



# Stadt Leutershausen

Landkreis Ansbach

## Bebauungsplan Nr. 48 „Am Altmühlbad“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



### Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 06.05.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Verfahrensart .....	4
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	4
4. Vorgaben übergeordnete Planungen .....	6
4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	6
4.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	8
4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Leutershausen .....	9
5. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	10
6. Bedarfsermittlung .....	10
7. Prüfung von Alternativen / Standortauswahl.....	10
8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
8.4. Einfriedungen.....	12
8.5. Entwässerung .....	12
8.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO .....	12
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	13
10. Denkmalschutz .....	13
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	14
12. Immissionsschutz.....	14
13. Brandschutz.....	15
14. Wasserrechtliche Belange.....	16
15. Klimaschutz.....	18
16. Umweltbericht .....	18

## **1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Stadt Leutershausen besteht eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum, insbesondere in zentralen Lagen.

Anlass der Planung ist die Umnutzung, teilweise brachliegender Gewerbeflächen des ehemaligen Firmenareals der Firma Diezinger GmbH für Wohnbebauung. Das Grundstück wird aktuell nur noch teilweise gewerblich genutzt. Mit dem Bebauungsplan können kurzfristig attraktive Wohnbauflächen im Innenbereich geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Nutzung von Innenbereichspotentialen. Durch geeignete Festsetzungen soll der Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung Rechnung getragen werden.

Da die geplante bauliche Struktur nach dem derzeit für das Plangebiet geltenden Baurecht (Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch [BauGB]) nicht in gewünschter Weise umgesetzt werden kann, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung – vor.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

## 2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Aufstellung gem. § 13a BauGB.

Die vorgesehene Planung sieht die Wiedernutzbarmachung von Flächen innenstadtnaher Flächen vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 7.600 m<sup>2</sup>, somit beträgt die überbaubare Fläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Leutershausen an der Ortsstraße „Am Graben“, westlich der Altstadt von Leutershausen. Es handelt sich um eine vollständig erschlossene Fläche.

Abb. 1



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab



Südlich des Gebiets verläuft die Altmühl, westlich grenzt das „Altmühlbad“. Nördlich und östlich grenzt bestehende Bebauung.

Im Bestand sind derzeit ca. 80 % der Grundfläche versiegelt. Durch die geplante Bebauung kann die Versiegelung auf maximal 60% reduziert werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit den Fl.-Nrn. 221, 223/2 und 223/3 der Gemarkung Leutershausen und hat eine Gesamtgröße von ca. 7.600 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl für ein 100 – jährliches Hochwasser. Auf die Belange des Hochwasserschutzes ist daher ein besonderes Augenmerk zu legen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplan Nr. 48 „Am Altmühlbad“ zu entnehmen.

#### **Verkehrerschließung und Infrastrukturausstattung:**

Das Plangebiet ist über eine bestehende Ortsstraße im Norden erschlossen.

Bei der Ortsdurchfahrt von Leutershausen, ca. 180 m nördlich vorbeiführend, handelt es sich um die Staatsstraße St 2249 mit Anschlüssen an weitere Staatsstraßen, die St 2245 und die St 2246.

Ein Anschluss an das regionale Straßennetz ist somit gegeben.

Durch die zentrale Lage ist die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gut gewährleistet. Neben den Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt sind südöstlich, entlang der Staatsstraße St 2249 Richtung Herrieden sowie im östlichen Gewerbegebiet mehrere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

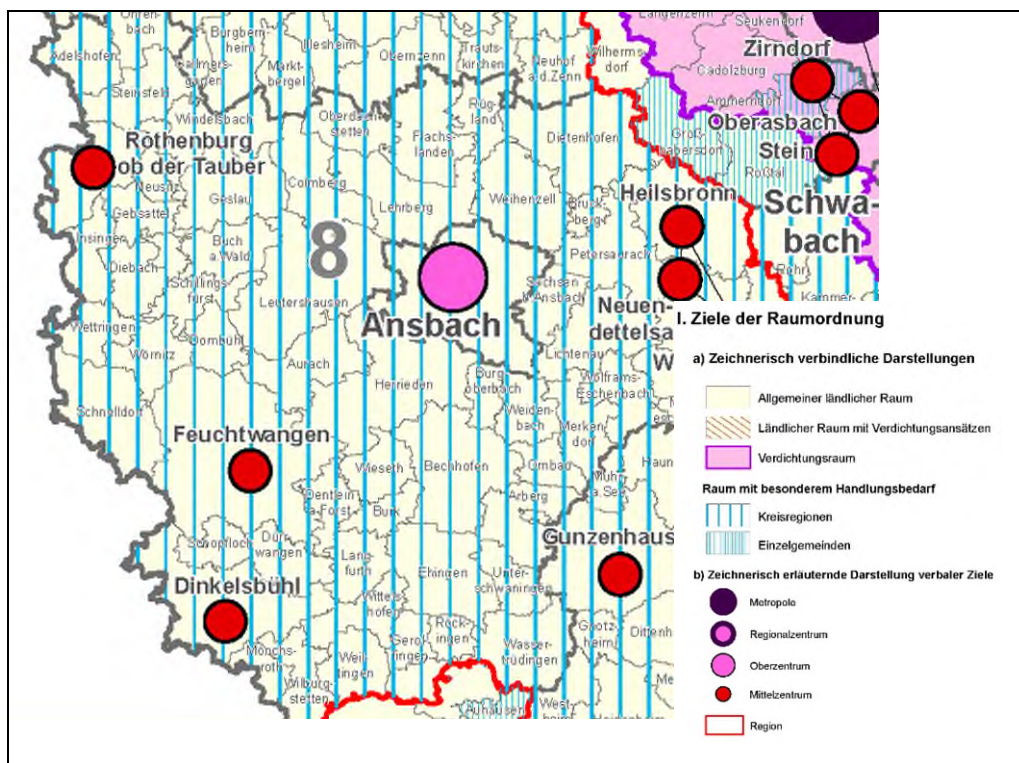
Das Grundstück ist mit allen wichtigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

## 4. Vorgaben übergeordnete Planungen

### 4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Stadt Leutershausen der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des  
Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

#### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

*(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

#### *1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden*

*(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

*(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

*(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.*

#### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen 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.*

*(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*

*(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

### **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.*

Die Stadt Leutershausen schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine Wohnbebauung in der Nähe des Ortszentrums. Das Vorhaben trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

## **4.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken**

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Stadt Leutershausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion, jedoch an einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

*Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.*

*Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.*

*Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.*

*Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die*



*hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

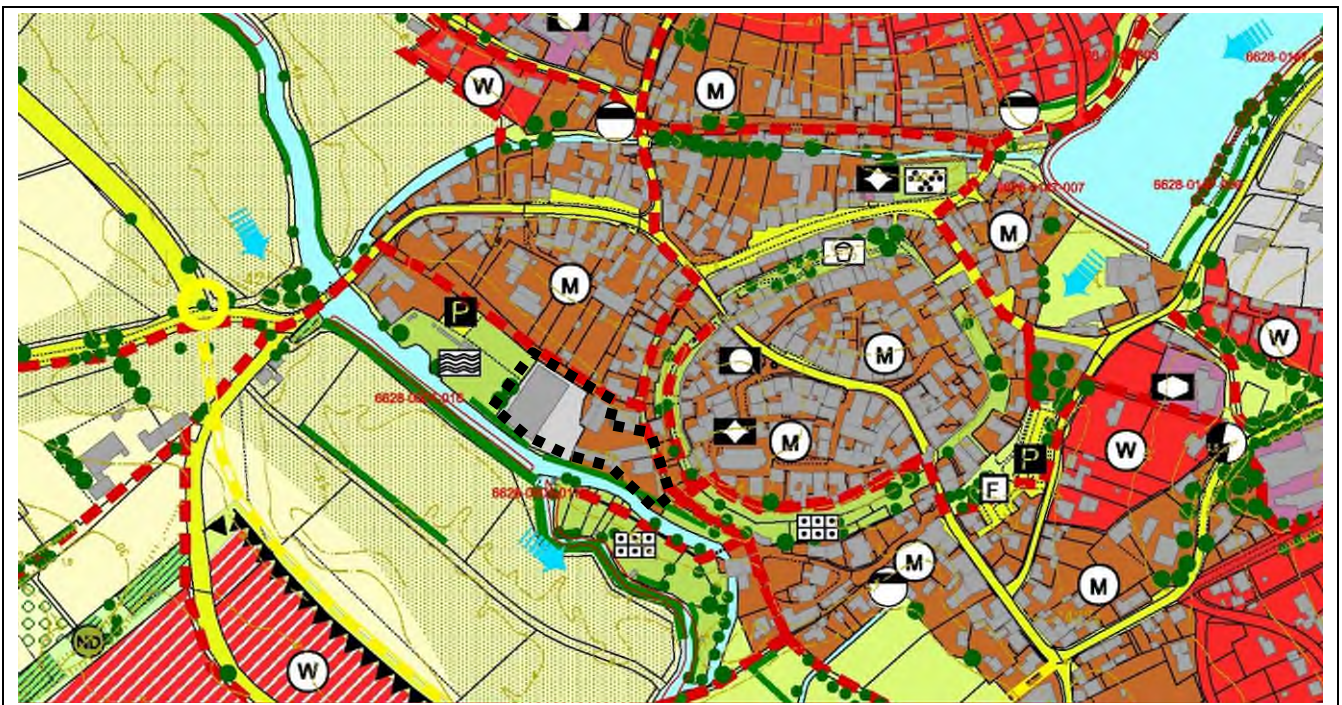
Das Vorhaben trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung.

#### 4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Leutershausen

Die Stadt Leutershausen ist im Besitz eines wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Dieser stellt die Fläche im Bereich des Geltungsbereichs als gewerbliche bzw. als gemischte Baufläche dar. Die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 3



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Leutershausen mit Umgriff des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Es besteht noch eine gewerbliche Restnutzung, die ebenfalls demnächst an der Stelle aufgegeben wird. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Innenbereich, direkt angrenzend an die Altstadt, entspricht der Zielsetzung der Stadt Leutershausen. Die gewerbliche Nutzung orientiert sich im Osten von Leutershausen.

## **5. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, außerhalb kartierter Naturschutzgebiete. Südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich im Bereich der Altmühl kartierte Biotope, diese werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Altmühl für ein 100 – jähriges Hochwasser. Die wasserrechtlichen Belange werden in vorliegender Begründung unter Punkt 14, Wasserrechtliche Belange abgehandelt. Durch die Planung wird der Hochwasserabfluss nicht negativ beeinträchtigt.

## **6. Bedarfsermittlung**

Die Stadt Leutershausen kann eine durchweg positive Einwohnerentwicklung verzeichnen, die sich vor allem durch ein positives Wanderungssaldo begründet. Am 31.12.2022 hat die Stadt Leutershausen 5.669 Einwohner.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine positive Bevölkerungsentwicklung. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat Bayern wird bis zum Jahr 2039 ein Zuwachs auf etwa 5.800 Einwohner prognostiziert.

Mit dem Vorhaben wird eine zentrumsnahe Innenbereichsfläche genutzt, was dem Ziel der vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) entspricht.

Der Bedarf an Wohnbauflächen kann, ergänzend zu den freien Baugrundstücken im Wohngebiet „Kienberg II“ mit vorliegender Planung gedeckt werden.

Einer weitergehenden Bedarfsermittlung wird aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und aufgrund der Nutzung von Innenbereichspotentialen abgesehen.

## **7. Prüfung von Alternativen / Standortauswahl**

Derzeit ist das Grundstück mit verschiedenen Nebengebäuden und ehemals gewerblich genutzten Hallen bebaut. Lediglich die bestehende Halle im Westen hat derzeit noch eine gewerbliche Nutzung, die jedoch auch aufgegeben werden soll. Eine weitere gewerbliche Nutzung für dieses Gebiet ist nicht vorgesehen.

Die Lage ist zentral und innenstadtnah und bietet zugleich durch die ruhige Lage an der „Altmühl“ ein gutes Wohnumfeld. Durch die Lage des Grundstücks kann einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt und einer weiteren Zersiedelung des Außenbereichs entgegen gewirkt werden.

Eine weitergehende Standortalternativenprüfung ist bei vorliegender Planung daher entbehrlich.

## **8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Am Altmühlbad“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

### **8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 4 BauNVO weiteren zulässigen Nutzungen wie

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sowie die ausnahmsweise zugelassen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind ebenfalls zulässig. Aufgrund der Lage am Ortsrand, direkt angrenzend an die Altstadt, sind diese Nutzungen städtebaulich vertretbar.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Der Planbereich wird in zwei Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.**

**Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus den im Planteil eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ), sowie aus den maximal zulässigen Höhen und maximal zulässigen Vollgeschossen.**

Der Geltungsbereich gliedert sich ein in zwei Teilbereiche. Der östliche Teil führt eine kleinteiligere Bebauung des angrenzenden Bestands fort. Der westliche Teil sieht eine verdichtete Bebauung in

Form von Mehrfamilienhäusern vor. Durch geeignete Festsetzungen soll der Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung Rechnung getragen werden.

Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden angrenzenden Bebauung weitestgehend fortzuführen.

Mit der Planung soll eine bedarfsorientierte Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung der unteren Bezugshöhe, ca. 75 cm über dem bestehenden Höhenniveau, wird dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

### **8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

**Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt.**

Um auf den Bauplätzen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über grundstücksübergreifende Baufenster. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **8.4. Einfriedungen**

Die getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein einheitlicheres Erscheinungsbild und eine Mindestqualität in der Ausführung gewährleistet.

Zäune sind in ihrer Gesamthöhe begrenzt, weiterhin ist ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

### **8.5. Entwässerung**

Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Gebiet. Für die zukünftige Bebauung wird die Entwässerung im Trennsystem und die Brauchwassernutzung festgesetzt. Dies dient dem Umweltschutz und der Effizienz der Abwasserbeseitigung, sowie um Trinkwasser zu sparen.

### **8.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO**

Um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen, sind Geländeänderungen auf dem Grundstück unzulässig.

Die Dachform und Dachneigung wird differenziert festgesetzt, so dass sich das Gebiet städtebaulich in den Bestand integriert und gleichzeitig eine effiziente verdichtete Bebauung möglich ist.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen haben das Ziel, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen aus den privaten Grundstücksflächen herzustellen, um ein „Zuparken“ der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden. Der vorgelagerte Stauraum im Zufahrtsbereich ist zu beachten.



Für das Grundstück werden Regelungen zur Begrünung in den Festsetzungen getroffen, um zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Stadtklimas beizutragen.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Begrünung des Flachdaches, die Verwendung heimischer Gehölze und die Versiegelung der Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Ziel sollte es sein, die bestehenden Gehölze auf dem Grundstück weitestgehend zu erhalten und Eingriffe in den Grünbestand nur auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Im Planungsgebiet sind aufgrund der Größe des Gebiets und aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung keine besonders geschützten Arten zu erwarten.

Um dem Artenschutz Rechnung zu tragen, wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um sicherzustellen, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können:

- Rückschnitte von Hecken und Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen
- Baufeldfreimachung und Rodungen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen
- Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung

## **9. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Gebiet.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße.

Die interne Erschließung der einzelnen Parzellen wird bedarfsgerecht über eine private Erschließungsstraße sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch Energie-, Wasser-, Abwasser- und Kommunikationsleitungen erschlossen. Eventuell erforderliche weitere Anschlüsse aufgrund der geplanten Umnutzung kann durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden.

## **10. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler.

Die Baudenkmäler befinden sich innerhalb der Stadtmauer, bzw. ist die Stadtmauer selbst als Baudenkmal kartiert.

Da die bestehenden ungenutzten Gebäude einen städtebaulichen Missstand darstellen und das Gebiet durch die vorliegende Planung städtebaulich aufgewertet wird, entstehen keine negativen Beeinträchtigungen auf die Baudenkmäler.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

## **11. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

## **12. Immissionsschutz**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sind störende Emissionen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen.

Von dem westlich angrenzenden „Altmühlbad“ können Geräuschemissionen durch Freizeitlärm ausgehen.

Die Öffnungszeit des Bades ist begrenzt auf die Sommermonate zwischen Mitte Mai bis Mitte September während der Tagzeit von 09:00 Uhr – 21:00 Uhr. Zur Nachtzeit (22 — 6 Uhr) findet kein Betrieb statt. Eventuelle Sonderveranstaltungen während oder außerhalb der Öffnungszeiten sind ausnahmsweise zulässig, da seltene Ereignisse nach Nr. 7.2 der TA Lärm an bis zu zehn Tagen oder Nächten im Jahr möglich sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass angesichts der örtlichen Lage und angesichts der Tatsache, dass der Freibadbetrieb nur tagsüber stattfindet und wenige Wochen im Jahr beträgt, die Lärmemissionen durch die Freibadnutzung auch von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen ist. In den Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis und Vorgaben wie bspw. Grundrissorientierung enthalten.

Auch in Bezug auf die Nutzung der Außenbereiche kann hier davon ausgegangen werden, dass durch die Emissionen durch die Freibadnutzung keine unzumutbare Konfliktsituation entsteht, da die Immissionen einerseits nur zu den Tageszeiten auftreten und keine dauerhaften Lärmquellen sind. Der Betrieb des Bades (nur in den Sommermonaten) ist saisonal und wetterbedingt, es ist nicht stets von einer Volllast auszugehen. Bei der Gestaltung der Außenbereiche besteht auch hier die Möglichkeit, Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität (z.B. Terrassen) durch architektonische Maßnahmen (z.B. räumliche Lage nicht in den besonders belasteten Bereichen) vor den Immissionen zu schützen.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.)

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäude im Urbanen Gebiet:

tags (6:00 – 22:00 Uhr): 63 dB(A)

nachts (22:00 – 6:00 Uhr): 45 dB(A)

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermeiden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermeiden werden.

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequentierte Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen im Gebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen, um die entsprechenden Immissionsrichtwerte einhalten zu können.

Der Nachweis über die Einhaltung des Schallleistungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Die Anzahl der Bauherren, die sich bei der Auswahl der Heiztechnik für eine Luft-Wärmepumpe entscheiden, ist in den letzten Jahren gestiegen. Hinsichtlich nachbarlicher Belange bzw. des Schutzes der durch Luft-Wärmepumpen verursachten Schallemissionen wird diese Festsetzung getroffen.

### **13. Brandschutz**

Grundsätzlich ist die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) zu beachten.

Für die geplante Nutzung sowie die festgesetzte Geschossflächenzahl ist sicherzustellen, dass dementsprechende Löschwassermengen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgehalten werden können. Die Bereithaltung und Unterhaltung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen und somit der Löschwasserversorgung ist nach VollzBekBayFwG 1.3.1, auch über den Grundschutz hinaus, Aufgabe der Gemeinde.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind zu den Gebäuden Zu- bzw. Durchgänge zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Zur

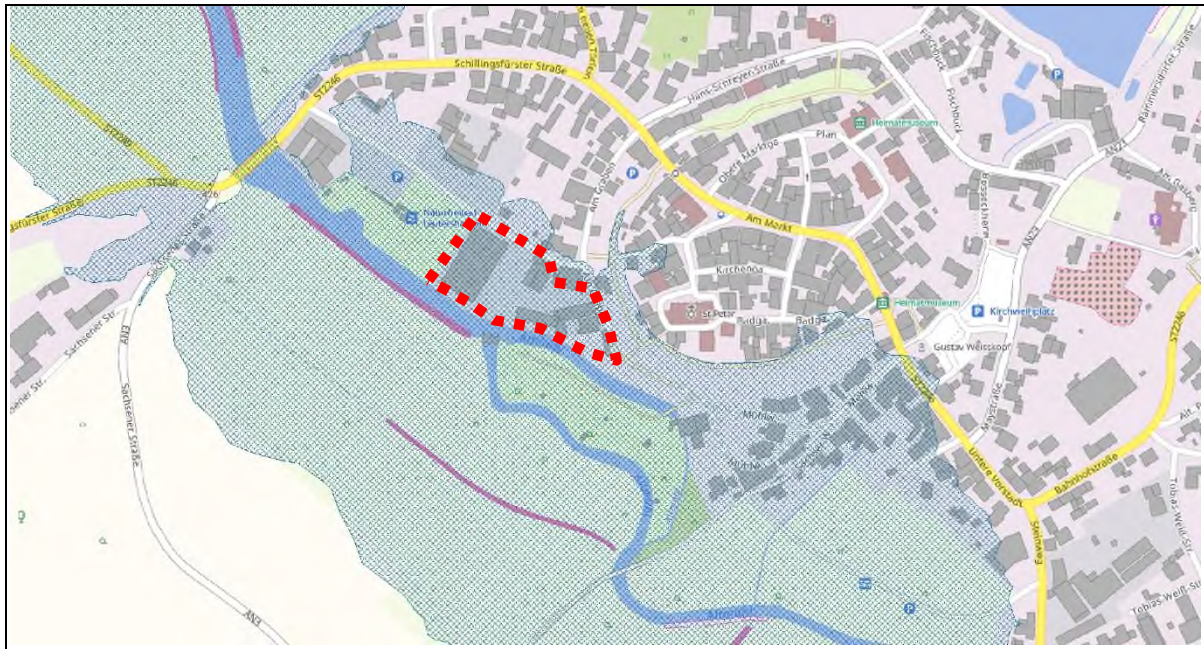
Sicherstellung des 2. Rettungsweges können Zufahrten sowie Aufstellbereiche nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr notwendig sein.

Entsprechende Nachweise dafür sind im Rahmen der Bauanträge darzustellen.

## 14. Wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein 100 – jähriges Hochwasser der Altmühl, Gewässer II. Ordnung.

Abb. 4



Übersicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas



Gemäß § 78 – Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Satz 1, ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient.

Da die vorliegende Bauleitplanung bestehende versiegelte Flächen und bauliche Anlagen im Innenbereich überplant, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig. Voraussetzungen sind, den Wasserabfluss nicht zu verschlechtern und die Gebäude durch Hochwasserschutzmaßnahmen zu schützen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden wie folgt berücksichtigt:

- Durch die festgesetzte Bezugshöhe für die Oberkante des Erdgeschossbodens, ca. 25 cm über der maßgeblichen Wasserspiegelhöhe für ein 100 – jährliches Hochwasser ist eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten.
- Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs hat in Summe eine Grundfläche von ca. 2.769 m². Bei der geplanten Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (40% des Grundstücks sind bebaubar) sind bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ in Summe ca. 200 m² weniger bebaut.

Das Grundstück ist im Bestand zu ca. 80 % versiegelt. Auch hier wird mit der geplanten Nutzung eine deutliche Verbesserung erreicht (maximal 60 % der Fläche). Der Wasserabfluss wird daher nicht negativ beeinträchtigt, sondern kann sogar verbessert werden.

- Es ist festgesetzt, dass das bestehende Gelände im Bereich der Freiflächen, Stellplätzen und Zufahrten nicht aufgefüllt werden darf. In Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl entsteht somit ein größeres Rückhaltevolumen als im Bestand vorhanden, was keine Beeinträchtigung in der Hochwasserrückhaltung darstellt, ebenso geht mit der vorgesehenen Planung kein Rückhalteraum verloren. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu sind nicht zu erwarten.

Die Belange der Hochwasservorsorge können bei vorliegender Planung berücksichtigt werden.

Gemäß § 78a WHG ist folgendes untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,

4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart

Die genannten Auflagen können eingehalten werden. Mauern und massive Einfriedungen sind unzulässig. Im Bestand sind Heckenpflanzen vorhanden, zur inneren Durchgrünung sind Einzelbäume zu pflanzen, das steht dem Hochwasserschutz nicht entgegen. Alle weiteren Punkte können aufgrund der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ebenfalls eingehalten werden.

## **15. Klimaschutz**

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Festsetzungen sollen zum Klimaschutz beitragen:

- Verwendung von erneuerbaren Energien
- Dachbegrünung zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung
- Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen
- Verbot von Schottergärten
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei bspw. Fußwegen oder Stellplätzen

Das geplante Gebiet befindet sich im Innenbereich. Synergieeffekte bei der Erschließung sowie bei der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

## **16. Umweltbericht**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung

kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgestellt:

Herrieden, 06.05.2025

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)