



Stadt Leutershausen

Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

2. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch i. V. mit
§ 12 BauGB – vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1)
und § 4 (1) BauGB

Auftraggeber: Stadt Leutershausen
Markt 1-3
91578 Leutershausen

Bearbeitung: Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau
Dipl. Ing. N. Drießlein

Fassung: Vorentwurf Stand 27. April 2021

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes	4
1. Vorbemerkung.....	4
1.1 Anlass der Änderung	4
1.2 Planungserfordernis, Ziel.....	4
1.3 Planaufstellung, Verfahren.....	5
1.4 Lage und Größe der vorgesehenen Änderungsfläche.....	5
1.5 Allgemeine Ziele	6
1.6 Erschließung/ Bauungskonzept.....	6
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.1 Regionalplanung.....	7
2.2 Landesplanung	7
2.3 Flächennutzungsplan.....	8
2.4 Bebauungsplan Nr. 27 „Am Stadtweiher“	8
3. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen.....	9
3.1 Ortslage, Topographie.....	9
3.2 Umgebung	9
3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
3.4 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege.....	10
3.5 Schutzgebiete	10
3.6 Gewässer, Starkregen.....	10
3.7 Vorbelastungen	11
3.7.1 Altlasten.....	11
3.7.2 Immissionen/ Lärm.....	11
4. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich	13
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB	13
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude.....	13
4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	14
4.1.4 Bauweise	15
4.1.5 Garagen, Stellplätze.....	15
4.1.6 Öffentliche Grünflächen	16
4.1.7 Grünordnung	16
4.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften – örtliche Bauvorschriften.....	17
4.2.1 Dachform, Eindeckung, Solaranlagen.....	17
4.2.2 Einfriedungen	17

4.2.3	Restmüll- und Wertstoffbehälter	17
4.2.4	Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländegestaltung	18
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz	18
5.1	Erschließung, Versorgung.....	18
5.2	Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Entwässerung	18
5.3	Vorbeugender Brandschutz.....	19
6.	Umweltbelange - Schutzgüter	19
6.1	Schutzgut Mensch	19
6.2	Schutzgut Boden.....	19
6.2.1	Boden	19
6.2.2	Landwirtschaftliche Flächen	20
6.2.3	Altlasten.....	20
6.3	Schutzgut Klima/ Luft	20
6.4	Schutzgut Wasser	20
6.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz	21
6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	22
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
7.	Flächenbilanz, Planaufstellung, Verfahren.....	23
7.1	Flächenbilanz, Planungsdaten	23
7.2	Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung.....	24
7.3	Sozialverträglichkeit	24
7.4	Anwendbarkeit des § 13a BauGB	24
7.5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB	25
8.	Weitere Informationen zum Verfahren	26
8.1	Umweltbericht.....	26
8.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	26
8.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	26
II	Anlagen.....	26

I. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

Stadt Leutershausen

Die Stadt Leutershausen liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken, ca. 12 km westlich der Stadt Ansbach im Tal der Altmühl und ist Teil des Landkreises Ansbach. Zum Verwaltungsbereich der Stadt Leutershausen gehören auf einer Fläche von ca. 84 km² insgesamt weitere 48 Ortsteile.

Der die 2. Änderung betreffende Bebauungsplan „Nr. 27 Am Stadtweiher“, Satzungsbeschluss 08.10.1998, liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. Der Teilbereich der Änderung bezieht sich auf die dort vorhandene Seniorenwohnanlage und das benachbarte Flurstück (siehe Nr.2).

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass der Änderung

Die Seniorenwohnanlage „Wohnpark am Weiher“ wird von der „Wohnpark am Weiher GmbH“ betrieben und besteht aus den beiden Gesellschaftern *Diakonieverein St. Peter Leutershausen e. V.* und *Diakonieverein Obere Altmühl e. V.*

Die Anlage „Wohnpark am Weiher“ wurde im Jahr 1997 eröffnet und wurde als Pflegeheim mit insgesamt 40 Pflegeplätzen und 25 Wohnungen für Betreutes Wohnen konzipiert.

Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber mit der Einführung des Pflege- und Wohnqualitäts-Gesetzes neue bauliche Anforderungen an Pflegeeinrichtungen gestellt. An diese sind, nach einer Übergangsfrist, die Einrichtungen entsprechend anzupassen. Im Bestand des Wohnparks gibt es aktuell keine DIN-gerechten Pflegezimmer für Rollstuhlnutzer. Dieses Defizit kann mit dem Erweiterungsbau behoben werden.

Für den Betreiber, die Wohnpark am Weiher GmbH, sinkt die Wirtschaftlichkeit der Pflegeeinrichtung auf Grund der geringen Größe und der steigenden Kosten immer weiter. Gleichzeitig besteht, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels hin zu einer auch in Leutershausen immer älter werdenden Gesellschaft, mehr Bedarf für Pflegeplätze und Betreutes Wohnen. Daher hat der Betreiber bereits im Jahr 2016 begonnen, ein Konzept für eine mögliche Erweiterung zu entwickeln.

In Kooperation mit der Stadt Leutershausen konnte die Fläche östlich der bestehenden Wohnanlage als mögliches Baufeld ausgemacht werden.

1.2 Planungserfordernis, Ziel

Die geplante Erweiterungsfläche, Fl. Nr. 1313/2, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 „Am Stadtweiher“ als Gemeinbedarfsfläche für die Stadt vorbehalten. Ursprünglich hatte man überlegt, hier ein Blockheizkraftwerk anzusiedeln. Hierfür gibt es allerdings bis heute keine konkreten Planungen, zudem gibt es mittlerweile ein Angebot zum Anschluss an Fernwärme im Gemeindegebiet.

Für das als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Flurstück 1313/2 ist im Bebauungsplan die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage und eine geordnete Bebauung ist die Änderung des Bebauungsplanes „Am Stadtweiher“ im Bereich der Flurstücke 1313/1 und 1313/2 erforderlich.

Die Seniorenwohnanlage auf dem Flurstück 1313/1 liegt im festgesetzten „Sondergebiet für Betreutes Wohnen“.

1.3 Planaufstellung, Verfahren

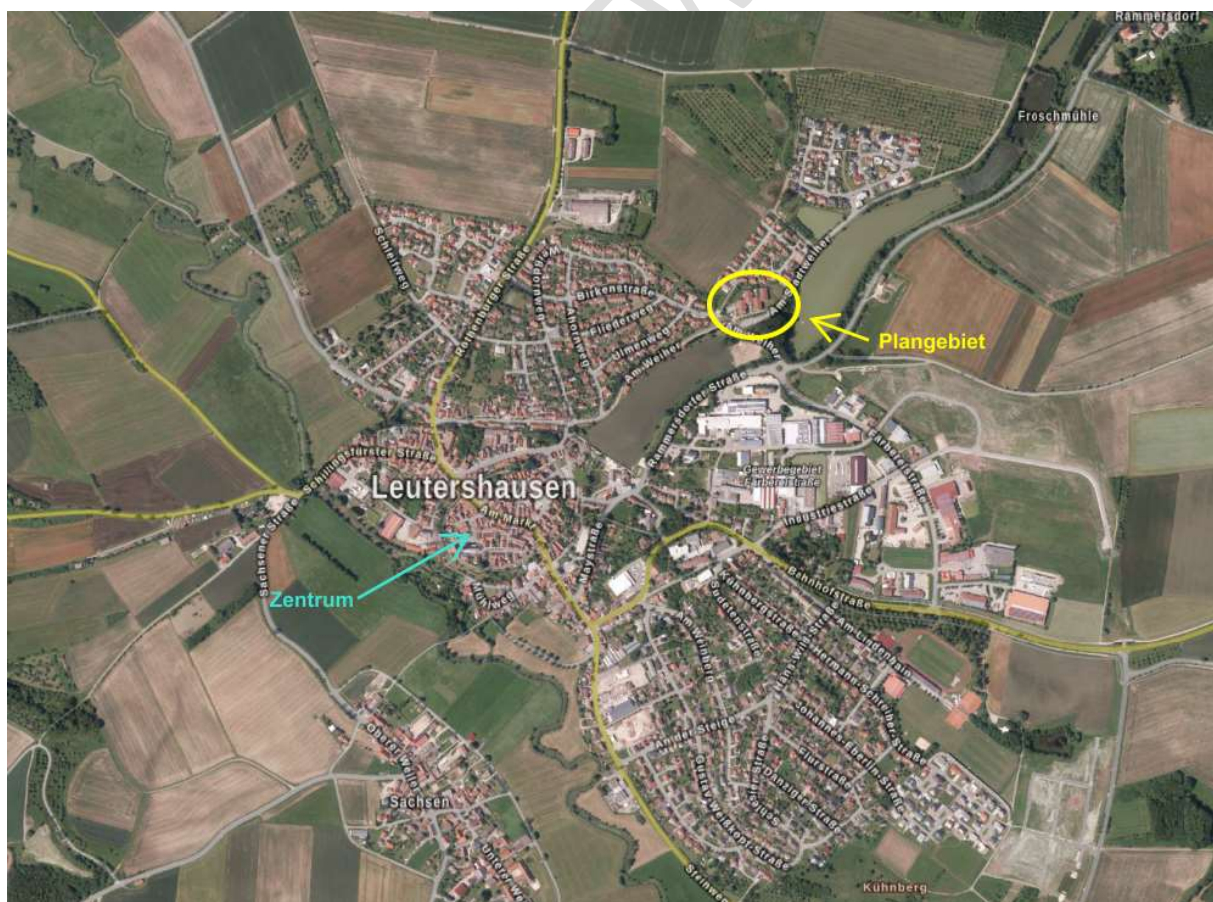
Der Stadtrat der Stadt Leutershausen hat daher in seiner Sitzung am 14.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“ beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Dieser Beschluss wurde im Mitteilungsblatt Nr. 05/2021 der Stadt Leutershausen vom 12.03.2021, Seite 2, ortsüblich bekannt gemacht.

1.4 Lage und Größe der vorgesehenen Änderungsfläche

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche betrifft die Flurstücke Nr. 1313/1 und 1313/2 und liegt im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Leutershausen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“. Die Flurstücke haben eine Gesamtfläche von ca. 7.437 qm, der Geltungsbereich ca. 7.800 qm.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 900 m oder ca. 11 Gehminuten.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

1.5 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 27 „Am Stadtweiher“ im Jahre 1998 erschlossenes Baugebiet.

Ziel ist es nun, der Nachfrage an Pflegeplätzen und insbesondere den Barriere freien Wohnbedürfnissen älterer Mitbürger in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung der bestehenden Seniorenwohnanlage in geordneter Form erfolgen und der Fortbestand des Pflegeheimes gesichert werden.

Der Entwurf für die Erweiterung der Wohnanlage (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft, 2019/ 2020) bildet die Grundlage für das Änderungsverfahren und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1.6 Erschließung/ Baukonzept

Die Erschließung des Erweiterungsbaus erfolgt von der bestehenden Straße „Am Weiher“. Gleichzeitig entsteht eine bauliche, interne Verbindung von Bestand und Neubau in allen drei geplanten Geschossen.

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück als offene Stellplätze sowie unter dem auskragenden Obergeschoss geplant.



Dachaufsicht mit geplanter Erweiterung, o. M.

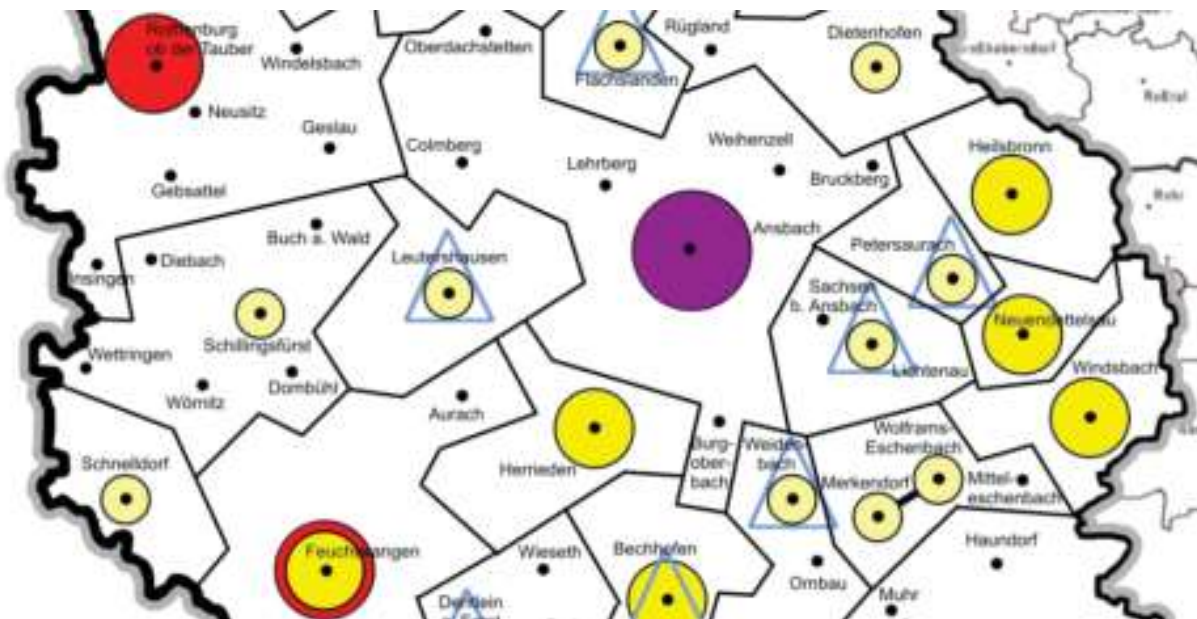
2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt. Die Stadt Leutershausen liegt gemäß Raumstrukturkarte (07.06.2000) in einem „allgemeinen ländlichen Raum“ und ist als Kleinzentrum charakterisiert.

Das Stadtgebiet liegt gemäß Regionalplan naturräumlich innerhalb der „Frankenhöhe“ (Haupteinheit 114) in der Untereinheit 114.1 „Mittlere Frankenhöhe“.

Für die Stadt Leutershausen wird in der Begründungskarte ökologisch-funktionelle Raumgliederung hauptsächlich „intensive Landnutzung“ vermerkt.



Quelle: Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Zentrale Orte und Nahbereiche, 01.01.2005; Karte ohne Maßstab

In der Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ ist Leutershausen als „Kleinzentrum“ und „bevorzugt zu entwickelnder Zentraler Ort“ charakterisiert.

2.2 Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.03.2018, festgelegt.

Die Region Westmittelfranken ist hier als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Die Kreisregion (hier: Landkreis Ansbach) ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ festgesetzt.

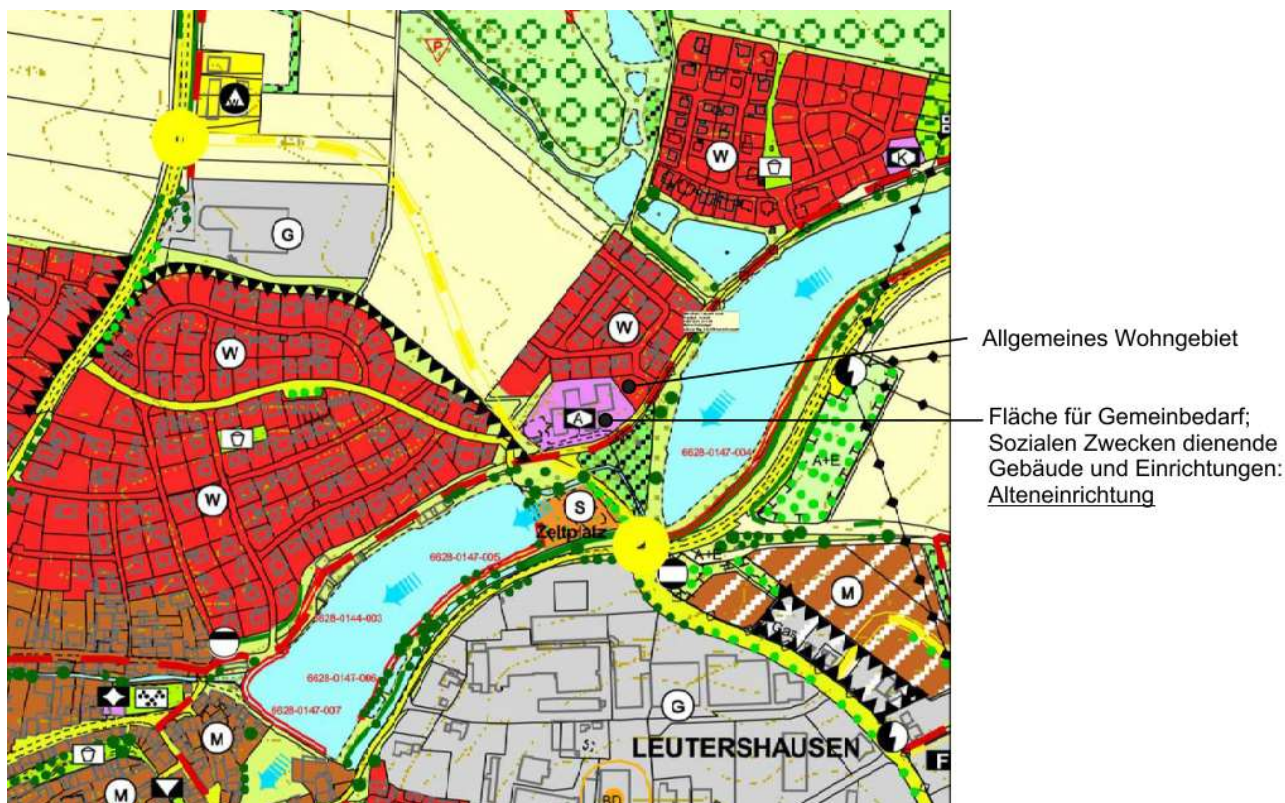
Die Stadt Leutershausen kann von der räumlichen Nähe zum als „Oberzentrum“ charakterisierten Ansbach profitieren, welches in Bezug auf Funktionen im Bereich Bildung und medizinischer Versorgung für die Teilregion große Bedeutung hat.

Die sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung, wie die nahegelegenen Bundesautobahnen A6 und A7 sowie die B13 konnten dem ländlichen Raum zu einer positiven Entwicklung verhelfen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leutershausen als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Die bereits mit der Seniorenwohnanlage überbaute Fläche ist hier als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ (Alteneinrichtung) charakterisiert.



Ausschnitt FNP 2017, 6. Änderung, IB Heller/ Stadt Leutershausen, o. M.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht weder der Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch der des Flächennutzungsplanes. Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Am Stadtweiher“ nach § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren – ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

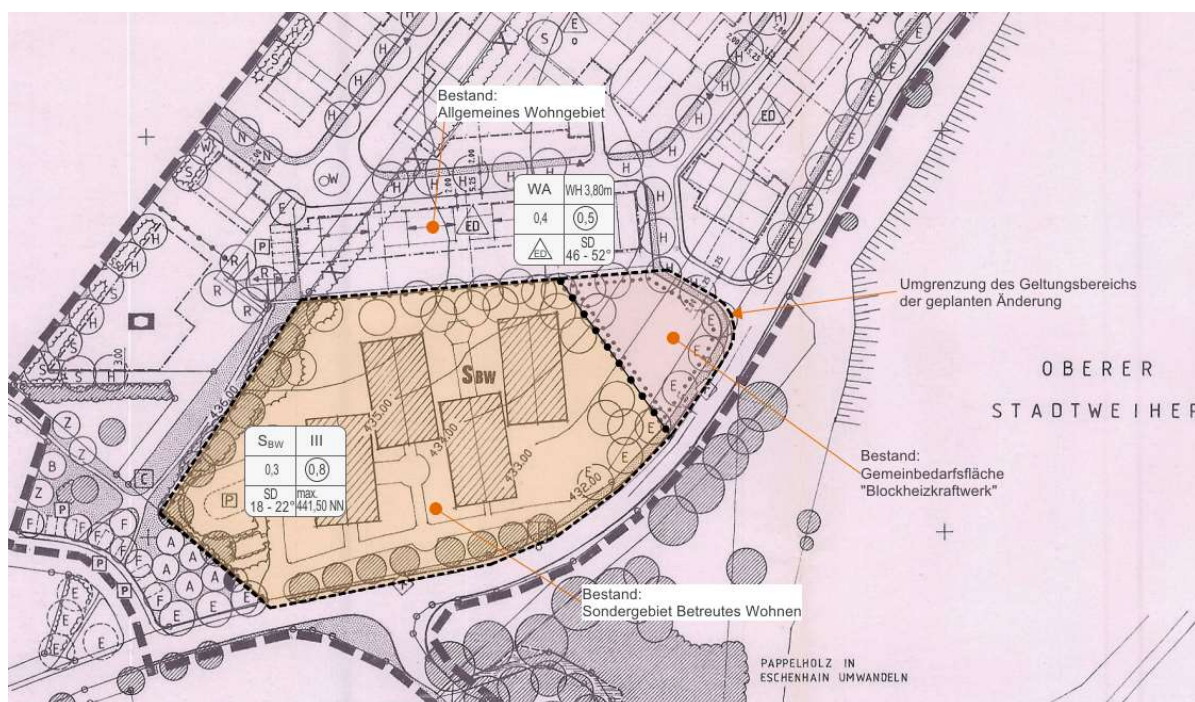
2.4 Bebauungsplan Nr. 27 „Am Stadtweiher“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wurde am 22.09.1998 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Eine erste Änderung mit Erweiterung des Plangebietes im Norden wurde am 06.08.2002 beschlossen. Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 1313/1 für die bestehende Seniorenwohnanlage. Hier wurde „S_{BW}“ (Sondergebiet für Betreutes Wohnen) festgesetzt.

Ein Teil der Änderungsfläche (Fl. Nr 1313/2) ist unbebaut und derzeit noch Grünfläche/ Wiese ohne Nutzung.

Die bereits auf dem Flurstück 1313/1 bestehende Seniorenwohnanlage wurde auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet.

Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 27 mit den bestehenden Festsetzungen:



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 „Am Stadtweiher“ mit Umgriff für die Änderung, o. M.

3. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Ortslage, Topographie

Die Stadt Leutershausen liegt im Tal der Altmühl welche gleichzeitig den westlichen Siedlungsrand bildet. Das Plangebiet liegt nordöstlich außerhalb des Stadtkerns direkt am „Oberen Stadtweiher“ von welchem es nur durch die Straße „Am Stadtweiher“ getrennt wird.

Das Baugebiet „Am Stadtweiher“ erreicht man von Westen aus dem Stadtkern direkt über die Straße „Am Weiher“. Von Osten aus Richtung Ansbach kommend führt der kürzeste Weg über das Gewerbegebiet und die „Färbereistraße“ direkt auf den Wohnpark zu.

3.2 Umgebung

Nördlich und westlich der geplanten Baufläche befinden sich Wohnquartiere mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Einzelhauscharakter. Südlich des Plangebietes liegt, gegenüber dem Weiher und dem Kümmlbach in mind. 150 m Abstand gelegen, das Gewerbegebiet an der Rammersdorfer- und Färbereistraße.

3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Versorgung sind über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Am Stadtweiher) gesichert.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den in der Straße „Am Stadtweiher“ bestehenden, ausreichend dimensionierten Freispiegelkanal der Stadt Leutershausen zur kommunalen Kläranlage am südlichen Rand des Stadtgebietes im Tal der Altmühl.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser soll ortsnahe versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird bereits in offenen Gräben gesammelt und in den Stadtweiher eingeleitet.

3.4 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplangebietes und in der unmittelbaren Umgebung sind im Denkmaltatlas sowie in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

3.5 Schutzgebiete

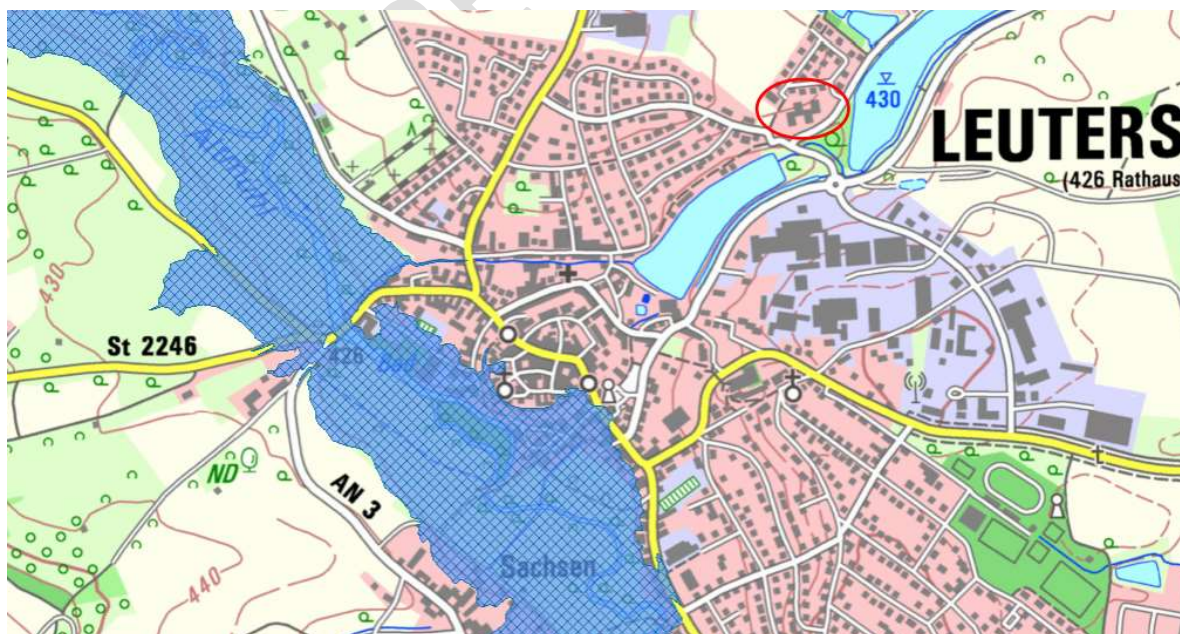
Im Plangebiet selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

3.6 Gewässer, Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch liegt direkt gegenüber dem Bauplatz, über die Straße „Am Stadtweiher“, im Abstand von ca. ≥ 35 m der Stadtweiher. Dieser ist Teil einer Reihe von Teichen welche vom Kümmeibach gespeist werden. Damit liegt das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich und ist durch den Einfluss von Wasser geprägt. Dies kann einen hohen Grundwasserstand mit sich bringen.

Wasserschutzgebiete (Trinkwasser, Heilquellen) befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Der Kümmeibach wird aus verschiedenen Quellen im nördlichen Gebiet der Kommune bei Oberramstadt gespeist und ist beim Bayerischen Landesamt für Umwelt in ein Fließgewässer der 6. Stufe eingeordnet. Eine Hochwassergefährdung aus dem Bereich des Kümmeibachs und der Weiher ist nicht bekannt, Überschwemmungsgebiete sind hier nicht festgesetzt.



Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt, Gewässer und Überschwemmungsgebiete, Leutershausen

Das Überschwemmungsgebiet der Altmühl hat gemäß vorliegender Karte keinen Einfluss auf das Plangebiet.

2. B-Plan Nr. 28/2 „Färbereistraße“ GE/MI, Rechtskraft 2. Änderung am 23.02.2018.
Der an den Eschenhain im südlichen Bereich des B-Planes Nr. 27 anschließende Teil des Bebauungsplanes Nr. 28/2 ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die zulässigen Immissionsrichtwerte liegen hier gem. TA Lärm bei tags 60 dB (A) und nachts bei 45 dB (A). Auch hier ist nicht mit nennenswerten Lärmbelastungen zu rechnen.
3. B-Plan Nr. 43 „Gewerbegebiet Leutershausen Ost“ GE/ MI, Rechtskraft 04.11.2016.
Auch hier schließt das Bebauungsplangebiet in Richtung Rammersdorfer Straße mit der Nutzungskategorie „Mischgebiet“ an, sodass auch von hier keine nennenswerten Lärmbelastungen ausgehen.

In der Entwurfsplanung für die Erweiterung des Wohnparks sind die besonders sensiblen Wohnräume (Bewohnerzimmer) überwiegend bereits von den Gewerbegebieten abgewandt jeweils nach Osten und Westen orientiert vorgesehen.

VORENTWURF

4. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung „Sondergebiet Betreutes Wohnen“* auf der Fl. Nr. 1313/1 wird damit aufgehoben.

*Siehe Nr. 3.1.2 B-Plan Nr. 27

Begründung:

Das Baugrundstück soll insbesondere der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen und Pflegeplätzen und demnach vorwiegend dem Wohnen dienen. Die in § 11 BauNVO vorgesehene Gebietskategorie „Sonstiges Sondergebiet“ ist ausschließlich für solche Nutzungen vorgesehen, welche durch die in § 2 bis 10 BauNVO beschriebenen Gebietstypologien nicht enthalten sind. Da es sich hier um Formen des Wohnens handelt, die in der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen sind, wird das Plangebiet daher entsprechend der vorhandenen und geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung) als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die möglichen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Begründung:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt speziell für das geplante Vorhaben der Erweiterung des Wohnparks.

Zudem entsprechen die ausgenommenen Nutzungen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwiderlaufen. Die an dieser Stelle ausgeschlossenen Nutzungen können bei Bedarf in anderen und dafür besser geeigneten Bereichen im Stadtgebiet und bereits ausgewiesenen Bauflächen für Gewerbebetriebe verwirklicht werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Gebäudehöhe festgelegt.

Die Höhe (Wandhöhe Attika) wird dabei gem. § 18 BauNVO als maximale Höhe über Normal Null begrenzt. Die Höhenvorgabe im Bestand bleibt bei 441,50 ü. NN, für den Erweiterungsbau wird eine max. Höhe von 442,50 NN festgesetzt. (Siehe Nr. 3.1.5 B-Plan Nr. 27)

Der bestehende Bebauungsplan sieht für das Flurstück 1313/1 ein GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 vor. (Siehe Nr. 3.1.2 B-Plan Nr. 27)

Neu festgesetzt werden sollen gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO von 1,2. Diese entsprechen den in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Als tatsächliches Maß der baulichen Nutzung ergeben sich, bezogen auf die Grundstücksflächen vor und nach Neuauftellung, folgende Werte:

GRZ zul. ≤ 0,4	Grundfläche	Grundstücks- fläche vor Neuauftellung	GRZ	Grundstücks- fläche nach Neuauftellung	GRZ
Gebäudebestand	1.752 qm	6.595,50 qm	0,26	5.732 qm	0,31
Erweiterung	658 qm			1.705 qm	0,39
GFZ zul. ≤ 1,2	Geschossfläche	Grundstücks- fläche vor Neuauftellung	GFZ	Grundstücks- fläche nach Neuauftellung	GFZ
Gebäudebestand	4.759 qm	6.595,50 qm	0,72	5.732 qm	0,83
Erweiterung	1.990 qm			1.705 qm	1,17

Die Werte (GRZ, GFZ) liegen demnach innerhalb der gem. § 17 BauNVO für das „Allgemeine Wohngebiet“ vorgesehenen Maße für die bauliche Nutzung.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o. g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht weiterhin notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie, den Schutz der bestehenden Nachbarbebauung sowie den Anschluss an das vorhandene Gebäude sicherzustellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung auf dem Baugrundstück ermöglicht werden welche eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zulässt. Die Nachverdichtung ist Sinn der Innenentwicklung und knüpft direkt an die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB an.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 27 sieht vor, dass „an allen freistehenden seitlichen Grenzen der Gebäude die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten“ sind, „sofern sich aus den Eintragungen im Planblatt kein anderes Maß ergibt.“ (Siehe Nr. 3.1.3 B-Plan Nr. 27)

Im bestehenden Bereich „**S_{BW}**“ der Fl. Nr. 1313/1 sind keine Baugrenzen vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich hier aus der maximal möglichen Gebäudehöhe, der GRZ, der GFZ sowie den Abstandsflächen nach BayBO.

Diese Regelung soll für den Gebäudebestand beibehalten werden.

Für den Bereich der neu zu definierenden Fl. Nr. 1313/2 (incl. der zu erwerbenden Teilfläche aus 1313/1) sollen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, maximal möglicher Gebäudehöhe, GRZ und GFZ definiert werden. Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

Begründung:

Die Bestimmungen des Art 6 BayBO haben neben den Abstandsforderungen des vorbeugenden Brandschutzes vor allem nachbarschützende Wirkung.

Im Bereich des Anbaus werden Baugrenzen festgelegt, welche vor allem zu den nördlich gelegenen Nachbarn Abstände vorsehen die sich aus den Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO ergeben. Lediglich zur öffentlichen Verkehrsfläche nach Süd-Osten und Süden soll das Gebäude teilweise bis zur Grundstücksgrenze reichen. Zum Gebäudebestand hin soll auf die künftige Grenze gebaut werden damit die Funktion des Anbaus erfüllt werden kann (siehe 4.1.4 abweichende Bauweise).

4.1.4 Bauweise

Die Bauweise wird als **abweichende** Bauweise festgesetzt. Hierbei soll, abweichend von der „offenen Bauweise“ eine Überschreitung der Gebäudelänge von >50 m ohne Beschränkung zulässig sein. Gleichzeitig wird die Erweiterung ohne seitlichen Grenzabstand als Anbau an den Bestand realisiert.

Begründung:

Der bestehende „Wohnpark am Weiher“ hat bereits eine Längenausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 65 m, die gesamte Gebäudetiefe beträgt ca. 45 m. Der Baukörper ist aber durch die gegeneinander versetzten, vor- und zurückspringenden Einzelbauteile gut gegliedert und wirkt dadurch nicht als ein überlanges Gebäude.

Die Erweiterung kann nicht als solitärer Baukörper erfolgen, dies ist aus organisatorischen und rechtlichen Gründen für den Betrieb eines Pflegeheimes nicht möglich. Daher soll das System der versetzten Baukörper aufgenommen und nach Osten verlängert werden, sodass im zentralen Gebäudebereich eine Gesamtlänge von ca. 100 m entsteht.

4.1.5 Garagen, Stellplätze

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 „Am Stadtweiher“ nimmt das Sondergebiet aus der Regelung durch den B-Plan aus. Eine Satzung mit Regelung für Gebäude mit Altenwohnungen oder Pflegeheime gibt es in der Stadt Leutershausen nicht. Damit sind die erforderlichen Stellplätze nach Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen.

Nach aktuellem Stand bedeutet dies für den Erweiterungsbau:

Verkehrsquelle	GaStellV	berechnet	erforderlich	Geplante Stellplätze
Altenheim, 22 Pflegeplätze	1 Stpl. je 12 Betten, mind. 3 Stpl.	1,83 Stpl.	3,0 Stpl.	
Gebäude mit Altenwohnungen; 3 Wohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	0,6 Stpl.	1,0 Stpl.	
Summe erforderlich/ Summe geplant			4,0 Stpl.	10,0 Stpl.

In der vorliegenden Entwurfsplanung sind mehr Stellplätze vorgesehen als nach Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen wären.

Die Anzahl der Wohneinheiten (3 Wohnungen und 22 Pflegeplätze) entspricht der tatsächlichen Planung.

4.1.6 Öffentliche Grünflächen

Bei den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Änderungsbereichs handelt es sich um einen bestehenden straßenbegleitenden Grünstreifen. Hierzu sieht der Bebauungsplan Nr. 27 vor:

„Das straßenbegleitende Grün mit einer Mindestbreite von 2,0 m dient der Funktion der Oberflächenentwässerung, Versickerung und der Begrünung. Parken ist nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig (verkehrsberuhigter Bereich). Eine geschlossene Pflanzung aus Bodendeckern ist nicht zulässig.“

Die im Planblatt dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen oder Wiesengraben vorhanden und nachrichtlich übernommen.

4.1.7 Grünordnung

Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 3. Wuchsordnung (bis 10 m) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bepflanzung eignen sich folgende Baumarten:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Malus Sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus communis (Holz-Birne)

Weitere Obstbäume in Sorten.

Begründung:

Laubbäume tragen durch Schattenbildung und Verdunstung dazu bei, die sommerliche Überhitzung zu reduzieren.

Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen.

Begründung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung, der Regenwasserversickerung, Erhaltung der Biodiversität und positiver Auswirkung auf das Mikroklima überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit standortgerechter Bepflanzung kann hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

4.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften – örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

4.2.1 Dachform, Eindeckung, Solaranlagen

Es werden im Änderungsbereich Festsetzungen zur Dachform, Gestaltung sowie der Dacheindeckung und Solaranlagen getroffen.

Begründung:

Bestand: Für den Gebäudebestand werden die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 27 aufgegriffen und bestätigt. Hier gilt weiterhin für die Dachform die Festlegung Satteldach mit Dachneigung 18° - 22°. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in rot oder naturrot festgesetzt.

Anbau: Für die Erweiterung jedoch soll die Dachform Flachdach mit Dachneigung 0° - 5° festgesetzt werden. Als Abdeckung auf dem Flachdach ist Kies zulässig.

Solaranlagen: Das Anbringen von Solaranlagen (Warmwasser- oder Photovoltaikanlagen) auf dem Flachdach über dem 2. Obergeschoss ist zulässig, jedoch sind die Module mind. 1 m von der Innenkante der Attika zurückzusetzen. Sie dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten.

Mit dieser Festsetzung wird die Nutzung solarer Energien ermöglicht und gleichzeitig eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch Verschattung ausgeschlossen sowie eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum vermieden.

4.2.2 Einfriedungen

Es werden die Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen aus dem Bebauungsplan Nr. 27 übernommen:

Sockel und Mauern sind nicht erlaubt.

Die Grundstücke können, sofern im Plan nichts anderes vermerkt ist, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden. Ist eine Abgrenzung zur Straße gewünscht, *so sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.*

Begründung:

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum zu sichern.

4.2.3 Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Standorte von Restmüll- und Wertstoffbehältern getroffen.

Begründung:

Die Festsetzung zu Restmüll- und Wertstoffbehältern dient dazu, mit ihrer gestalterischen Integration in die Bebauung der privaten Grundstücke eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

4.2.4 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländegestaltung

Es werden Festsetzungen zur Höhenlage des Gebäudes und der Geländemodellierung getroffen.

Begründung:

Der als Erweiterung des Wohnparks geplante Anbau muss sich auf Grund der Anforderungen an die Barrierefreiheit innerhalb des Gebäudes an die Höhenlage des Bestandes anpassen.

Durch die leichte Hanglage des Grundstücks werden in der Bauphase Abgrabungen erforderlich. Die Geländehöhen an den Nachbargrundstücken sind beizubehalten oder wiederherzustellen, sodass das Gelände zwischen den Grundstücken möglichst ohne Höhenunterschiede ineinander übergeht. Werden Stützmauern erforderlich, so sind diese bis zu einer Einzelhöhe von max. 1,50 m zulässig. Höhere Geländeunterschiede sind abgestuft abzufangen.

Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum als auch auf die jeweiligen Grundstücksnachbarn zu vermeiden und eine harmonische Einbindung von Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz

5.1 Erschließung, Versorgung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße „Am Stadtweiher“.

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsverbindungen wird über das Kommunalunternehmen der Stadt Leutershausen (Stadtwerke) sowie andere einschlägige Versorgungsträger sichergestellt. Entsprechende Leitungen sind bereits im Straßenraum vorhanden.

5.2 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und verzögert abzuleiten.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung zur Kläranlage der Stadt Leutershausen erfolgt über den bestehenden, ausreichend dimensionierten Freispiegelkanal in der Straße „Am Stadtweiher“.

Niederschlagswasser

Das auf der Grundstücksfläche anfallende unverschmutzte Regenwasser von Dach- und Hofflächen soll ortsnahe versickern. Nachbarliche Grundstücke und Bauwerke dürfen dabei in ihrer Nutzung und Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt werden. Der Überlauf ist in die dafür vorgesehenen Flächen zu leiten.

Überschüssiges Regenwasser wird vor Ort bereits in offenen straßenbegleitenden Gräben gesammelt und dem Stadtweiher zugeführt.

Versickerung

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden um eine Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit die Entwässerungseinrichtungen zu entlasten. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

5.3 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung berücksichtigt. Die bestehende Verkehrsfläche ist hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. ausreichend, so dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden kann.

6. Umweltbelange - Schutzgüter

6.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Stadtweiher“ – Änderung - dienen der Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und der Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der in der Umgebung wohnenden Menschen.

Durch die Realisierung dieses Baugebietes ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der näheren Umgebung wohnenden Menschen. Eine wesentliche Zunahme des KFZ-Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum für Senioren.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

6.2 Schutzgut Boden

6.2.1 Boden

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen und zum Verlust von Boden. Bei der Errichtung der Bebauung wird das natürlich gewachsene Bodenprofil voraussichtlich überwiegend abgetragen und in Teilflächen überbaut. Damit gehen in diesen Bereichen die Bodenfunktionen verloren. Diese Beeinträchtigung kann nicht vermieden werden.

6.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen. Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes durch den die Bebauung der vorhandenen Fläche bereits vorgesehen war.

6.2.3 Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten vorhanden sein können.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

6.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Planbereich werden hier durch die Lage am Stadtweiher bestimmt. Dabei ist, bei der verhältnismäßig kleinen Fläche, von keiner nennenswerten Kaltluftproduktion auszugehen. Auf Grund der Topografie und der umgebenden Bebauung kann dabei allenfalls von einem sehr kleinräumigen Luftaustausch ausgegangen werden.

Im anschließenden allgemeinen Wohngebiet werden sich auf Grund der geplanten Bebauung keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Diese stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da die durch die Bodenversiegelung auf der bestehenden Wiese entstehenden Nachteile vor allem durch die Pflanzung von Laubbäumen ausgeglichen werden.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch liegt der durch den Kümmebach gespeiste Stadtweiher direkt auf der dem Baugelände gegenüberliegenden Straßenseite. (vgl. Nr. 3.6 Gewässer, Starkregen).

Um den natürlichen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ortsnah oder auf den Grundstücken versickert werden. Dies ist jedoch auf Grund der Lage am Stadtweiher und demnach hohe Grundwasserstände nur in sehr begrenztem Maß möglich. Überschüssiges Regenwasser wird vor Ort bereits in offenen straßenbegleitenden Gräben gesammelt und dem Stadtweiher zugeführt.

Um eine Gefährdung des Schutzgutes auszuschließen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (vgl. Nr. 2.6 Satzung) sowie der Unzulässigkeit der Verwendung von Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall (vgl. Nr. 3.2 Satzung) getroffen.

Demnach ist die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.

Damit soll sichergestellt werden, dass im Umfeld des künftigen Gebäudes unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt und innerhalb des Baugebietes zumindest teilweise oberflächlich versickert werden kann.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

6.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und das Schließen einer Baulücke eine Neubaumaßnahme geschaffen werden. Dies ist mit einem Eingriff in die vorhandene, bereits als Bauland ausgewiesene Fläche, verbunden. Die Fläche selbst ist relativ klein, ein in Bezug auf den Artenschutz besonderer Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Da das Baugrundstück aber in unmittelbarer Nähe zum Weiher liegt und in den letzten Jahren nur extensiv bewirtschaftet wurde (2-3 Mähvorgänge/ Jahr) ist insbesondere das Vorkommen spezieller Arten im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtliche Prüfung – saP“ zu untersuchen. Der Inhalt und Umfang der saP wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Ansbach, SG44 Technischer Umweltschutz, abgestimmt und die zu untersuchenden Arten festgelegt:

1. Amphibien: es liegen Hinweise auf das Vorkommen der Knoblauchkröte vor.
2. Brutvögel / Wiesenbrüter
3. Wiesenknopf-Ameisenbläuling
4. Fledermäuse (evtl. Jagdrevier; Abschätzung, ob Neubau Barriere darstellt)
5. Zauneidechse (nur, falls entsprechende relevante Strukturen vorhanden sind)

Eine erste Begutachtung des Baufeldes durch den beauftragten Sachverständigen, Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger, hat bislang keine Hinweise auf das Vorkommen der in Punkt 6.5 aufgelisteten Arten ergeben. Das Vorkommen geschützter Arten wurde bereits durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht.

Das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (saP) vom 01.02.2021 des

Diplom-Biologen Ulrich Meßlinger
Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien
Am Weiherholz 43, 91604 Flachslanden

wird als Teil der Begründung – siehe Anlage I - mit aufgenommen und bewertet.

Nach Untersuchung der zu bewertenden Parameter kommt der Fachbeitrag zu dem Schluss (siehe dort: Punkt 7, Seite 12) dass, bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen durch die Umsetzung der Baumaßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Als baulich umzusetzende Vorgabe für das Bauvorhaben wird hier auf die Vermeidungsmaßnahme 7: *„Integration und dauerhafte Erhaltung von zehn Mauerseglerkästen und zehn Mehlschwalben-nestern in die neuen Gebäude oder nachträgliche Anbringung an die bestehenden Gebäudeteile“* hingewiesen.

Maßnahmenübersicht zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
V 1: Verzicht auf Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten zwischen April und Oktober	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung im Bauzeitenplan und bei Umsetzung der Planung
V 2: Beleuchtung nur mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel nur auf den Boden, Beschränkung der Leuchtzeiten.	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung in Planung und Ausführung, dauerhaft
V 3: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung in Planung und Ausführung, dauerhaft
V 4: Verringerung der Barrierewirkung	Vermeidung (verpflichtend)	In Bauleitverfahren und bei Objektplanung zu berücksichtigen, dauerhaft
V 5: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen	Vermeidung (verpflichtend)	In Bauleitverfahren und bei Objektplanung zu berücksichtigen, dauerhaft
V 6: Baubeginn nicht in der Brutzeit von Mauersegler und Mehlschwalbe (Mai bis September), alternativ Vergrämung ab Ende April bis September	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung im Bauzeitenplan und bei Umsetzung der Planung
V 7: Integration von Mauerseglerkästen und Mehlschwalbennestern	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung in Planung und Ausführung, dauerhaft

Quelle: Seite 10 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Dipl. Biologe U. Meßlinger

Bewertung:

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz erfolgt gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP). Bei der Nutzbarmachung der bereits als Bauland ausgewiesenen Fläche werden, unter Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sein.

6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Bereich der Planänderung liegt innerhalb des bebauten Ortes und hat auf das Landschaftsbild und den äußeren Ortsrand, welcher bereits durch das angrenzende Wohngebiet ohne besondere Eigenart geprägt ist, nur geringen Einfluss. Die bestehenden und neuen Gebäude sind von der dem Weiher gegenüberliegenden Ortsverbindungsstraße nach Rammersdorf teilweise durch vorhandene Bäume verdeckt.

Der bestehende „Wohnpark am Weiher“ fügt sich in diese Silhouette trotz der verhältnismäßig großen Grundfläche durch die Gebäudestrukturierung gut ein. Die Erweiterung des Wohnparks erfolgt als Fortführung der bestehenden Struktur. Damit führt die Bebauung insgesamt zu einer geringen Bedeutung des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

Bewertung:

Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswertung des Bayerischen Denkmaltatlas ergab, dass sich in unmittelbarer Umgebung und im Plangebiet selbst keine Denkmäler befinden (s. Punkt 1.5).

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung evtl. zu tage tretende auffällige Bodenverfärbungen, Mauern, Metallgegenstände, Holzreste, Knochen oder Scherben etc. der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

Bewertung:

Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und eine Entwicklung im Sinne einer Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Die Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens einzuhalten.

7. Flächenbilanz, Planaufstellung, Verfahren

7.1 Flächenbilanz, Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet, ca.	7.800 qm
Wohnbaufläche, netto ca.	7.437 qm
Vorhandene Grünfläche, öffentlich, ca.	363 qm

Flächenbilanz gemäß Entwurf Stand Februar 2021.

7.2 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind vorerst für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Sie sind jedoch bereits in Vorbereitung damit die geplante Baumaßnahme realisiert werden kann.

Das Plangebiet für die B-Plan-Änderung und nachfolgenden Erweiterung der Seniorenwohnanlage betrifft die beiden Flurstücke 1313/1 und 1313/2.

Besitzverhältnisse aktuell:

- Das Flurstück Nr. 1313/1 befindet sich im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft - WEG-, Am Stadtweiher 1, Leutershausen.
- Das Flurstück Nr. 1313/2 befindet sich im Eigentum der Stadt Leutershausen.

Besitzverhältnisse mit Umsetzung der Baumaßnahme:

- Aus dem Flurstück 1313/1 wird die WEG eine Teilfläche an den Vorhabenträger der Erweiterung veräußern.
- Das Flurstück 1313/2 wird vom Vorhabenträger des Erweiterungsbaus von der Stadt erworben.
- Die veräußerte Teilfläche aus Fl. Nr. 1313/1 wird mit dem Flurstück 1313/2 vereinigt.

Die Realisierung der Maßnahme wird zwischen der Stadt Leutershausen, der Wohnpark am Weiher GmbH und den Vorhabenträger mit einem Durchführungsvertrag vereinbart.

7.3 Sozialverträglichkeit

Im Stadtgebiet Leutershausen gibt es seit der Eröffnung der Pflegeeinrichtung im Jahr 1997 unverändert 40 Pflegeplätze.

Die Anzahl der Einwohner in Leutershausen steigt seit dem Jahr 2014 konstant von damals 5.416 EW um 222 EW auf aktuell 5.638 EW zum 31.03.2020 an (Q: Stadt Leutershausen). Im gleichen Zeitraum steigt die Anzahl der über 65-jährigen von 1.065 um 55 auf 1.120 Personen an (Q: Bay. Landesamt f. Statistik). Die Vorausberechnung des Demographiespiegels vom Juli 2019 (Bay. Landesamt f. Statistik) geht für die Jahre 2019/ 2020 von gerundet 1.100 Personen über 65 Jahre aus und liegt damit zum aktuellen Zeitpunkt etwas hinter der realen Entwicklung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung der bestehenden Pflegestation mit 40 Plätzen um 20 auf insgesamt 60 Pflegeplätze möglich. Zu den bestehenden 25 Wohnungen können bis zu drei Einheiten für Betreutes Wohnen errichtet werden.

Mit der Nutzbarmachung des Grundstücks Fl. Nr. 1313/2 für eine Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung wird dem demographischen Wandel in angemessener Weise Rechnung getragen und gleichzeitig eine soziale gesellschaftliche Aufgabe wahrgenommen.

7.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“ erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Nach § 1a (2) Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Hier soll mit der Änderung des Bebauungsplanes und Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan erreicht werden, dass das bislang als „Fläche für den Gemeinbedarf“ bereits für eine Bebauung vorgesehene Grundstück nun zur Versorgung eines Teils der Bevölkerung mit dem konkreten Projekt mit seniorengerechtem, Barriere freiem Wohnraum bebaut werden kann. Gleichzeitig sichert die Erweiterung der Pflegeeinrichtung die vorhandenen Arbeitsplätze und schafft den Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen.

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach dem beschleunigten Verfahren ist auch ohne eine Umweltprüfung möglich, wenn die zulässig zu versiegelnde Fläche des Baugebietes kleiner als 20.000 qm ist. Das Planungsgebiet entspricht diesen Kriterien.

Im Geltungsbereich werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000 Gebiete) werden nicht beeinträchtigt.

Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) aufgeführten Schutzgüter bestehen, unter Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 6.5), nicht.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – sind somit gegeben.

7.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Stadtweiher“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Er dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Dem Bebauungsplan mit Satzung und Begründung.
- Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (saP).
- Den Projektplänen (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP).

Die weiteren Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

8. Weitere Informationen zum Verfahren

8.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4C BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

8.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind nicht zu treffen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren gelten die in diesem Rahmen zu erwartenden Eingriffe nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Nutzbarmachung als Bauland kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff in den Vegetationsbestand.

Eine verfahrensbegleitende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die daraus resultierenden Auswirkungen werden als Anlage zur Begründung aufgenommen.

Im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten wird dennoch hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“ /vorhabenbezogener Bebauungsplan

Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Straße 21
91564 Neuendettelsau

27.04.2021-Bearbeitung: N. Drießlein

II Anlagen

- Bebauungsplan mit Satzung, Planstand 10.03.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 01.02.2021
Verfasser: Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien Am Weiherholz 43, 91604 Flachslanden