



# Stadt Leutershausen

Landkreis Ansbach

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 47 „Kienberg Nord“

Begründung zum Bauleitplanentwurf gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a BauGB

Auftraggeber: Stadt Leutershausen  
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Markus Liebich  
Markt 1-3 (vorübergehend: Alter Postberg 7)  
91578 Leutershausen

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

Fassung: Vorentwurf Dezember 2024

## Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	4
1. Allgemeines .....	4
1.1 Lage im Raum .....	4
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	5
1.3 Bebauungsplanverfahren .....	5
2. Ausgangssituation .....	6
2.1 Anlass der Aufstellung, Ziele .....	6
2.2 Aufstellungsbeschluss .....	6
2.3 Erschließung/ Baukonzept.....	6
2.4 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung.....	6
2.5 Flächenbilanz / Planungsdaten.....	6
3. Vorgaben übergeordneter Planungen .....	7
3.1 Regionalplanung.....	7
3.2 Landesplanung .....	9
3.3 Flächennutzungsplan.....	11
3.4 Bebauungspläne .....	12
4. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung .....	13
4.1 Strukturdaten der Stadt Leutershausen.....	13
4.2 Potentiale der Innenentwicklung.....	14
4.3 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten.....	14
4.4 Ergebnis der Alternativenprüfung.....	14
4.5 Planungsvarianten.....	14
5. Bestandsaufnahme.....	17
5.1 Aktuelle Nutzung .....	17
5.2 Ortslage, Stadtentwicklung, Topographie.....	17
5.3 Geologie, Grundwasser, Versickerung .....	17
5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	17
5.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild .....	18
5.6 Schutzgebiete .....	19
5.7 Gewässer, Starkregen.....	20
5.8 Vorbelastungen .....	20
5.8.1 Altlasten.....	20
5.8.2 Immissionen/ Lärm.....	20
6. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich .....	21

6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	21
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen .....	21
6.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	21
6.1.4	Abstandsflächen .....	21
6.1.5	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Müllhäuschen .....	22
6.1.5	Verkehrsflächen .....	22
6.1.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	22
6.1.7	Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung .....	22
6.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	23
6.2.1	Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten.....	23
6.2.2	Einfriedungen .....	23
6.2.3	Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung .....	23
6.2.4	Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke .....	23
6.3	Erschließung, Versorgung.....	23
6.4	Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung.....	24
6.5	Immissionen und Emissionen.....	25
6.6	Vorbeugender Brandschutz.....	25
6.7	Grünordnung.....	25
7.	Belange von Natur und Landschaft / Eingriff/ Ausgleich/ Artenschutz .....	25
7.1	Eingriff/ Ausgleich .....	25
7.2	Artenschutz .....	25
7.3	Landwirtschaftliche Flächen.....	27
7.4	Altlasten.....	27
8.	Umweltprüfung, Umweltbericht .....	27
9.	Kosten.....	28
10.	Bestandteile des Bebauungsplanes.....	28
II	Umweltbericht – folgt im weiteren Verfahren.....	28

## I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage im Raum

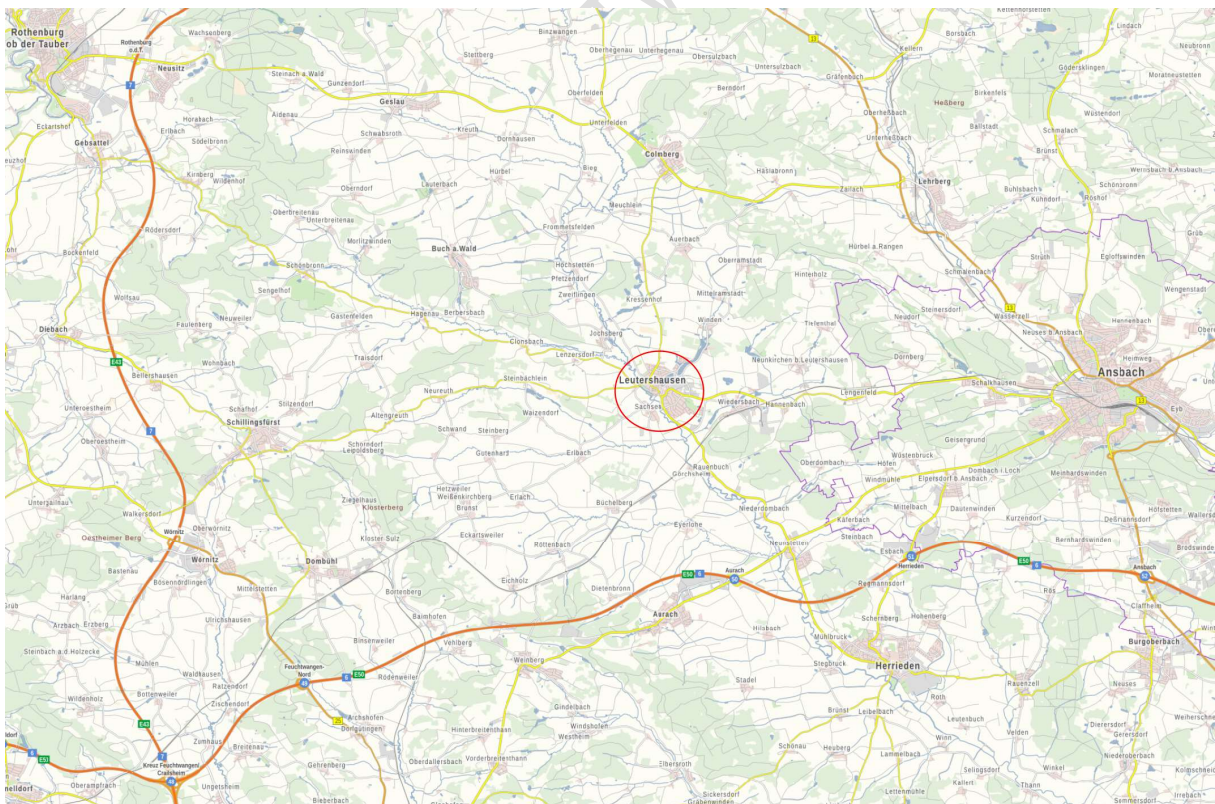
Die Stadt Leutershausen liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken, ca. 12 km westlich der Stadt Ansbach im Tal der Altmühl und ist Teil des Landkreises Ansbach. Zum Verwaltungsbereich der Stadt Leutershausen gehören auf einer Fläche von ca. 84 km<sup>2</sup> insgesamt weitere 48 Ortsteile.

Die Stadt Leutershausen hatte zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 5.689 Einwohner (Bay. Landesamt für Statistik).

Von Leutershausen aus in südlicher Richtung ist die nahegelegene BAB 6 mit der Anschlussstelle 50 (Aurach) günstig zu erreichen.

In nordwestlicher Richtung liegt die Stadt Rothenburg o. d. T. und die gleichnamige Anschlussstelle der BAB 7 in einer Entfernung von 25 km zu erreichen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*



Lage der Stadt Leutershausen (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.



## 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes „Kienberg Nord“ liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes und hat eine Fläche von ca. 40.500 qm. Das Gebiet wird im Norden begrenzt von der Staatsstraße St 2246 (Bahnhofstraße) nach Ansbach. Im Osten liegt, anschließend an eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindungsspanne zur ST 2249 (Steinweg) welche in östlicher Richtung nach Herrieden und in westlicher Richtung nach Rothenburg o. d. T. führt. Südlich grenzt das Plangebiet direkt an eine Biotopfläche an (s. Punkt 5.6). Mit dem Baugebiet „Kienberg II“ wurde weiter südlich ein Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung entwickelt. Südwestlich des Baufeldes befinden sich die Sportanlagen des TV Leutershausen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 530, 531 532, 533, 534 und 535 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 504, 514 und 536 der Gemarkung Leutershausen mit einer Gesamtgröße von ca. 4,05 ha (40.500 qm). Die potenzielle Erweiterungsfläche östlich des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nrn. 529 und 533/3 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 529/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,64 ha (16.400 qm).



Lage Geltungsbereich und potenzielle Erweiterungsfläche (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.

## 1.3 Bebauungsplanverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die nach § 9a BauGB erlassene Rechtsverordnung BauNVO (Baunutzungsverordnung) bilden die Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die aktuelle Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Leutershausen entspricht nicht der künftig geplanten Nutzung einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Anlass der Aufstellung, Ziele

Am östlichen Siedlungsrand von Leutershausen soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen. Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Ausweisung einer Fläche für eine dringend benötigte Kindertagesstätte.

Die Grundstücke im Umgriff des geplanten Geltungsbereiches sind bereits im Eigentum der Stadt Leutershausen. Mit der Planung soll das bereits bestehende Baugebiet „Kienberg“ nach Norden fortgesetzt und bis zur Staatsstraße ST 2246 (Bahnhofstraße) abgerundet werden. Nur wenige Grundstücke im Anschluss an die bestehende Bebauung sollen für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist für Kettenhäuser sowie nach Norden hin für die Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dadurch soll Wohnraum geschaffen werden, der mit möglichst geringem Flächenverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche die Grundsätze des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden besonders berücksichtigt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Entwicklung der Fläche in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen.

Das städtebauliche Konzept (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft, März 2024) für den Geltungsbereich bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

### 2.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leutershausen hat daher in seiner Sitzung am 19.03.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 47 „Kienberg Nord“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Dieser Beschluss wurde am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2.3 Erschließung/ Baukonzept

Die Anbindung des Baugebietes an das Straßennetz erfolgt über die ST 2246 (Bahnhofstraße) im Norden des Plangebietes. Dazu ist im Bereich der Staatsstraße eine Abbiegespur für Linksabbieger zu errichten.

### 2.4 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Leutershausen.

### 2.5 Flächenbilanz / Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet, ca.	ca. 40.500 qm	100 %
Wohnbaufläche		
Noch zu ergänzen!		

Flächenbilanz gemäß Entwurf Stand xxxxxxxxxxxxxx

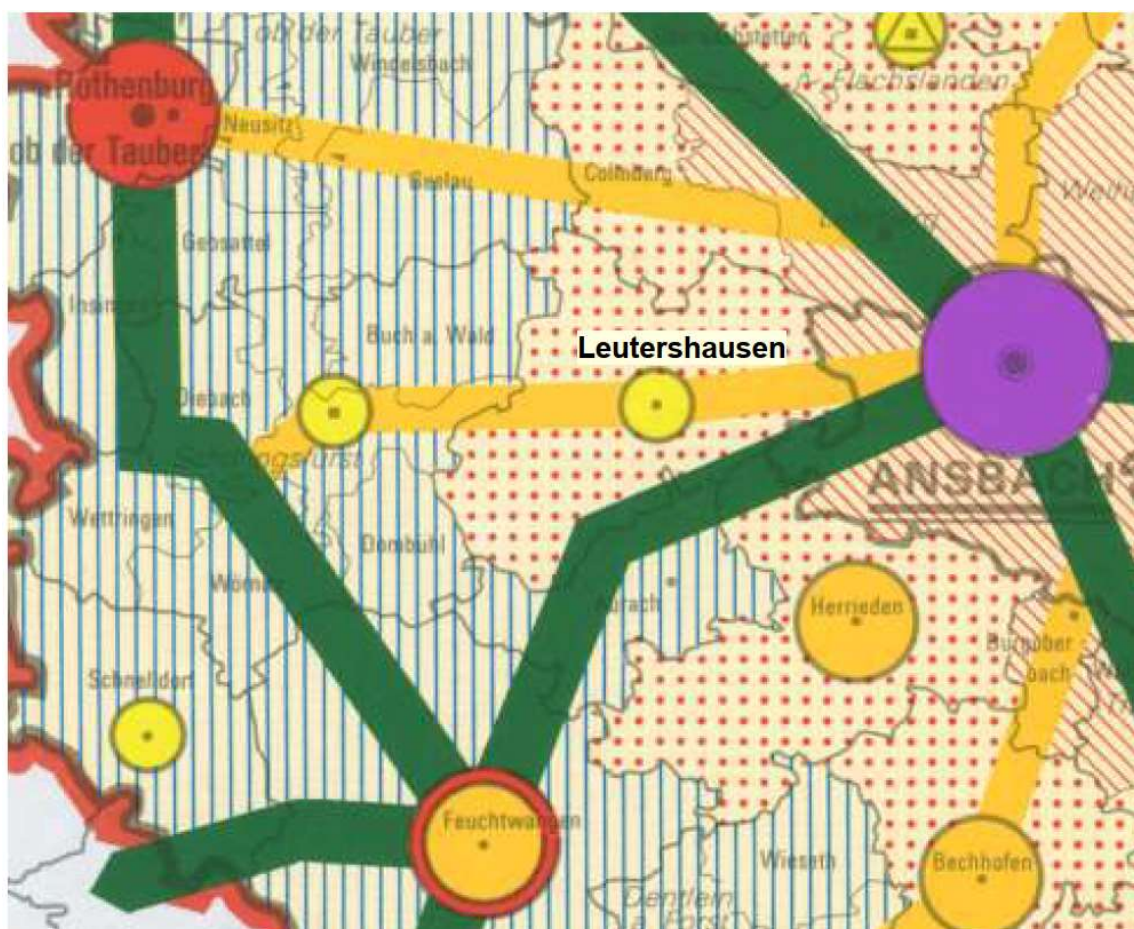


### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP8) geben die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung vor.

#### 3.1 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.



Quelle: Regionalplan Westmittelfranken (8), Raumstrukturkarte, 07.06.2000, ohne Maßstab

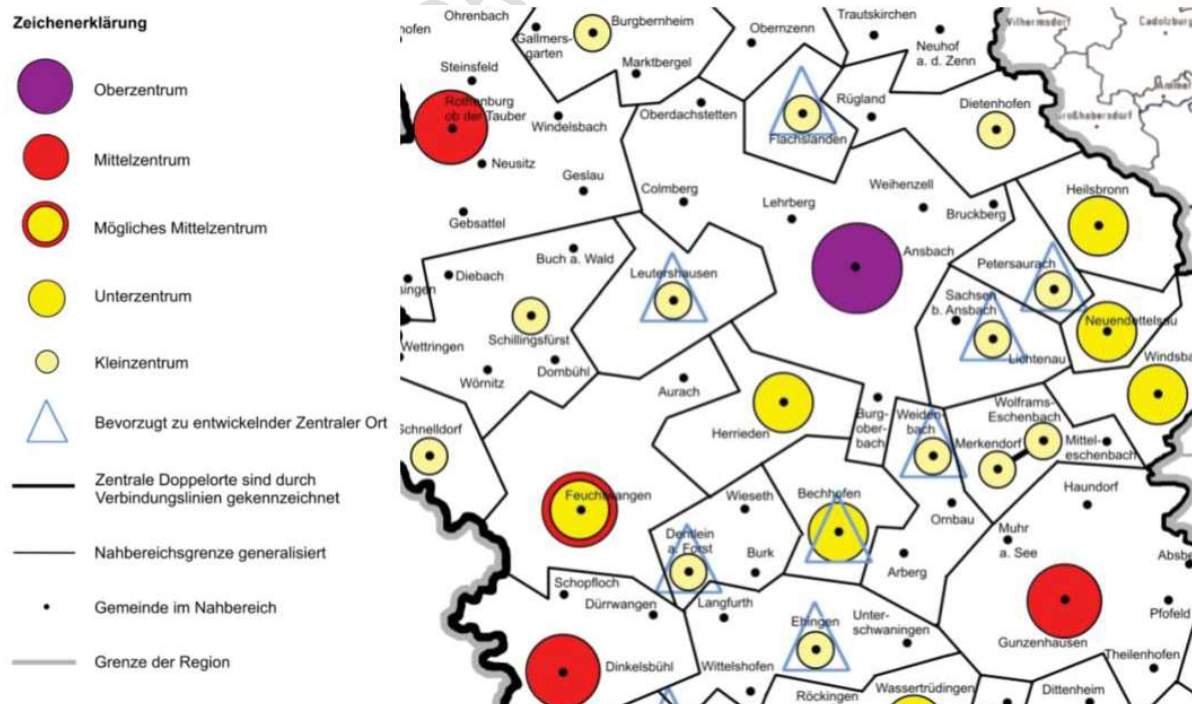




Gemäß ökologisch-funktioneller Raumlagerung liegt Leutershausen in der naturräumlichen Einheit „114.1 Mittlere Frankenhöhe“. Das Stadtgebiet liegt in einer durch intensive Landnutzung geprägten Landschaft. Am südlichen Siedlungsrand grenzt der Bereich „überwiegend natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften“ des Altmühltals an. Der westliche Siedlungsrand liegt in der naturräumlichen Einheit „114.0 Südliche Frankenhöhe“ in der die Karte „Kleinräumige und vielfältige Nutzungen“ verzeichnet.



In der Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“, 2008, ist die Stadt Leutershausen als „Kleinzentrum“ zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs festgelegt sowie als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ definiert.



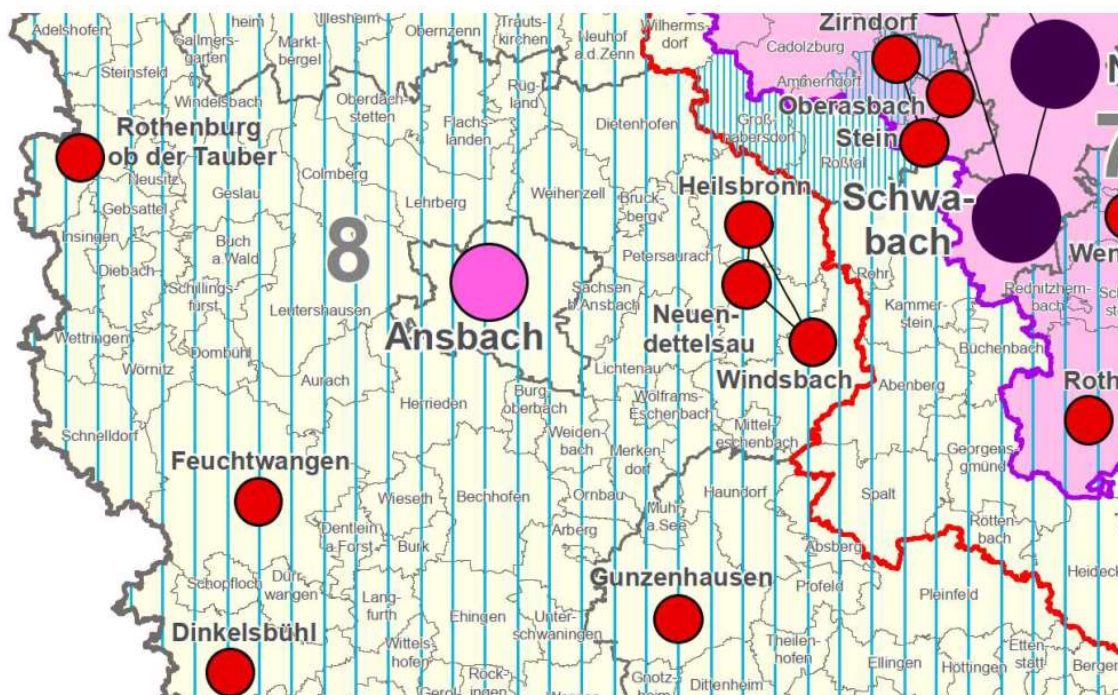
Ausschnitt aus dem „Regionalplan Westmittelfranken (8); Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte 2008; Regionaler Planungsverband Region Westmittelfranken



### 3.2 Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte Stand 15.11.2022, festgelegt.

Die Region Westmittelfranken ist hier als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt, in der die Stadt Leutershausen liegt.



#### I. Ziele der Raumordnung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Ausschnitt aus „Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte“, Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand 15.11.2022

Zentrale Forderung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Schaffung oder Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsräume mit möglichst hoher Qualität in allen Teilräumen (LEP 1.1.1 (Z)). Insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1 (G)).

#### Raumstruktur, Gebietskategorie

Die Stadt Leutershausen ist dem „allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet. Gemäß LEP 2.2.4 (Z) sind „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf“ vorrangig zu entwickeln. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, „dass er seine Funktion als

*eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln“ und „er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann“.*

### *3 Siedlungsstruktur*

#### *3.1 Nachhaltige und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, Flächensparen*

##### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

*(G) Die Ausweisung von Baulandflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*Zu 3.1.1 (B) Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demografische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. .... Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.*

#### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

##### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

Das vorgesehene Plangebiet bindet nördlich (G) und südlich (W) an die vorhandene Siedlungsfläche an. Im Westen liegt die Sportanlage des TV Leutershausen. Nach Norden hin wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße 2246 und das daran anschließende Gewerbegebiet begrenzt. So wird das Stadtgebiet angemessen erweitert und abgerundet. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch nicht hervorgerufen.

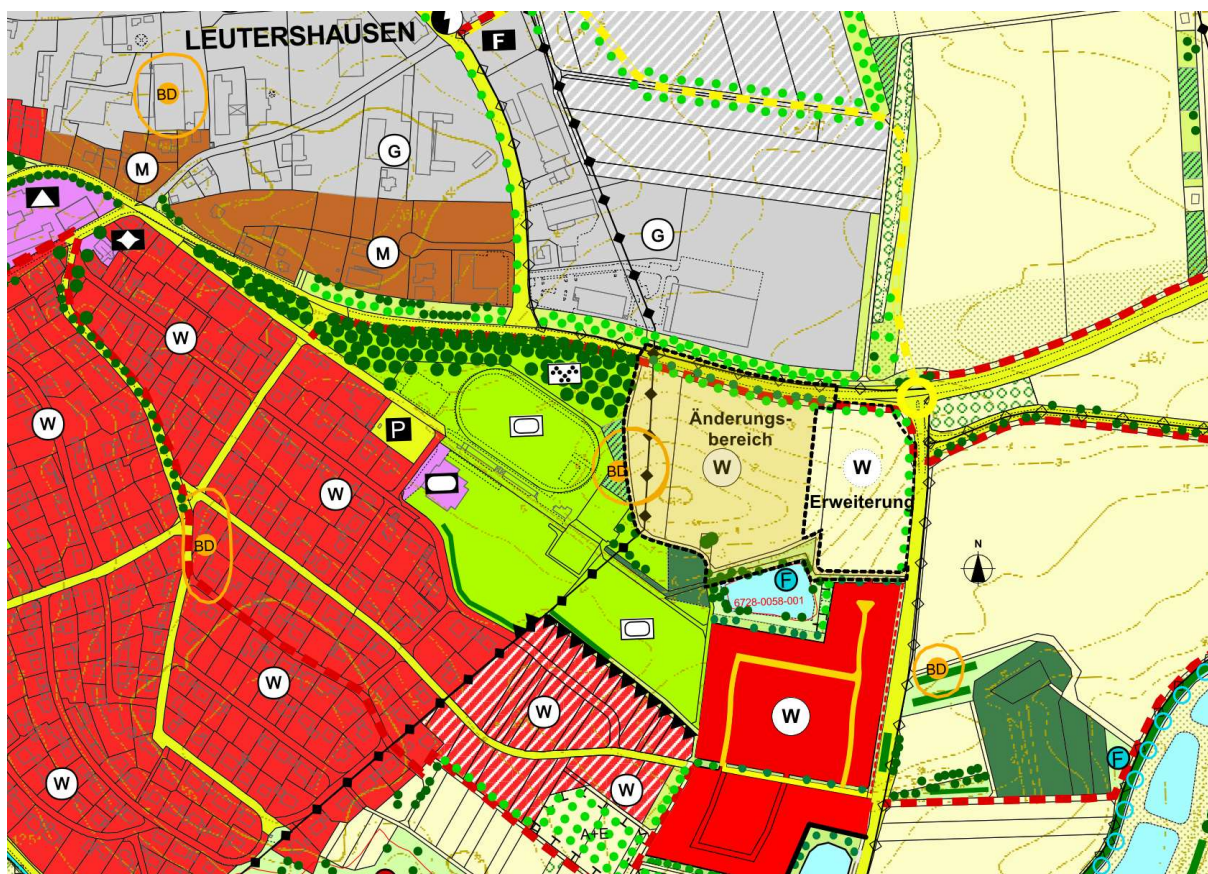
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt.



### 3.3 Flächennutzungsplan

Der für den Bereich des Plangebietes wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Leutershausen (03.03.2009) stellt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich überwiegend als landwirtschaftliche genutzte Fläche dar. Zur Erschließung des Baugebietes und Herstellung einer Abbiegespur ist die Einbeziehung einer Teilfläche der Staatsstraße ST 2246 erforderlich.

#### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Leutershausen, FNP Teil 3 Ost v. 03.03.2009

Die geplante Nutzung als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) entspricht daher nicht den Darstellungen dieses Planes. Der Bebauungsplan wird künftige Wohnbauflächen gem. §4 BauNVO sowie Grünflächen vorsehen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, sind Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren zu ändern (9. Änderung).

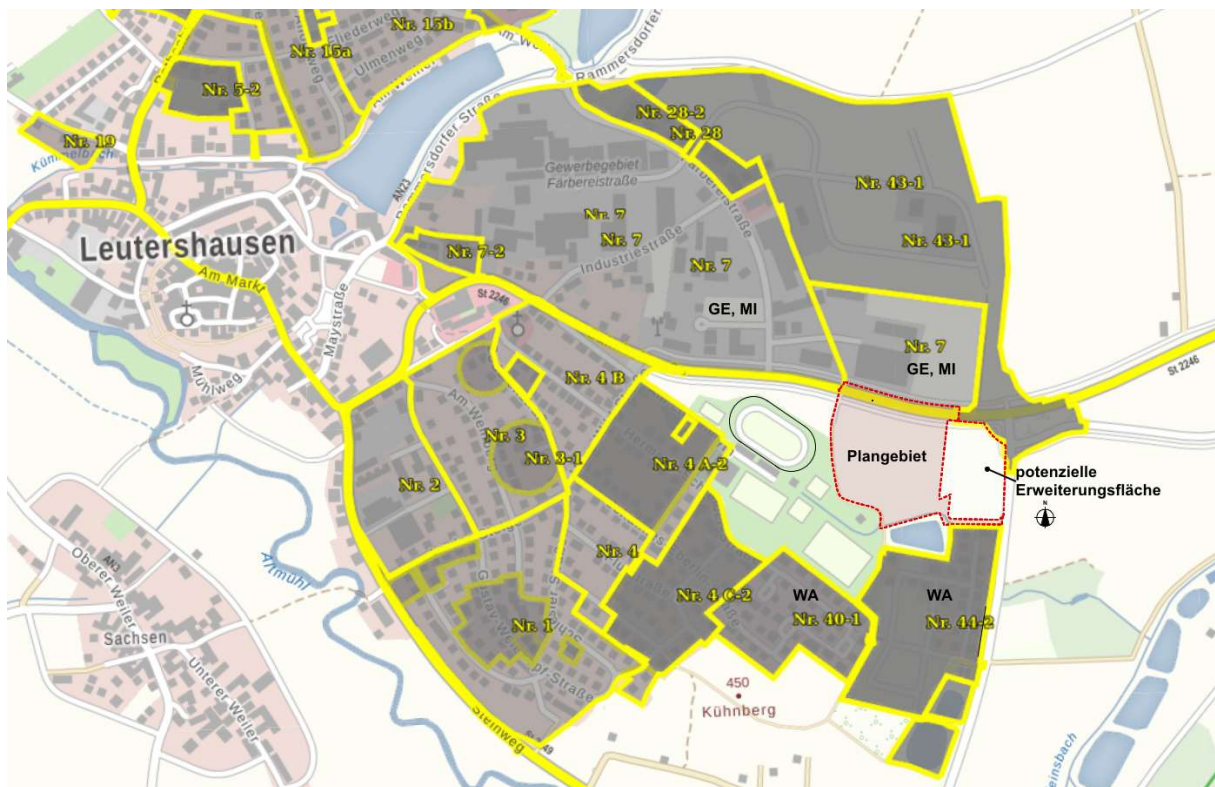
Der Bebauungsplan kann nicht vor der Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes rechtskräftig werden. Damit werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Kienberg Nord“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entwickelt.



### 3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet schließt nördlich an den Geltungsbereich des Wohnbaugebietes, Bebauungsplan Nr. 44 „Kienberg II“ (2. Änderung, 22.02.2024) an.

Im Norden, gegenüber der ST 2246, befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Leutershausen Ost“ sowie die Erweiterung Nr. 43 nach Norden und Osten, die auch den geplanten Kreisverkehr am östlichen Stadteingang enthält. Diese Bereiche sind als Gewerbe- und Mischgebiete ausgewiesen.



Lage Plangebiet, bestehende Bebauungspläne, geplantes Baugebiet (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.

Im Westen der geplanten Wohnbaufläche befinden sich die Sportanlagen des TV Leutershausen mit Stadion (Fußballfeld, Leichtathletik) und Tennisplätzen.

## Bebauungspläne in räumlichem oder zeitlichem Zusammenhang

Innerhalb des Hauptortes befinden sich derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, für welche die vorbeschriebenen Nutzungsarten vorgesehen sind.

## 4. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

### Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung gem. Art. 3 BayLplG zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (s. §1 (7) BauGB).

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Art. 5 (2) BayLplG).

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung, ob ein hinreichender Bedarf besteht welcher die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Für die vorliegende Bauleitplanung (Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kienberg Nord“ und 9. Änderung des FNP Stadt Leutershausen) wurden die Planungsalternativen überprüft und der Bedarf nachgewiesen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 4.1 Strukturdaten der Stadt Leutershausen

Die Strukturdaten der Stadt Leutershausen können unter der Kennzahl 09 571 174 in der Genesis-Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik abgerufen werden. Gemäß Bay. Landesamt für Statistik leben 5.689 Bewohner zum Stichtag 31.12.2023 in Leutershausen.

Aus der Bevölkerungsvorausberechnung (Demographiespiegel Gemeinde, Bevölkerungsentwicklung – Stichtage, BayLfS 06.12.2024) ist, ausgehend von den dort für den aktuellen Zeitpunkt aufgeführten 5.689 Bewohnern, bis zum Jahr 2034 ein Wachstum von 2,5% auf ca. 5.780 EW herauszulesen. Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden in der Größe von Leutershausen sind gemäß Landesamt für Statistik schwierig umzusetzen. Geringe Schwankungen in der Einwohnerzahl haben hier bereits einen starken Einfluss auf die statistische Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

Bezogen auf die Gesamtzahl der Einwohner gehen die Vorausberechnungen, der demographischen Entwicklung folgend, von einem starken Zuwachs der über 65-jährigen Bevölkerung aus. Bis zum Jahr 2033 soll der Anteil von derzeit ca. 1.210 auf ca. 1.580 über 65-jährige Einwohner ansteigen. Gleichzeitig ist prognostiziert, dass auch die Anzahl der unter 18-jährigen von aktuell 1.080 auf ca. 1.140 ansteigt. In den Altersgruppen von 18 bis unter 65 Jahren hingegen sinken die vorausberechneten Einwohnerzahlen.

Im geplanten Baugebiet sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die sehr gut barrierefrei gestaltet werden können. Diese sind sie besonders geeignet für z. B. Senioren, die ihr Einfamilienwohnhaus in Leutershausen zu Gunsten der jüngeren Generation aufgeben möchten. Ein weiterer wesentlicher Baustein im Plangebiet ist die Ausweisung einer Fläche für eine Kindertagesstätte. So kann durch die vorliegende Planung dem demographischen Wandel in angemessener Weise Rechnung getragen und gleichzeitig eine soziale gesellschaftliche Aufgabe wahrgenommen werden.

## 4.2 Potentiale der Innenentwicklung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 4.3 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

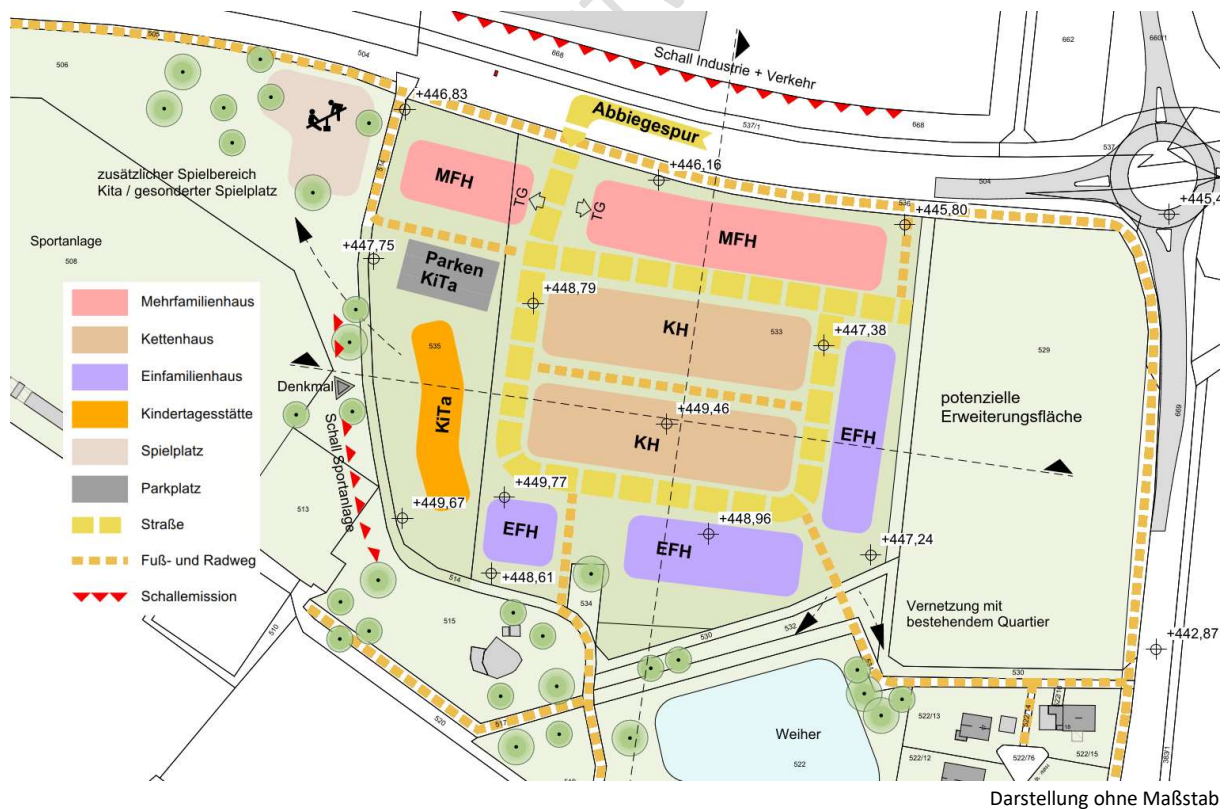
## 4.4 Ergebnis der Alternativenprüfung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 4.5 Planungsvarianten

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden im Rahmen einer städtebaulichen Studie Planungsvarianten entwickelt. Dabei wurden in Flächenstudien die Erschließungsvarianten, verschiedene Wohntypologien (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Kettenhäuser) sowie der Standort für die notwendige Kindertagesstätte untersucht.

### Variante 1





## Variante 2

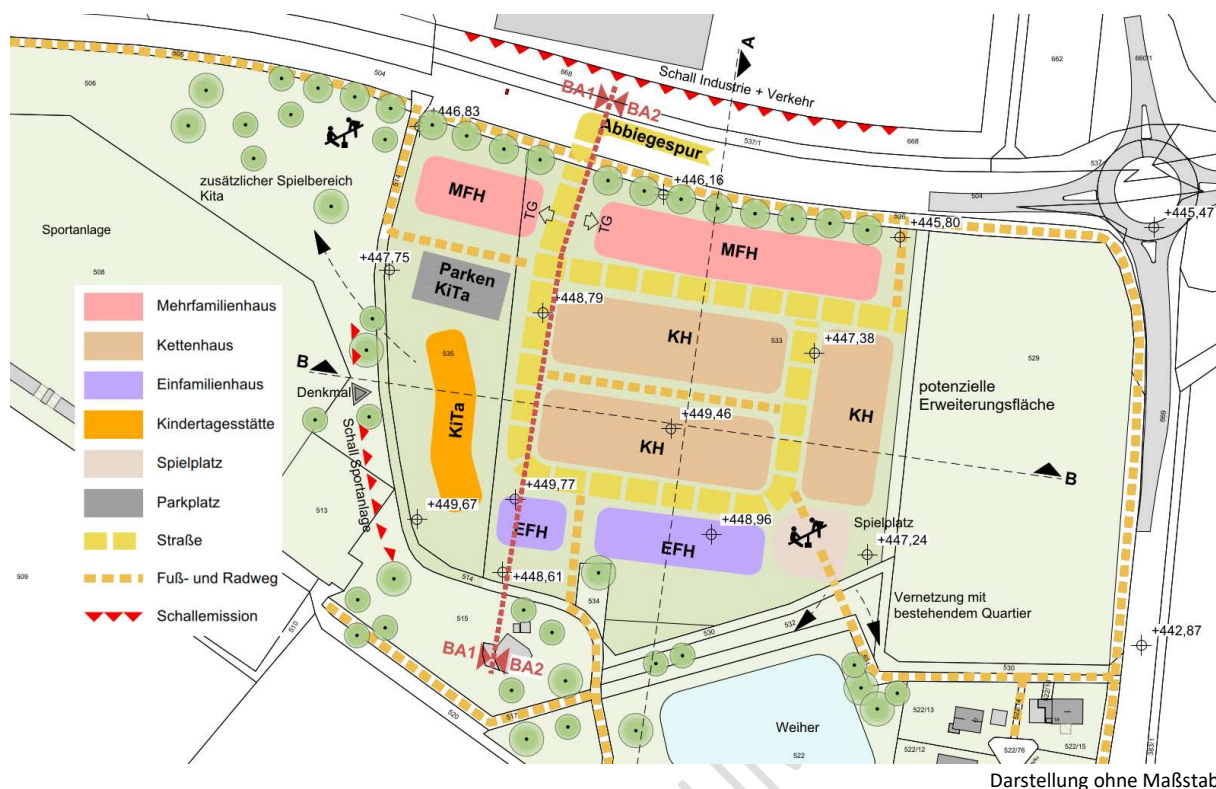


### Variante 3



Nach Diskussion der Varianten im Stadtrat wurde entschieden, dass die Bauleitplanung auf Basis der weiterentwickelten Variante 2 erfolgen soll:

### Variante 2b



In den vergangenen Jahren wurde bedarfsgemäß Bauland mit überwiegend Einfamilienhausbebauung und geringem Flächenanteil an Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

Auf Grund der aktuellen wirtschaftlichen Lage hat sich der Ansturm auf Grundstücke für Einfamilienhäuser reduziert, wenngleich der Bedarf an Wohnraum noch nicht gedeckt ist.

Die Entscheidung für die planungsrechtliche Umsetzung der Variante 2b wurde getroffen, da hier mit einem möglichst geringen Anteil an Flächen für Einfamilienwohnhäusern und einem überwiegenden Flächenanteil für Wohntypologien wie Kettenhäuser und Geschosswohnungsbau mehr Wohnfläche je Quadratmeter Bauland als auf üblichen Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden kann. So soll eine maßvolle Verdichtung im Baugebiet erreicht werden, die den Zielen des Klimaschutzes sowie dem § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Die Lage der Kindertagesstätte im Südwesten des Baufeldes wurde gewählt um zum einen den Übergang von den Sportanlagen des TV Leutershausen zur ruhebedürftigen Wohnbebauung aus schallimmissionstechnischer Sicht zu lösen. Bei der Planung der Kita können die Ruheräume auf der den Sportanlagen abgewandten Seite vorgesehen werden. Zum anderen ist die Kindertageseinrichtung dort gut über die Fuß- und Radwegeverbindungen an die bestehenden Baugebiete im Süden angeschlossen und gleichzeitig aus dem weiteren Stadtgebiet gut erreichbar.

Für die Kindertagesstätte ist eine pädagogische Ausrichtung im Sinne einer „Sport-Kita“ durch die Stadt vorgesehen. Die Lage der Kita in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Sportstätten bietet hierzu die besten Voraussetzungen. Eine „Bewegungskita“ stärkt das Gemeinschaftsgefühl und die soziale Kompetenz, gleichzeitig unterstützt Sport die Gesundheitsvorsorge und die kognitive und motorische Entwicklung der Kinder.

Eine Sport-Kita kann Familien helfen, den Kindern einen aktiven, gesunden und sozial ausgeglichenen Start ins Leben zu ermöglichen, während sie Eltern und die Gesellschaft insgesamt positiv beeinflusst.

## 5. Bestandsaufnahme

### 5.1 Aktuelle Nutzung

Die Hauptfläche des Plangebietes (Fl. Nrn. 533 und 535) wurde bisher als Ackerland genutzt. Der Geltungsbereich enthält auch den Bereich der bislang unbefestigten Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen sowie Teile der ST 2246 in deren Bereich eine Abbiegespur in das Baugebiet erforderlich ist.

Im Wesentlichen ist das Plangebiet daher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen.

### 5.2 Ortslage, Stadtentwicklung, Topographie

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

### 5.3 Geologie, Grundwasser, Versickerung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

### 5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrerschließung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### Versorgung

Die Anschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikationslinien und Nahwärme sind in Abstimmung mit den Versorgern im Zuge der Erschließung des Baugebietes neu herzustellen. Aus gestalterischen Gründen sind diese unterirdisch zu verlegen.

#### Entwässerung

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*



## 5.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

### Denkmäler

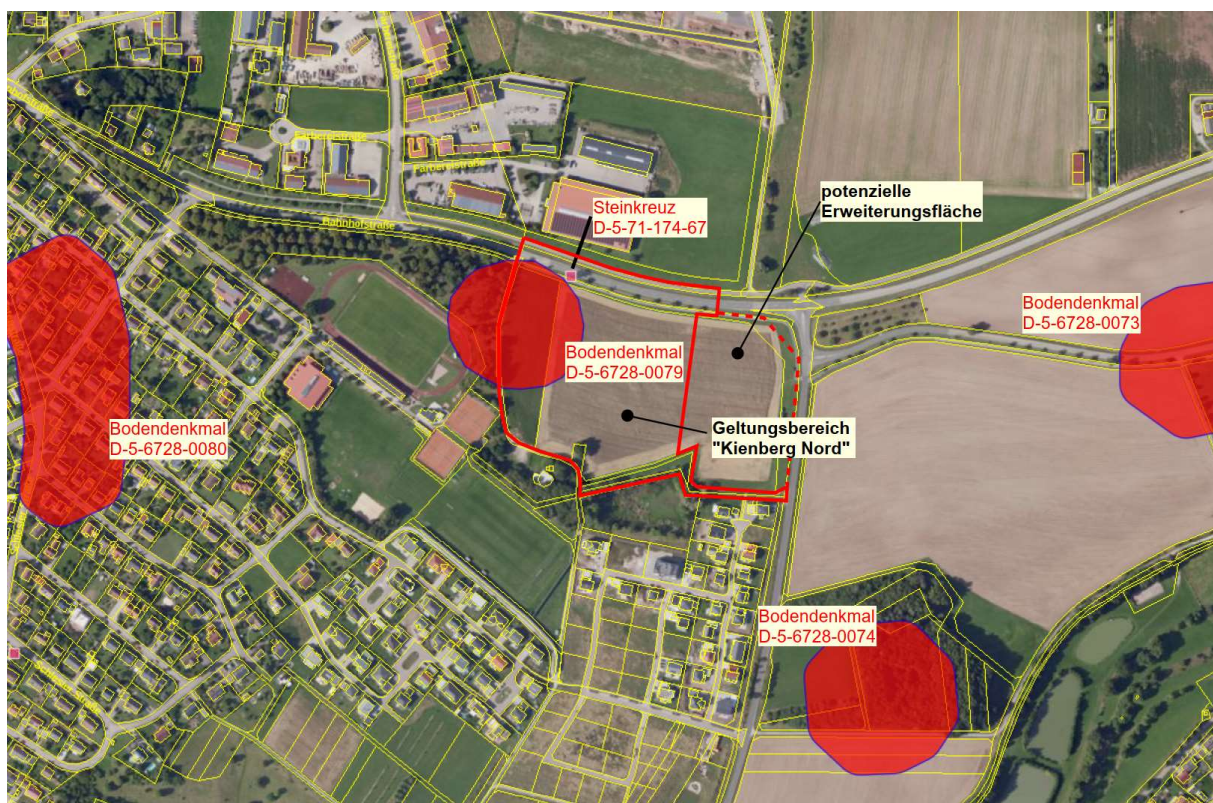
Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind im Denkmalatlas sowie in der Denkmalliste (Stand 06.12.2024) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowohl Bau- als auch Bodendenkmäler verzeichnet.

Denkmäler innerhalb des Plangebietes:

1. Steinkreuz (Gedenkstein, Wegkreuz); D-5-71-174-67
2. Freilandstation des Mesolithikums; D-5-6728-0079

Denkmäler in unmittelbarer und mittelbarer Nachbarschaft:

1. Siedlung der Steinzeiten; D-5-6728-0073
2. Siedlung der Steinzeiten; D-5-6728-0074
3. Freilandstation des Spätpaläolithikums; D-5-6728-0080



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet, auch außerhalb der verzeichneten Bodendenkmäler, mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Alle Beobachtungen und Funde wie z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

### Orts- und Landschaftsbild

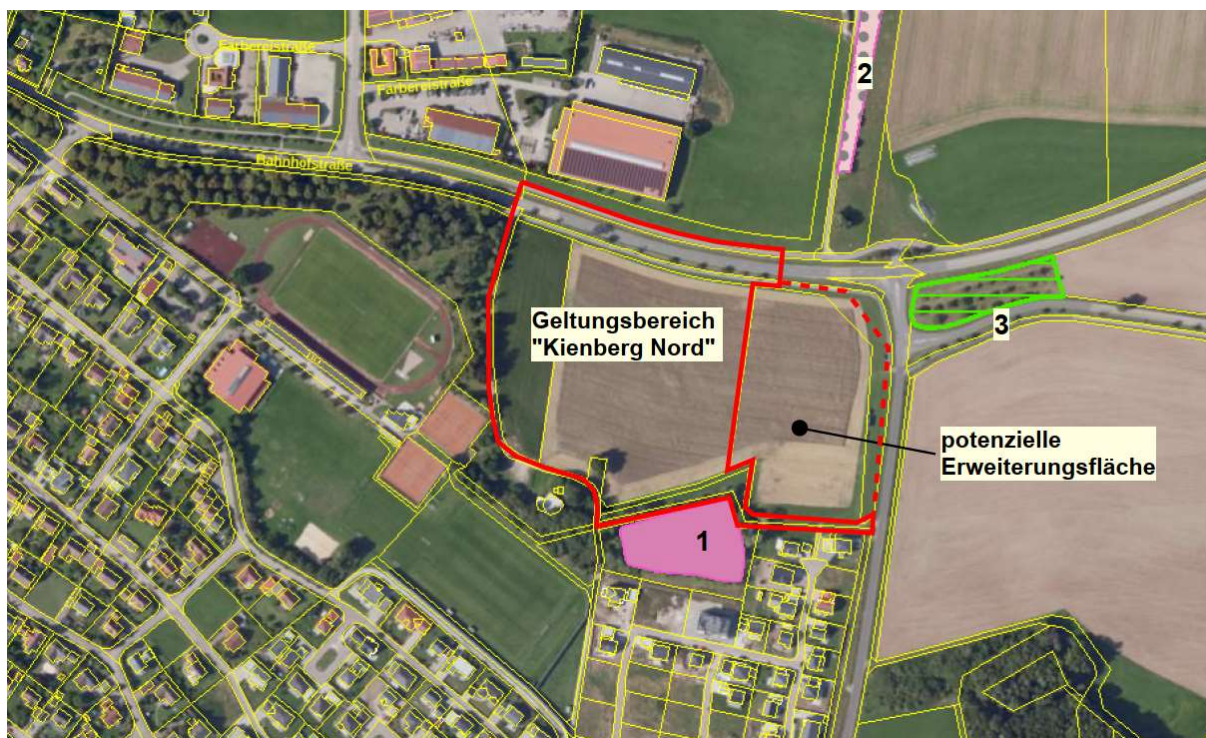
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## 5.6 Schutzgebiete

Die Stadt Leutershausen liegt gemäß ökologisch-funktioneller Raumgliederung in der naturräumlichen Einheit „114.1 Mittlere Frankenhöhe“. Der westliche Siedlungsrand liegt in der naturräumlichen Einheit „114.0 Südliche Frankenhöhe“. Am südlichen Siedlungsrand grenzt der Bereich „überwiegend natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften“ des Altmühltals an.

Folgende Schutzgebiete oder Biotop sind außerhalb des Plangebietes in nächster Nachbarschaft verzeichnet:

1. Ungenutzter Teich, Biotop 6728-1029, Erhebung 16.08.2008
2. Streuobstbestand, Biotop 6728-1028, Erhebung 05.11.2008
3. Ökoflächenkataster, Ausgleichs- und Ersatzfläche, ÖFK-Lfd-Nr. 175567; 07.07.1983



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

Kartierte Biotop und verzeichnete Schutzgebiete stehen unter besonderem Schutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

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



## 5.7 Gewässer, Starkregen

### Gewässer

Innerhalb des Bebauungsplangebietes und in direkter Nachbarschaft sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Daher ist eine Gefährdung durch Hochwasser aus Fließgewässern ausgeschlossen.

### Starkregen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## 5.8 Vorbelastungen

### 5.8.1 Altlasten

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auch im Altlastenkataster sind auf der Website des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (<https://abudisuiq.lfu.bayern.de/>) keine Altlasten verzeichnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) gemäß der Mitteilungspflichten nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG (Bayerisches Bodenschutzgesetz) zu benachrichtigen.

### 5.8.2 Immissionen/ Lärm

#### 5.8.2.1 Straßenverkehr – ST 2246

Das Baugrundstück liegt direkt an der Staatsstraße (ST 2246) die von Osten kommend in das Stadtgebiet hineinführt. Im Osten liegt, anschließend an eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verbindungsspanne zur ST 2249 (Steinweg).

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### 5.8.2.2 Gewerbe

Gewerbegebiet Leutershausen Ost

Nördliche der ST 2246 liegt das Gewerbegebiet „Leutershausen Ost“ (Bebauungsplan Nr. 7 und Nr. 43).

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### 5.8.2.3 Landwirtschaftliche Flächen

Direkt östlich an das Plangebiet schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch damit üblicherweise einhergehende Tätigkeiten (pflügen, säen, ernten, mähen) Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese von den künftigen Anwohnern zu tolerieren sind auch wenn sie über das übliche Maß hinausgehen. Insbesondere dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.



## 6. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Gebiet soll, neben der Ausweisung eines Teilbereiches für eine Kindertageseinrichtung, der Schaffung von Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten sowie für Wohngebäude in Form von Ketten- und Einfamilienhäusern und demnach vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die möglichen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen. Sie entsprächen nicht dem städtebaulichen Ziel für das geplante Baugebiet. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V mit § 4 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und wird mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie Höhenbezügen über Meeresspiegel (DHHN 2016) festgelegt.

Grundfläche, Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Gebäudehöhen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### 6.1.4 Abstandsflächen

(§9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. mit Art. 6 BayBO)

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### **6.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Müllhäuschen**

Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)

PKW-Stellplätze

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

Fahrradstellplätze

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### **6.1.5 Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### **6.1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Staatsstraße ST2246

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### **6.1.7 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung**

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze im Plangebiet sind vorwiegend mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und Versickerung zu ermöglichen (vgl. Punkt 6.4 Versickerung).

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

### **6.2.1 Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten**

Hauptgebäude

Garagen und Carports

Restmüll- und Wertstoffbehälter

### **6.2.2 Einfriedungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

### **6.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

### **6.2.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke**

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig zu belassen. Ein Abdecken der Freiflächen mit Schotter oder Kies, insbesondere das Anlegen von reinen Schotterflächen, ist nicht zulässig (siehe dazu Grünordnung unter Punkt ....). *Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

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.

## **6.3 Erschließung, Versorgung**

Verkehrerschließung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

Strom

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

Wasserversorgung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*



#### Telekommunikationslinien

In Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Diese Hinweise ergeben sich aus Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche im Rahmen von Beteiligungsverfahren zu Bebauungsplänen abgegeben werden.

#### Leitungen

Die Anschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikationslinien und Nahwärme sind in Abstimmung mit den Versorgern im Zuge der Erschließung des Baugebietes neu herzustellen. Aus gestalterischen Gründen sind diese unterirdisch zu verlegen. Ausreichende Trassen sind in den Straßenräumen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

Der Abstand zwischen einer Bebauung und Versorgungsleitungen muss mind. 1,0 m, der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen mind. 2,50 m betragen. Alternativ können Stromleitungen in Schutzrohren verlegt werden.

### 6.4 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung

Das Baugebiet selbst 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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### Regenwasser

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

##### Versickerung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

##### Retention

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### Regenwassernutzung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ansbach.

### 6.5 Immissionen und Emissionen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

### 6.6 Vorbeugender Brandschutz

Durch die Ausbildung der geplanten Erschließungsstraße liegen die vorgesehenen Baugrundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anfahrbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr ist damit gegeben.

Der erforderliche Löschwasserbedarf - „Grundsatz“ - orientiert sich an der geplanten Nutzung im Plangebiet und der Gefahr der Brandausbreitung. Dieser bemisst sich nach der Tabelle für den Löschwasserbedarf nach der DVGW-Richtlinie W405.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

### 6.7 Grünordnung

Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

*Die Festsetzungen zur Grünordnung werden mit dem Umweltbericht im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

## 7. Belange von Natur und Landschaft / Eingriff/ Ausgleich/ Artenschutz

### 7.1 Eingriff/ Ausgleich

Bei der Realisierung des Baugebietes werden im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsflächen erforderlich.

*Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichtes.*

### 7.2 Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzbarmachung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche für den Wohnungsbau und eine Kindertageseinrichtung ermöglicht werden.

Auf Grund der Lage im Außenbereich wurde das Plangebiet einschließlich eines größeren Bewertungsraumes im Vorfeld im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP – untersucht.

Im Rahmen der Begehungen durch die Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, wurde das Potential der Fläche in Bezug auf den möglichen Artenbestand untersucht.

Das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (saP), Entwurf Stand 22.05.2023 der

Bachmann Artenschutz GmbH, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach

wird als Teil der Begründung – siehe Anlage 1 – mit aufgenommen und bewertet.

Nach Untersuchung der zu bewertenden Parameter kommt der Fachbeitrag zu dem Schluss (siehe dort Seite 13) dass, bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind dabei zu berücksichtigen:

#### Übersicht verpflichtender Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP

**M01:** Die Gehölze im Westen und Süden sowie der alte Walnussbaum im Vorhabensgebiet müssen erhalten bleiben.

**M02:** Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze ist der Wurzelraum weder mit schwerem Gerät zu befahren noch zur Lagerung von Baumaterialien zu nutzen. Um dies zu gewährleisten ist während der Bauphase ein nicht verrückbarer Zaun um diesen Bereich anzubringen.

**M03:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potentiellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- 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 über 10 m<sup>2</sup> 2-5cd/m<sup>2</sup>.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen, insbesondere der Leitlinie im Süden und Westen, 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 an den 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 Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist 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 2.400 K bis max. 3.000 K.

**M04:** Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Kleinsäuger etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/ verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

#### Bewertung:

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz erfolgt gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP). Bei der Nutzbarmachung der landwirtschaftlichen Fläche als Bauland werden, unter Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sein. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach §45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.



### 7.3 Landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGB Änderung 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Hier besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 (§1a Abs. 2 BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind hier die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch z.B. Nachverdichtung zu Grunde zu legen.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung solcher Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zu Gunsten anderer Nutzungen aufzugeben und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- a. Auf Grund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Anbindung an die vorhandene Erschließung und Abrundung des Ortsrandes, ist das Plangebiet für die Nutzung als Wohngebiet positiv zu bewerten.
- b. Die landwirtschaftliche Fläche konnte bereits durch die Stadt erworben werden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

### 7.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten vorhanden sein können (vgl. Punkt 5.8.1).

## 8. Umweltprüfung, Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei wird ein Umweltbericht (§2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs.4, § 2a und §4c BauGB) erstellt. Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, welche durch das geplante Vorhaben entstehen, zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

*Der Umweltbericht ist noch zu erstellen!*

## 9. Kosten

Das Plangebiet ist im Eigentum der Stadt Leutershausen, welche die im Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück entstehenden Kosten trägt.

## 10. Bestandteile des Bebauungsplanes

- Vorliegender Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan *mit Umweltbericht (folgt)*
- Zeichnerische Darstellung Geltungsbereich

### Anlagen

1. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für ein Baugebiet (Kindergarten und Wohnbebauung) in Leutershausen; Bachmann Artenschutz GmbH, Markus Bachmann, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach

Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan „Kienberg Nord“

Stand 17.12.2024 - ND

.....  
Beil Baugesellschaft mbH  
i.A. Nanna Drießlein  
Chemnitzer Straße 21  
91564 Neuendettelsau

.....  
Stadt Leutershausen  
v. d. Markus Liebich, 1. Bürgermeister  
Markt 1-3  
91578 Leutershausen

## II Umweltbericht – folgt im weiteren Verfahren

X:\09\_Aufträge Planung\LH\_B\_Plan Kienberg Nord\03\_Planer\VE7010\_Bebauungsplan (Beil)\33\_Planung  
intern\331\_Begründung\331\_241217\_ND\_Vorentwurf Begründung Kienberg.docx