

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **B E G R Ü N D U N G**

**Z U M**

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG NR. 44  
"PFLEGEHEIM UND BETREUTES WOHNEN  
ZIEGELHÜTTENWEG"**

**GEM. § 13 A BAUGB ZUR INNENENTWICKLUNG**

**Markt Emskirchen  
Gemarkung Emskirchen**



**Landkreis:**

**Neustadt an der Aisch  
- Bad Windsheim**

**Regierungsbezirk:**

**Mittelfranken**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. PLANUNGSANLASS .....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB .....	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.4 Vorhaben- und Erschließungsplanung .....	6
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	9
2.1 Lage .....	9
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes .....	9
2.3 Bestand im Geltungsbereich .....	10
2.4 Umgebende Bebauung .....	13
2.5 Topographie .....	13
2.6 Bestehende Leitungen .....	13
2.7 Kultur- und Sachgüter .....	14
2.8 Altlasten .....	15
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	16
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	16
3.2 Regionalplan .....	18
3.3 Überschwemmungsgebiete .....	20
3.4 Wassersensible Bereiche .....	20
3.5 Gefahr durch Starkregenereignisse .....	22
3.6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	23
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	24
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	26
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	26
4.3 Baugrenzen, Bauweise .....	28
4.4 Abstandsflächen .....	28
4.5 Gestalterische Festsetzungen .....	29
4.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen .....	29
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	30
5.1 Verkehr .....	30
5.2 Wasserversorgung .....	30
5.3 Abwasserentsorgung .....	31

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.4	Stromversorgung .....	31
5.5	Abfallentsorgung .....	32
5.6	Telekommunikation .....	32
5.7	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung .....	32
5.8	Behindertengerechter Ausbau .....	32
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	33
6.1	Schallschutz .....	33
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	35
6.3	Lichtemissionen .....	35
6.4	Elektromagnetische Felder .....	35
7.	KLIMASCHUTZ .....	36
8.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN .....	36
9.	GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSFLÄCHEN .....	37
9.1	Rechtliche Grundlagen .....	37
9.1.1	Bestandteile der Planung .....	37
9.2	Bestandsaufnahme .....	38
9.2.1	Schutzgebiete .....	38
9.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	38
9.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	39
9.2.1.3	Biotopkartierung Bayern .....	40
9.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	41
9.2.2	Weitere vorhandene Grünstrukturen .....	42
9.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	43
9.3	Planung .....	44
9.3.1	Eingriffsermittlung Biotop .....	44
9.3.2	Maßnahmen Ausgleichsfläche .....	44
9.3.3	Nachweis der Kompensation .....	47
9.3.4	Sonstiger Ausgleichsbedarf .....	47
9.3.5	Festsetzungen Grünordnung .....	48
9.3.6	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	49
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>51</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>51</b>

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **1. PLANUNGSANLASS**

## **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Emskirchen hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufzustellen.

## **1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 7.967 m<sup>2</sup>, somit beträgt die überbaubare Grundfläche 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. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht, bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

## **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Der deutsche Pflegemarkt ist geprägt von steigenden Zahlen. Gem. der Pflegestatistik 2019<sup>1</sup> waren im Dezember 2019 4,1 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Im Vergleich 2019 mit 2017 ist die Zahl der Pflegebedürftigen wieder deutlich um 20,9 % (713 000) gestiegen. Vier von fünf (80 % bzw. 3,3 Millionen) Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt. Die Anzahl der durch ambulante Dienste betreuten Pflegebedürftigen stieg um 18,4 % (153 000). Im Vergleich zu 2005 ist die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um 24,5 % (161 000 Pflegebedürftige) gestiegen. Bundesweit gab es im Dezember 2019 rund 15 400 zugelassene voll- bzw. teilstationäre Pflegeeinrichtungen. Das Platzangebot im Dauerpflegebereich war zu 91 % mit Pflegebedürftigen ausgelastet. Die Anzahl der teilstationären Versorgung ist stetig steigend.

Bis zum Jahr 2030 wird der Bedarf zusätzlicher Pflegeeinrichtungskapazitäten deutschlandweit auf 157.000 bis zu 293.000 beziffert.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> (Pflegestatistik 2019 - Statistisches Bundesamt, 2020)

<sup>2</sup> (Studie zum PFLEGEMARKT 2030 - IRE|BS International Real Estate Business School, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Der Freistaat Bayern ist nach Art. 68 des Ausführungsgesetzes zu den Sozialgesetzen (AGSG) verpflichtet, die „vollstationäre Versorgung der Bevölkerung mit Pflegeeinrichtungen zu gewährleisten“. <sup>3</sup> Gemäß Art. 69 stellen die zuständigen Aufgabenträger „den für ihren Bereich erforderlichen längerfristigen Bedarf an Pflegeeinrichtungen fest“. In Art. 73 ist geregelt, dass die Bezirke als Aufgabenträger die Pflicht haben, „darauf hinzuwirken, dass bedarfsgerechte vollstationäre Einrichtungen rechtzeitig und ausreichend zur Verfügung stehen“. Die Hinwirkungsverpflichtung bezüglich entsprechender Einrichtungen der Altenpflege ist „Pflichtaufgabe der Landkreise und der kreisfreien Gemeinden im eigenen Wirkungskreis“. Damit ist geregelt, dass die Landkreise den Bedarf feststellen müssen und für die nötigen Pflegeplätze sorgen sollen. Die Landkreise haben dagegen keine Befugnis, die Schaffung neuer Pflegplätze zu untersagen.

Nachdem auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, sah der Markt Emskirchen auf Anfrage eines Investors auf der Planungsfläche die Möglichkeit Pflegeangebot u.a. für ältere Menschen in Form eines Pflegeheims und Betreutes Wohnen zu schaffen.

Seitens des Investors wurden im Gemeindebereich von Emskirchen verschiedene Standorte im Vorfeld untersucht. Da gerade für die noch mobilen älteren Menschen die Lage der Einrichtung, an möglichst zentraler Stelle in der Ortschaft von entscheidender Bedeutung ist, ist die Fläche besonders geeignet für diese Art von Einrichtung. Auf relativ kurzläufigem Wege sind die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Gastronomie, Kirche, Friedhof, Veranstaltungshalle, Güter des täglichen Bedarfs etc.) erreichbar. Alternative Grundstücke im näheren Umfeld konnten nicht erworben werden.

Deshalb soll innerorts ein Pflegeheim und Betreutes Wohnen entstehen. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine Innenverdichtung entsprochen. Der Investor ERLBAU Deggendorf GmbH strebt die Nutzung und Neuordnung dieser Fläche an und ist mit einem konkreten Konzept an den Markt Emskirchen herangetreten.

Im Ergebnis intensiver Erörterungen der Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit dem Markt und den Beteiligten wurde bereits parallel eine Baueingabe erarbeitet, die zeitnah zur Genehmigung eingereicht wird. Durch einen Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die Planungsabsichten dem gemeindlichen Wunsch entsprechen. Damit ist gewährleistet, dass die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung und die Einbindung in das umgebende Siedlungsgefüge im Sinne des Marktes Emskirchen erfolgt. Auf dieser Grundlage wurde in Absprache mit dem Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim beschlossen, für den Geltungsbereich einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung zu erstellen.

Die konkrete Planung für das Pflegeheim und Betreutes Wohnen wird innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt.

---

<sup>3</sup> (Gesetz zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) - Freistaat Bayern, 2019)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen im Westen von Emskirchen dar.

### **1.4 Vorhaben- und Erschließungsplanung**

#### **Rechtliche Grundlagen**

Innerhalb der Grenzen des Vorhabens ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO für den Neubau eines Pflegeheims und Betreutes Wohnen vorgesehen. Das Vorhaben wird detailliert durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben. Diese Planung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Kommune kann durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Wohngebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist eine konkrete projektbezogene Festlegung der Planinhalte möglich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst den als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" festgesetzten Bereich. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan fester Bestandteil des dann sogenannten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ und somit verbindlicher Inhalt.

Hierzu gehört der Lageplan, aus dem die Planung des Hochbaus und der Freianlagen (Lageplan der Freiflächen mit innerer Erschließung, Stellplatzflächen, Grünflächen, Pflanzbindungen und Lage und Größe der Baukörper) hervorgeht sowie Grundrisse, Schnitte und Ansichten.

Vorhaben- und Erschließungsplan 1906 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" vom 15.03.2023

Entwurfsverfasser ERLBAU Deggendorf GmbH aus Deggendorf

- Plan 01 – Lageplan – Gesamt M 1:500
- Plan 02 – Freiflächengestaltungsplan – Gesamt M 1:100
- Plan 03 – Pflegezentrum – Untergeschoss M 1:100
- Plan 04 – Pflegezentrum – Erdgeschoss M 1:100
- Plan 05 – Pflegezentrum – 1.Obergeschoss M 1:100
- Plan 06 – Pflegezentrum – 2.Obergeschoss M 1:100
- Plan 07 – Pflegezentrum – 3.Obergeschoss M 1:100

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Plan 08 – Pflegezentrum – Ansichten M 1:100
- Plan 09 – Pflegezentrum – Schnitte M 1:100
- Plan 10 – BTW – Erdgeschoss M 1:100
- Plan 11 – BTW – 1.Obergeschoss M 1:100
- Plan 12 – BTW – 2.Obergeschoss M 1:100
- Plan 13 – BTW – 3.Obergeschoss M 1:100
- Plan 14 – BTW – Ansichten M 1:100
- Plan 15 – BTW – Schnitte M 1:100

Mit diesen Plänen werden die Kubatur und Lage der neu geplanten Bauwerke festgeschrieben. Diese sind bezogen auf eine Bezugshöhe, um Abgrabungen und Aufschüttungen zu reduzieren. Aus dem Lageplan bezüglich der Freiflächen geht auch hervor inwieweit das Vorhaben durch die geplanten Pflanzungen in die Landschafts- bzw. Siedlungskulisse eingebunden wird.

### **Vorhabenträger**

Als Vorhabenträger zeichnet die ERLBAU Deggendorf GmbH aus Deggendorf.

### **Projektbeschreibung**

In einem H-förmigen Gebäude im nordöstlichen Geltungsbereich sollen Pflegeplätze verteilt auf 5 Geschosse (UG – 3.OG) entstehen. Im Untergeschoss werden Pflegepersonal-Wohnungen vorgesehen. Im südlichen Geltungsbereich sollen in einem 4-geschossigen Bauwerk barrierefreie Wohnungen untergebracht werden. Falls notwendig, können auch hier Pflegepersonal-Wohnungen angeboten werden.

Alle Geschosse können über eigene Haupttreppenhäuser und Fahrstühle barrierefrei erreicht werden. Bei der geplanten Pflege- und Wohnanlage handelt es sich um eine Einrichtung der stationären Pflege nach Art 2 des PflWoqG, einem barrierefreien Wohngebäude und einem Gebäude des Betreuten Wohnens in Anlehnung an die DIN 77800. Alle Gebäude werden barrierefrei nach der DIN 18040 errichtet. Die Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Im Außenbereich stehen insgesamt 55 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die Lage der Wohnanlage mit der fußläufigen Entfernung zu wesentlichen öffentlichen Einrichtungen ist eine ideale Voraussetzung für einen Wohnstandort für ältere Menschen.

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 1: Visualisierung; Erl GmbH (März 2022)*

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

### 2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Emskirchen unmittelbar am Ziegelhüttenweg.

An das hier geplante Wohngebiet grenzt im Westen und Osten Wohnbebauung an. Im Süden liegt die Siedlungsfläche „An den Sandgärten“. Dazwischen befindet sich jedoch noch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein Biotop-Gehölz. Im Norden befindet sich ein gewerblicher Betrieb.

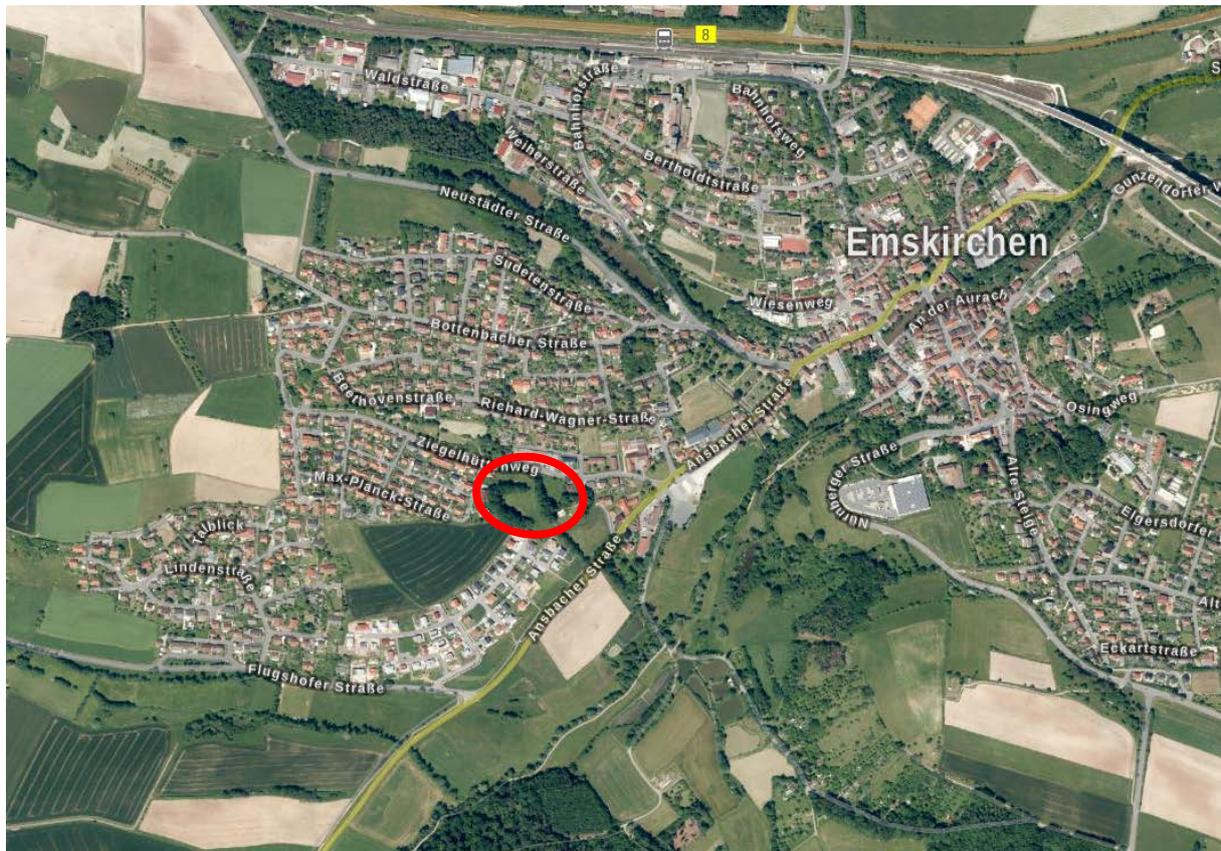


Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

### 2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" umfasst insgesamt ca. 7.967 m<sup>2</sup>.

Folgende Flächen der Flur-Nummern der Gemarkung Emskirchen werden dabei überplant:

231/9, 231/14 (TF), 176/3 (TF) und 176 (TF).

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 2.3 Bestand im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich neben einem Kleingarten mit jungen Obstbäumen zwei höherwertige Grünlandflächen (Fläche 1 und 3, sh. Planausschnitt saP). Fläche 3 ist eine artenarme jedoch von Magerkeitszeigern geprägte Wiese ohne Biotopstatus. Fläche 1 wurde der FFH-Lebensraumtyp Artenreiche Flachland-Mähwiese zugewiesen. Auf ihr fanden sich neben zahlreichen Gräsern 11 wiesentypische Krautarten, weshalb ein nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG ein geschütztes Biotop vorliegt. Die beiden Flächen werden von den Biotoptypen Hecke, Gebüsch und Feldgehölz umgeben, welche alle nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt sind. Zum Teil sind dort alte Bäume mit Stammdurchmessern größer 50 cm anzutreffen. Der Bestand wurde gem. beiliegendem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Okt. 2020 durch die FLORA + FAUNA Partnerschaft aus Regensburg kartiert.

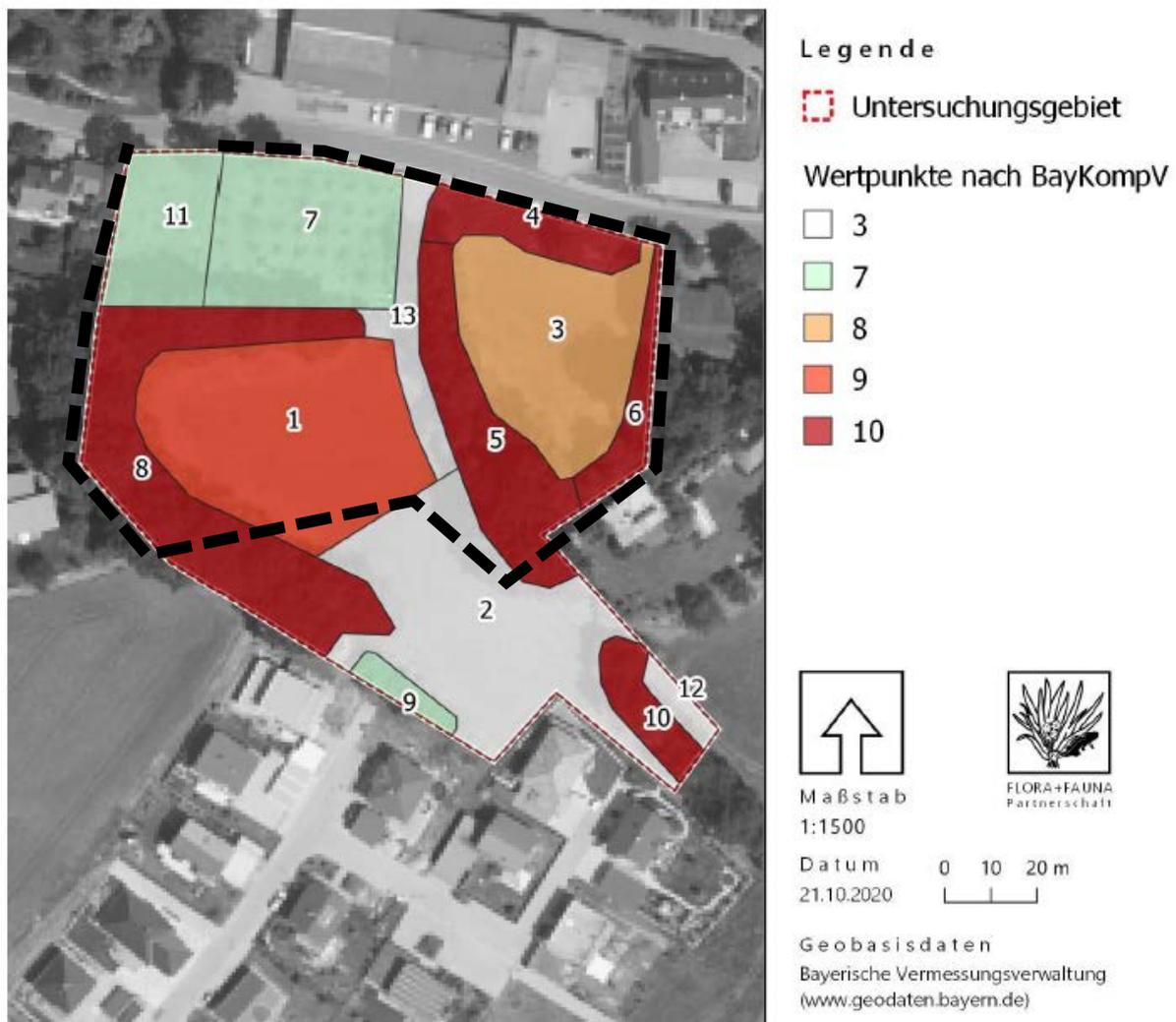


Abb. 3: Planausschnitt – Darstellung der kartierten Teilflächen und deren Wertpunkte nach Bay-KompV aus saP (FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, Okt. 2020); Geltungsbereich schwarz

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

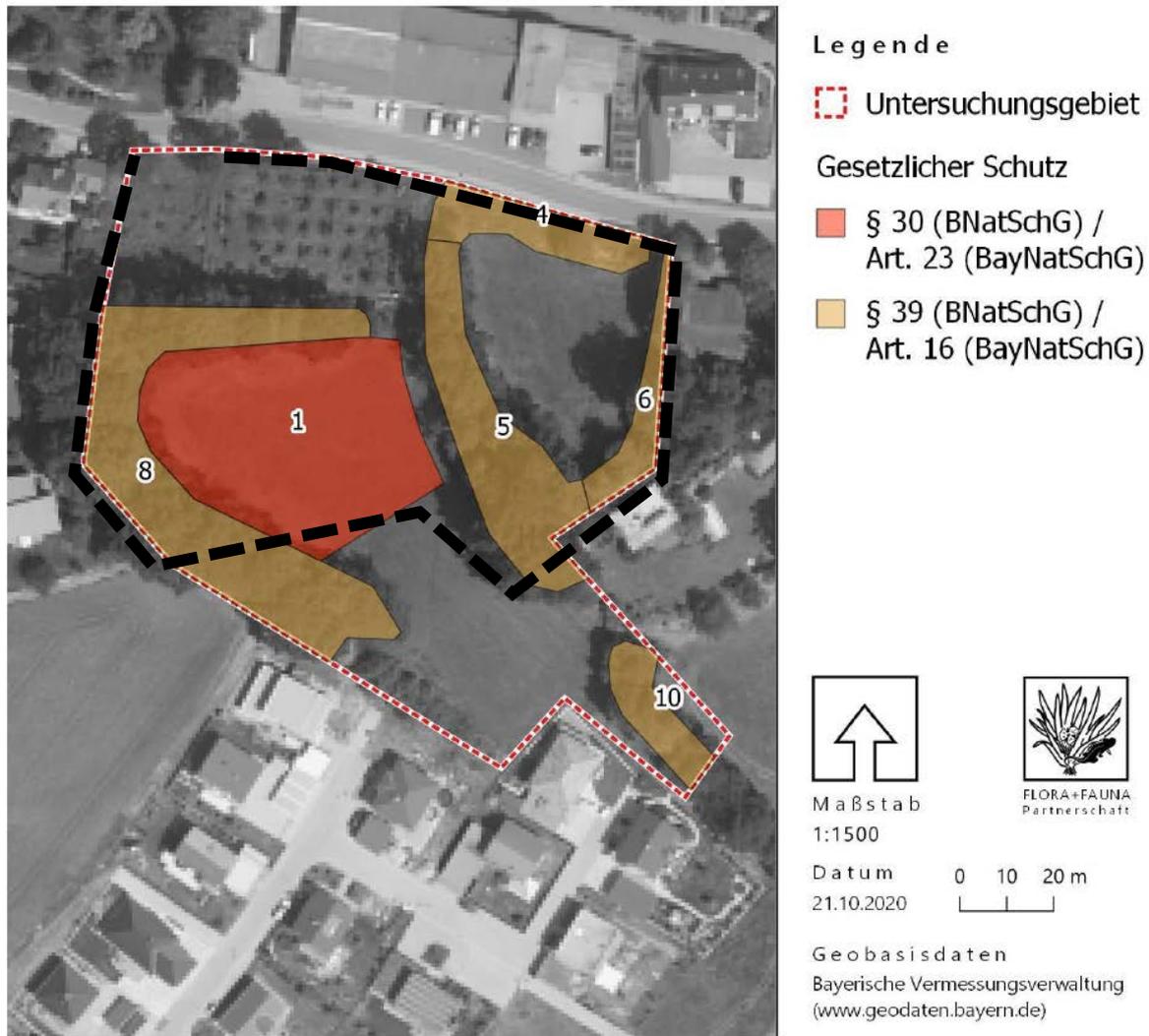


Abb. 4: Planausschnitt – Darstellung der nach BnatSchG bzw. BayNatSchG geschützten Bereiche aus saP (FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, Okt. 2020); Geltungsbereich schwarz

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 5: Ansicht von Osten – Planungsfläche und Ziegelhüttenweg; Drohnenfoto Erl GmbH (Aug. 2021)*



*Abb. 6: Ansicht von Süden – Planungsfläche und Ziegelhüttenweg; Drohnenfoto Erl GmbH (Aug. 2021)*

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Mit Bescheid vom 01.09.2022 AZ 41-1734-mey wurde die Beseitigung von o.a. geschütztem, arten- und struktureichem Dauergrünland nach Art. 23 Bay-NatSchG, § 30 BnatSchG und von geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG auf den Flur-Nrn. 231/14 und 231/9 Gemarkung Emskirchen genehmigt.

Als Ausgleich werden die Flächen 1:1 auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 173 Gemarkung Siedelbach Markt Erlbach ersetzt.

Der Plan „Externe Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" mit den darin beschriebenen Maßnahmen ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **2.4 Umgebende Bebauung**

Dieser innere Ortsbereich ist im Norden vom Ziegelhüttenweg begrenzt. Die umgebende Bebauung ist durch 1- und 2-geschossige Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und überwiegend Satteldächern geprägt. Die Siedlungsflächen schließen im Westen, Süden und Osten an. Das nördlich gelegene gewerbliche Gebäude ist 1- bzw. 2-geschossig mit einem leicht geneigten Satteldach.

### **2.5 Topographie**

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes steigt von Nordosten bei ca. 333,10 m ü.NN. auf 338, 20 m ü.NN. stark an. Der Geländeversatz erfolgt überwiegend im Bereich der bestehenden Heckenstrukturen.

### **2.6 Bestehende Leitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Spartenleitungen bekannt. Diese sind unter dem bestehenden Gehweg bzw. der Fahrbahn des angrenzenden Ziegelhüttenwegs verlegt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind jedoch die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenräger zu benachrichtigen.

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 2.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.<sup>4</sup>



Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Pink: Baudenkmal

Folgendes Bodendenkmal liegt in näherem Umfeld<sup>5</sup>:

- D-5-75-121-2: Friedhof „Evang.-Luth. Friedhofkirche, Saalbau mit Walmdach, Lisenengliederung und stark eingezogenem, halbrundem Chor, 1705-06, Chor 1866; Friedhof, mit Grabmälern des 18. und 19. Jh.; Aussegnungshalle, eingeschossiger Walmdachbau mit Arkadenvorhalle, 19./frühes 20. Jh.; Friedhofsmauer, 19. Jh.“ (ca. 320 m östlich)

Durch die geplante Maßnahme wird das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

<sup>4</sup> (BayernAtlas, 2022)

<sup>5</sup> (BayernAtlas, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Ca. 320 m östlich des Planungsgebietes liegt das denkmalgeschützte Schützenhaus („*Schützenhaus, langgestreckter, eingeschossiger Fachwerkbau mit Halbwalmdach, neu errichtet nach 1827*“).

In ca. 450 m Entfernung erhebt sich der Turm der Evang.-Luth. Friedhofkirche (D-5-75-121-2: Friedhof „*Evang.-Luth. Friedhofkirche, Saalbau mit Walmdach, Lisenengliederung und stark eingezogenem, halbrundem Chor, 1705-06, Chor 1866; Friedhof, mit Grabmälern des 18. und 19. Jh.; Aussegnungshalle, eingeschossiger Walmdachbau mit Arkadenvorhalle, 19./frühes 20. Jh.; Friedhofsmauer, 19. Jh.*“)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG)<sup>6</sup>.

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Das ehemalige Schützenhaus und die Friedhofsanlage mit dem Kirchenbau liegen im weiteren Umfeld der geplanten Maßnahme. Diese sind aber vom Planungsgebiet aus nicht sichtbar. Daher ist hier eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler nicht gegeben.

Der Kirchturm der Evang.-Luth. Friedhofkirche liegt ca. 450 m östlich und überragt die umgebende Bebauung. Eine gegenseitige Beeinflussung ist aber auf Grund der Entfernung und der dichten umgebenden Bebauung nicht vorhanden.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

### **2.8 Altlasten**

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt bzw. vorhanden.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

---

<sup>6</sup> (DSchG, 2019)

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

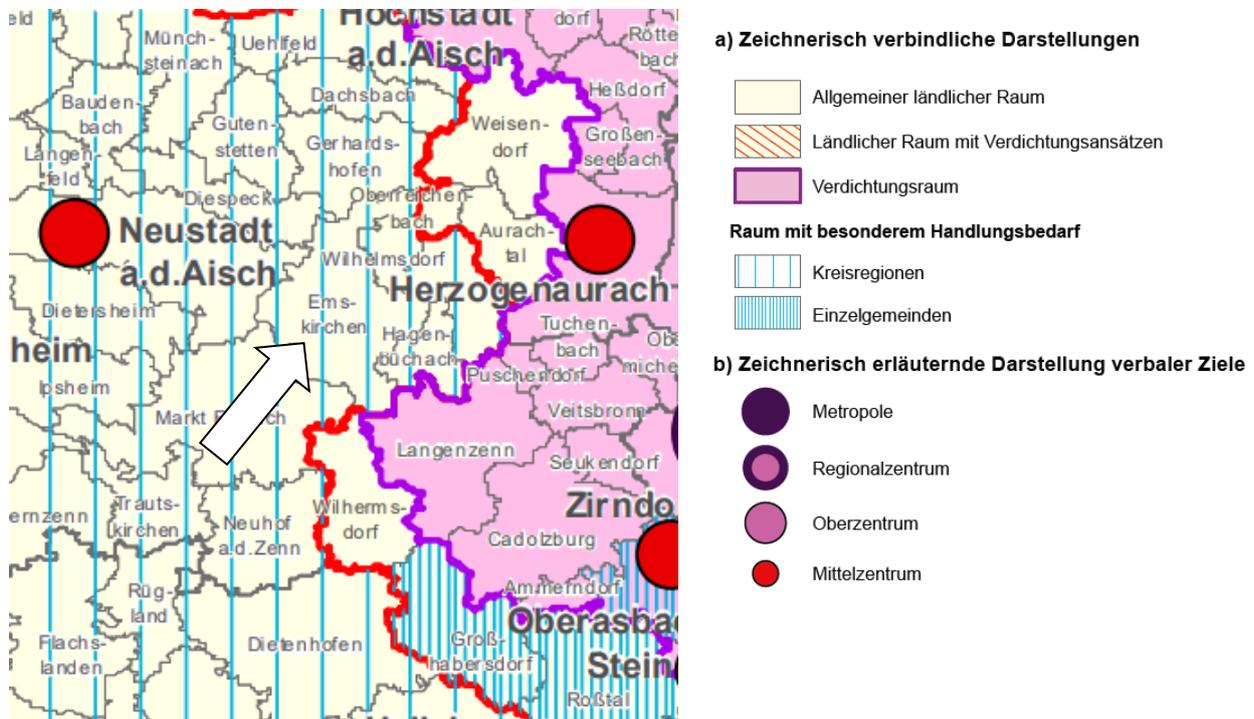


Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Strukturkarte, Anhang 2; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Emskirchen im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Das nächstgelegene Oberzentrum ist Ansbach. Die Metropolen Erlangen, Fürth, Nürnberg und Schwabach liegen östlich.<sup>7</sup>

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele und Grundsätze zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

###### 1.2.2 Abwanderung vermindern

<sup>7</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- (G) Die Abwanderung der Bevölkerung 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 Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

### **1. 2 Demographischer Wandel**

#### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

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

### **3 Siedlungsstruktur**

#### **3.1 Flächensparen**

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Zu 3.1 (B) Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### **8 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

#### **8.1 Soziales**

- (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
  - (Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
- Zu 8 Im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich. Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen), der Gesundheit (z.B. Ärzte), der Bildung (z.B. Allgemeinbildende Schulen, Einrichtungen der Jugendbildung) sowie der Kultur (z.B. Bibliotheken). Den Kommunen kommt bei der Bereitstellung der sozialen und kulturellen Infrastruktur eine tragende Rolle zu.*

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass der Markt Emskirchen mit einer vorausschauenden Kommunalpolitik attraktive und altersgerechte Einrichtungen schaffen muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zu verfolgen und bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung den demografischen Wandel zu beachten und für die notwendige Nachverdichtung zu sorgen. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs von Grund und Boden entsprochen.

### 3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Emskirchen in der Region 8 – Westmittelfranken<sup>8</sup>. Emskirchen ist als Kleinzentrum eingestuft. Die Marktgemeinde liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Zwischen dem Regionalzentrum Würzburg und der Metropolregion Erlangen, Fürth, Nürnberg und Schwabach verläuft durch das Gemeindegebiet eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

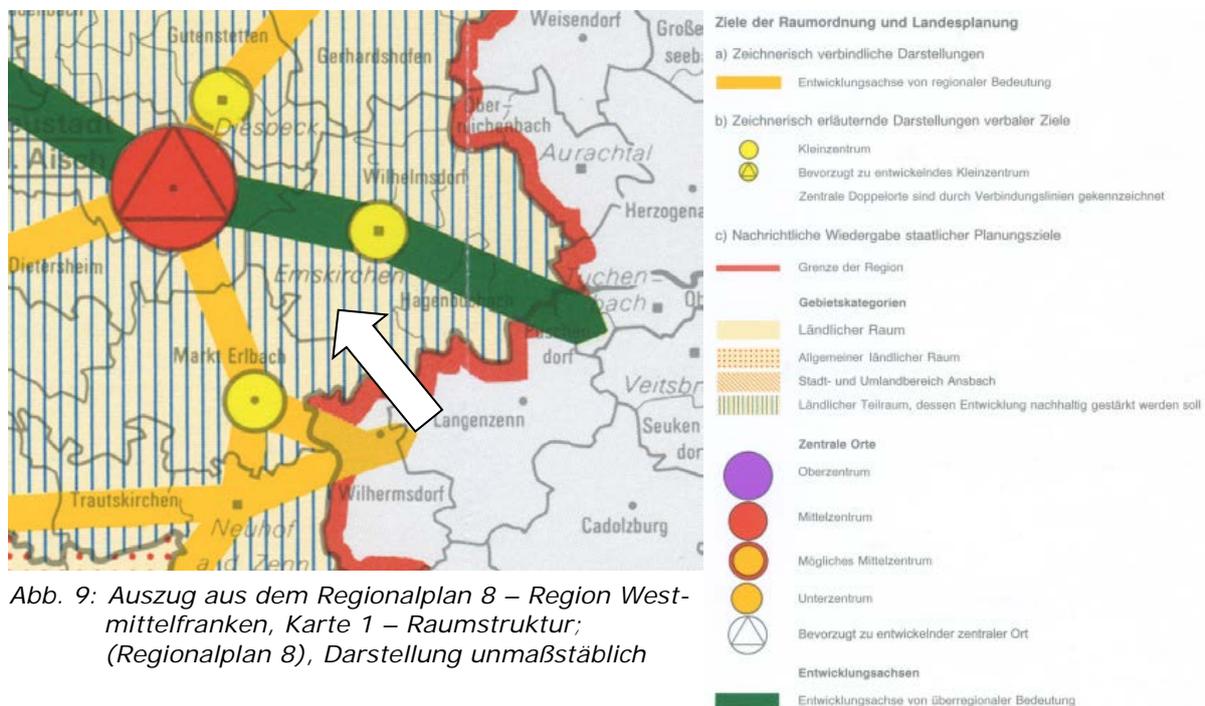


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 8 – Region Westmittelfranken, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 8), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 8 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

<sup>8</sup> (Regionalplan 8 - Westmittelfranken, 2000)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **1. Grundlagen und Herausforderungen**

1.1 *Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.*

### **3.2 Wohnungswesen**

3.2.1 *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.*

### **8. Soziale und kulturelle Infrastruktur**

8.1.1 (G) *Die Region soll flächendeckend mit ambulanten sozialpflegerischen Diensten versorgt werden, deren bedarfsgerechter Ausbau soll forciert werden.*

8.1.2 (G) *In allen Teilen der Region soll das Angebot an - Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen, [...] in Anlehnung an das zentralörtliche System und entsprechend den Bedürfnissen in der Bevölkerung erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden.*

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen des Marktes Emskirchen für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen für ein Pflegeheim und Betreutes Wohnen zu schaffen.

### **Schlussfolgerung**

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und altersgerechte Einrichtungen zu schaffen.

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal<sup>9</sup> des Marktes Emskirchen vom Mai 2020 ist der Anteil der Bewohner im Alter von über 65 von 651 Personen im Jahr 1987 und 1.043 Personen im Jahr 2011 auf 1.245 Personen im Jahr 2019 gestiegen. Die Hochrechnung im Demographie-Spiegel<sup>10</sup> des Marktes Emskirchen prognostiziert für 2032 einen weiteren Anstieg auf ca. 1.700 Personen.

Nachdem auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, müssen für diese Zielgruppe entsprechende Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist folglich zu bejahen.

---

<sup>9</sup> (Statistik Kommunal 2020 - Markt Emskirchen 09 575 121, 2021)

<sup>10</sup> (Demographie-Spiegel für Bayern - Markt Emskirchen Berechnungen bis 2039, 2021)

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Des Weiteren ist die Wahl des Standorts der Wohnanlage mit fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte mit den wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Gastronomie, Kirche, Friedhof, Veranstaltungsorte, Güter des täglichen Bedarfs etc.) eine ideale Voraussetzung und Ausgangslage zum Leben und Wohnen älterer Menschen. Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Wohngebietsausweisung erfüllt werden können.

### 3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten entlang der Mittleren Aurach im Gemeindegebiet von Emskirchen erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.<sup>11</sup>

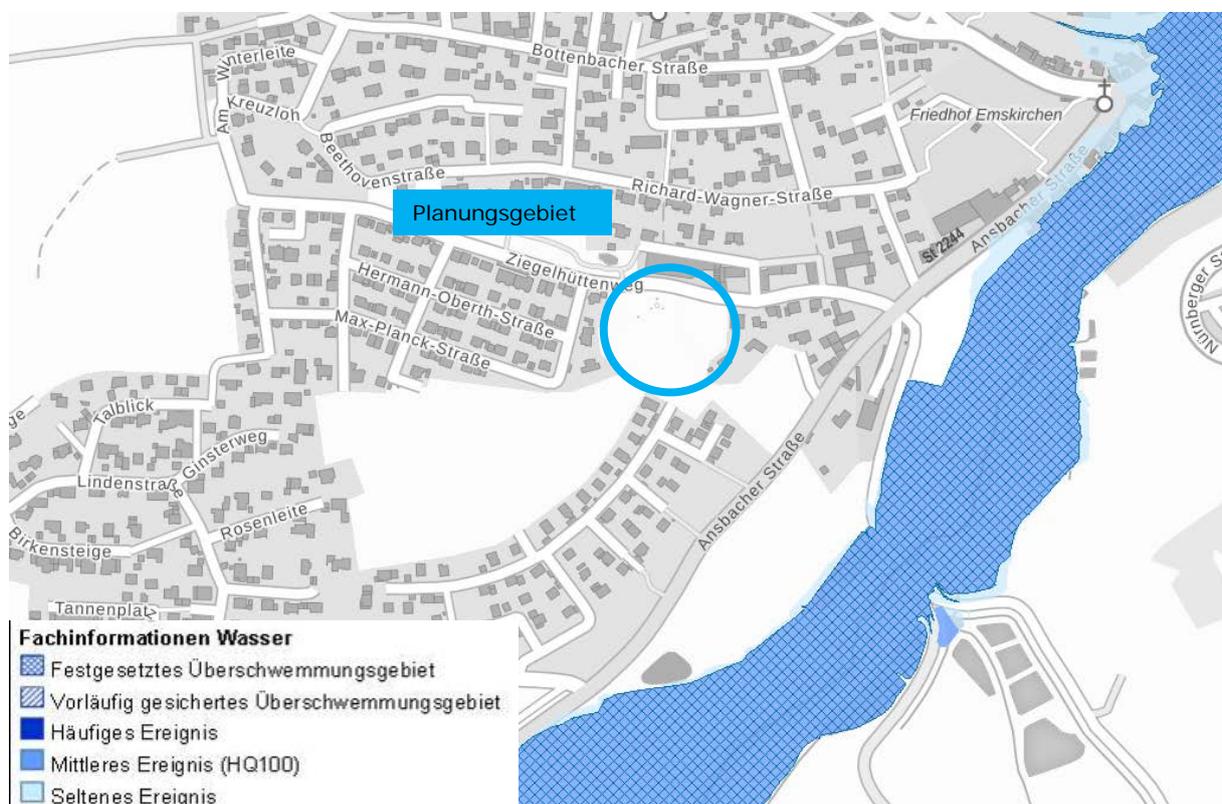


Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

### 3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder

<sup>11</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Emskirchen erkennbar.<sup>12</sup> Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort im Norden einen wassersensiblen Bereich tangiert.

Nachdem die Planungsfläche südlich des Ziegelhüttenwegs in dem bereits ansteigenden Hangbereich liegt, dürfte hier keine tatsächliche Betroffenheit bestehen.



Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

<sup>12</sup> (BayernAtlas, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **3.5 Gefahr durch Starkregenereignisse**

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser).

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes als Grünfläche mit Bäumen dargestellt.

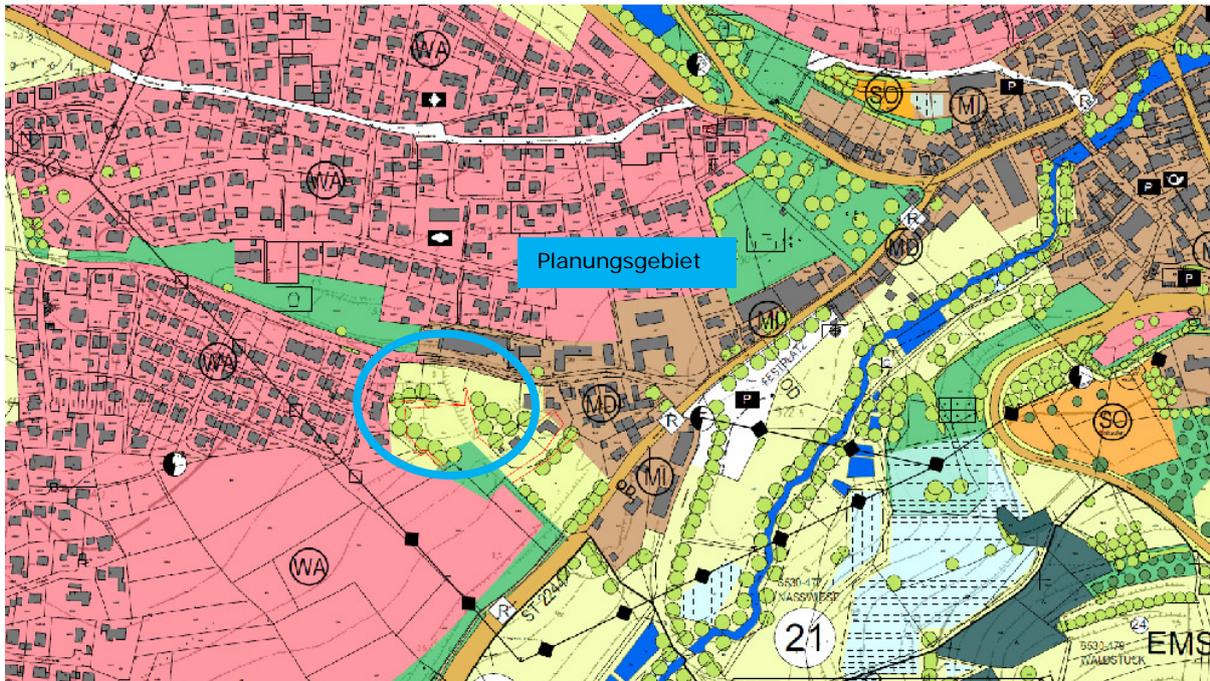


Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Nutzungsänderung für Wohnbauflächen geplant ist, muss der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt gem. § 13 a BauGB nachrichtlich angepasst werden.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **4. STÄDTEBAULICHES ZIEL**

Nachdem ein Investor vorhat auf der Planungsfläche betreute Wohnungen, sowie ein Pflegeheim zu entwickeln, will der Markt Emskirchen mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens schaffen. In Ermangelung anderer in Frage kommender Grundstücke ist die Lage der Wohnanlage mit der fußläufigen Entfernung zu wesentlichen öffentlichen Einrichtungen eine ideale Voraussetzung für einen Wohnstandort für ältere Menschen.

Im Ergebnis intensiver Erörterungen der Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit dem Markt und den Beteiligten wurde bereits parallel eine Baueingabe erarbeitet, die zeitnah zur Genehmigung eingereicht wird. Durch einen Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die Planungsabsichten dem gemeindlichen Wunsch entsprechen. Damit ist gewährleistet, dass die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung und die Einbindung in das umgebende Siedlungsgefüge im Sinne des Marktes Emskirchen erfolgt.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Nutzungsänderung einer innerörtlichen Grünfläche vor. Ziel und Zweck der Planung ist ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, in dem durch die entsprechenden Festsetzungen die Möglichkeit für den Bau eines 5-geschossigen Pflegeheims (UG – 4.OG) im Nordosten und einem Wohnkomplex mit 4 Geschossen für betreute Wohnungen und barrierefreie Wohnungen im Südwesten gegeben wird. Bei den Bauwerken handelt es sich um Flachdach-Gebäude mit Gründächern. Die oberen Geschosse werden höhenmäßig zurückgesetzt, womit ein harmonischer Übergang zur angrenzenden überwiegend 2-geschossigen Wohnbebauung geschaffen wird.

Für die geplanten Hochbauten im Vorhabensbereich wurden der Planung angepasste Baufenster ausgewiesen. Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen für die Flachdächer bezogen auf einen jeweiligen Höhenbezugspunkt festgelegt. Zudem werden durch zusätzliche Baufenster Flächen für PKW-Stellplätze und Nebenanlagen definiert. Die benötigten Stellplätze werden zum Ziegelhüttenweg hin orientiert, so dass das Gebäude vom Straßenraum zurückweicht.

Der Ziegelhüttenweg weist bereits einen begleitenden Gehweg auf, der umverlegt wird. Durch die neue Lage muss dieser für die Schrägstellplätze, die vom Ziegelhüttenweg aus angefahren werden können, nicht mehr gequert werden. Dadurch ist eine sichere Fußläufigkeit für die Senioren gewährleistet. Der Hauptzugang zum nördlich gelegenen Pflegeheim befindet sich unmittelbar am Ziegelhüttenweg. Der Zugang zum Betreuten Wohnen erfolgt über die westlich gelegene Parkplatzfläche. Im Osten befindet sich außerdem der Zufahrtsbereich für Krankentransporte und Lieferverkehr für das Pflegeheim.

Über das Privatgrundstück und den westlichen Parkplatz wird die bestehende fußläufige Verbindung zwischen der Erich-Kästner-Straße und dem Ziegelhüttenweg aufrecht erhalten.

Der nördlich gelegenen Flachdachbau des Pflegeheims ist unterkellert. Der Eingangsbereich entlang des Ziegelhüttenwegs ist mit einer max. Wandhöhe von

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4,0 m bezogen auf das Erdgeschossniveau 1-geschossig. Das H-förmige Gebäude ist bezogen auf das Erdgeschoss 4-geschossig, wobei das oberste Geschoss bei einer Wandhöhe von max. 13,75 m gegenüber dem 3-geschossigen Bereich mit einer Wandhöhe von max. 10,25 m zurückspringt.

Durch das H-förmige Gebäude des Pflegeheims ist sichergestellt, dass zu den angrenzenden Bebauungen keine Riegelwirkung entsteht. Somit ist trotz der Größe der baulichen Anlage eine größtmögliche nachbarschaftliche Rücksichtnahme gegeben.

Auch für den L-förmigen Gebäudekomplex für das Betreute Wohnen im Süden wurde ein Staffelgeschoss im obersten Geschoss gewählt. Dadurch verringert sich die sichtbare Wandhöhe auf max. 10,75 m bezogen auf das Erdgeschossniveau in Richtung Süden. Durch die Hanglage ist jedoch in östlicher Richtung das Untergeschoss sichtbar.

Auf Grund des großzügigen Grundstückes und der umgebenden Freiflächen sowie der zu erhaltenden Biotop-Gehölz-Strukturen im Südwesten und Südosten ist für diesen Bereich eine bis zu 5-geschossige Bauweise für die Errichtung der geplanten Pflegeheims und Betreutes Wohnen städtebaulich vertretbar.

Innerhalb der Bauflächen müssen Bestandsbäume und Gehölze gerodet werden. In der saP wurden 6 Höhlenbäume kartiert. Davon liegen 2 innerhalb der Planungsfläche. Die vorhandenen Höhlenbäume sind zu erhalten. Sollten Fällungen unumgänglich sein, sind pro Baum drei künstliche Nisthilfen für Stare anzubringen. Die Baum- und Heckenstrukturen, die als Biotope kartiert sind (Biotop 6430-0057-006 und 6430-0057-007) bleiben erhalten und werden zum Erhalt festgesetzt. Weitere Biotope gem. § 30 BNatSchG und gem. Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG müssen entfernt werden, sh. dazu Punkt 8.3.1.4.

Die umgebenden geplanten Grünanlagen und die Parkplätze werden soweit möglich mit Großbäumen überstellt. Durch textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche verstärkt. Durch die zu erhaltenden Gehölzgruppen nach Südwesten und Südosten ist zur bestehenden Wohnbebauung bereits eine verstärkte Eingrünung gegeben.

Es werden im Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten (landschaftsfremde Baumarten) wird auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden und der Tiere und Pflanzen wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein allgemeines Wohngebiet um den Neubau eines Pflegeheims und Betreutes Wohnen realisieren zu können.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung eines Baurechtes für den Neubau eines Pflegeheims und Betreutes Wohnen
- Innenraumverdichtung

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- der Immissionsschutz auf die geplante Pflegeeinrichtung
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Beschränkung der Festsetzung auf das notwendige Mindestmaß und die festgesetzte Ein- bzw. Durchgrünung
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Innerhalb der Vorhabensfläche ist somit nur das Wohnvorhaben "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)**

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baufenster wird auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Der nach § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert wird dabei eingehalten. Dabei darf die GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 überschritten werden.

Trotzdem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Generell ist eine verdichtete Bauweise im Geschößwohnungsbaubereich erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

### **maximale Wandhöhe**

Beim geplanten Baukörper handelt es sich um einen Flachdachbau mit Dachbegrünung. Daher ist eine Festsetzung zur Wandhöhe ausreichend. First- und Traufhöhen werden nicht benötigt.

Es werden maximale Wandhöhe festgesetzt, die in Verbindung weiterer Festsetzungen dem Ziel der Nachverdichtung und dem Rücksichtnahmegebot entsprechen.

Der nördlich gelegenen Flachdachbau des Pflegeheims ist unterkellert. Der Eingangsbereich entlang des Ziegelhüttenwegs ist mit einer max. Wandhöhe von 4,25 m bezogen auf das Erdgeschossniveau (Höhenbezugspunkt 335,40 m ü.NN) 1-geschossig. Das H-förmige Gebäude ist bezogen auf das Erdgeschoss 4-geschossig, wobei das oberste Geschoss bei einer Wandhöhe von max. 13,75 m gegenüber dem 3-geschossigen Bereich mit einer Wandhöhe von max. 10,25 m zurückspringt.

Auch für den L-förmigen Gebäudekomplex für das Betreute Wohnen im Süden wurde ein Staffelgeschoss im obersten Geschoss gewählt. Dadurch verringert sich die sichtbare Wandhöhe auf max. 10,75 m bezogen auf das Erdgeschossniveau (Höhenbezugspunkt 336,70 m ü.NN) in Richtung Süden. Durch die Hanglage ist jedoch in östlicher Richtung das Untergeschoss sichtbar.

Nebenanlagen sind nur bis zu einer max. Wandhöhe von 3,5 m bezogen auf das fertige Gelände im Anschluss an die jeweiligen Gebäude zulässig.

Zur umgebenden angrenzenden max. 2-geschossigen Wohnbebauung wird ein deutlicher Abstand der Baufensters vorgesehen. Damit wird neben der Art der Bauform (H- und L-Form) die Wirkung der Wandhöhe zur unmittelbaren Nachbarschaft in Verbindung mit einer Überstellung mit Großbäumen abgemildert. Durch die bestehenden Gehölzbestände im Südwesten und Südosten besteht bereits eine wirksame Eingrünung. Im Norden wird das Gebäude mind. 5,5 m vom Straßenraum zurückversetzt errichtet.

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Dachaufbauten**

Festsetzungen zu den Dachaufbauten und technischen Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsschächte oder Kondensatoren werden gesondert getroffen. Dachaufbauten und technische Aufbauten dürfen je Baufenster mit einer max. Grundfläche von 30,0 m<sup>2</sup> und mit einer max. Höhe von 2,5 m ab der jeweils festgesetzten Wandhöhe errichtet werden. Die Aufbauten müssen von der Traufe mind. 2,5 m zurückgesetzt errichtet werden.

## **4.3 Baugrenzen, Bauweise**

### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist.

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem sind weitere Nebenanlagen (z.B. Pavillons, Vordächer, Lüftungs- und Lichtschächte) zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.

### **Bauweise**

Da die Gesamtgebäuelänge im Norden ca. 55 m beträgt, wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

## **4.4 Abstandsflächen**

### **Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen**

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind für die Baufenster des Hochbaus (Baugrenze) und die Baufenster für Nebenanlagen wie Stellplätze, Müllhäuschen, Gartengeräte, Fahrradunterstellen, Paketstationen, und Gartenpavillone, die durch die Planzeichen II. 2.1 -2.3 festgesetzt sind, einzuhalten. Deshalb findet Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO für die Baufenster, festgesetzt unter Planzeichen II. 2.1 -2.3, keine Anwendung.

Abweichend davon sind für das unter Planzeichen II. 2.4 festgesetzte Baufenster innerhalb der Baugrenze für Nebenanlagen (Carport) Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauraums und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhe und gem. der Vorhaben- und Erschließungsplanung ergeben.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Diese Ausnahme gilt nur für dieses einzelne Baufenster des Carports. Der geplante Carport befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze und wird überwiegend in das Gelände eingegraben. Die grenzständige Stützmauer bildet somit die Rückwand des Gebäudes, wobei die Attika teilweise das angrenzende Gelände von 0 bis ca. 2,20 m überragt und eine Länge von mehr als 9,0 m aufweist. Daher ist eine Abweichung des Abstandsflächenrechts nach BayBO erforderlich. Das betroffene Nachbargrundstück mit der Flur-Nr. 235/81 Gemarkung Emskirchen befindet sich im Eigentum des Marktes Emskirchen. Seitens des Marktes besteht Einverständnis mit der Planung. Da gem. Festsetzungen für Nebengebäude und der Vorhaben- und Erschließungsplanung das Dach als extensives Gründach ausgebildet wird, wird die Wirkung abgemildert und die Einbindung in das angrenzende Gelände positiv gefördert. Durch diese Grenzbebauung entsteht somit keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Grundlage sind die bereits konkreten Planungen für den Neubau des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens. Daher sind für die Haupt- und Nebengebäude nur begrünte Flachdächer bis 5° zulässig. Dabei sind mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mindestens mit einer extensiven Begrünung mit blütenreicher Ansaatmischung mit standortheimischen Arten zu versehen. Dies ist der Erforderlichkeit von Technikflächen auf der Dachfläche und Dachaufbauten geschuldet. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Grenzen gesetzt werden. Eine Ausnahme bildet der Pavillon in den Freianlagen. Hier ist ein Zeltdach bis 15° zulässig.

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

### **4.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen**

#### **Einfriedung / Zaunsockel**

Zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Die Zaunhöhe wird mit max. 1,4 m ab OK fertiges Gelände festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Zaunhöhen in Demenzgärten oder speziellen Nutzungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m davon abweichen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben sind. Die Geländetopografie spiegelt sich in der unterschiedlichen Geschossigkeit der einzelnen Baukörper wider. Die erforderlichen Geländeänderungen sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen aufgezeigt.

### **Stützmauern**

Für das konkrete Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet (WA) liegt die Vorhaben- und Erschließungsplanung vor. Die darin dargestellten Stützmauern sind zulässig.

### **Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten), um die Versiegelung zu reduzieren. Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Emskirchen sind entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung 55 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr**

#### **Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über den Ziegelhüttenweg erschlossen. Hier liegen die Zufahrten zu den Parkplätzen und die Zufahrt zur Anlieferung.

#### **Fußwege**

Die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur ist durch den Gehweg entlang des Ziegelhüttenwegs gegeben. Der Ziegelhüttenweg weist bereits einen begleitenden Gehweg auf, der umverlegt wird. Durch die neue Lage muss dieser für die Schrägstellplätze, die vom Ziegelhüttenweg aus angefahren werden können, nicht mehr gequert werden. Dadurch ist eine sichere Fußläufigkeit für die Senioren gewährleistet. Über das Privatgrundstück und den westlichen Parkplatz wird die bestehende fußläufige Verbindung zwischen der Erich-Kästner-Straße und dem Ziegelhüttenweg aufrecht erhalten.

#### **ÖPNV**

In der Ortsmitte an der Hindenburgstraße in ca. 550 m befindet sich eine Bushaltestelle. Der Bahnhof liegt ca. 760 m von der Planungsfläche entfernt.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an die Wasserversorgung des Marktes Emskirchen. Die Gemeindewerke Emskirchen sind dem Zweckverband Wasserversorgung Mittelfranken West (Fernwasserversorgung Franken) angeschlossen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

### **5.3 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

#### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt.

#### **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens gemäß Geotechnischem Bericht des Ing.-Büros Geoplan v. 23.07.2020 nicht möglich ist, wird das gesamte Niederschlagswasser gedrosselt über Rigolen in den Regenwasserkanal geleitet. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung einzureichen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WGG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung N-ERGIE in Nürnberg gewährleistet. Die Erforderlichkeit von Trafostationen ist mit dem Spartenträger abzustimmen.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnende Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **5.5 Abfallentsorgung**

Der in Emskirchen anfallende Abfall wird über den Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim entsorgt. Der Müll ist an den Abfuhrtagen am Ziegelhüttenweg abzustellen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

### **5.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

### **5.7 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Emskirchen bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

### **5.8 Behindertengerechter Ausbau**

Alle Geschosse können über eigene Haupttreppenhäuser und Fahrstühle barrierefrei erreicht werden. Bei der geplanten Pflege- und Wohnanlage handelt es sich

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

um eine Einrichtung der stationären Pflege nach Art 2 des PflWoqG, einem barrierefreien Wohngebäude und einem Gebäude des Betreuten Wohnens in Anlehnung an die DIN 77800. Alle Gebäude werden barrierefrei nach der DIN 18040 errichtet.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Schallschutz**

Die für das konkrete Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind gem. Planzeichen im Norden angeordnet. Die Zufahrten zum Grundstück von Norden her werden festgesetzt.

Sowohl eine Großküche als auch eine Wäscherei für die interne und auch für weitere externe Versorgungen ist gem. den konkreten Eingabeplänen für das Bauvorhaben des Pflegeheims und Betreute Wohnen nicht vorgesehen. So wird das Essen angeliefert. Prinzipiell kann davon ausgegangen werden, dass sich der Anlieferverkehr im üblichen Rahmen eines Pflegeheimes, zulässig im Allgemeinen Wohngebiet, bewegt.

Gem. der beiliegenden Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. 20.11759-b01 vom 24.04.2020 durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth und dem zusätzlichen Schreiben zu Festsetzungsvorschlägen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Schreiben vom 26.03.2021 durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth wurden schalltechnische Untersuchungen für das konkrete Bauvorhaben zu den auf das Plangebiet einwirkende Geräusche durchgeführt, um einen möglichen Konflikt von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den gesetzlichen Anforderungen zu genügen.

*„Der Orientierungswert der DIN 18005 für den Verkehrslärm von 55 / 45 dB(A) tags / nachts für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit geringfügig um bis zu 4 dB überschritten. Die etwas höher liegenden und im Rahmen einer Abwägung häufig noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) tags / nachts werden jedoch durchwegs eingehalten.*

*Der auf das geplante Vorhaben einwirkende Gewerbelärm wurde iterativ anhand der bestehenden Bebauung bestimmt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 / 40 dB(A) tags / nachts eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.*

*Aufgrund der teilweise festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) gem. der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2016-07 /2.2.6, 2.2.7/ in Verbindung mit der Änderung A1 der DIN 4109-1:2016-07, Entwurf vom Januar 2017 /2.2.8/, ermittelt und dargestellt.*

*Mit den [...] schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile können gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der Norm an den hauptbetroffenen Fassaden (Nordfassade des nördlichen Gebäudes) unter Zugrundelegung einer Ausführung*

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

*analog des Musterraumes hergestellt werden. Sollten Abweichungen in der Planung (andere Raumgeometrien, Abweichungen im Aufbau der Bauteile etc.) auftreten, muss ggfs. die Bewertung des Schallschutzes gegen Außenlärm erneut erfolgen.*

*Die geforderten Labor-Schalldämm-Maße ( $R_{w,p}$ ) der Fenster, der Rollladenkästen und der Lüfter sind herstellerseitig durch Prüfzeugnisse nachzuweisen."*

Dementsprechend wurden folgende Festsetzungen formuliert:

### **„Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

*Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61$  dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 66$  dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.*

*Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:*

<b>Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.</b>	<b>Für Büroräume und Ähnliches</b>
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

*Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;*

*Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.*

*Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von  $L_a \geq 58$  dB(A)*

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

*zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.*

*Der Nachweis gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.*

*Hinweise:*

- *Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 4.1 und 4.2 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht 20.11759-b01, vom 24.04.2020, dargestellt.*
- *Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.*

### **6.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen aus dem Vorhaben ist nicht auszugehen.

Da für das geplante Pflegeheim und Betreutes Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches bereits parallel die Objektplanung erstellt wurde, liegen die konkreten Pläne vor. Darin ist erkennbar, dass eine Großküche für das Seniorenheim nicht geplant ist. Die Versorgung erfolgt über ein Catering-System. Ebenfalls wurde eine Wäscherei in das Gebäude nicht integriert. Technische Einrichtungen und Anlagen hinsichtlich Wäscherei und Küche sind damit nicht geplant. Somit sind Geruchsauswirkungen durch den Betrieb einer Großküche und einer Wäscherei nicht zu erwarten.

### **6.3 Lichtemissionen**

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Diese Minimierung für die Tierwelt (Insekten, Vögel, Fledermäuse) ist auf Grund der angrenzenden Gehölze (Hecke) erforderlich.

### **6.4 Elektromagnetische Felder**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich nördlich der Planungsfläche an der Bahnhofstraße, ca. 680 m Luftlinie entfernt.<sup>13</sup> Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

---

<sup>13</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **7. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahm, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.<sup>14</sup> Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. 2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.<sup>15</sup> Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Festsetzung von Flachdächern mit Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

## **8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 7.967 m <sup>2</sup>
abzüglich:	
öffentlicher Gehweg	ca. 159 m <sup>2</sup>
Nettobaufläche WA	ca. 7.808 m <sup>2</sup>

<sup>14</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

<sup>15</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **9. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSFLÄCHEN**

## **9.1 Rechtliche Grundlagen**

### **9.1.1 Bestandteile der Planung**

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## 9.2 Bestandsaufnahme

### 9.2.1 Schutzgebiete

#### 9.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).<sup>16</sup> Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“

---

<sup>16</sup> (FINWeb, 2022)

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 9.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.<sup>17</sup>

Das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Weiherlandschaften im östlichen Landkreis“ im Osten beginnt zwar in ca. 180 m Entfernung, ist jedoch durch die Staatsstraße St 2244 „Ansbacher Straße“ und bereits bestehende Bebauung räumlich getrennt. Daher kann auch hier eine Beeinflussung ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Beige längs gestreift: Naturpark „Frankenhöhe“

Grün quer gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Weiherlandschaften im östlichen Landkreis“

Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks „Frankenhöhe“

<sup>17</sup> (FINWeb, 2022)

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 9.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet befinden sich amtlich kartierte Biotope.<sup>18</sup> Die Baum- und Heckenstrukturen, die als Biotope kartiert sind (Biotop 6430-0057-006 und 6430-0057-007) bleiben erhalten und werden zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Biotope gem. § 30 BNatSchG und gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG müssen entfernt werden, sh. dazu Punkt 2.3 und 8.2.1.4.

Mit Bescheid vom 01.09.2022 AZ 41-1734-mey wurde die Beseitigung von o.a. geschütztem, arten- und strukturreichem Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG, § 30 BnatSchG und von geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG auf den Flur-Nrn. 231/14 und 231/9 Gemarkung Emskirchen genehmigt.

Als Ausgleich werden die Flächen 1:1 auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 173 Gemarkung Siedelbach Markt Erlbach ersetzt.

Die weiteren umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

<sup>18</sup> (FINWeb, 2022)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **9.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>19</sup>:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>20</sup>:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuo Obstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei höherwertige Grünlandflächen (sh. auch Punkt 2.3). Eine östlich gelegene Fläche ist eine artenarme jedoch von Magerkeitszeigern geprägte Wiese ohne Biotopstatus. Einer westlich gelegenen Fläche wurde der FFH-Lebensraumtyp Artenreiche Flachland-Mähwiese zugewiesen. Auf ihr fanden sich neben zahlreichen Gräsern 11 wiesentypische Krautarten, weshalb ein nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG ein geschütztes Biotop vorliegt. Die beiden Flächen werden von den Biotoptypen Hecke, Gebüsch und Feldgehölz umgeben, welche alle nach § 39

---

<sup>19</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>20</sup> (BayNatSchG, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt sind. Zum Teil sind dort alte Bäume mit Stammdurchmessern größer 50 cm anzutreffen. Der Bestand wurde gem. beiliegendem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Okt. 2020 durch die FLORA + FAUNA Partnerschaft aus Regensburg kartiert.

Mit Bescheid vom 01.09.2022 AZ 41-1734-mey wurde die Beseitigung von o.a. geschütztem, arten- und strukturreichem Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG, § 30 BnatSchG und von geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG auf den Flur-Nrn. 231/14 und 231/9 Gemarkung Emskirchen genehmigt. Als Ausgleich werden die Flächen 1:1 auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 173 Gemarkung Siedelbach Markt Erlbach ersetzt.

### **9.2.2 Weitere vorhandene Grünstrukturen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich noch ein Kleingarten mit Obstbäumen mit geringem Alter. Hierbei handelt es sich um keine hochwertige und schützenswerte Vegetation.



*Abb. 16: Ansicht von Norden – Planungsfläche und Ziegelhüttenweg; Drohnfoto Erl GmbH (Aug. 2021)*

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **9.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Wie bereits beschrieben, wurde der Bestand bereits kartiert und Untersuchungen zu potentiell betroffenen Tierarten durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem beiliegendem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Okt. 2020 durch die FLORA + FAUNA Partnerschaft aus Regensburg zu entnehmen.

#### **Pflanzen**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

#### **Biotop**

Die Biotop wurden unter Punkt 9.2.1.3 behandelt.

#### **Tierarten**

Im Wirkungsbereich der Maßnahme konnten Fledermausvorkommen ermittelt werden. Diese wurden als nicht gefährdet beurteilt, bzw. befinden sich auf der Vorwarnliste. Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter gem. Anhang IV FFH-RL konnten nicht nachgewiesen werden.

Amphibien, Libellen, Käfer, Schnecken und Muscheln konnten auf Grund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Insgesamt wurden 16 Vogelarten beobachtet, davon 12 verbreitete und häufige Arten, bei denen durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands erwartet wird. Haussperlinge sind als Nahrungsgäste in den Hecken. Sie brüten im Siedlungsbereich. Auch der Sperber ist als Nahrungsgast im Untersuchungsgebiet. Er jagt häufig in Heckenbereichen, wo er den Singvögeln als Beute nachstellt.

Für Klappergrasmücke und Star, beides Rote-Liste Arten müssen Vermeidungsmaßnahmen geplant werden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.
- In der saP wurden 6 Höhlenbäume kartiert. Davon liegen 2 innerhalb der Planungsfläche. Die vorhandenen Höhlenbäume sind zu erhalten. Sollten Fällungen unumgänglich sein, sind pro Baum drei künstliche Nisthilfen für Stare anzubringen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuftten Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

### **9.3 Planung**

#### **9.3.1 Eingriffsermittlung Biotop**

Im Planungsgebiet befinden sich Biotope gem. § 30 BNatSchG und gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG, welche entfernt werden müssen, sh. dazu Punkt 2.3 und 8.2.1.4. Hierzu wurde ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Mit Bescheid vom 01.09.2022 AZ 41-1734-mey wurde die Beseitigung von o.a. geschütztem, arten- und strukturreichem Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG, § 30 BNatSchG und von geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG auf den Flur-Nrn. 231/14 und 231/9 Gemarkung Emskirchen genehmigt. Der Eingriff in die geschütztem, arten- und strukturreichem Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG, § 30 BNatSchG beträgt 2.073 m<sup>2</sup> und in die geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG 1.244 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleich werden die Flächen 1:1 auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 173 Gemarkung Siedelbach Markt Erlbach ersetzt.

#### **9.3.2 Maßnahmen Ausgleichsfläche**

Der Plan „Externe Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" mit den darin beschriebenen Maßnahmen ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### **Ortsbeschreibung und Geländegestalt**

Die zur Verfügung stehende externe Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fläche der Flur-Nummer 173, Gemarkung Siedelbach, Markt Erlbach. Bei diesen Flächen handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Lt. Flächeneigentümer wurde die Fläche seit längerem nicht mehr gedüngt. Das Gelände weist keine großen Höhengsprünge auf und ist relativ eben bei ca. 389 m ü.NN. und leicht in Richtung Süden gleichmäßig geneigt.

#### **Schutzgebiete**

Die geplante Ausgleichsfläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten, die nach internationalem, europäischem und nationalem Recht geschützt sind. Das Planungsgebiet liegt aber in räumlicher Nähe zu dem Landschaftsschutzgebiet LSG-0057.01 innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ca. 150 m Entfernung zum

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Plangebiet). Das Biotop Nr. 6430-0102 (Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (85%)) liegt auf der angrenzenden Flur-Nr. 174.

## **ALLGEMEINE MASSNAHMEN**

### **Ziel der Maßnahmen**

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung eines artenreichen Standortes, mit verschiedenen Biotopbausteinen wie Gehölzen und Grünland.

Alle Bereiche bieten vor allem Insekten und Vögeln einen wichtigen Lebensraum (Brut, Nahrung, Rückzug).

### **Problemartenmanagement**

Problemarten und Neophyten (z.B. Brombeere, Ampfer, Springkraut) sind durch entsprechende Maßnahmen mechanisch zu bekämpfen.

### **Grunddienstbarkeit**

Für die Ausgleichsfläche ist zugunsten des Marktes Emskirchen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf diesem Grundstück das Selbsteintrittsrecht zu vereinbaren. Hierfür ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen. Zusätzlich sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und des Marktes die Durchführung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sicherzustellen.

### **Entwicklung unter fachkundiger Leitung**

Die Entwicklung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche ist durch eine sachkundige Person zu begleiten.

Zum Zustand und zur Entwicklung der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim nach Herstellung (Ersteinrichtung, Pflanzung) in den ersten 10 Jahren alle drei Jahre ein Kurzbericht vorzulegen. Die Pflegeverpflichtung bleibt für 25 Jahre bis zum Erhalt des Zielzustandes erhalten.

### **Herkunftsregion**

Das Saat- und Pflanzgut für die Anlage der Ausgleichsfläche muss gebietsheimisch sein und aus dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ stammen.

### **Maßnahme M1 extensives Grünland**

Entwicklungsziel:

mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 - LR6510; 9 WP)

Hinweis:

Die Entwicklung der Wiesenflächen und die Auswahl des Saatguts hat so zu erfolgen, dass als Zielzustand der Biotoptyp „LR6510 Artenreiche Flachland-Mähwiesen (mittlere Standorte)“ entwickelt wird.

Entwicklungsmaßnahmen:

Maßnahmen im Bereich der bestehenden Wiese:

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- streifenweise Umbruch der Wiese z. B. mit Hilfe eines Flügelschargrubbers und Nachsaat durch Mähgutübertragung (taufrisches Mähgut artenreicher Spenderflächen aus der näheren Umgebung) zur Artenanreicherung (rechtwinklig zur späteren Mahdrichtung); Breite der Streifen ca. 3,5 - 4,5 m alle 10 m, alternativ Verwendung von Regiosaatgut (Ziel: LR6510)
- Für den streifenweisen Umbruch des Grünlandes zur Nachsaat muss eine Genehmigung beim AELF beantragt werden.
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

Pflegemaßnahmen, nach erfolgreichen Entwicklungsmaßnahmen:

- bis 2-malige Mahd pro Jahr; 1. Schnitt ab 01.07.
- Entfernen des Mähguts
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

### **Maßnahme M2 Gehölzstreifen**

Entwicklungsziel:

Gehölzstreifen frischer bis mäßig trockener Standorte (B112; 10 WP)

Entwicklungsmaßnahmen:

- höhenmäßige Abstufung vom Wald weg abnehmend
- 4- bis 5-reihige Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung (30%) und Sträuchern (70%)
- Pflanzschema gem. Plandarstellung
- Bäume I. und II. Ordnung und Sträucher in Reihe 1 bis 3; nur Sträucher in Reihe 4 bis 5; Sträucher in Reihe 5 auf die Hälfte der Länge.
- Breite der Pflanzung in der 5. Reihe variieren, sodass ein gebuchteter Rand nach Süden zur Wiese entsteht.
- Schutz der Pflanzung durch einen Verbisschutzzaun mit Hasenschutz bis zum Erreichen des Bestandsschutzes

Pflegemaßnahmen:

- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren
- Ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.
- Alle Gehölzrodungen und -rückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit entsprechend der gesetzlichen Frist (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) zulässig.

Pflanzenauswahl (Auswahl entsprechend der Standortbedingungen)

Pflanzgröße	Bäume I. Ordnung:	2xv., STU 8 - 10 cm
	Bäume II. Ordnung:	Heister, mind. 1xv., 150 -200 cm
	Sträucher:	70 - 100 cm.

Pflanzhinweise

- Pflanzenauswahl gem. Plan
- Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0 m von Sträuchern und 4,0 m von Bäumen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.
- Pflanzabstand im Gehölz: 1,5 m in der Reihe, 1,0 m zwischen den Reihen

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- auf Lücke gepflanzt, in Gruppen von 3-7 Stück einer Art; Rosen und Schlehen sind südexponiert zu pflanzen.

### 9.3.3 Nachweis der Kompensation

#### Bestandsflächen / Ausgangszustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6

#### Prognosezustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G212-LR6510	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Ziel: LR6510)	9
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10

#### Berechnung Kompensationsumfang

PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Berechnung nach Bay-KompV	Berechnung nach BauGB		
					FAKTOR	WP	FAKTOR	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )
G212-LR6510 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	9	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	2.074	3	6.222	<b>1,0</b>	<b>2.074</b>
B112 Mesophile Gebüsche / Hecken	10	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	1.244	4	4.976	<b>1,0</b>	<b>1.244</b>
				3.318		11.198		<b>3.318</b>

Der erforderliche 1:1-Ausgleichsbedarf für die Beseitigung des geschützten, arten- und strukturreichen Dauergrünlands nach Art. 23 BayNatSchG, § 30 BNatSchG und von geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG in einer Gesamtgröße von 3.318 m<sup>2</sup> werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 173 Gemarkung Siedelbach Markt Erlbach erbracht.

### 9.3.4 Sonstiger Ausgleichsbedarf

Da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist eine weitere Ausgleichsfläche in diesem Fall nicht erforderlich.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **9.3.5 Festsetzungen Grünordnung**

Innerhalb der Bauflächen müssen Bestandsbäume und Gehölze gerodet werden. In der saP wurden 6 Höhlenbäume kartiert. Davon liegen 2 innerhalb der Planungsfläche. Die vorhandenen Höhlenbäume sind zu erhalten. Sollten Fällungen unumgänglich sein, sind pro Baum drei künstliche Nisthilfen für Stare anzubringen. Die Baum- und Heckenstrukturen, die als Biotope kartiert sind (Biotop 6430-0057-006 und 6430-0057-007) bleiben erhalten und werden zum Erhalt festgesetzt. Weitere Biotope gem. § 30 BNatSchG und gem. Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG müssen entfernt werden, sh. dazu Punkt 8.3.1.4. Hierzu werden als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung Festsetzungen zum Zeitpunkt der Gehölzfällung getroffen.

Mit Bescheid vom 01.09.2022 AZ 41-1734-mey wurde die Beseitigung von o.a. geschütztem, arten- und strukturreichem Dauergrünland nach Art. 23 Bay-NatSchG, § 30 BnatSchG und von geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG auf den Flur-Nrn. 231/14 und 231/9 Gemarkung Emskirchen genehmigt. Als Ausgleich werden die Flächen 1:1 auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 173 Gemarkung Siedelbach Markt Erlbach ersetzt.

Die umgebenden geplanten Grünanlagen und die Parkplätze werden soweit möglich mit Großbäumen überstellt. Durch textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche verstärkt. Durch die zu erhaltenden Gehölzgruppen nach Südwesten und Südosten ist zur bestehenden Wohnbebauung bereits eine verstärkte Eingrünung gegeben. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Für das Gebäude und die Nebengebäude wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Dabei sind mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mit einer mindestens extensiven Begrünung mit blütenreicher Ansaatmischung mit standortheimischen Arten zu versehen.

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten Entwicklung in den Ortschaften „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und damit der Vitalitätssteigerung des Ortskernes.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten (landschaftsfremde Baumarten) wird auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden und der Tiere und Pflanzen wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **9.3.6 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Überstellung der Freiflächen mit Bäumen I. und II. Ordnung
- Erhalt der Gehölze und Hecken im Südwesten und Südosten
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Für das **Schutzgut Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung einer Dachbegrünung und somit Pufferung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das **Schutzgut Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Überstellung der Freiflächen mit Bäumen I. und II. Ordnung
- Erhalt der Gehölze und Hecken im Südwesten und Südosten
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

**Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:**

- Festlegung der Lage von Pflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen

## **BEGRÜNDUNG**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Mit Bescheid vom 01.09.2022 AZ 41-1734-mey wurde die Beseitigung von geschütztem, arten- und strukturreichem Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG, § 30 BnatSchG und von geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG auf den Flur-Nrn. 231/14 und 231/9 Gemarkung Emskirchen genehmigt. Als Ausgleich werden die Flächen 1:1 auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 173 Gemarkung Siedelbach Markt Erlbach ersetzt. Der Plan „Externe Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" mit den darin beschriebenen Maßnahmen ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 23.09.2022, 17.02.2023, 14.03.2023, 25.05.2023



.....

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44  
"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Literaturverzeichnis**

- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Markt Emskirchen Berechnungen bis 2039. (2021).  
[https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09575121.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09575121.pdf).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2022). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb*. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Gesetz zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) - Freistaat Bayern. (2019).
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Pflegestatistik 2019 - Statistisches Bundesamt. (2020).
- Regionalplan 8 - Westmittelfranken. (2000). Regionalplan Westmittelfranken - Region 8.
- Statistik Kommunal 2020 - Markt Emskirchen 09 575 121. (Mai 2021). Statistik Kommunal 2020 - Markt Emskirchen 09 575 121.
- Studie zum PFLEGEMARKT 2030 - IRE|BS International Real Estate Business School. (2020). Studie zum PFLEGEMARKT 2030 .
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

### **Abbildungsverzeichnis**

- Abb. 1: Visualisierung; Erl GmbH (März 2022) ..... 8
- Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich ..... 9
- Abb. 3: Planausschnitt – Darstellung der kartierten Teilflächen und deren Wertpunkte nach BayKompV aus saP (FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, Okt. 2020); Geltungsbereich schwarz ..... 10
- Abb. 4: Planausschnitt – Darstellung der nach BnatSchG bzw. BayNatSchG geschützten Bereiche aus saP (FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, Okt. 2020); Geltungsbereich schwarz ..... 11
- Abb. 5: Ansicht von Osten – Planungsfläche und Ziegelhüttenweg; Drohnfoto Erl GmbH (Aug. 2021) ..... 12
- Abb. 6: Ansicht von Süden – Planungsfläche und Ziegelhüttenweg; Drohnfoto Erl GmbH (Aug. 2021) ..... 12

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44

"Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

<i>Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>14</i>
<i>Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Strukturkarte, Anhang 2; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>16</i>
<i>Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 8 – Region Westmittelfranken, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 8), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>18</i>
<i>Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>20</i>
<i>Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>21</i>
<i>Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen; (FNP), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>23</i>
<i>Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>38</i>
<i>Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>39</i>
<i>Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich .....</i>	<i>40</i>
<i>Abb. 16: Ansicht von Norden – Planungsfläche und Ziegelhüttenweg; Drohnenfoto Erl GmbH (Aug. 2021) .....</i>	<i>42</i>