

**Stadt Heilsbronn  
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 50**

**„Am Sonnenfeld - Erweiterung Ost“**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand der Fassung vom 26.02.2025,  
zuletzt geändert am 21.01.2026, 22.04.2026

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsanlass	7
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
2.3	Planungserfordernis	9
2.4	Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen	9
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>10</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	10
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	10
3.4	Strukturdaten und Planungserfordernis	10
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>13</b>
5.1	Allgemeines	13
5.2	Topografie	14
5.3	Verkehrerschließung	14
5.4	Ver- und Entsorgung	14
5.5	Denkmäler	14
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	14
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	15
5.8	Altlasten	16
5.9	Immissionen	16
5.10	Oberflächennahe Geothermie	16
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>17</b>
6.1	Nutzungen	17
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	17
6.3	Erschließungskosten	17
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>18</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
7.4	Schutz vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser	24
7.5	Örtliche Bauvorschriften	25
7.6	Alternative Energiesysteme	26
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>29</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	29
8.2	Entwässerung	33

8.3	Versorgung	35
8.4	Abfallentsorgung	35
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>36</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>36</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>38</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>39</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>41</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>42</b>
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	42
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	40
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>46</b>
15.1	Einleitung	46
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	47
15.2.1	Boden	47
15.2.2	Wasser	49
15.2.3	Klima/Luft	50
15.2.4	Tiere und Pflanzen	52
15.2.5	Mensch (Erholung/Lärm)	54
15.2.6	Landschaft / Fläche	55
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	56
15.2.8	Wechselwirkungen	57
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	58
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	58
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
15.6	Zusätzliche Angaben	60
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	60
<b>16.</b>	<b>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>61</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>62</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>63</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>64</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 6 des Gesetzes vom 26. März (GVBl. S. 75) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

### 1.2 Verfahren

Die bestehenden Wohnbauflächen im Stadtgebiet sind nahezu vollständig ausgelastet. Zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen, außerhalb des Bauens im Bestand, sind aktuell kaum im Stadtgebiet in relevanter Größenordnung verfügbar. In Weiterndorf, einem Ortsteil von Heilsbronn, wurde zuletzt 2024 mittels Änderung eines bestehenden Bebauungsplans die Möglichkeit für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen. Darüber hinaus sind einzelne Baulücken in Heilsbronn zu verzeichnen, die Eigentümer der Flächen haben hier aber kein Interesse diese Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu veräußern oder zur Verfügung zu stellen. Es stehen somit keine wesentlichen Entwicklungsflächen für weitere Wohnbauflächen im Stadtgebiet Heilsbronn zur Verfügung.

Der Stadtrat der Stadt Heilsbronn hat sich bereits im Jahr 2021 mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 beschäftigt. Hier wurde ein Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen gefasst. Zwischenzeitlich konnten die Flächen des Planungsgebiets erworben werden, es wurden im Vorfeld im Gebiet Denkmalvoruntersuchungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll eine verdichtete Bauweise im Siedlungszusammenhang von Heilsbronn ermöglicht werden.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Arrondierungsflächen des Baugebiets „Sonnenfeld“, welche zum Zeitpunkt der Entwicklung des Baugebietes aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht entwickelt werden konnten. Planerisch wurde aber bereits damals die nun vollzogene Arrondierung vorbereitet. Es wurden entsprechende Straßenanschlüsse am Ostrand des Sonnenfeldes vorgesehen und die Flächen grundsätzlich auch bei der Ermittlung der Niederschlagswasserabflüsse mitberücksichtigt.

Durch die nun gegebene Flächenverfügbarkeit kann das Baugebiet Sonnenfeld nun nach Osten abgeschlossen werden. Gleichzeitig bietet sich nun auch die Möglichkeit, eine bestehende wertvolle Streuobstbaumfläche planungsrechtlich zu sichern und durch die Pflanzung weiterer Obstbäume zu stärken.

Nach intensiver Diskussion in den Gremien der Stadt Heilsbronn wurde daher beschlossen, für die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen sowie Sicherung des biotopgeschützten Streuobstbaumbestandes das erforderliche bauplanungsrechtliche Verfahren durchzuführen. Ziel der Aufstellung ist eine städtebaulich verträgliche Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Bereich der Bebauungspläne „Am Sonnenfeld“.

Als Verfahrensart ist das Regelverfahren gem. BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn stellt die Flächen des Planungsgebiets bereit als Wohnbauflächen dar, eine Änderung ist deshalb nicht erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.2.1 Beschlüsse**

Der Stadtrat der Stadt Heilsbronn hat mit Beschluss vom 15.12.2021 über eine mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen beraten und mehrheitlich einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 getroffen.

Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“ geführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 wurde durch öffentlichen Aushang in der Amtstafel der Stadt Heilsbronn ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen statt landwirtschaftlichen Flächen zukünftig Wohnbauflächen i.S.d. § 6 BauNVO entwickelt werden. Die bestehenden Biotopflächen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin werden Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Sitzung vom 26.02.2025 wurden der Vorentwurf der Bauleitplanung vorgestellt und die Billigung der Planung beschlossen. Einhergehend damit wurde empfohlen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte durch Aushang auf der Amtstafel der Stadt Heilsbronn am 16.05.2025.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 16.05.2025 bis 27.06.2025.

Im Zuge der Stadtratssitzung vom 21.01.2026 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Stadtrat in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde durch den Stadtrat beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Zeit vom 02.03.2026 bis 07.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten. Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 02.03.2026 bis 07.04.2026 Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2026 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 22.04.2026 wurden die eingegangenen Stellungnahmen beraten sowie für- und miteinander abgewogen. Im Anschluss wurde in gleicher Sitzung des Stadtrates die Gesamt abwägung zur Planung vorgenommen und der Bebauungsplan mehrheitlich als Satzung beschlossen.

### **1.2.2 Vorplanungsphase**

Für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen besteht aktuell kein Bauplanungsrecht, sie sind bzgl. der bisher ungenutzten Flächen als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusehen. Im direkten Umfeld grenzen überwiegend Wohnbauflächen an, so dass das Planungsgebiet aufgrund seiner Größe von mehr als 1 ha als Außenbereich im Innenbereich anzusehen ist. Um eine bauplanungsrechtliche städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen sind gem. §§ 1 ff BauGB die entsprechenden Bauleitpläne aufzustellen.

Die Siedlungsflächen im unmittelbaren Umfeld sind überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Das Planungsgebiet selbst wurde aber bisher landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorliegenden Planung sollen zum einen Wohnbauflächen planungsrechtlich entwickelt werden und zum anderen die als Biotop kartierte Streuobstwiese im Bestand gesichert werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen ebenfalls als Streuobstwiese entwickelt werden.

Die Flächen des Planungsgebietes liegen südlich des städtischen Freibades, auf Ackerflächen, auf denen ein Bodendenkmal kartiert ist. Die bestehende Streuobstwiese im Osten des Planungsgebietes ist zudem als Biotop kartiert. Aufgrund dieser Sachverhalte wurden im Vorfeld der Bauleitplanung entsprechende Voruntersuchungen zur Verträglichkeit der Planung durchgeführt. Der Denkmalvermutungsfall hat sich nicht bestätigt, so dass eine Überplanung vertretbar ist.

Das städtische Freibad von Heilsbronn liegt nördlich der Straße „Am Philosophenweg“ und wird in den Sommermonaten von Mai bis September betrieben. Die Lage des Betriebes ist in Relation zu den weiteren Siedlungsstrukturen als verträglich einzustufen.

Es sind keine kritischen Immissionskonflikte mit dem umgebenden Bestand bekannt, welche im Widerspruch zu einer Entwicklung von Wohnbauflächen im städtebaulichen Umfeld stehen würden. Im Rahmen der Vorplanungsphase wurde deshalb sorgsam abgewogen, ob eine Entwicklung im Zusammenhang mit dem Freibadbetrieb in geplanter Größe städtebaulich vertretbar ist. Im Ergebnis wurde in der Abwägung aufgrund der umgebenden Rahmenbedingungen beschlossen, dass die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets als geeignete Entwicklungsoption zu erachten ist.

Diese Entscheidung erfolgte insbesondere aufgrund der Bestandssituation sowie der bereits vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld. Beachtet wurde hierbei zudem, dass sich bereits in der Vorplanungsphase abzeichnete, dass eine angemessene Beachtung der Emissionen aus den sportlichen Nutzungen des Bestandes möglich ist. Die Einschätzung wird auch durch ein erstelltes Immissionsschutzgutachten entsprechend bestätigt.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Zum einen erfolgt eine konventionelle landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen, zum anderen ist die bestehende Streuobstwiese als Biotop kartiert. Es wurde daher frühzeitig eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen beauftragt. Die Untersuchung wurden im Jahr 2022 durchgeführt und sind in die Planung eingeflossen. Es zeigte sich, dass auch hier keine unüberwindbaren Konflikte gegeben sind.

Im Vorfeld wurde zusätzlich bereits ein Bodengutachten erstellt, hier wurden die Grund- und Stauwasserhältnisse, die Belastungssituation des Bodens sowie die Versickerungsfähigkeit geprüft. Auch hier ergaben sich keine unlösbaren Konflikte für die weiteren Planungen

Die Planungen entsprechend der im Rahmen der Vorplanungsphase ermittelten Rahmenbedingungen eine geeignete städtebauliche Gesamtentwicklung dar, welche einerseits die östliche Arrondierung des Baugebiets „Sonnenfeld“ ermöglicht und gleichzeitig die Freihaltung von Flächen im städtischen Umfeld sowie die Stärkung von Biotopstrukturen gewährleistet.

Im Rahmen eines Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Fläche, Kultur- und Sachgütern sowie den Menschen erfasst und bewertet. Als Ergebnis der Vorplanungsphase wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine verträgliche Entwicklung möglich ist.

Eine besondere Würdigung wurde die städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen unterzogen. Hierbei wurden insbesondere mögliche Veränderungen des natürlichen Geländes im Sinne der Geländeenivellierung untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine orts- und landschaftsverträgliche Geländeentwicklung möglich ist.

Die Ergebnisse der Vorplanungsphasen sind in die weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten sowie die notwendigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Planungsanlass**

Die Stadt Heilsbronn hat bereits im Jahr 2021 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen südlich des städtischen Freibades gefasst. Aufgrund der eingetretenen Flächenverfügbarkeit bestand nun die Chance, das bereits umgesetzte Baugebiet „Sonnenfeld“ am Oststrand entsprechend der bereits damals vorgesehenen Gesamtentwicklung zu arrondieren und abzuschließen.

Gleichzeitig ist es aus Sicht der Stadt Heilsbronn von großer Bedeutung den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken. Der Schutz und die Entwicklung wichtiger Biotopstrukturen sind hier von großer Bedeutung. Durch die bewusste Freihaltung von Flächen und die Stärkung der vorhandenen Biotopstrukturen kann ein wichtiger Beitrag geleistet werden, die lokalen Erhitzungen im städtischen Umfeld als Folge des Klimawandels zu minimieren.

Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Sie sind im Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn allerdings bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die geplante Siedlungsentwicklung wurde daher seitens der Stadt Heilsbronn in der Vergangenheit bereits für das Plangebiet vorgesehen, aufgrund der bisher jedoch nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit nicht aktiv weiterverfolgt. Durch die nun eingetretenen Veränderungen in der Eigentumsstruktur der Flächen ist nun die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit der Fläche im Sinne einer guten Gesamtentwicklung von Heilsbronn gegeben.

Die Wohnbauflächen in Heilsbronn und auch in den Ortsteilen sind zumeist bereits bebaut. Die Stadt Heilsbronn verzeichnet nach wie vor – trotz der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen - eine gewisse Nachfrage an Bauplätzen, sowohl zur Errichtung von Einfamilienhäusern als auch für Mehrfamilienhäuser. In der Vergangenheit wurden die bestehenden Nachfragen durch Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Heilsbronn abgebildet. Die Stadt Heilsbronn hatte hier dem Vorrang der Innenentwicklung und der eigenverantwortlichen Nachverdichtung im Bestand dem Vorrang vor einer aktiven Schaffung zusätzlichen Baulandes gegeben. Auf umfangreiche zusätzliche Baulandentwicklungen wurde in jüngerer Zeit auch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit verzichtet.

Die Stadt Heilsbronn ist hier weiterhin aktiv bemüht, durch Beratung im Bestand die Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen zu fördern. Es zeigt sich, aber, dass hier zwischenzeitlich eine gewisse Stagnation festzustellen ist. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren die Ertüchtigung der Bestandsstrukturen. Zum Teil muss aufgrund der veränderten Klimabedingungen (Folgen von Starkereignissen, etc.) und veränderten gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes Nachverdichtungsabsichten auch Einhalt geboten werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Stadt Heilsbronn ist durch die nun bestehende Flächenverfügbarkeit nun in der Lage hier im Sinne der sozialgerechten Bodennutzung aktiv die Entwicklung von Wohnraumangebot wieder steuern zu können. Die zur Überplanung vorgesehen Flächen grenzen direkt an bereits als Wohnbauflächen genutzte Bereiche an. Mit der vorliegenden Planung kann somit eine homogene Entwicklung von Heilsbronn in direkter Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen erfolgen.

Mit der Entwicklung dieser Siedlungsflächen kann die Stadt Heilsbronn nach Jahren der Entwicklung auf dem freien Markt wieder aktiv steuern zur Wohnraumschaffung im Stadtgebiet beitragen. Daher war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, für die Entwicklung des Baugebiets den erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen. Die Entwicklung der Flächen ist dabei aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da die Flächen des Planungsgebiets bisher planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu behandeln sind. Die vorliegende Bauleitplanung dient somit insbesondere der Gewährleistung geordneter Verhältnisse für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang von Heilsbronn.

Mit den Planungen können Flächen, die eine untergeordnete Rolle für die Landwirtschaft spielen, zukünftig als Wohnbauflächen entwickelt werden. Es können hier zentrumsnah weitere Wohnbauflächen für die Bevölkerung entstehen. Zusätzlich kann neben der Sicherung von zusätzlichem Wohnraum hier auch ein Beitrag zur Sicherung der biotopkartierten Streuobstwiese geleistet werden. Die Stadt Heilsbronn hat daher sorgsam, wie vorstehend dargelegt, geprüft, ob durch eine Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen zum einen den Interessenslagen der Bauwilligen nachgekommen werden kann, auf der anderen Seite aber auch die Umweltbelange, die Belange der umgebenden Siedlungsstrukturen und die Fragestellung der Angemessenheit der faktisch erfolgenden Flächeninanspruchnahme abgewogen berücksichtigt werden können.

Diese Abwägung wurden für den nun zur Überplanung vorgesehenen Standort in der Gesamtabwägung bejaht.

Die Flächen des Planungsgebietes sind aufgrund ihrer Lage, im direkten Anschluss an bereits als Wohnbauflächen genutzte Bereiche, als sehr geeignet zu erachten. Den Belangen des Umfeldes kann im Planungsprozess durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen weiterhin angemessen Rechnung getragen werden.

In der Gesamtschau überwogen die planerischen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Vorteile die nicht vermeidbaren negativen Eingriffe in die Fläche und den bestehenden Naturhaushalt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aber zwingend erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung von Heilsbronn sicherstellen zu können. Darüber hinaus sind besonders die Umweltbelange, der Umgang mit dem Oberflächenwasser und der geordneten Verkehrserschließung zu berücksichtigen. Aus den geplanten Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Immissionsbelastungen für das Plangebiet, die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind und zu Festsetzungen führen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der aktuellen Immissionsschutzgesetzgebung sicherstellen.

Aus Sicht der Stadt Heilsbronn soll die Planung zur geordneten Entwicklung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet unter Beachtung eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, beitragen. Es soll einen Beitrag zur Verbesserung des Angebots zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geleistet werden.

## **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnnutzungen
- Geordnete Weiterentwicklung des Wohnbauflächenangebots im Stadtgebiet
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

### **2.3 Planungserfordernis**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall dient die Aufstellung des Bebauungsplans der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Angebots an Wohnbauflächen im Stadtgebiet.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bestehenden Wohnbauflächen westlich der Altstadt von Heilsbronn erweitert werden.

Die nun überplanten Flächen befinden sich überwiegend im sog. Außenbereich im Innenbereich gem. § 35 BauGB, um hier eine planungsrechtlich zulässige Entwicklung zu ermöglichen sind die notwendigen Bauleitplanungsverfahren gem. §§ 1 ff BauGB einzuleiten. Die Flächen des Planungsgebiets sind im Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn bereits als Wohnbauflächen dargestellt, dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich der Faktoren Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.

### **2.4 Alternative Planungsstandorte**

Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Für die Flächen besteht im Gegensatz zu den weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen durch die vorhandene Grundstücksverfügbarkeit eine unmittelbare Entwicklungsfähigkeit. Für keine der weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen besteht aktuell eine unmittelbare Grundstücksverfügbarkeit.

Mit der Planung kann eine geeignete Abrundung des bereits entwickelten Baugebiets „Sonnenfeld“ erreicht werden.

Die Stadt Heilsbronn hat in ihre Siedlungsentwicklung bereits in der Vergangenheit einen Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung der Wohnbaunutzungen im westlichen Teil des Stadtgebiets zwischen der Ansbacher Straße im Süden und dem bestehenden Wohngebiet „Sonnenfeld“ gelegt. Der für den dortigen Bereich aufgestellte Bebauungsplan konnte aufgrund der bestehenden Immissionsbelastungen aus den gewerblichen Nutzungen entlang der Ansbacher Straße bisher nicht vollzogen werden. Hier haben sich allerdings zwischenzeitlich die Rahmenbedingungen verändert, weshalb die Stadt Heilsbronn für diesen Bereich zwischenzeitlich den Aufstellungsbeschluss für eine neue Bauleitplanung in diesem Bereich gefasst hat. Da sich dort die Flächenverfügbarkeit jedoch weiterhin noch als große Herausforderung darstellt, sind die Planungen für diesen Bereich noch nicht vorangeschritten, so dass die dortigen Planungen der vorliegenden Planung nicht entgegengehalten werden können.

Wesentliche andere Entwicklungsflächen im Stadtgebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht verfügbar.

Gesondert geprüft wurde auch der Verzicht auf die vorliegenden Planungen, d.h. der sog. „Plan-Null-Fall“. Mit dem Verzicht auf die vorliegenden Planungen würden zwar keine zusätzlichen Flächenversiegelungen entstehen, es würden aber auch keine positiven Entwicklungen auf das Wohnraumangebot in Heilsbronn eintreten. Das weitere Ziel der Kommune, einen vorhandenen Streuobstbaumbestand zu sichern und zu stärken wäre ebenfalls nicht umsetzbar. In der Abwägung war im vorliegenden Fall der Plan-Null-Fall zu verwerfen, da die positiven Effekte auf die Gesamtentwicklung von Heilsbronn die negativen Folgen der unvermeidbaren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme deutlich übertragen.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass die bauplanungsrechtliche Entwicklung als allgemeines Wohngebiet in der Abwägung eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit bestmöglichen Gesamtinteressensausgleich darstellt. Hierbei ist im Besonderen festzustellen, dass für die Planungsabsichten

keine geeigneten alternativen Entwicklungspotentiale vorhanden sind. Der gewählte Planungsansatz ist als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die Bestandsstrukturen zu erachten.

Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Auf Ebene der Landesplanung sind für die überplanten Flächen keine Ziele und Grundsätze definiert. Heilsbronn ist Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Neuendettelsau und Windsbach. Der Landkreises Ansbach ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Auf Ebene des Regionalplans der Region RP 8 Westmittelfranken sind für die überplanten Flächen ebenfalls keine Ziele bestimmt. Heilsbronn ist in der Strukturkarte der Region Westmittelfranken noch als Untzentrum entlang einer überregionalen Entwicklungsachse bestimmt. Die Einstufungen der Kommunen sind hier noch nicht an die geänderten Ziele des Landesentwicklungsprogramms angepasst. Heilsbronn liegt weiterhin im allgemeinen ländlichen Raum.

Anderweitige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung sind aktuell nicht bekannt.

#### **3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

#### **3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB**

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

#### **3.4 Strukturdaten und Planungserfordernis**

Die Einwohnerzahl für die Stadt Heilsbronn wird lt. statistischem Landesamt für das Jahr 2022 mit 9.875 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2013 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Heilsbronn als ansteigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 9.145 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 8,0 %.

Im Landkreis Ansbach ist im Vergleich zwischen 2022 und 2013 ebenfalls eine Zunahme der Bevölkerung festzustellen. Während im Jahr 2013 178.914 Einwohner verzeichnet wurden, bezifferte sich die Einwohnerzahl im Jahr 2022 auf 188.623 Einwohner. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 5,4 %. Die Entwicklungen in Heilsbronn decken sich somit mit dem allgemeinen Trend des Landkreises und zeigen die Attraktivität von Heilsbronn als Siedlungsort.

In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2042 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine weitere Zunahme der Bevölkerungszahlen. Es wird von einer Zunahme um ca. 4,5 % ausgegangen. Es wird für das Jahr 2042 von einer Einwohnerzahl von ca. 197.100 ausgegangen. Für Heilsbronn wird entsprechend des für Kommunen durch das bay. Landesamt für Statistik erstellten Demographie-Spiegels für das Jahr 2039 ebenfalls von einer Bevölkerungszunahme ausgegangen. Die Zunahme wird bis zum Jahr 2039 mit ca. 7,8 % prognostiziert. Die erwartete Zunahme in Heilsbronn setzt somit den Trend der vergangenen zehn Jahre fort. Die Gesamtgröße der Bevölkerung wird für 2039 mit ca. 10.500 Einwohner angenommen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2022 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern für Heilsbronn mit durchschnittlich 2,28 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,13 Bewohnern.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach, so ist dort eine Zunahme der Bevölkerung bis 2042 zu verzeichnen.

In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforderung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird. Aufgrund der im Verhältnis noch recht hohen Haushaltsgröße in Heilsbronn sowie dem Landkreis Ansbach wird nicht davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße in dieser Größenordnung ergeben wird.

Trotz allem wird mit einem Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Dies wurde aus Sicht Stadt Heilsbronn mit einem Wert von zukünftig 2,2 – 2,24 Einwohnern je Haushalt erwartet und entspricht dem allgemein für den Landkreis Ansbach zu erwartendem Rückgang der Haushaltsgröße.

Somit ist davon auszugehen, dass sich für die Stadt Heilsbronn sowohl aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen) als auch durch die Auflockerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt. Basierend auf diesen Vorgaben wurden unter Anwendung des Berechnungsprogramm Bay. Landesamt für Umwelt innerhalb des Datenbankprogramms (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) Prognoseberechnungen für den absoluten Wohnbaulandbedarf für die Stadt Heilsbronn durchgeführt. Der Auflockerungsfaktor wurde hierbei zum einen entsprechend der Status-quo Prognose des Statistischen Bundesamtes sowie entsprechend der Trend-Variante berücksichtigt. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2042 herangezogen.

### Variante „Status-Quo“ 2042

**Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbaulflächen in Hektar:**  
**22,8 ha bis 2042**

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2042

2,24 Bewohner je Haushalt  
 (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,1 % p. a.)

Anteil zusätzlicher Einwohner  
 (425 WE x 2,24 Bewohner) =  
 ca. 952 Bewohner

1. Kommune auswählen:		Heilsbronn
2. Grundlagendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	9.875	im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	7,8	Berechnung
für einen Zeitraum von Jahren:	20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):
Wohnungen je 1000 Einwohner:	438	2,283
Wohnbaufläche in ha*	231,5	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	18,7	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,1 (Standardwert 0,3)
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre
<b>Prognoseergebnis für das Jahr:</b>		<b>2042</b>
Ab-Zunahme der Einwohner:	770	
Bedarf an Wohnungen:	337	aus der Bevölkerungsentwicklung
und	88	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	425	
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha):</b>	<b>22,8</b>	

## Trendvariante 2042

**Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohn-  
bauflächen in Hektar:  
26,2 ha bis 2042**

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2042:

2,2 Bewohner je Haushalt  
(Annahme: Auflockerung der Bevölkerung  
um 0,17 % p. a.)

Anteil zusätzlicher Einwohner  
(489 WE x 2,20 Bewohner) =  
ca. 1.076 Bewohner.

1. Kommune auswählen: Heilsbronn	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	9.875 im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	7,8
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	438
Wohnbaufläche in ha*	231,5
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	18,7
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,283	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,17 (Standardwert 0,3)
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
<b>Prognoseergebnis für das Jahr: 2042</b>	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	770
Bedarf an Wohnungen:	337
und	152
Bedarf an Wohnungen gesamt:	489
<b>Wohnbauflächenbedarf (in ha):</b>	<b>26,2</b>

Heilsbronn ist, wie bereits ausgeführt, als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Neuendettelsau und Windsbach dargestellt. Es liegt an einer Entwicklungsachse des Regionalplans an der Bundesstraße B14. Mit dem Bahnhaltelpunkt an der S-Bahnstrecke zwischen Ansbach und Nürnberg ist Heilsbronn auch sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Insgesamt ist die Infrastrukturausstattung in Heilsbronn als sehr gut zu erachten.

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind zunächst die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Wie bereits ausgeführt, hat die Stadt Heilsbronn in der Vergangenheit schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand gesetzt. Neue kommunale Bauflächen wurden bewusst nicht ausgewiesen. Die vorhandenen noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale befinden sich nahezu durchgehend in privatem Eigentum. Eine Nutzung bzw. Entwicklung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Insbesondere die weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen aktuell keine deutlichen positiven Entwicklungen im Wohnbausektor erkennen. Problematisch sind zudem bei der Entwicklung von Innenbereichsflächen oftmals die veränderten gesetzlichen Vorgaben an den Immissionsschutz sowie der Umgang mit dem Klimafolgen zu erachten. Angestrebte Entwicklungen lassen sich um Teil nicht mehr entsprechend umzusetzen bzw. sind aufgrund zu erwartender kritischer städtebaulicher Auswirkungen auf das Stadtgebiet auch aus kommunaler Sicht abzulehnen.

Grundsätzlich ist die vorliegende Planung aufgrund des prognostizierten Gesamtbedarfs an Wohnbauflächen bereits als vertretbare und angemessene Siedlungsentwicklung zu erachten. Die Erfahrungen zur Aktivierung geeigneter Nachverdichtungspotenziale aus der Vergangenheit lassen zudem nicht erwarten, dass im benötigten Umfang in den nächsten 15 Jahren Flächenpotenziale aktiviert werden können. Den Kommunen fehlen hier auch weiterhin geeignete rechtliche Mittel und Stellschrauben, um diese Flächen entsprechend zu aktivieren. Gerade im ländlichen Raum sind hier entgegen den behaupteten Verbesserungen durch bundesrechtliche Vorschriften in den vergangenen Jahren keine besseren Rahmenbedingungen eingetreten. Die im BauGB verankerten Möglichkeiten des § 176 BauGB sind weiterhin als kaum vollziehbar einzustufen.

Die Stadt Heilsbronn ist weiterhin bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren und vorrangig zu entwickeln. Gleichzeitig ist die Stadt Heilsbronn aber im Rahmen ihrer Verantwortung für eine sozialverträgliche Bodennutzung und guten Gesamtentwicklung der Kommune auch dazu angehalten, städtebaulich steuernd für die Wohnbauflächenentwicklung tätig zu werden.

Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise

die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

#### 4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Altstadt von Heilsbronn und am Ostrand des bereits errichteten Baugebiets „Sonnenfeld“. Nördlich der überplanten Flächen befindet sich das Freibad der Stadt Heilsbronn. Die überplanten Flächen sind wie folgt im Stadtgebiet verortet:



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes; Grundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch Siedlungsflächen des Baugebiets Sonnenfeld
- im Norden: durch angrenzende Garten- und Siedlungsflächen
- im Osten: durch angrenzende Siedlungsflächen
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans B 50 „Erweiterung Sonnenfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 232, 232/30, 232/31, 232/32, 233, 233/ und 233/3, jeweils Gemarkung Heilsbronn sowie die Teilflächen des Grundstücks mit der Flurstücknummer 230/3, Gemarkung Heilsbronn.

#### 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

##### 5.1 Allgemeines

Die Stadt Heilsbronn wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Neuendettelsau und Windsbach im allgemeinen ländlichen Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Auf Ebene des Regionalplans wurde Heilsbronn als Unterzentrum bestimmt.

Die Planungsflächen werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil ist durch den bestehenden biotopkartierten Streuobstbaumbestand gekennzeichnet.

## **5.2 Topografie**

Topografisch liegt dieser Bereich in einem von Süden nach Nordwesten geneigten Bereich. Es liegt ein Höhenunterschied von ca. 4,5 m auf einer Länge von ca. 95 m vor.

## **5.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes ist im Westen durch die Anbindung an die Wohnstraßen des Baugebiets Sonnenfeld gegeben. Im Osten besteht zudem eine Anbindung an die Schützenstraße. Das Plangebiet wird durch einen als Fußweg genutzte Wegeverbindung gequert. Über die Wohnstraßen besteht Anschluss an die Badstraße und von dort Anbindung an die übergeordnete Erschließung in Richtung Bundesstraße B14 sowie die Bundesautobahn A6.

Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist nicht gegeben. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Badstraße mit der Haltestelle „Am Freibad“. Dort besteht Anschluss an verschiedene Buslinien, mit denen auch der Bahnhofpunkt in Heilsbronn erreicht werden kann.

Gesonderte Fuß- und Radwege sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Fußgänger und Radfahrer werden aufgrund der geringen bestehenden Verkehrsmengen im Mischverkehr geführt.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt aus den Netzen der Stadtwerke Heilsbronn. Im Planungsgebiet sind neue Leitungen sowie zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich. Anschlussmöglichkeiten sind im Bereich der Schützenstraße und der Straße „Am Sonnenfeld“ vorhanden.

Anschlüsse an die Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind im Bereich der Schützenstraße und der Straße „Am Sonnenfeld“ vorhanden. Es sind neue Leitungen und zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich.

Anschlussmöglichkeiten an die Abwasserentsorgung der Stadt Heilsbronn bestehen aktuell im Bereich der Straße „Am Sonnenfeld“. In der Straße befinden sich entsprechende öffentliche Entwässerungsanlagen in Form eines Schmutzwasserwasserkanals DN 250 sowie eines Oberflächenwasserkanal DN400. Die überplanten Flächen sind sowohl im Generalentwässerungsplan bzgl. der Mischwasserbehandlungsanlage sowie bei der Dimensionierung der Oberflächenwasserkanäle, Rückhaltung und Ableitung des Baugebiets Sonnenfeld bereits berücksichtigt worden. Für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist ein neues Kanalnetz mit entsprechenden Hausanschlüssen herzustellen. Die Maßgaben des WHG zum Vorrang des Trennsystems zu beachten.

## **5.5 Denkmäler**

Im Bereich des Planungsgebietes ist ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Metallzeit, kartiert. Der Bereich des nachqualifizierten Bodendenkmals ist im Planblatt zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Sondierung der Flächen vorgenommen, die Denkmalvermutung im Planungsgebiet hat sich dabei nicht bestätigt. Das nächste denkmalrechtlich geschützte Ensemble sowie verschiedene Baudenkmäler sind im Bereich der Altstadt von Heilsbronn angesiedelt, die Flächen der Altstadt befinden sich ca. 200 m westlich des Planungsgebietes.

## **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet weist eine differenzierte naturräumliche Funktion auf. Während im westlichen und südlichen Teil landwirtschaftliche Nutzungen vorherrschen, hat sich im Nordosten eine hochwertige Streuobstbaum- sowie Gehölzstruktur etabliert. Der Planungsbereich liegt im Naturraum der Haupteinheit des

Fränkischen Keuper-Liasland und der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur wird mit 8,5°C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe wird im Sommerhalbjahr mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 – 350 mm angegeben.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Die nordöstlichen Teilflächen sind als Biotop, als Streuobstwiese am westlichen Ortsrand von Heilsbronn, kartiert. Der betreffende Teil des Plangebietes ist im Planblatt zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie vorhandene Streuobstwiese geprägt. Unmittelbar westlich und östlich grenzen die bestehenden Siedlungsflächen von Heilsbronn an, welche mit den vorhandenen Gärten Rückzugsort für heckenbrütende Arten sind und lokal zusammen mit den weiteren Gehölzstrukturen im Umfeld des überplanten Bereiches das Landschaftsbild strukturieren.

Südlich der überplanten Flächen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, daran schließen dann die Siedlungsflächen von Heilsbronn an. Nördlich grenzen als Gartenfläche genutzte Bereiche sowie im Nordosten wiederum Siedlungsstrukturen an. Das naturräumliche Gesamtbild wird den bestehenden Siedlungsstrukturen von Heilsbronn geprägt. Die Streuobstwiesenbereiche im Plangebiet wirken hier zusammen mit den Ackerflächen zu einem gewissen Grad als Frischluftschneise von den Waldflächen des Klosterwaldes westlich von Heilsbronn in Richtung Altstadt. Die Streuobstbaumwiese ist hierbei zudem als wichtiges Bindeglied in der Biotopvernetzung einzustufen.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung im Bereich der Ackerflächen zu rechnen. Im Bereich der Streuobstbaumwiesen hat sich bereits ein eigener Gebietstyp entwickelt. Das gebietseigene Saatgut entstammt der UG 12 „Fränkisches Hügelland“. Gebietseigene Gehölze sind dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zuzuordnen.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen und der Siedlungsstrukturen im Umfeld ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

### **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit Blasensandstein, Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig zu rechnen. Als Bodenart ist vorherrschend Regosol, gering verbreitet (Acker)Pelosol aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorzufinden.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte sL-V und SL5V eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 34 bis 39 angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 38 bis 42 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter mit oft schwer/nicht grabbar beschrieben.

Ein Bodengutachten wurde bereits erstellt, im Ergebnis zeigte sich teilweise eine erhöhte Arsenkonzentration, die bei der Entsorgung des Aushubs entsprechend zu beachten ist.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Im Rahmen der vorgenommenen Untersuchung der Vermutungsfläche konnte der Denkmalverdacht nicht bestätigt werden. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

### **5.8 Altlasten**

Hinweise auf bekannte Altlasten sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht bekannt. Im Rahmen des erstellten Bodengutachtens wurde teilweise eine erhöhte Arsenkonzentration festgestellt, die Klassifizierung des Bodens wurde entsprechend vorgenommen.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **5.9 Immissionen**

Das Planungsgebiet wird mittels einer Erschließungsstraße an die benachbarten Baugebiete angeschlossen. Weiter östlich des Planungsgebietes verläuft die Badstraße, die als Kreisstraße AN17 klassifiziert ist, hieraus ist u.U. Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich das städtische Freibad von Heilsbronn, hieraus können Emissionen aus der Nutzung für das Umfeld entstehen.

### **5.10 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen voraussichtlich nur bis zu einer Tiefe von 50 m zulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Grundwasserpumpen sind voraussichtlich möglich. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Es herrschen besondere hydraulische Untergrundverhältnisse. Die Fachbehörden bewerten Bohrvorhaben und -dimension im Einzelfall. Erdwärmekollektoren können voraussichtlich errichtet werden.

Die Sickerwasserrate liegt mit >100 bis 150 mm weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit > 1,4 bis 1,6 W/mK angegeben.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßge-

bend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

## 6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

### 6.1 Nutzungen

Für das Plangebiet wird eine differenzierte Nutzungsentwicklung vorgesehen. Im westlichen Teil soll die bereits erfolgte Siedlungsentwicklung des Sonnenfeldes mit der nun vorgesehenen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO abgerundet und abgeschlossen werden. Die Planungen waren bereits bei der Entwicklung des Baugebiets Sonnenfeld angestrebt, konnten aber mangels der Grundstücksverfügbarkeit in der Vergangenheit noch nicht umgesetzt werden. Mit der nun bestehenden Grundstücksverfügbarkeit kann nun die städtebaulich bereits vorgesehene Gesamtentwicklung des Sonnenfeldes dort abgeschlossen werden. Im östlichen Teil sollen die bestehenden Streuobstbaumbestände mit ihrem Biotopwert planungsrechtlich gesichert und durch die Entwicklung weiterer Flächen am Südrand gestärkt werden. Hiermit sollen die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen und Sicherung des bestehenden Biotops im Siedlungszusammenhang von Heilsbronn ermöglicht werden. Neben der Entwicklung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes soll gleichzeitig auch den naturschutzfachlichen Aspekten und dem Klimaschutz durch das bewusste Freihalten von Flächen von einer Bebauung Rechnung getragen werden.

Zur verträglichen Gesamtentwicklung sind Einschränkungen der zulässigen Nutzungen erforderlich. Dies betrifft sowohl einzelne Arten der baulichen Nutzung als auch Bauweisen und Bauformen.

Zur geordneten Erschließung der überplanten Flächen sind neue Straßen sowie die Verlegung eines Fußweges erforderlich. Diese Flächen wurden entsprechend bestimmt und festgesetzt.

### 6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1,13 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Wohnbauflächen	ca. 0,42 ha	37,2 %
Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha	6,2 %
Private Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha	0,9 %
Geh- und Radweg	ca. 0,02 ha	1,7 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,07 ha	6,2 %
Biotopfläche	ca. 0,39 ha	34,5 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,15 ha	13,3 %

### 6.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand des Bebauungsplans wie folgt dar:

Straßenbau ca. 340.000 Euro Brutto  
Abwasseranlage ca. 310.000 Euro Brutto  
Wasserversorgung ca. 100.000 Euro Brutto

## 7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Planungsbereiches zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zur geordneten Entwicklung der überplanten Flächen getroffen.

Ziel ist es, mit den Planungen den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird für den Bereich der Siedlungsnutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Sie ermöglicht angemessen die Umsetzung des planerischen Zieles ein kurz- und mittelfristig verfügbares Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen für den erkennbaren Bedarf aus Zuzug nach Heilsbronn zu schaffen. Die Planungen arrondieren in angemessener Weise die bereits erfolgten Entwicklungen des Baugebiets Sonnenfeld und vervollständigen die dortigen Entwicklungen in östlicher Richtung.

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebiets (MD), als mögliche Alternative aufgrund der Ortsrandlage entsprechen nicht den tatsächlich beabsichtigten Entwicklungen des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), auch ausnahmsweise, ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden und potenzielle Konflikte aus den genannten ausgeschlossenen Nutzungen vermieden werden.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohngebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Stadtgebiet von Heilsbronn. Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohngebieten sind aus Sicht der Stadt Heilsbronn in Ortsrandlage nicht richtig angeordnet. Diese Anlagen sollten immer gut erreichbar im Ortszentrum angesiedelt sein. Tankstellen sollten hauptsächlich ebenfalls vorrangig in gut erreichbaren zentralen Lagen angesiedelt sein. Ausgenommen vom Ausschluss von Tankstellen wurden explizit gewerbliche Elektrotankstellen. Diese dienen der Förderung der Elektromobilität und sollen dazu beitragen, dass auch Besucher der neuen Siedlungsstrukturen die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge dort laden zu können. Da von Elektrotankstellen im Regelfall keine wesentlichen Emissionen oder Gefahren ausgehen, ist die Zulässigkeit in der Gesamtabwägung als vertretbar zu erachten. Private Elektroladestationen auf den Privatflächen gelten nicht als „Tankstelle“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Im Planungsgebiet werden drei Teilflächen (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt, welche bzgl. der weitergehend zu beachtenden Festsetzungen differenziert wurden.

Um Fehlentwicklungen hinsichtlich der Größe der Wohngebäude in der Übergangslage des Baugebietes zu vermeiden, wurden im Weiteren Beschränkungen der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude vorgenommen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nötig, um eine übermäßige Verdichtung der überbaubaren Fläche zu vermeiden. In den westlichen Anschlussbereichen an das bestehende Wohngebiet Sonnenfeld mit seiner kleinteiligen Körnung aus Einfamilienhäusern, dem Randbereich im Norden sowie im Übergang zu den weiteren landwirtschaftlichen Flächen im Süden war es daher angezeigt, die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude in Analogie zur ausgeführten Baustruktur des Sonnenfeldes auf max. zwei Wohnungen zu beschränken. Die demensprechend für die Baufenster WA 1 und WA 3 getroffene Festsetzung dient der städtebaulich verträglichen Entwicklung kleinerer Baustrukturen in Anlehnung an den Bestand.

Im Bereich des Baufelds WA 2 wurde ebenfalls eine Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude vorgenommen, diese jedoch bewusst höher angesetzt als in den Baufenstern WA 1 und WA 3. Im Bereich WA 2 ist aus städtebaulicher Sicht eine gewisse Verdichtung der Bauweise im Sinne des flächensparenden Bauens vertretbar. Gleichzeitig war auch auszuschließen, dass Bauträger bei einer Umsetzung aus rein gewinnorientierten Absichten eine städtebaulich unverhältnismäßige Verdichtung und Baudichte erzeugen. Die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wurde daher auf das Maß von max. sechs Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die Beschränkung dient auch der Vermeidung übermäßiger zusätzlicher Verkehrsbelastungen des städtebaulichen Umfeldes.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es im Weiteren der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstückes beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehörend festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird mit der Planung für das Baufenster WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der BauNVO bestimmten Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete.

Im Bereich des Baufensters WA 3 war es aus städtebaulichen Gründen als vertretbar anzusehen, eine leicht über dem Orientierungswert liegende GRZ von 0,5 festzusetzen. Die Stadt Heilsbronn überschreitet hier den Orientierungswert des § 17 BauNVO bewusst geringfügig, um mit der verdichteten Bauweise im Bereich des Baufensters WA 3 maßvoll mit der Ressource Boden umzugehen. Im dortigen Bereich sind kleiner Baugrundstücke vorgesehen, um auch Bauwilligen mit kleinerem Budget die Möglichkeit zur Verwirklichung ihres Wohnwunsches bieten zu können. Die damit in Relation zum Baugrundstück in der Regel

einhergehende etwas höhere Versiegelung der Grundstücksfläche soll durch die getroffene Festsetzung entsprechend angemessen berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll aber auch eine unverhältnismäßige Überbauung ausgeschlossen werden. Die festgesetzte GRZ ist aus städtebaulicher Sicht auch als vertretbar anzusehen, da westlich der überbauten Flächen ein bewusst von Bebauungen freigehaltener Entwässerungsstreifen als Grünfläche angelegt wird. Die aus Gründen des Klimaschutzes zudem festgesetzte Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise minimiert die Auswirkungen zusätzlich.

Im Bereich des Baufensters WA 2 wurden keine Einschränkungen hinsichtlich der Bauweise der Gebäude vorgenommen. Somit war auch hier in der Abwägung über das flächensparende Bauen eine Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ für einzelne Bauformen als vertretbar anzusehen. Da in diesen Bereichen grundsätzlich auch die Errichtung von Hausgruppen ermöglicht werden soll, war es notwendig, hierfür ergänzende Festsetzungen im Falle einer Realteilung der Hausgruppen festzusetzen. Bei Hausgruppen ist für Reihenmittelhäuser eine max. GRZ von 0,6 je Grundstücksparzelle zulässig, soweit in der Addition aller für die Hausgruppe relevanten Grundstücke die gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ eingehalten ist. Somit wird sichergestellt, dass bei Hausgruppen durch eine Realteilung keine zum Bebauungsplan widersprüchlichen GRZ -Ermittlungen entstehen. Wird eine Teilung der Hausgruppe lediglich mittels Sondereigentum vorgenommen, gilt die Hausgruppe faktisch als Einzelhaus. Im Regelfall ist dann mit dem allgemein festgesetzten Orientierungswert eine ausreichende bauliche Verdichtung möglich.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen über die überbaubaren Grundflächen sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die nun festgesetzten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse des Umfeldes getroffen. Die max. zulässige GFZ beträgt im Baufenster WA 1 maximal 0,8, in den Baufenstern WA 2 und WA 3 ist eine GRZ von bis zu 1,2 möglich. Somit kann eine den Erfordernissen entsprechende Entwicklung baulicher Anlagen erfolgen. Gleichzeitig wird aber eine übermäßige Entwicklung baulicher Anlagen im städtebaulichen Umfeld von Heilsbronn vermieden.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach Art. 81 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Dort wird bzgl. der Vollgeschossdefinition auf die bis zum 31.12.2007 geltende Fassung der BayBO verwiesen. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Hinsichtlich der weiteren Festsetzungen im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Weiteren eine Differenzierung des Planungsgebietes. Die Baufenster WA 1 und WA 3 dienen hauptsächlich zur Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, deshalb sind hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im östlichen Teilbereich (WA 2) sind Gebäude für den Geschosswohnungsbau zulässig, so dass hier bis zu drei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Garagengeschosse (auch Tiefgaragengeschosse) werden dabei nicht auf die zulässige Vollgeschosszahl angerechnet. Dies dient der Beförderung des flächensparenden Bauens.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebührlige Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Wand- und Firsthöhen der baulichen Anlagen getroffen.

Die Festsetzungen werden in Abhängigkeit zulässige Vollgeschossezahlen getroffen und ermöglichen somit eine verträgliche Gesamtentwicklung. Sie ermöglichen die Errichtung typischer Einfamilien- und Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Planungsgebiet und sichern eine städtebaulich gute innere Entwicklung des Planungsgebietes.

Die zulässigen Höhenentwicklungen wurden in Trauf- und Wandhöhen sowie Firsthöhen differenziert entsprechend der max. zulässigen Vollgeschosse differenziert, um eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicherzustellen. Dementsprechend wurden folgende Höhenentwicklungen zugelassen:

max. zulässige Trauf- bzw. Wandhöhe

bei II Vollgeschossen max.: 7,50 m über Bezugshöhe

bei III Vollgeschossen max.: 10,50 m über Bezugshöhe

max. zulässige Firsthöhe

bei II Vollgeschossen max.: 10,50 m über Bezugshöhe

bei III Vollgeschossen max.: 12,50 m über Bezugshöhe

Differenzierung war notwendig, da im Plangebiet keine Vorgaben bzgl. der zulässigen Dachform vorgesehen sind. Somit ist es erforderlich, die Höhenentwicklung in Abhängigkeit der Dachformen städtebaulich zu steuern. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen lediglich die max. zulässigen Wandhöhen zur Anwendung.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der zuvor beschriebenen Festsetzung. Die Traufhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

Die Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdach wird bis zur Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika gemessen. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Entsprechend der Maßgaben des § 18 BauNVO sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf einen eindeutigen Bezugspunkt zu beziehen. Im vorliegenden Fall wurde hier ein Bezug zur Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss der Gebäude gewählt und dieser in Relation zum neu sich entwickelnden Gelände im Plangebiet gesetzt. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind auf diesen Bezugspunkt zu beziehen.

Die Bezugshöhe für die maximal zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) des betreffenden Hauptgebäudes. Diese darf max. 0,5 m über der gemittelten Höhe der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage bezogen auf die straßenparallele Gebäudelänge des Haupthauses liegen. Durch die Topografie im Plangebiet kann es daher ggf. zur Situation kommen, dass das Gebäude auf der tieferliegenden Seite eine größere Wandhöhe besitzt. Es ist daher bei der Höheneinstellung darauf zu achten, dass hierdurch kein weiteren Vollgeschoss entsteht, welches den planungsrechtlichen Vorgaben über die Vollgeschossezahlen widerspricht.

Abweichungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB bzgl. des Höhenbezugs zwischen OK FFB EG und Oberkante der öffentliche Erschließungsstraße können zu gelassen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe oder die Höhenlage der erstellten Erschließungsstraße gegen den maximal festgesetzten Höhenbezug sprechen.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen nachvollziehbar zu führen.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die die Baufenster bilden. Für das Planungsgebiet werden entsprechend der räumlichen Verteilung der Nutzflächen mittels festgesetzter Baugrenzen vier Baufenster definiert, innerhalb deren bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Baufenster im Teilbereich WA 1 wurde so gewählt, dass im Norden, Westen und Osten entlang der Abgrenzung der Wohnbauflächen mindestens 3,0 m einzuhalten sind. Im Süden reicht das Baufenster bis an die bestehende Abwasserleitung heran, somit kann auch die Nutzungsabgrenzung zum südlich gelegenen Baufenster WA 2 sichergestellt werden.

Im Bereich des Baufensters WA 2 sind die Baugrenzen so definiert, dass im Norden 3,0 m zur Nutzungsabgrenzung einzuhalten sind, im Osten sind mindestens 5,0 m zur bestehenden Biotopfläche bzw. zur Ausgleichsfläche einzuhalten. Die Baugrenzen im Süden und Westen sind so gewählt, dass zwischen der privaten Grünfläche und der Verkehrsfläche mindestens 3,0 m freigehalten werden.

Bei den beiden Baufenstern der Teilbereiche WA 3 sind die Baufenster so gewählt, dass der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen jeweils nur 2,0 m beträgt. Zu den weiteren Nutzungen, den landwirtschaftlichen Flächen im Süden sowie der öffentlichen Grünfläche im Westen, die als Ableitung für das Oberflächenwasser dient, wird jeweils ein Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich der Dichte der Bebauung in Randlagen im Norden, Süden und Westen des neuen Wohngebietes zu vermeiden, war es angezeigt dort (WA 1 und WA 3) grundsätzlich nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen. Entsprechend der zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Einschränkungen der max. zulässigen Anzahl von Wohnungen wird somit eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung gewährleistet. Es eine städtebaulich angemessene Entwicklung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht, gleichzeitig aber auch angemessen auf die Belange des städtebaulichen Umfeldes reagiert.

In den Abwägungsprozess zu den überbaubaren Flächen wurden auch die Belange der östlich angrenzenden Biotopflächen mit dem vorhandenen Streuobstbaumbestand einbezogen. Im Westen und Süden des kartierten Biotops sind Heckenstrukturen zu verzeichnen, die die Wiese mit den Streuobstbäumen einfassen. Da Streuobstbäume in der Regel keine übermäßige Höhenentwicklung aufweisen und der Abstand von den Bäumen zur bebaubaren Fläche ausreichend groß ist, wurde von der Festsetzung einer Baumfallzone abgesehen.

Die Streuobstbäume befinden sich in privatem Eigentum. Aktuell sind nach örtlicher Begehung zudem keine konkreten Gefahren und Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Hinsichtlich des abstrakten Risikos aus Baumfall wurde durch das Bundesverwaltungsgericht, BVerwG, zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt:

*„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“*

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

Entlang der westlichen Gebietsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zur Fassung und kontrollierten Ableitung von Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen dienen soll. Diese Flächen wurden daher bewusst nicht den Wohnbaufläche zugeordnet und sind von einer Überbauung ausgenommen.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend wurde für Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m zugelassen. Überdachte Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Grenzen bis zu maximal 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Weiteren wurden hier aber Begrenzungen der Gesamtgröße vorgenommen, um eine unverhältnismäßige Größenentwicklung von Nebenanlagen zu vermeiden. Im Bereich des Baufensters WA 2 sind Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO lediglich bis zu einer Einzelgröße von max. 20,00 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximal Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m<sup>2</sup> zulässig. Die dortige Einschränkung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 BayBO ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Erforderliche Nebennutzungen sind bewusst in die Gebäudeplanung der Hauptgebäude zu integrieren, um ein ungeordnetes Gesamtbild der Wohnanlagen mit oftmals willkürlich verteilten unattraktiven Nebengebäuden zu vermeiden.

Gesondert Regelungsbedürftig war die Errichtung Garagen und Carports im Plangebiet. Aus städtebaulichen Gründen wurde bestimmt, dass diese nur innerhalb der gesonderten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung soll ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild der neuen Siedlungsstrukturen sichergestellt werden. Zudem wird damit gewährleistet, dass die Belange des Nachbarschaftsschutz sichergestellt sind. Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen, zulässig, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Ausnahmen von der festgesetzten Lage der Garagen und Carports können im Einzelfall im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Belange der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes zu erwarten sind und es zu keiner Unterschreitung des zeichnerisch festgesetzten Mindestabstandes zwischen den Flächen für Garagen und Carports sowie den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen kommt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Anwendung des Ausnahmetatbestandes kein Genehmigungsverfahren gem. BayBO mehr möglich ist.

Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Da im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von bis zu ca. 3,7 m besteht, ist davon auszugehen, dass es zu Geländemodellierungen im Geltungsbereich kommen kann. Daher wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen Straßen und die hieraus resultierenden neu angelegten Geländeflächen. Die Abstandsflächen sind auf das neu festgesetzte und hergestellte Gelände zu beziehen. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Im Zuge der Grünordnung werden Beschränkungen zur Geländemodellierung aufgenommen. Insbesondere ist auf einen verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zu achten. Dabei dürfen Stützmauern zur Hangsicherung ein Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Im Übergang zur freien Landschaft sind Stützmauern generell unzulässig. Die Niederschlagswasserabfluss auf der Ebene darf dadurch nicht zum Nachteil der Nachbargrundstücke verändert werden.

#### 7.4 Schutz vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser

Durch die Hanglage des Planungsgebietes, können sich Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser für die überplanten Fläche ergeben. Durch die zulässigen Veränderungen des natürlichen Geländes können die Gefahren zudem verstärkt werden. Dementsprechend war es in der Abwägung aller Belange angezeigt, Schutzmaßnahmen für geplante bauliche Anlagen festzusetzen.

Nachstehende Darstellung zeigt die potenziellen Abflusswege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers:



Lageplan mit Fließwegedarstellung (blaue Striche) ohne Maßstab © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Ziel der Festsetzung ist es, Gefahren für Nutzer der Gebäude und Sachschadensrisiken zu minimieren. Bauliche Anlagen, welche in das Gelände einschneiden oder sich in der Abflussrichtung des wild abfließenden Niederschlagswasser, sind daher so zu konstruieren, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Hierfür ist als Schutzniveau ein Maß von mind. 25 cm über Geländeoberkante anzusetzen. Für tieferliegende Geschosse, auch bei Tiefgaragen, sind Fluchtmöglichkeiten in die oberen Geschosse vorzusehen, um Gefahren für Leib und Leben zu minimieren.

Städtebaulich war es darüber hinaus notwendig im Sinne der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen bewusst Flächen von einer Bebauung auszunehmen und aktiv kontrollierte Ableitungswegen für Starkregenereignisse vorzusehen. Dies wurde im vorliegenden Fall durch die Festsetzung eines drei Meter breiten Grünstreifens zwischen den Bestandsbebauungen des Sonnenfeldes und den neuen Baustrukturen vorgenommen. Dies wird als begrünte Entwässerungsmulde für Starkregenereignisse angelegt und dient somit dem Schutz der Wohnbebauungen vor Gefahren aus Starkregenereignissen. Explizit wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der öffentlichen Erschließung vorgenommenen Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen die privaten Vorhabenträger nicht von der Pflicht zur Eigenvorsorge entbinden.

### **7.5 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der Möglichkeiten des Art. 81 BayBO werden durch örtliche Bauvorschriften Maßgaben zur Dachgestaltung der Gebäude im Planungsgebiet getroffen. Hiermit soll ein angemessen gestaltetes Ortsbild, insbesondere im Bezug sichergestellt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hinsichtlich der Dachform keine Einschränkungen definiert.

Erforderlich war es aber im Sinne einer guten Ortsbildgestaltung, Minimierung der Auswirkungen aus Starkregenereignissen und der Klimawandelfolgen festzusetzen, dass mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m<sup>2</sup> verpflichtend mit Dachbegrünung auszuführen sind. Es sollte mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 10 cm als „Sedumteppich“, bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste F und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen / Kräutern und Gräsern hergestellt werden. Gründächer leisten einen guten Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Boden, das Schutzgut Klima und Luft sowie das Schutzgut Fläche. Gründächer können durch ihre Retentionsfähigkeit zu einer Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses beitragen. Gründächer können somit zur Reduzierung der notwendigen Rückhaltvolumen beitragen. Sie gleichen des Weiteren zu einem gewissen Grad auch die für Industriegebiete hohe Flächenversiegelung aus. Durch ihre Wasserspeicherfunktion können Gründächer zum einen Bauteilkühlend und zum anderen durch die Verdunstung auch kühlend für die Umgebungsluft wirken. Hierdurch kann positiv auf die durch die Versiegelung eintretende Erhöhung der lokalen Temperaturverhältnisse eingewirkt werden. Somit wird dem Klimaschutzgedanken auch ohne konkrete Festsetzung ausreichend Rechnung getragen.

Ausnahmen von der Verpflichtung der Dachbegrünung sind für Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Zwerchhäuser, Dachgauben und Wintergärten finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Zu beachten bei der Dachgestaltung ist zudem, dass hochglänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung unzulässig sind. Zusätzlich sind unbeschichtete Metalldächer aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in Abhängigkeit der Dachform flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen

die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,0 m begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständereien bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigungen öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektierendes Licht) erfolgen.

Bei Flachdächern wird die maximal zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständerei, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständereien bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig.

## **7.6 Alternative Energiesysteme**

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Aus Gründen des Klimaschutzes war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, im Planungsgebiet im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte Solarpflicht verfügt. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Grundsätzlich ist in den Art. 44a BayBO eine Regelung bzgl. der Nutzung der Sonnenenergie aufgenommen worden. Bzgl. Wohnnutzungen ist die dortige Bestimmung aber als „Soll-Vorschrift“ formuliert, welche entgegen der Regelvermutung zu Soll-Vorschriften gem. den Erläuterungen in den Vollzugsvorschriften des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr explizit nicht angewendet werden soll und lediglich als Empfehlung zu erachten ist.

Daher hat sich die Stadt Heilsbronn dazu entschlossen, für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Mindestvorschrift zu erlassen. Grundsätzlich wird aber seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass der Anteil der tatsächlich genutzten Flächen bereits aus Eigeninteresse der Nutzer deutlich größer sein wird. Zwar ergeben sich auch aus den Maßgaben der GEG-Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energie, ein aus planerischer Sicht sinnvolle Eigenstromversorgung ist dort aber nicht enthalten. Verbindliche Vorgaben ergeben sich zumeist lediglich bei der Inanspruchnahme von Förderprogrammen der KfW-Bank zum energieeffizienten Bauen.

Die nun bestimmte Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens der Stadt Heilsbronn erwünscht, wenn dies für die Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da

Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Vorhabenträger vor der Umsetzung einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Die Stadt Heilsbronn setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von 508 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Festsetzung ist daher auch ein Beitrag zum Klimaschutz.

Aktuell bestehen zum Teil Beschränkungen in den bestehenden Netzinfrastrukturen hinsichtlich der Einspeisemöglichkeiten überschüssigen Stroms aus den Solaranlagen. Solaranlagen sollten daher vorrangig auf die Eigennutzung ausgelegt und ggf. durch entsprechende Pufferspeicher ausgelegt werden. Es ist mittelfristig damit zu rechnen, dass die Energieversorger auch Kleinanlagen unter 30kW Leistung abschalten dürfen und ggf. hierfür dann auch kein Anspruch auf Ersatzleistungen für die ausbleibende Einspeisevergütung besteht. Es wird daher angeraten, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Solaranlagen bei Wohngebäuden nicht auf mögliche Einnahmen aus der Einspeisevergütung abzustellen.

Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, LED-Techniken für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

## 8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

### 8.1 Erschließung und Verkehr

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits bestehende Anbindung des Planungsgebietes an die Straße „Am Sonnenfeld“ im Südwesten und im Nordwesten. Diese Erschließungsstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiets ausreichend dimensioniert. Von der Straße „Am Sonnenfeld“ kann über den Philosophenweg die Badstraße im Osten erreicht werden. Die Badstraße ist zudem als Kreisstraße AN 17 klassifiziert, von dort können weitere örtliche sowie überörtliche Straßen erreicht werden. Hiermit kann eine geeignete äußere Erschließung der überplanten Flächen erreicht werden.

Zwar ist der Philosophenweg durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen in seinem Straßenquerschnitt eingeschränkt, die notwendige gesicherte Erschließung kann aber hinreichend sicher angenommen werden. In diesem Bereich ist durchgehend ein Halteverbot angeordnet, so dass bei regelkonformer Nutzung des Verkehrsraumes in Kombination mit der vorhandenen Ausweichbucht sowie den Seitenflächen des Verkehrsraumes die Befahrbarkeit in geeigneter Weise sichergestellt ist.

Bekanntermaßen kommt es temporär in den Sommerzeiten zu verkehrswidrigen Parkvorgängen, welche entsprechend durch die Ordnungskräfte entsprechend zu ahnden sind. Die Erreichbarkeit des Baugebiets „Am Sonnenfeld“ war jedoch zu keinem Zeitpunkt in der Vergangenheit nicht gewährleistet.

Wesentliche Änderungen des Verkehrsraumes der Straße „Am Philosophenweg“ sind aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit zudem nicht möglich.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die äußere Erschließung zu würdigen, wurde daher für das Plangebiet eine Verkehrsprognose vorgenommen. Hierzu wurden die potenziellen Verkehrsmengen aus dem Planungsgebiet aufgrund der überbaubaren Flächen mit dem Programm „Ver\_Bau nach Bosserhoff“ ermittelt und eine typische Tagesgangverteilung im Quell- und Zielverkehr vorgenommen.

Für das Plangebiet ist demnach statistisch mit folgendem Verkehrsaufkommen zu rechnen:

Richtungsbezogene Kfz-Tagesbelastungen im Quell-/Zielverkehr [Pkw/Lkw/Kfz]: Fahrzeug/24h\*Richtung:

Gebiet	Nutzung	Wohnnutzung								Gewerbliche Nutzung				Quell- und Zielverkehr		
		Einwohner-Verkehr		Besucher-Verkehr		Wirtschaftsverkehr		Beschäftigten-Verkehr		Kunden-Verkehr		Wirtschaftsverkehr		Kfz		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
WA	Wohnen	14	63	1	3	1	3	0	0	0	0	0	0	0	16	69
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe		14	63	1	3	1	3	0	0	0	0	0	0	16	69	
Mittelwert		39		2		2		0		0		0		43		

Durchschnittliche mittlere Verkehrsmengen der überplanten Flächen nach Dr. Bosserhoff  
 © IB Christofori und Partner, Heilsbronn 2025

Hierbei wurde neben der relevanten Grundflächenzahl auch eine in Teilen ggf. geplante verdichtete Bauweise mitberücksichtigt. Es zeigt sich hierbei, dass aus den Planungen nur mit moderaten zusätzlichen Verkehrsmengen zu rechnen ist.

In der Tagesgangverteilung ist im Quellverkehr (vom Plangebiet ausgehender Verkehr) mit folgenden Belastungen zu rechnen:

Gebiete mit Wohnnutzung (WS, WR, WA, WB): Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Quellverkehr [Fahrzeuge/h\*Richtung]:

Bezugswert:														Mittelwert des täglichen Quellverkehrs der Summe aller Gebiete in Kfz	
Stunden- intervall	Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung						Gesamt- Verkehr	Stunden- intervall	
	Einwohnerverkehr		Besucherverkehr		Wirtschaftsverkehr		Beschäftigtenverkehr		Kundenverkehr		Wirtschaftsverkehr				
	Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert				
	39		2		2		0		0		0				
	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Lkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Lkw	Kfz		
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	00-01	
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	01-02	
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	02-03	
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	03-04	
04-05	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	2	04-05	
05-06	5,00	2	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	3	05-06	
06-07	7,00	3	3,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	5	06-07	
07-08	13,50	5	5,00	0	2,00	0	0	0	0	0	0	0	4	07-08	
08-09	7,00	3	5,00	0	23,00	1	0	0	0	0	0	0	2	08-09	
09-10	4,00	2	6,00	0	6,00	0	0	0	0	0	0	0	1	09-10	
10-11	3,50	1	5,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	2	10-11	
11-12	4,00	2	3,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	1	11-12	
12-13	3,50	1	3,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	2	12-13	
13-14	5,50	2	4,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	3	13-14	
14-15	7,00	3	4,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	4	14-15	
15-16	6,00	2	23,00	1	23,00	1	0	0	0	0	0	0	4	15-16	
16-17	9,50	4	6,00	0	6,00	0	0	0	0	0	0	0	4	16-17	
17-18	7,00	3	23,00	1	7,00	0	0	0	0	0	0	0	4	17-18	
18-19	5,50	2	5,00	0	4,50	0	0	0	0	0	0	0	2	18-19	
19-20	5,00	2	5,00	0	2,00	0	0	0	0	0	0	0	2	19-20	
20-21	2,50	1	0,00	0	1,00	0	0	0	0	0	0	0	1	20-21	
21-22	3,50	1	0,00	0	0,50	0	0	0	0	0	0	0	1	21-22	
22-23	1,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	22-23	
23-24	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	23-24	
Summe	100,00	39	100,00	2	100,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	43	Summe	
Kommentar														5	Maximum

Tagesgangverteilung des zu erwartenden Verkehrs der überplanten Flächen nach Dr. Bosserhoff im Quellverkehr  
 © IB Christofori und Partner, Heilsbronn 2025

Im Zielverkehr stellt sich die Situation wie folgt dar:

Gebiete mit Wohnnutzung (WS, WR, WA, WB): Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Zielverkehr [Fahrzeuge/h\*Richtung]:

Bezugswert:														Mittelwert des täglichen Zielverkehrs der Summe aller Gebiete in Kfz	
Stunden- intervall	Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung						Gesamt- Verkehr	Stunden- intervall	
	Einwohnerverkehr		Besucherverkehr		Wirtschaftsverkehr		Beschäftigtenverkehr		Kundenverkehr		Wirtschaftsverkehr				
	Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert				
	39		2		2		0		0		0				
	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Lkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Lkw	Kfz		
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	00-01	
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	01-02	
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	02-03	
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	03-04	
04-05	0,00	0	1,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	04-05	
05-06	0,88	0	2,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	05-06	
06-07	3,19	1	3,00	0	2,00	0	0	0	0	0	0	0	1	06-07	
07-08	3,53	1	3,00	0	4,00	0	0	0	0	0	0	0	1	07-08	
08-09	4,25	2	3,00	0	23,00	1	0	0	0	0	0	0	3	08-09	
09-10	3,54	1	2,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	1	09-10	
10-11	1,76	1	3,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	1	10-11	
11-12	5,12	2	3,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	2	11-12	
12-13	4,08	2	2,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	2	12-13	
13-14	4,93	2	23,00	1	5,00	0	0	0	0	0	0	0	3	13-14	
14-15	6,00	2	23,00	1	5,00	0	0	0	0	0	0	0	3	14-15	
15-16	6,00	2	5,00	0	23,00	1	0	0	0	0	0	0	3	15-16	
16-17	10,00	4	8,00	0	6,00	0	0	0	0	0	0	0	4	16-17	
17-18	12,00	5	5,00	0	5,00	0	0	0	0	0	0	0	5	17-18	
18-19	11,00	4	5,00	0	3,00	0	0	0	0	0	0	0	4	18-19	
19-20	9,00	4	5,00	0	3,00	0	0	0	0	0	0	0	4	19-20	
20-21	5,50	2	3,00	0	1,00	0	0	0	0	0	0	0	2	20-21	
21-22	4,30	2	1,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	2	21-22	
22-23	3,87	2	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	2	22-23	
23-24	1,04	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	23-24	
Summe	100,00	39	100,00	2	100,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	43	Summe	
Kommentar														5	Maximum

Tagesgangverteilung des zu erwartenden Verkehrs der überplanten Flächen nach Dr. Bosserhoff im Zielverkehr  
 © IB Christofori und Partner, Heilsbronn 2025

Bezogen auf die Spitzenstunden ist am Morgen mit einer Belastung von ca. sechs Fahrzeugen und am Nachmittag von neun zusätzlichen Fahrzeugen auszugehen. Die Bestandsbelastungen ohne das Plangebiet in den relevanten Spitzenstunden wurde im Zuge von automatisierten Geschwindigkeitsüberwachungen im Philosophenweg mit ca. 35 Fahrzeugen in der Spitzenstunde am Morgen erfasst. In den Nachmittagsspitzen wurden ca. 25 Fahrzeuge im Maximum ermittelt. Die durchschnittlichen täglichen Gesamtbelastungen pro 24 h sind mit 220 – 250 Fahrzeugen anzunehmen.

Nachfolgende Tabelle beschreibt die gem. der maßgeblichen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) typischerweise bei Neuplanung von Straße als verträglich einzustufende Verkehrsbelastungen unterschiedlicher Straßentypen:

Entwurfssituation nach RAST 06	Typische Belastungsbereiche [Kfz/h]	Belastungsbereiche DTV [Kfz/24h]
Wohnstraße	Unter 400	Unter 4.000
Sammelstraße	400 bis 800	4.000 bis 8.000
Örtliche Einfahrtsstraße	400 bis 1.800	4.000 bis 18.000
Anbaufreie Straße	800 bis 2.600	8.000 bis 26.000

Die Straße „Am Philosophenweg“ ist als typische Wohnstraße einzustufen. Gem. vorstehender Tabelle zeigt sich somit objektiv, dass im Bestand keine erheblichen Verkehrsbelastungen vorliegen, welche an der Leistungsfähigkeit der Straße zweifeln lassen. Die Bestandsbelastungen sind durchgehend am unteren Rand der verträglichen Belastungssituationen festzustellen. Auch unter Berücksichtigung der potenziell aus dem Plangebiet zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ist keine maßgebliche Veränderung an dieser Einstufung zu erwarten.

Die Verkehrsbelastungen sind somit insgesamt bezogen auf die relevante Spitzenstunden aber auch in täglichen Gesamtbelastung als gering anzusehen. Dies gilt auch planerischer Sicht auch unter Beachtung der zu erwartenden zusätzlichen geringen Verkehrsmengen.

Wie bereits erwähnt und auch aus der Bürgerschaft im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eingebracht, kommt es in den Sommermonaten temporär zu verkehrswidrigem Parken im Philosophenweg. Entlang des Philosophenweges ist in kritischen Bereichen bereits ein Halteverbot angeordnet. Die Stadt Heilsbronn kann hier nur bedingt selbst gegen individuelles Fehlverhalten vorgehen. Dieses kann zudem nicht als maßgebliche Grundlage für eine sachgerechte Abwägung bzgl. der äußeren Erschließung herangezogen werden. Zwar kann es hierdurch zu kurzfristigen Behinderungen des Verkehrsflusses kommen, die Erreichbarkeit des bestehenden Wohnbaugebietes sowie des Plangebietes sind grundsätzlich angemessen gegeben. Seitens der Stadt Heilsbronn wird mit der Polizei hier darauf hingewirkt, entsprechendes Fehlverhalten zu ahnden und im Zweifelsfall Fahrzeuge zu entfernen. Die Größe wird mit ca. 80 Stellplätzen angenommen.

Ebenfalls in die Abwägung einbezogen wurde der in den Sommermonaten entstehenden Parkverkehr zum westlich des Freibades gelegene Parkplatz. Dieser wird vorrangig in den Sommermonaten durch Freibadnutzer genutzt. Selbst unter Annahme einer Vollauslastung des Parkplatzes sowie eine mindestens 50 % stündlichen Wechsels in Vollauslastungszeiten kann mit hinreichender Sicherheit objektiv davon ausgegangen werden, dass die Erreichbarkeit der Wohnbauflächen nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt wird. Der Philosophenweg stellt grundsätzlich auch kein Unfallhäufungsschwerpunkt dar.

Geprüft, aber verworfen wurde eine Durchbindung der neuen Baustrukturen nach Westen zur Schützenstraße. Die Anbindung der Schützenstraße an die Badstraße ist, auch nach Rücksprache mit der Polizei, nicht für die Aufnahme weiterer Verkehrsmengen geeignet. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wären gefährdet. Die Polizei hat schriftlich gegenüber der Verwaltung erhebliche Bedenken gegenüber einer Erschließung über die Schützenstraße mitgeteilt. Kritisch wurde hierbei nicht die Schützenstraße selbst, sondern die Einmündung der Schützenstraße in die Badstraße erachtet. Die dortigen Sichtverhältnisse wurden als kritisch eingestuft. Die Schützenstraße ist zudem baulich in wesentlichen Teilen nicht anders als der Philosophenweg zu betrachten. Neben dem Verkehr aus den vorliegenden Plangebiet wäre auch mit einer Verlagerung von Verkehrsmengen aus dem Baugebiet Sonnenfeld zu rechnen gewesen. Daher wurde nach sorgsamer Würdigung auf eine Durchbindung verzichtet.

Um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer analog der bereits ausgeübten Wegebeziehung zu erhalten, wurde mit der Überplanung ein neuer Geh- und Radweg an die Schützenstraße vorgesehen. Somit bleibt die Fuß- und Radwegebeziehung vom Baugebiet „Am Sonnenfeld“ in die Kernstadt von Heilsbronn umfassend gewahrt. Die Wegebeziehung kann zudem die Erreichbarkeit des Quartiers im Rettungsfall für die Rettungsfahrzeuge verbessern.

#### Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Planungsgebietes wird ausgehend von der Anbindung an die bestehende Straße „Am Sonnenfeld“ ein Ringschluss im Nord- und Südwesten geschaffen. Es wird hier eine Erschließungsstraße mit einer Straßenbreite von 6,0 m errichtet, die das Planungsgebiet in Nord-Südrichtung erschließt. Mit der vorgesehenen Straßenbreite und den zwei Zufahrten in und aus dem Planungsgebiet kann die innere Erschließung als ausreichend erachtet werden. Mit der Ringschließung wird das bereits bei der Planung des Baugebiets Sonnenfeld vorgesehene Erschließungskonzept vervollständigt

#### Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und auch für Fahrräder erfolgt gemäß der jeweils zum Zeitpunkt der Beantragung des konkreten Vorhabens gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn. Aufgrund der zum 01.10.2025 in Kraft tretenden Neuregelungen des Stellplatznachweises in Bayern wird die Stadt Heilsbronn bis zu diesem Zeitpunkt eine Neuregelung der örtlichen Stellplatzsatzung in Kraft setzen, so dass von gesonderten Regelungen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans abgesehen werden kann.

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen. Diese Festsetzung wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB getroffen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet und den Gefahren aus Starkregenereignissen entgegengewirkt werden. Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert  $k_f$  des Oberbaus muss mindestens  $3 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  und eine Wasserdurchlässigkeit von  $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  gewährleisten.

Da mit der Neuregelung des Stellplatznachweises in Bayern die Möglichkeiten für zusätzliche Besucherstellplätze für die konkreten Nutzungen stark eingeschränkt werden, hat sich der Stadt Heilsbronn dazu entschlossen, im Nordwesten des Planungsgebiets eine öffentliche Stellplatzanlage für Besucher des Quartiers herzustellen. Ggf. ist zudem ein Parken im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straße möglich, soweit hierdurch die Mindestdurchfahrtsbreiten gewährleistet und die Einfahrten nicht behindert werden. Für die öffentlichen Stellplatzanlagen wird ggf. eine Parkraumbewirtschaftung vorgenommen, um Fehlnutzungen durch das Abstellen von (Wohn-)Anhängern, Wohnmobilen oder als Dauerstellplätze von Bewohnern zu vermeiden. Gerade Wohnanhänger und Wohnmobile sind als „Luxusgut“ der Bewohner zu erachten und es ist ihnen zumuten, hierfür geeignete Abstellplätze abseits des öffentlichen Verkehrsraums zu Lasten der Allgemeinheit zu finden.

#### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist bisher mittels eines bestehenden Geh- oder Radweges im Süden an die Kernstadt erschlossen. Die Schützenstraße wurde hier in westlicher Richtung zum Geh- und Radweg für die bisherige fuß- und radmäßige Erschließung des Baugebiets „Am Sonnenfeld“ genutzt. Die bisherige Wegverbindung verlief auf Privatflächen. Dieser Geh- und Radweg wird für die vorliegende Planung nun auf verfügbare öffentliche Flächen verlagert und mündet dann an der neu zu bauenden Straße des Planungsgebiets. Somit kann sowohl das Planungsgebiet als auch die weiter westlich bereits bebauten Siedlungsflächen gut zu Fuß oder mit dem Rad von der Kernstadt aus erreicht werden.

Im Planungsgebiet selbst wird auf gesonderte Fuß- und Radwege verzichtet. Sowohl Fußgänger als auch Radfahrer können aufgrund der sehr geringen zu erwartenden Verkehrsmengen sicher im Mischverkehr auf der Straße geführt werden. Die Stadt Heilsbronn wird hierzu ggf. die neuen Straßenabschnitt als verkehrsberuhigten Bereich verkehrsrechtlich anordnen.

Hiermit kann von einer ausreichenden Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ausgegangen werden.

Eine direkte ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist, genauso wie beim Sonnenfeld selbst, nicht gegeben. Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Philosophenweg in nur 250 m Entfernung, von dort besteht Anschluss an die benachbarten Kommunen sowie den Bahnhof von Heilsbronn. Die Entfernung ist als vertretbar anzusehen, so dass auf Überlegungen zum Ausbau des ÖPNV-Netzes in das Sonnenfeld verzichtet werden kann.

Das Planungsgebiet kann somit als gut erschlossen im Sinne von Geh- und Radwegen erachtet werden. Die Anbindung ans Netz des ÖPNV ist ebenfalls als ausreichend zu erachten.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen soll überwiegend über die Straße „Am Sonnenfeld“ und den Philosophenweg im Osten abgewickelt werden.

Übermäßige Belastungen der Nutzer in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen. Die Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer aus den Siedlungsstrukturen im Umfeld der Wohnbauflächen können im Rahmen eines abgestimmtem Baustellenverkehrskonzepts hinreichend sicher minimiert werden. Dies betrifft insbesondere den Philosophenweg nördlich des Plangebiets. Hier findet gerade im Sommer während der Nutzung des Freibades tw. ein verkehrsbehinderndes Parken statt. Im Rahmen der Baustellenabwicklung werden daher insbesondere für die dortige Verkehrsabwicklung Maßnahmen vorgesehen, um die Belastungen für das Umfeld zu minimieren. Die konkreten Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bestimmt, abgestimmt und umgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

## **8.2 Entwässerung**

Grundsätzlich hat gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem zu erfolgen. Das Sonnenfeld ist bereits im Trennsystem erschlossen. Bei der Errichtung der damaligen Entwässerungsanlagen wurden die hier nun überplanten Flächen bereits als Erweiterung mitberücksichtigt und entsprechende Anschlussmöglichkeiten am Ende der beiden Stichstraße in Richtung Plangebiet mit vorgesehen.

Das Plangebiet selbst wird daher ebenfalls im Trennsystem erschlossen und hierfür im öffentlichen Straßenraum neue Kanäle für das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser verlegt. Hieran können die neuen Nutzflächen mittels Hausanschlüsse angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann im Nordwesten des Planungsgebiets in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Baugebiet „Am Sonnenfeld“

eingeleitet werden. Es besteht im Übergangsbereich ein Schmutzwasserkanal mit DN 250, dieser ist ausreichend für das zu erwartende Schmutzwasser dimensioniert. Auch das anfallende Niederschlagswasser kann in den bestehenden Oberflächenkanal im Bereich der Straße „Am Sonnenfeld“ eingeleitet werden. Hier besteht ebenfalls ein entsprechender Kanal mit DN 400, von dort besteht eine Ableitung des Niederschlagswasser in Richtung Norden in die Schwabach.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden.

Das erstellte Bodengutachten lässt Rückschlüsse darauf zu, dass im Planungsgebiet die Böden eine geringe Durchlässigkeit besitzen. Entsprechend der Ausführungen des Bodengutachtes ist eine örtliche Versickerung danach aller Voraussicht nach nicht möglich. Es wird daher davon ausgegangen, dass für die geordnete Abwasserbeseitigung des Oberflächenwassers eine Ableitung zum bestehenden Niederschlagswasserkanal im Westen der überplanten Flächen, entlang der Planungsgrenze zu bestehenden Baugebiet „Am Sonnenfeld“ realisiert werden muss.

Um den Niederschlagswasseranfall aus dem Plangebiet zu minimieren, wurden Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung aufgenommen.

Für die geplanten Wohnbauflächen wurde bestimmt, dass für die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers je Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte im Planungsgebiet ein Rückhaltevolumen von mind. 5 m<sup>3</sup> herzustellen sind. Dabei sind mindestens 3 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen zu errichten. Für sonstige zulässige Hauptgebäude im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche eine Rückhaltung mit mind. 5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden. Dach- und Oberflächenwässer sind vorrangig örtlich zu versickern. Die festgesetzten Gründächer bei Flachdachkonstruktionen wirken als Retention und minimieren sowie verzögern den Niederschlagswasserabfluss.

Gesondert zu berücksichtigen sind die Gefahren aus möglichen Starkregenereignissen. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse (Wiederkehrzeit von 30 bis 100 Jahren) ist gemäß DIN 1986-100 nachzuweisen, dass auch bei solchen Extremereignissen eine schadlose Ableitung, bzw. Rückhaltung gewährleistet ist, insbesondere im Hinblick auf angrenzende Grundstücke (→ Überflutungsnachweis). Hierzu sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechender Rückhalteräume (gegebenenfalls auch unterirdische Speicher) anzulegen, bzw. bei der Geländemodellierung der Außenanlagen zu berücksichtigen.

Zur Minimierung des Niederschlagswassermengen wird trotz der rechnerisch nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit der Böden empfohlen, wo möglich eine örtliche Versickerung über die belebte Bodenzone der Ableitung vorzuschalten. Die getroffenen Festsetzungen zur versickerungsfähigen Ausführung von PKW-Stellplätzen sowie die Begrenzung der Versiegelung reduzieren die Niederschlagswassermengen zu einem gewissen Grad. Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit die Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten.

Die weitere Entsorgung des Oberflächenwassers wird auf Ebene der Erschließungsplanung behandelt. Diese ist mit den Fachbehörden abzustimmen und ggf. noch die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ansbach zu stellen.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie

den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Heilsbronn ist einzuhalten.

### **8.3 Versorgung**

Das Planungsgebiet ist nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten an alle Medien sind aber in der Straße „Am Sonnenfeld“ vorhanden.

Die Versorgung für Strom und Wasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Heilsbronn. Für die Versorgung des Planungsgebiets sind neue Leitungen sowie neue Hausanschlüsse herzustellen.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind ebenfalls neue Hausanschlussleitungen zu erstellen. Anschlussmöglichkeiten bestehend grundsätzlich im Bereich der bestehenden Schützenstraße sowie in der Straße „Am Sonnenfeld“. Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom sowie der Deutschen Glasfaser.

Die entsprechenden Versorger werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. Stadtwerke Heilsbronn, Deutsche Telekom, Deutsche Glasfaser etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen

für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Ausreichende Bereitstellungsflächen sind entlang der neu geplanten Straße zu finden. Diese weist mit 6,0 m eine ausreichende Breite für die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen auf. Durch die Ausführung als Ringstraße mit an Anschluss an die weiteren Erschließungsstraße des Sonnenfelds ist kein Rückwärtsfahren der Entsorger nötig.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

## 9. Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebiets ist ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Metallzeit, kartiert. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Sondierung der Flächen vorgenommen, die Denkmalvermutung im Planungsgebiet hat sich dabei nicht bestätigt. Die Flächen wurden durch das Bay. Landesamt für Denkmalpflege für eine Bebauung freigegeben. Somit sind bzgl. der Belange der Bodendenkmäler keine über die allgemeinen Verhaltenspflichten des Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinausgehenden Maßgaben angezeigt.

Das nächste denkmalrechtlich geschützte Ensemble sowie verschiedene Baudenkmäler sind im Bereich der Altstadt von Heilsbronn angesiedelt, die Flächen der Altstadt befinden sich ca. 200 m westlich des Planungsgebiets.

Es gilt grundsätzlich: Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

### Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2025

#### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## 10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der leichten Hanglage ist im überplanten Gebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung

in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Wie bereits unter 7.4 dargelegt, kann es im Plangebiet zum oberflächlichen Ablauf von Niederschlagswasser im Starkregenfall kommen. Hierauf ist sowohl im Rahmen der konkreten Planungen nach innen zu reagieren als auch nach außen zu gewährleisten, dass durch die Planungen keine Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes entstehen.

Die Stadt Heilsbronn hat sich daher bei den Planungen bewusst dazu entschlossen, aktiv Ableitungswege für den Starkregenfall mit einzuplanen. Hierfür wurde am Westrand des Plangebietes der maßgebliche Abflussweg als öffentliche Grünfläche freigehalten. Diese Fläche wird als Abflussmulde ausgebildet und dient somit der aktiven Ableitung von Niederschlagswasser. Hiermit können die Gefahren für das Umfeld und die überplanten Flächen erheblich minimiert werden. Die Erschließungsstraße wird zudem so ausgeführt, das Regenwasser im Straßenraum gefahrungsminimierend abgeleitet wird.

Trotz der Maßnahmen im Rahmen der öffentlichen Erschließung verbleiben Risiken für die privaten Grundstückseigentümer. Die Grundstückseigentümer haben sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Es ist darauf zu achten, dass es zu keinen Überflutungen der angrenzenden Straßen kommt. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Grundsätzliche Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung (Dammausbildungen) hinreichend minimiert werden.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Weiterhin ist in der Planung zu prüfen, wie aufgrund der Hanglage u.U. aus der Feldflur einströmendes Niederschlagswasser („wildes Wasser“) gefahrungsminimierend auf den überplanten Grundstücken geführt werden kann.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden innerhalb der überplanten Flächen ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Zur Minimierung dieser Auswirkungen sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dambalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten.

Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Bei der Baumaßnahme sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenerignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Stadt Heilsbronn und ggf. einen Versicherer abgestimmt werden.

## 11. Vorbeugender Brandschutz

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Heilsbronn hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist. Durch den Bebauungsplan entstehen zudem keine grundsätzlich neuen Anforderungen für die Feuerwehr.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu einer Gebäudehöhe von 12,50 m zulässig. Die Feuerwehr Heilsbronn besitzt ein Drehleiterfahrzeug, das mit Brandfall eine Rettung aus dem zulässigen dritten Vollgeschoss sicherstellen kann. Der zweite Rettungsweg ist somit grundsätzlich sichergestellt. Es wird trotzdem angeraten, zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppenhaus vorzusehen und baulich zu errichten. Soweit für die Erreichbarkeit der zur Anleiterung vorgesehenen Fenster eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen erforderlich ist, sind diese entsprechend als Feuerwehrflächen gem. DIN 14090 auszuführen und entsprechende Bewegungs- und Aufstellflächen herzustellen.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Heilsbronn beträgt ca. 850 m.

### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von mind. 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen.

Der notwendige Löschwasserbedarf kann aller Voraussicht nach aus der öffentlichen Wasserversorgung in Heilsbronn realisiert werden. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße werden ein oder zwei neue Hydranten vorgesehen. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die neugeplante Straße im Planungsgebiet erschlossen, die Straße weist eine Breite von mindestens 6,00 m auf und ist damit ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

## 12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Neben Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm im städtebaulichen Umfeld, potenziellen Freizeitlärmmutzungen der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft sind für das Plangebiet insbesondere Immissionsbelastungen aus dem Betrieb des Freibades nördlich des Plangebietes relevant. Für die Bewertung der Immissionsbelastungen aus dem Freizeitbetrieb wurde von C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachterliche Bericht Nr. 2611-2022/V01\_1 in der Fassung November 2022 liegt der Begründung dieses Bebauungsplans als Anlage bei.

#### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden häufig noch als Splittergerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der An-

schaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärm-schutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräusch-sensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräusch-emittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstel-lung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verklei-dungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärm-minderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit-zuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu be-achten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichen-der Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Pla-nung verzichtet werden kann.

#### **Immissionsbelastungen aus dem Betrieb des Freibades**

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das städtische Freibad in ca. 50 m Entfernung. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Sonnenfeld wurde dieser Immissionskonflikt erkannt und bewertet. Für die vorliegende Planung war es daher ebenfalls notwendig, im Rahmen eines Schallschutzgutachtens die potenziellen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erfassen und zu bewerten. Hierzu wurde durch C. Hent-schel Consult Ing.-GmbH eine schalltechnische Untersuchung der Immissionen aus dem Betrieb des Frei-bades erstellt. Das Gutachten von November 2022 kommt dabei zum Ergebnis, dass durch das Freibad mit keinen negativen Immissionsbelastungen für das geplante Wohngebiet entstehen. Es werden entspre-chend der Ermittlungen des Fachgutachtens keine Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz der ge-planten Wohnbebauung vor dem Anlagenlärm des Freibades erforderlich. Auch der Betrieb des Freibades wird durch die mit den Planungen an das Freibad heranrückenden Wohnbebauungen nicht beeinträchtigt.

#### **Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:**

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Aufgrund der im Verhältnis geringen Plangebietsflächen ist aus den Planungen selbst mit merklichen Veränderungen der bestehenden Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Es handelt sich um unmaßgebliche Verkehrsbelastungen aus den Planungen für das Umfeld.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen aus dem Umfeld sind aufgrund der Entfer-nungen zu den maßgeblichen lärmbelastenden Straßen (insbesondere der Badstraße) als gering einzustu-fen. Die im Verhältnis große Entfernung lässt hier mit hinreichender Sicherheit von einer angemessenen Bewältigung möglicher Immissionskonflikte durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der konkreten Vorha-benplanung ausgehen. Auf eine weitergehende Untersuchung der Verkehrslärmauswirkungen wurde da-her in Abwägung aller Belange verzichtet.

In der Gesamtabwägung kann nach sorgsamer Abwägung davon ausgegangen werden, dass die sich aus Verkehrslärm ergebenden Immissionskonflikte angemessen berücksichtigt werden können.

### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 8 - Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die Straße „Am Sonnenfeld“ abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand, aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **Landwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

### **Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:**

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

## **13. Altlasten**

Für das Planungsgebiet wurden im Vorfeld bereits ein Bodengutachten erstellt um hier Rückschlüsse auf die Beschaffenheit, die Versickerungsfähigkeit und mögliche Altlasten zu haben. Das Bodengutachten wurde von der Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH aus Schwabach erstellt. Der Bericht vom 15.07.2022 kommt zum Ergebnis, dass vereinzelt eine erhöhte Arsenkonzentration in den oberflächennahen Bodenproben vorzufinden ist. Daher erfolgte eine punktuelle Einstufung als Z 2 für eine Bodenprobe, die weiteren Bodenproben waren hinsichtlich des Arsengehalts und auch weitere Stoffe wesentlich unauffälliger, so dass hier zumeist eine Einstufung als Z 0 erfolgte. Das erstellte Bodengutachten wird als Anlage dieser Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen der konkreten Bauvorhaben sowie der Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind daher weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Flächen unter Berücksichtigung der aktualisierten Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der weiteren maßgeblichen Regeln der Technik erforderlich. Es wird aber davon ausgegangen, dass mögliche Belastungen entsprechend den geltenden Vorschriften verträglich behandelt werden können.

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfadens sowie des Boden – Mensch Pfades sind entsprechend der Untersuchungen des Bodengutachters nicht zu erwarten. Hinsichtlich der festgestellten Arsenbelastung wird ein Wiedereinbau nur unter einer mindestens 60 cm starken unauffälligen Oberbodenschicht bzw. versiegelten Bereichen empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamt Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **14. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzungsmöglichkeiten werden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Zwar treten die diesbezüglichen Einschränkungen erst zum 01.10.2025 in Kraft, eine Bestimmung von Vorschriften, welche zum Beginn des Oktobers 2025 nicht mehr vollzugsfähig sind, ist aus kommunaler Sicht jedoch nicht sinnvoll. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den ab 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer maximalen Breite von 0,40 m sowie erforderliche Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen von < 1,5 m<sup>2</sup>. Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken. Ebenfalls ausgenommen sind versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist eine Hecke zu pflanzen, dies ergibt sich aus städtebaulichen Gründen. Die Hecke dient zur Eingrünung des Planungsgebiets und zur Biotopvernetzung aufgrund des vorhandenen Biotops im Osten des Planungsgebiets.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Ausgebauter Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Ein Baubeginn kann zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Dies regelt sich aus den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich. Unter Baubeginn wird hierbei auch der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) verstanden. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird auf Ebene des Bebauungsplans ein Erhaltungsgebot für die bereits biotopkartierten Streuobstbaumbestände im Nordosten des Plangebietes bestimmt. Sowohl die einzelnen Gehölze als auch die zugehörigen Wiesenflächen sollen hiermit in ihrer Funktion geschützt und gestärkt werden. Neben dem gesetzlichen Schutz durch die Biotopkartierung soll durch die planungsrechtliche Sicherung der Flächen als private Grünflächen mit Erhaltungsgebot für die Bestandsstrukturen dauerhaft eine Umnutzung in Bauflächen ausgeschlossen werden. Die dortigen Streuobstbaumflächen sind wichtiger Bestandteil der innerörtlichen Grünstrukturen und tragen zur Vernetzung der Biotope bei. Sie sind wichtiger Bestandteil für die Artenvielfalt und Biodiversität und leisten zudem einen wichtigen Beitrag im Sinne einer Freiluftschneise im innerörtlichen Zusammenhang.

Der Satzung ist eine Vorschlagsliste für geeignete Pflanzarten im Plangebiet beigefügt. Die Liste ist als Empfehlung für die Bauwilligen zu verstehen, da eine verbindliche Festsetzung aufgrund der ab 1.10.2025 geltenden Einschränkungen zu den örtlichen Bauvorschriften nicht mehr möglich ist. Grundsätzlich gilt das unabhängig von diesem Sachverhalt gem. den naturschutzfachlichen Gesetzgebungen, insbesondere Bundesnaturschutzgesetz und Bay. Naturschutzgesetz, keine invasiven Arten verwendet werden dürfen. Es dürfen ausschließlich heimische Arten und Sorten aus dem maßgeblichen Naturraum verwendet werden.

In der Gesamtabwägung der Planung sichern die Grünordnungsmaßgaben eine verträgliche Gesamtentwicklung und angemessene Einbindung in das Umfeld.

#### **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

##### **14.2.1 Ermittlung des Eingriffes**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.

Die Stadt Heilsbronn plant auf den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen die Errichtung von Wohnbauflächen. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Gebäuden sowie Verkehrsflächen angestrebt. Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktzusordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet. Auf die Anwendung eines Planminderungsfaktors wurde aufgrund der Art der Nutzung verzichtet.

Die Ermittlung erfolgte differenziert nach den betreffenden Biotoptypen und ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld" - Ausgleichsbedarf**

Eingriffs-/Ausgleichsermittlung Einzelflächen									
Eingriffsfläche in Bestand	Größe	Beschreibung Bestandsituation	Bewertung Wertpunkte gem. neuem Eingriffsfleifaden	Eingriff	Flächenanteil in m²	Beeinträchtigungsfaktor in Bezug zur GRZ	Planungsfaktor als Eingriffsminderung	Kompensationsbedarf in Wertpunkten	
<b>FL Nr. 230/3 Gem. Heilsbronn (Teilfläche)</b>	<b>94,00</b>	<b>Rad-, Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (V32)</b>	<b>WP gem. BeKompV: 1</b>						<b>11,0</b>
			3	Red- und Fußweg (neu)	7,0	0,50	0,0		11,0
			3	Ausgleichsflächen	87,0	0,00	0,0		0,0
<b>FL Nr. 232, Gem. Heilsbronn</b>	<b>3.909,00</b>	<b>Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441) alter Zustand</b>	<b>WP gem. BeKompV: 12</b>						<b>0,0</b>
			12	Biotopfläche ohne Eingriff	3.909,0	0,00	0,0		0,0
<b>FL Nr. 232/30, Gem. Heilsbronn</b>	<b>2,00</b>	<b>Prüfegarten, struktursarm (P21)</b>	<b>WP gem. BeKompV: 5</b>						<b>3,0</b>
			3	Verkehrsflächen	2,0	0,50	0,0		3,0
<b>FL Nr. 232/31, Gem. Heilsbronn</b>	<b>1.218,50</b>	<b>Intensiv bewirtschafteter Acker (A11)</b>	<b>WP gem. BeKompV: 2</b>						<b>1.413,0</b>
			3	Wohnbaufläche	792,0	0,40	0,0		950,0
			3	öf. Grünfläche	241,0	0,00	0,0		0,0
			3	Stellplätze, versickerungsoffen	62,5	0,50	0,0		94,0
			3	Verkehrsflächen	123,0	1,00	0,0		389,0
<b>FL Nr. 232/32 Gem. Heilsbronn</b>	<b>1.529,50</b>	<b>Intensiv bewirtschafteter Acker (A11)</b>	<b>WP gem. BeKompV: 2</b>						<b>216,0</b>
			3	Ausgleichsflächen	1.389,5	0,00	0,0		0,0
			3	Geh- und Radweg, versickerungsoffen	140,0	0,50	0,0		210,0
<b>FL Nr. 233, Gem. Heilsbronn</b>	<b>1.855,00</b>	<b>Intensiv bewirtschafteter Acker (A11)</b>	<b>WP gem. BeKompV: 2</b>						<b>2.603,0</b>
			3	Wohnbaufläche	1.033,0	0,50	0,0		1.550,0
			3	öf. Grünfläche	271,0	0,00	0,0		0,0
			3	Verkehrsflächen	351,0	1,00	0,0		1.053,0
<b>FLNr. 233/2, Gem. Heilsbronn</b>	<b>1.584,00</b>	<b>Intensiv bewirtschafteter Acker (A11)</b>	<b>WP gem. BeKompV: 2</b>						<b>1.866,0</b>
			3	Wohnbaufläche	343,0	0,50	0,0		515,0
			3	Wohnbaufläche	967,0	0,40	0,0		1.160,0
			3	öf. Grünfläche	148,0	0,00	0,0		0,0
			3	Geh- und Radweg, versickerungsoffen	69,0	0,50	0,0		104,0
			3	Verkehrsflächen	57,0	1,00	0,0		171,0
<b>FLNr. 233/3, Gem. Heilsbronn</b>	<b>1.303,00</b>	<b>Intensiv bewirtschafteter Acker (A11)</b>	<b>WP gem. BeKompV: 2</b>						<b>1.883,0</b>
			3	Wohnbaufläche	375,0	0,50	0,0		563,0
			3	Wohnbaufläche	660,0	0,40	0,0		792,0
			3	öf. Grünfläche	102,0	0,00	0,0		0,0
			3	Verkehrsflächen	166,0	1,00	0,0		498,0
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>11.295,0 m²</b>							<b>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>	<b>8.043,0</b>

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 8.043 Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wurde hierbei flächenbezogen die jeweilige Eingriffsschwere ermittelt. Die Eingriffsschwere in den erstmals in Anspruch genommenen Flächenbereichen wurden in Abwägung der zu erwartenden Bodenversiegelung gewählt. Hierbei wurden im Wesentlichen auf die festgesetzte GRZ zurückgegriffen. Im Bereich des Wohnbaugebiets wurde daher eine Eingriffsschwere von 0,4 bzw. 0,5 angenommen.

Dieser Ansatz wurde auch für die überplanten Teilflächen der bisherigen Gartenfläche (P21) angesetzt. Straßenflächen wurden mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt. Versickerungsfähige Geh- und Radwege wurden mit einem Faktor von 0,5 angesetzt.

Von der Anwendung von Planfaktoren wurde aufgrund der Art der geplanten Nutzung und den nur noch geringen Möglichkeiten durch örtliche Bauvorschriften die tatsächliche Bodenversiegelung über die GRZ-Bestimmungen hinaus erkennbar zu minimieren, abgesehen. Ein Eingriff in die bestehende Biotopfläche erfolgt nicht, deshalb wird hier ein Beeinträchtigungsfaktor von „0“ angenommen.

Die vorstehend verkleinerte Bilanzierungsberechnung ist auch als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

### 14.2.2 Ausgleich

Im Sinne der guten Entwicklung des geplanten Wohngebiets wurden die bereits unter 14.1 benannten Randeingrünungsmaßnahmen bestehend aus zweireihigen Hecken und artenreichen Extensivgrünlandstreifen als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Laut durchgeführter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach wurden im Planungsgebiet und im prüfungsrelevanten Umfeld keine relevanten geschützten Tierarten vorgefunden. In Kapitel 16 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – werden die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen genau beschrieben. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der sich aus dem Flächeneingriff ergebende Ausgleichsbedarf wird im Planungsgebiet selbst festgesetzt. Dazu wird gemäß untenstehender Tabelle eine Aufwertung folgender Teilflächen innerhalb der überplanten Flächen auf der Fl. Nr. 232/32, Gem. Heilsbronn vorgenommen.

Interne Ausgleichsflächen	Wertpunkte Bestand	Flächenanteil in m²	Aufwertungsziel	Wertpunkte	Timing	Aufwertung
Fl. Nr. 230/3 und 232/32, Gem. Heilsbronn		1.477,0				10.339,0
Intensiv genutztes Ackerland (A11), Wirtschaftsweg befestigt (V32)	2 WP	1.477,0	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432)	10,0	WP 1,0	10.339,0
<b>Interner Gesamtausgleich</b>						<b>10.339,0</b>

Die vorstehend verkleinerte Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs einschließlich der Aufwertungsziele sind auch als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche im Südosten der überplanten Flächen werden mit den nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen Wertpunkte in Höhe von 10.339 erzielt.

Grundsätzlich gilt, dass Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohngebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwachszeit zu entfernen.

Die Ausgleichsfläche im Südosten des Planungsgebietes wird als Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlerer bis älterer Ausprägung (Ziel -BNT B432) entwickelt. Dazu ist nach der letzten Mahd bzw. Ernte im Sommer die Fläche umzubrechen und als Extensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Auf der Fläche sind heimische Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und hiermit der Charakter einer Streuobstbaumwiese herzustellen. Der Pflanzabstand der Obstbäume darf 12 m nicht unterschreiten. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume, vorzugsweise gem. Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, zu verwenden.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Soweit notwendig sind in den ersten 3 – 5 Jahren Schröpfschnitte durchzuführen, um die Fläche auszumägen. Diese sind zusätzlich zur regulären Mahd im Frühjahr/Frühsummer durchzuführen.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung geleistet. Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, werden an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

## **15. Umweltbericht**

### **15.1 Einleitung**

#### **15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Heilsbronn einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet im Westen von Heilsbronn mit einer Teilfläche von ca. 1,13 ha aufzustellen. Hiermit soll die Siedlungsentwicklung des Sonnenfeldes auf der Ostseite arrondiert und abgeschlossen werden. Die dortige Entwicklung war bereits im Zuge der Planungen für das Sonnenfeld vorgesehen, mangels Grundstücksverfügbarkeit aber noch nicht vollzogen worden. Durch die nun bestehende Flächenverfügbarkeit im kommunalen Eigentum kann die Entwicklung nun vollzogen werden.

Die Flächen werden aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich im Nordosten ist eine als Biotop kartierte Streuobstwiese und wird entsprechend genutzt.

#### **15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung**

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich. Die Stadt Heilsbronn wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als gemeinsames Mittelzentrum mit den Kommunen Neuendettelsau und Windsbach festgelegt, zudem wurde die Stadt Heilsbronn als kreisangehörige Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt, sie befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Heilsbronn als Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum, sie befindet sich auf einer Entwicklungssachse von Ansbach nach Nürnberg, diese besitzt eine überregionale Bedeutung.

Im Umfeld grenzen an das Planungsgebiet überwiegend Siedlungsflächen von Heilsbronn sowie landwirtschaftliche Nutzungen an.

## 15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten werden seit dem Sommer 2021 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Diese wurden bis zum Frühjahr 2024 durch regelmäßige Begehungen fortgesetzt, um die Auswirkungen der Planungen umfassend bewerten zu können.

Das Planungsgebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die als Biotop kartierte Streuobstwiese wird als solche genutzt. Das Umfeld ist, wie bereits beschrieben, durch die bestehenden Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen bestimmt.

Topografisch liegt dieser Bereich in einem von Süden nach Nordwesten geneigten Bereich. Es liegt ein Höhenunterschied von ca. 4,5 m auf einer Länge von ca. 95 m vor.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet auch weiterhin von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Ackerflächen zugunsten eines mittleren bis hohen Versiegelungsgrades mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Planungsgebiet
- Veränderungen der Topografie durch Geländemodellierungen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Reduzierung der Flächenverfügbarkeit
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

### 15.2.1 Boden Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Blasensandstein, Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig zu rechnen. Als Bodenart ist vorherrschend Regosol, gering verbreitet (Acker)Pelosol aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorzufinden.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte sL-V und SL5V eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 34 bis 39 angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 38 bis 42 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter mit oft schwer/nicht grabbar beschrieben.

Ein Bodengutachten wurde bereits erstellt, im Ergebnis zeigte sich teilweise eine erhöhte Arsenkonzentration, die bei der Entsorgung des Aushubs entsprechend zu beachten ist.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

### **Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan wird im Bereich der bisher unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Nutzung als Ackerfläche für die Landwirtschaft wird dort aufgegeben. Durch die späteren Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet zunächst Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Im Bereich der zum Erhalt vorgesehenen Streuobstbaumflächen sowie im Bereich der Ausgleichsflächen ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt im Bereich der geplanten Wohnbau- und Erschließungsflächen ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abtragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich. Vor Wiederverwertung der Bodenmaterialien sollte, bzw. muss bei Abtransport, eine Überprüfung auf Belastungen der Materialien erfolgen. Hinsichtlich der festgestellten Arsenbelastung wird ein Wiedereinbau nur unter einer mindestens 35 cm starken unauffälligen Oberbodenschicht bzw. versiegelten Bereichen empfohlen.

Während der Bauzeit besteht zu einem gewissen Grad eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Durch die Baumaßnahmen werden neue Baumaterialien in den Boden eingebracht. Dabei ist darauf zu achten, dass hieraus keine Belastungen für die verbleibenden natürlichen Bodenschichten entstehen.

Im Bereich der Streuobstbaumflächen sowie der Ausgleichsfläche wird der natürliche Bodenaufbau erhalten bzw. kann sich im Bereich der Ausgleichsfläche regenerieren.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Zwar wird hiermit zu einem gewissen Grad die Verfügbarkeit von Nutzflächen zum Anbau von Nahrungsmitteln reduziert, es sind aber aktuell keine Hinweise bekannt, die erkennen lassen, dass hieraus erhebliche Auswirkungen auf den Bewirtschafter entstehen. Es handelt sich zudem um eine, im Verhältnis, kleine Eingriffsfläche.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsanlagen (u.a. Straßen, Stellplatzanlagen und Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,5 im Planungsgebiet und der geplanten nutzungsbedingt Flächeninanspruchnahme kann von einem mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen. Aus den Wohnnutzungen selbst sind keine erheblichen betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Mit den Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich zunächst ein flächenhaftes Kompensationsanfordernis ab.**

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **15.2.2 Wasser**

##### **Beschreibung**

Im Geltungsbereich sind keine offenen Gewässer vorzufinden. Laut erstelltem Bodengutachten sowie den Daten des Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit Grundwasser erst ab einer Tiefe von 9 bis 12,0 m oder mehr zu rechnen. Im Zuge des erstellten Bodengutachtens wurde auch kein Stauwasser festgestellt, diese kann aber aufgrund der Hanglage nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Blasensandstein mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit zuzuordnen.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt ca. 120 m im Westen des Planungsgebietes.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist als nicht gegeben zu erachten.

##### **Auswirkungen**

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Alle Auswirkungen können in gleicher Weise auch unter Beachtung des bestehenden Planungsrechtes entstehen, so dass sich keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben. Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung anlagebedingt.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Wohngebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Planungsgebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert. Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden.

Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dies muss bei den Planungen der Freianlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Kelleranlagen können grundsätzlich Veränderungen der Grundwasser- bzw. Schichtenwasserströme entstehen. Erdberührte Baumaterialien müssen so gewählt werden, dass keine Auswaschungen oder Vertragungen in Richtung Grundwasser erfolgen können.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den abgestellten Fahrzeugen im Planungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

### **Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser werden Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.**

#### **15.2.3 Klima/Luft**

##### **Beschreibung**

Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur wird mit 8,5°C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe wird im Sommerhalbjahr mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 – 350 mm angegeben.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst.

Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Süden in Richtung Norden in die Siedlungsflächen von Heilsbronn fließen. Im weiteren Umfeld befinden sich Acker- und Waldflächen, welche zur Kaltluftneubildung beitragen.

Im Bereich der überplanten landwirtschaftlichen Nutzungen besteht bisher zu einem gewissen Grad die Möglichkeit der Kaltluftneubildung. Gleiches gilt für die bestehende Streuobstwiese mit angrenzenden Heckenstrukturen im Osten. Durch die Festsetzungen zum Erhalt dieser Flächen sowie die geplanten neuen Ausgleichsflächen wird diese Funktion gestärkt.

### **Auswirkungen**

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Die Funktion der Kaltluftneubildung kann durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr wahrgenommen werden. Durch Geländemodellierungen können veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen. Durch den Verzicht auf einen Eingriff in die Gehölzbereiche im Osten werden hier Auswirkungen vermieden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, insbesondere den Waldflächen im Westen übernommen werden. Die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden. Zwar wird nun grundsätzlich eine Bebauung zugelassen, hieraus ergeben sich weder für das Kleinklima noch für den größeren Umgriff relevante Auswirkungen. Die getroffenen Festsetzungen sichern weiterhin ausreichend, Kaltluft aus den höher gelegenen Bereichen nach Norden in Richtung Heilsbronn abfließen kann.

Durch die leichte Hanglage, welche aller Voraussicht nach auch nach Umsetzung baulicher Anlagen grundsätzlich im größeren Zusammenhang noch vorhanden sein wird, kann nach wie vor die Kaltluft in Richtung Heilsbronn strömen. Es können sich aber durch Sperrwirkung der geplanten Bebauung Beschränkungen in der Durchgängigkeit und veränderte Abflussrichtungen ergeben. Die Auswirkungen werden aber insgesamt als gering eingestuft.

Durch die Bodenversiegelung und Bebauung im Bereich des zukünftigen Wohngebietes kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Dies ist aber auch unter Berücksichtigung der bisher zulässigen Nutzungen in gleicher Form aufgrund des zu erwartenden gleichen Gesamtversiegelungsgrades so zu erwarten.

In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z. B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden. Die weiterhin festgesetzten Grünflächen sowie der Erhalt der Gehölzbestände im Osten können in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv auf eine Minimierung der Temperaturanstiege wirken.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die geplante Nutzung ergeben sich, wenn moderate Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Die aus dem Gebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

### Ergebnis

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft werden im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.**

### 15.2.4 Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet wird aktuell im westlichen und südlichen Teil noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Nordosten bestimmen die dortigen Streuobstbaumbestände das Ortsbild.

Im Umfeld grenzen im Norden, Osten und Westen die bestehenden Siedlungsflächen, im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der östliche Teilbereich des Planungsgebiets ist als Biotop kartiert, die dort bestehenden Streuobstwiese mit umgebenden Heckenstrukturen bleibt erhalten.

Das Planungsgebiet bietet im Westen und Süden aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus den Siedlungsstrukturen einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Im Regelfall ist aufgrund der erheblichen Störungen mit Vorkommen der „störungsempfindlichen“ Allerweltsarten des Siedlungszusammenhangs zu rechnen. Die überplanten Flächen stellen aktuell aber immer noch, als Bestandteil der freien Landschaft, zu einem gewissen Grad auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere dar.

Die Streuobstwiese mit den Heckenstrukturen im Osten stellt grundsätzlich einen attraktiven Bereich für heckenbrütende Vogelarten. Die dort befindlichen Bäume bieten mit potenziellen Spalten und Höhlen auch ein Angebot für entsprechend spaltenbewohnender Arten. Auch für Insekten und Falter sind die dortigen Flächen als attraktiv und wertig einzustufen.

Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planungen nicht festgestellt werden.

Für das Planungsgebiet wurde im Jahr 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine relevanten geschützten Tierarten vorgefunden. Als artenschutzrechtlich relevanter Bereich wurden durch den Gutachter die bestehende Streuobstwiese im Osten identifiziert. Hier sind Eingriffe möglichst zu vermeiden. Potenziell können im Bereich der bestehenden Häuser Fledermäuse vorkommen. Da auch in diesen Bereichen keine Eingriffe erfolgen sind keine unlösbaren Konflikte zu erwarten.

#### Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitats gehen verloren. Durch die geplanten Nutzungen werden neue Siedlungsräume geschaffen, wodurch grundsätzlich ein weiterer Wandel des Artenspektrums hin zu den „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs begünstigt wird.

Durch den Erhalt der Streuobstbaumbestände werden Eingriffe in den dortigen wertvollen Lebensraum für die Fauna vermieden.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen. Diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich erachtet. Potenziell vorhandenen Fledermausarten wird bereits mit den Baumaßnahmen das Jagdhabitat entzogen. Jedoch bestehen hier durch die vorhandenen Flächen im Umfeld ausreichende alternative Flächenangebote.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Durch den Ausschluss von Bebauungen im Bereich der Streuobstbaumbestände werden negative Auswirkungen auf wertvollen Lebensraum der Fauna ausgeschlossen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Der Erhalt der Streuobstbaumwiesen sowie die Schaffung neuer Bestände im Bereich der Ausgleichsflächen gewährleisten den wichtigen Lebensraum und stärken diesen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere. Die Extensivwiese mit Streuobstbäumen im Südosten kann einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern. Beleuchtungen im Plangebiet können zu negativen Effekten auf Falter und Insekten führen. Es sollten daher nur insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden. Durch größere Glasfassaden besteht zu einem gewissen Grad ein erhöhtes Risiko des Vogelschlags.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 15.2.5 Mensch (Erholung/Lärm)

#### Beschreibung

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung bzw. sind als private Streuobstbaumwiese genutzt. Sie schließen im Osten und Westen direkt an die bestehenden Wohnbauflächen von Heilsbronn an. Der Geltungsbereich besitzt keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Heilsbronn. Die freie Flur südlich sowie östlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Flächen befinden sich im Westen von Heilsbronn. Dort sind bereits im Bestand umfangreich Wohnnutzungen mit den typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen vorhanden. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht maßgeblich gegeben.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft ein Geh- und Radweg, der den Bereich um die Schützenstraße mit dem Baugebiet „Am Sonnenfeld“ verbindet.

Die südlich an die überplanten Flächen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Im weiteren städtebaulichen Umfeld befindet sich nördlich des städtischen Freibades, hieraus entstehen Immissionen aus der Nutzung vor allem während der Badesaison im Sommer.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

#### Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen, wenn überhaupt, nur geringe Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Es können sich allerdings Auswirkungen aus dem Freibad im Norden auf das Planungsgebiet ergeben, dazu wurde eigens eine schallschutztechnische Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis wurde hier festgestellt, dass sich durch das Freibad keine Beeinträchtigungen für das Planungsgebiet ergeben.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Straße „Am Sonnenfeld“. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die weitere Anbindung mittels des zu errichtenden Geh- und Radweges und die Erweiterung der bestehenden Streuobstwiese ein positiver Beitrag geleistet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus dem bestehenden Freibad und den landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld ist aller Voraussicht nach nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Baugebiet zu rechnen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen können geringer Erheblichkeit entstehen. Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.6 Landschaft / Fläche**

##### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet weist im westlichen Teil keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrscht dort aktuell eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Der östliche Teilbereich wird bereits jetzt eine Streuobstwiese, die als Biotop kartiert ist. An dem Status quo wird auch mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Die bestehenden Hecken entlang der Streuobstwiese im Osten besitzen eine gewisse gliedernde Funktion.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten.

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen überwiegend Siedlungsnutzungen sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vor. Für das Landschaftsbild relevant sind der Wechsel zwischen den Siedlungs- und Ackerflächen sowie den anschließenden bewaldeten Hügelbereichen.

##### **Auswirkungen**

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Mit den verpflichteten Heckenpflanzungen am Nordrand wird ein neues Leitlinienelement für den Naturraum geschaffen. Die Hecken können zudem zu einem gewissen Grad als neues Biotopvernetzungselement wirken. Der Erhalt der Streuobstbaumbestände vermeidet dort Flächeneingriffe mit erheblichen negativen Auswirkungen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen verschoben.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung und einer kompakten Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, durch die geplante Eingrünung des Planungsgebietes können die Auswirkungen jedoch hinreichend minimiert werden.

### **Ergebnis**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

### **15.2.7 Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Im Bereich des Planungsgebietes ist ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Metallzeit, kartiert. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Sondierung der Flächen vorgenommen, die Denkmalvermutung im Pla-

nungsgebiet hat sich dabei nicht bestätigt. Das nächste denkmalrechtlich geschützte Ensemble sowie verschiedene Baudenkmäler sind im Bereich der Altstadt von Heilsbronn angesiedelt, die Flächen der Altstadt befinden sich ca. 200 m westlich des Planungsgebiets.

### **Auswirkungen**

Durch Bodeneingriffe kann es u.U. zu Eingriffen in archäologisch relevante Bereiche kommen. Es wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Da die Flächen des Planungsgebiets bereits einer denkmalrechtlichen Untersuchung unterzogen wurden, welche die Denkmalvermutung nicht bestätigt haben, ist kaum mit Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen. Auswirkungen auf die Baudenkmäler im Umfeld sind nicht zu erwarten.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) sowie das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Es wurde im Sinne des Immissionsschutzes eigens ein Gutachten angefertigt, das feststellt, dass aus dem bestehenden Freibad mit keinen Beeinträchtigungen des Menschen zu erwarten sind.

Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden. Mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet wiederum, wird die Flächen der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Die Belange des Schutzgutes Landschaft wurde mit der Auswahl der Planungsflächen im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsflächen im unmittelbaren Umfeld als ausreichend gewürdigt. Der Erhalt der Streuobstbaumbestände sichert die dortige Funktion für Natur und Landschaft sowie das Klima.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben

nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Die Betroffenheit von Kulturgütern konnte im Rahmen der archäologischen Untersuchung ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

### **15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es kommt zu keinem Eingriff in die Streuobstbaumstrukturen, viel mehr werden diese durch zusätzliche Pflanzungen von Streuobstbäumen gestärkt.

### **15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

#### **Schutzgut Boden**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen erfolgten durch die Begrenzung der Versiegelung. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen wird durch die Maßgabe der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Neue Gebäude sollen mit Gründächern errichtet werden.

#### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser wird voraussichtlich örtlich versickert, im Zweifelsfall zur nächsten Vorflut abgeleitet. Wenn möglich wird das Oberflächenwasser zur Versorgung der geplanten Bäume genutzt. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

#### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen.

Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

### **Schutzgut Mensch**

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Der Erhalt der Streuobstbaumflächen sichert Grünflächen im innerörtlichen Umfeld. Der Ausbau der Geh- und Radwegverbindung verbessert die Nutzung alternativer Verkehrsmittel und den Verzicht auf das Auto.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist in Teilen eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der Grünflächen vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randbegrünung. Die Höhenentwicklung ist angemessen zu begrenzen.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf bisher nicht bekannte Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

## **15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Flächen des Planungsgebiets sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und stehen aktuell für eine Entwicklung zur Verfügung. Weitere auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche können aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht entwickelt werden. Es handelt sich zudem um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines bereits entwickelten Baugebietes, welche keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung von Heilsbronn besitzt. Sie ist zudem aus dem Bedarf an Wohnbauflächen für die Nachfrage aus der lokalen Bevölkerung gedeckt.

Die derzeitigen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Heilsbronn sind nahezu vollständig ausgelastet. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen

würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

## 15.6 Zusätzliche Angaben

### 15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan, bestehende saP, bestehendes Planungsrecht und Baugrundgutachten) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen 2021 und 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

### 15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Heilsbronn wird daher die Durchführung und den Erfolg der Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Gleiches gilt für die festgesetzten Ausgleichsflächen, welche zudem an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet werden.

## 15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es soll ein Wohngebiet im Westen von Heilsbronn auf einer Fläche von ca. 1,13 ha planungsrechtlich zulässig werden.

Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Süden zunächst an einen Geh- und Radweg und anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden, Osten und Westen die bestehenden Siedlungsflächen von Heilsbronn an. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Streuobstbaumfläche. Das landschaftliche Umfeld ist durch Siedlungsflächen, die landwirtschaftlichen Nutzungen und die Streuobstbaumbestände bestimmt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen würden. Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind. Die Maßnahmen zur Sicherung der Streuobstbaumwiese sowie deren Stärkung durch die geplanten Ausgleichsflächen verbessert den Grünanteil im Siedlungszusammenhang, stärkt die Artenvielfalt und Biotopvernetzung und wirkt positive auf das Kleinklima.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

## 16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde im Oktober 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine relevanten schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet festgestellt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, welche auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind:

- M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02:** Der Streuobstbestand inklusive der randlichen Heckenbereiche mit Altgras ist in seiner Funktion als Vogellebensraum zu erhalten.
- M03:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- M04:** Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- M05:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
  - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m<sup>2</sup> 50-100cd/m<sup>2</sup>, für Flächen über 10m<sup>2</sup> 2-5cd/m<sup>2</sup>. In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m<sup>2</sup> eingeplant werden.
  - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
  - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
  - Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

**M06:** Die Planung des Baugebietes ist so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

Es sind keine CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG für die vorgefundenen relevanten Arten notwendig.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden umfassend als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und sichern somit die artenschutzrechtlichen Belange der Planung.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass in Abwägung aller Belange für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die Planung ist mit den Maßgaben des Artenschutzes verträglich.

## 17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.06.2023) anzupassen.

Die Stadt Heilsbronn befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Heilsbronn wurde im Rahmen der Landesplanung die Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Neuendettelsau und Windsbach zugewiesen. Heilsbronn befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Einzelne für Heilsbronn relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

### Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Die Stadt Heilsbronn wird im LEP als gemeinsames Mittelzentrum mit Neuendettelsau und Windsbach bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1). Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen

Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2). Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

#### Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1) Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3). Hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungswesens führt der Regionalplan unter RP 8 3.2.1 aus: „Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.“

Dieser Vorgabe wurde mit der vorliegenden Planung umfassend Rechnung getragen.

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit den Maßnahmen zur Entwicklung der Streuobstbaumbestände ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Heilsbronn hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplans B50 „Erweiterung Am Sonnenfeld“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind

bestehende Freileitungen und bestehende Bäume, die biotopkartierten Strukturen, das bestehende Bodendenkmal sowie geplante Sperreinrichtungen am Geh- und Radweg in Richtung Schützenstraße dargestellt. Im Planblatt ist weiterhin in Teilungsvorschlag für die Wohnbauflächen enthalten. Die endgültige Teilung wird im Zuge der Erschließungsplanung und Vergabe der Flächen vorgenommen.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses der Stadt Heilsbronn, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Heilsbronn <http://www.heilsbronn.de> eingesehen oder telefonisch unter 09872/806-0 erfragt werden.

## 19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan B50 „Erweiterung Am Sonnenfeld“ in Heilsbronn in der Fassung vom 22.04.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:


- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt durch das Büro für Artenschutz Ansbach, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Fassung 10/2022
- Umweltbericht, integriert in die Begründung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn vom 26.02.2025
- Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionschutz und Bauphysik, Freising, Bericht aus dem November 2022
- Geotechnischer Untersuchungsbericht nach EC 7 und orientierende Altlastenuntersuchung, erstellt durch Genesis Umwelt Consult GmbH, Schwabach, Bericht AZ.22067, vom 15.07.2022
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Planungsgebiet, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Aufgestellt Heilsbronn, den 26.02.2025  
zuletzt geändert: 21.01.2026, 22.04.2026

  
Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner



Heilsbronn, den **27. April 2026**.....

  
Stadt Heilsbronn  
Dr. Jürgen Pfeiffer  
Erster Bürgermeister