewinnung von Erdwärme) möglich ist, soll im Planungsverfahren geklärt werden.

### **27 Belange der Wirtschaft**

Die lokale Wirtschaft ist aufgrund des sehr kleinen Gebietes nicht wirklich betroffen. Zusätzliche Einwohner beleben das gesamte Wirtschafts-geschehen, insbesondere in der Bauwirtschaft.

### **28 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Mehrere Verbrauchermärkte, vom Diskounter bis zum Vollsortimenter sind in der Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Das Angebot an Fachgeschäften der Innenstadt kann zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden.

### **29 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

### **30 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch die geschaffene Möglichkeit der Nachverdichtung wird der Verbrauch land- und forstwirtschaftlicher Flächen vermieden.

### **31 Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

### **32 Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser**

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

**33 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

**34 Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung**

Der Bahnhof in Bad Windsheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.000 m Luftlinie vom Gebiet entfernt aus. Es ist eine Anbindung an den ÖPNV (Bus) gegeben.

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

Der Flugplatz Illesheim (US-Army) und dessen Betrieb sind 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 nicht erkannt werden.

**38 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung**

Es ist keine Betroffenheit erkennbar.

**39 Belange der Kur- und Heilbadstadt**

Die Struktur wird gestärkt. Wohnungen werden geschaffen, wesentliche Ziele in der Stadt können bequem zu Fuß und mit dem Rad erreicht werden.

## 40 Bauleitplanverfahren

### 40.1 Flächenstatistik (Fläche in ha)

Gesamtfläche	780 m <sup>2</sup>
-- Wohngebiet	780 m <sup>2</sup>
-- Mischgebiet	--
--Verkehrsflächen	--
--Öffentliche Grünfläche	--
--Überbaubare Flächen	Ca. 480 m <sup>2</sup>
--Private Grünflächen	--
--Wasserfläche	--
Sonstiges Sondergebiet	--
Gewerbegebiet	--

### 40.2 Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 31.1, 2. Änderung, wurde am 27.01.2022 vom Stadtrat gefasst. Der Beschluss wurde am 29.04.2022 bekannt gemacht.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

### 40.3 Flächennutzungsplan

Er muss nicht geändert werden, da bereits Wohnbaufläche dargestellt ist.

### 40.4 Zusammenfassende Erklärung

Eine zusammenfassende Erklärung ist bei Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

## **41 Textliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. §§ 17ff BauNVO**  
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. §§ 17ff BauNVO**  
II Vollgeschosse.
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**  
Offene Bauweise Einzelhaus, Baugrenzen.
4. **Festsetzungen der Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB**  
Nicht festgesetzt.
5. **Stellplätze und Garagen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO**  
Nicht festgesetzt.
6. **Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege, Entwicklung für Boden ... gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Nicht festgesetzt.
7. **Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB**  
Nicht zutreffend.
8. **Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**  
Baugrenze festgesetzt.
9. **Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
Diese sind mit Pflanzliste festgesetzt. Die Pflanzliste enthält auch besonders hitze- und trockenheitsresistente Arten, die zudem sehr insektenfreundlich sind.
10. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Nicht festgesetzt.
11. **Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 BayBO**  
Nicht festgesetzt.
12. **Weitere**  
Maßnahmen zum Klimaschutz festgesetzt und Anlagen für regenerative Energien zulässig.

### **Hinweise**

1. Wird ergänzt