

Gemeinde Winkelhaid



Begründung

Bebauungsplan
Nr. 31

„Seniorenzentrum und Wohnbebauung
östlich Wiesenstraße“

OT Penzenhofen
- Satzungsfassung -

16.12.2019



Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

I.	Begründung	3
A	Allgemeines	3
1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets.....	5
3.	Hauptplanungsziele.....	6
B	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche	6
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	6
2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebiets	6
C	Planerische Grundlagen	7
1.	Ziele der Raumordnung	7
2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	7
3.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und von Waldflächen, Alternativen	9
4.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	11
5.	Immissionsschutz.....	11
6.	Altlasten	13
7.	Denkmalschutz.....	13
8.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	15
9.	Biotopschutz / Artenschutz	15
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	17
1.	Plankonzept	17
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
E	Verminderungs- und Vermeidungsmassnahmen	26
F	Auswirkungen der Planung	26
G	Bodenordnung	26

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Im Osten des Ortsteils Penzenhofen plant die Gemeinde Winkelhaid im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum für verschiedene Ansprüche die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten. Dabei ist die Teilung des Plangebiets in zwei Teile vorgesehen. Im nördlichen Teilbereich soll ein Gebiet für Einfamilienhäuser entstehen; im südlichen Teil ist die Errichtung eines Seniorenzentrums mit zugehörigen Versorgungseinrichtungen als Ersatz für das aktuell in der Wiesenstraße 13 betriebene Senioren- und Pflegeheim vorgesehen. Das bestehende Gebäude wird aufgrund seiner baulichen Struktur den aktuellen Anforderungen an Seniorenheime nicht mehr gerecht. Im neuen Seniorenzentrum soll ein ausgewogenes Verhältnis von Pflegeplätzen und betreutem Wohnen entstehen.

Da die beiden Gebiete in einem räumlichen Zusammenhang stehen, werden sie in einem Bebauungsplan zusammengefasst. Außerdem kann so ein gemeinsames Entwässerungskonzept erstellt und in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

Die Planaufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind:

1. Die Grundfläche gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist kleiner als 10.000 m²
2. Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen
3. Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
4. Keine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche im Plangebiet beträgt 9.894 m². Davon sind 6.563 m² für das allgemeine Wohngebiet WA2 vorgesehen und 3.331 m² für das allgemeine Wohngebiet WA1 im Norden des Plangebiets.

In der untenstehenden Tabelle ist ersichtlich, dass vom gesamten Geltungsbereich (27.411 m²) 21.453 m² als Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete ausgewiesen werden. Die übrigen Flächen sind Grünflächen, Wald, Fläche mit Pflanzbindung und Verkehrsflächen. Von den 21.453 m² Bauflächen liegen 10.887 m² innerhalb der Baugrenzen und stellen damit die überbaubare Grundstücksfläche dar. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude errichtet werden, die in der Summe eine Grundfläche von 9.894 m² nicht überschreiten. Dabei teilen sich die Grundflächen, wie folgt auf: Im allgemeinen Wohngebiet WA1 im Norden des Plangebietes sind 3.331 m² Grundfläche (errechnet aus der Baufläche von 8.328 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4) vorgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 im Süden sind 6.563 m² (errechnet aus der Baufläche von 13.125 m² und einer Grundflächenzahl von 0,5) für das Seniorenzentrum vorgesehen.

Tab. 1: Grundfläche der Bauvorhaben

Geltungsbereich		27.411 m ²
davon Bauflächen		21.453 m ²
Davon überbaubare Grundstücksfläche		10.887 m ²
	Maximale Grundfläche WA2	6.563 m ²
	Maximale WA1	3.331 m ²
	Maximale Grundfläche gesamt	9.894 m²

In der summarischen Betrachtung wird nachgewiesen, dass das nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geforderte Kriterium, Grundfläche < 10.000 m², eingehalten wird.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b stattfinden soll, wird geprüft, ob das im WA2 vorgesehene Vorhaben des Seniorenzentrums eine Wohnnutzung darstellt und somit in allgemeinen Wohngebieten zulässig ist und das nach zweitens geforderte Kriterium erfüllt wäre.

Wohnnutzung heißt nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG „auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts“. Wohnnutzung umfasst dementsprechend Miet- und Eigentumswohnungen oder Häuser, einschließlich sozialem Wohnungsbau unabhängig vom Förderungsmodus. Sie umfasst auch alternative Wohnformen wie Wohngruppen, Generationenwohnen, Senioren-Wohnen und dergleichen.

Nach einer klarstellenden Regelung sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO auch Wohngebäude möglich, „die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen“, also z.B. Betreutes Wohnen. Gemäß Planung (Stand: September 2019) sind 96 Pflegeplätze und 76 Servicewohnungen vorgesehen. Das Verhältnis zwischen Pflegeplätzen und Wohnungen ist relativ ausgeglichen, wonach das Vorhaben als Mischtyp anzusehen ist und unter den Begriff der Wohngebäude fällt (vgl. STOCK in: ERNST et al., BauNVO, § 3 Rn 47ff), die in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Die weiteren geplanten Einrichtungen, wie ein kleiner Laden dienen ausschließlich der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Zentrums. Damit kann der Laden als zur Versorgung des Gebietes dienende Läden gem. § 4 BauNVO angesehen werden, womit dieser in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären.

Der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (3. gefordertes Kriterium) ist gegeben, da das Plangebiet entlang der gesamten Westseite an vorhandene Wohnbebauung anschließt. Der Geltungsbereich grenzt an einen bestehenden Siedlungszusammenhang.

Es ist nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem UVPG durchzuführen ist. Die entsprechenden Vorhaben sind im Anhang 1 zum UVPG aufgelistet. Das Vorhaben wäre von seiner Art her unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erfasst: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da jedoch weder die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², vgl. 18.7.2 Anhang 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m² oder mehr m² Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anhang 1 UVPG) erreicht werden, besteht keine Prüfpflicht gem. UVPG.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB. Da es Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Arten gibt,

wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, Grosser-Seeger und Partner, 13.05.2019.

2. Lage des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in Winkelhaid, Ortsteil Penzenhofen und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden und Nordosten durch den Wald
- im Osten durch die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Ortsentlastungsstraße“ und des Waldes
- im Süden durch die Verlängerung der südlichen Begrenzung des Flurstücks 182/14 und der nördlichen Grenze des Fl. St. Nr. 191/2
- im Westen durch die bestehenden Grenzen der Flurstücke 182/13, 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 191/7, 191/8, 191/13, 181/7, 181/8, und 197/3 der Gemarkung Penzenhofen.

Das Planungsgebiet ist ca. 27.600 m² (ca. 2,8 ha) groß und umfasst die Flurstücke Nummer 182 (tlw.), 182/14, 182/31, 191, 191/14, 192 (tlw.), 192/1 (tlw.), 192/2, 193 (tlw.), 193/1, 194 (tlw.), 195 (tlw.), 195/1, 196 (tlw.) der Gemarkung Penzenhofen. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

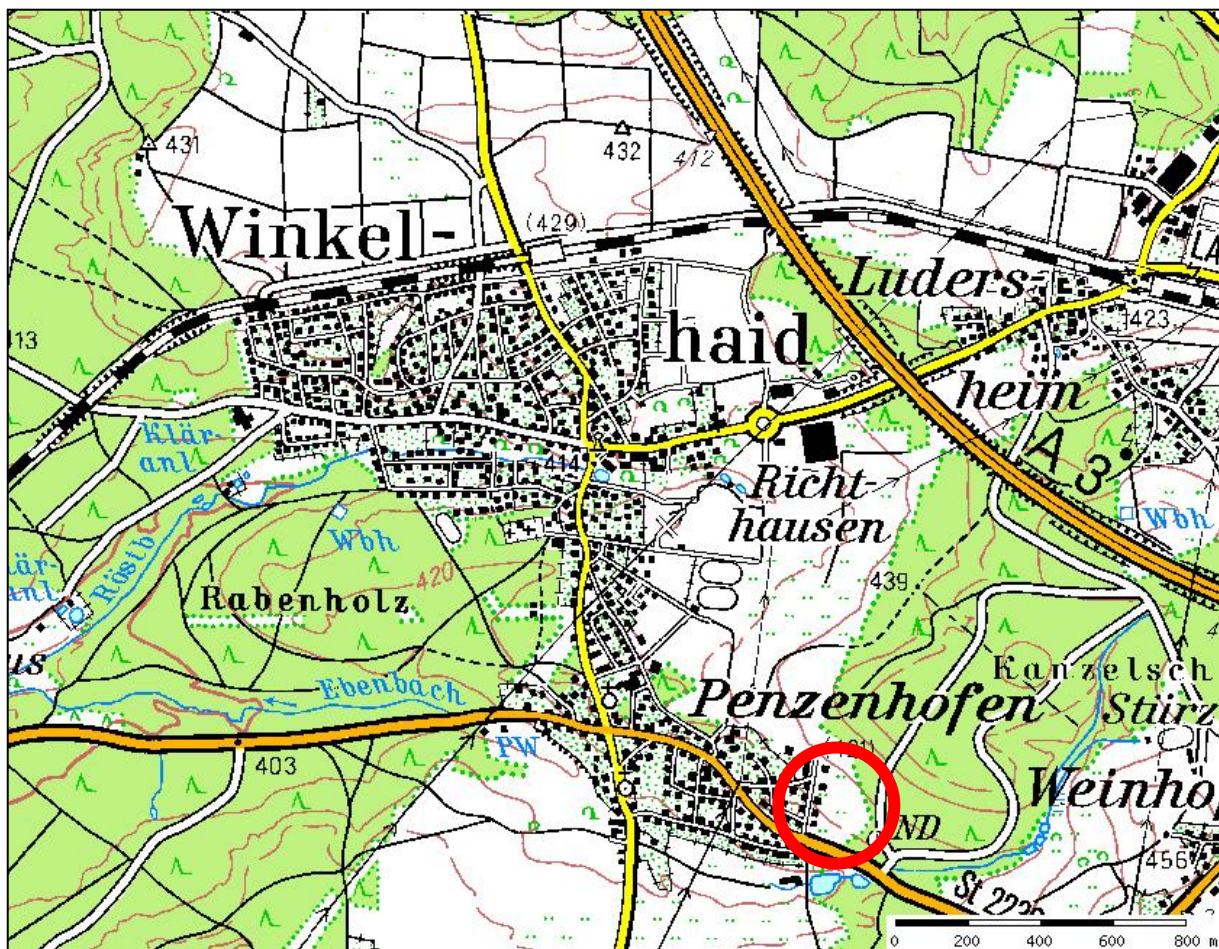


Abbildung 1: Lage im Raum (Kartengrundlage TK 50, © Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

3. Hautplanungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Seniorenzentrum und Wohnbebauung östlich Wiesenstraße“ werden folgende Hauptziele verfolgt:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Wandhöhen
- Planungsrechtliche Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen
- Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im Südwesten befindet sich eine Einmündung in die Wiesenstraße. Im Osten grenzen Waldflächen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortsentlastungsstraße“ an. Weiter östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Schwarzachtal mit Nebentälern (LSG-00587.01) außerhalb des Geltungsbereichs. Südlich verläuft die Penzenhofener Hauptstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an.

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Norden über einen Anschluss an die Wiesenstraße und im Süden über eine private Verkehrsfläche, die ebenfalls an die Wiesenstraße und von dort aus an die Penzenhofener Hauptstraße (Staatsstraße 2239) anschließt. Der zu erwartende Mehrverkehr von 15 Pkw pro Stunde im Tagzeitraum, sowie Liefer- und Müllverkehr am Knotenpunkt Wiesenstraße und Staatsstraße 2239 ist, auch aufgrund der Aufgabe des bestehenden Senioren- und Pflegeheims unerheblich. Die Rücksprache mit dem staatlichen Bauamt ergab, dass auf einen Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes daher verzichtet werden kann. Darüber hinaus sind durch das geplante Wohngebiet im Norden des Plangebiets sechs zusätzliche Pkw-Fahrten zur Spitzenstunde zu erwarten. Im Norden erfolgt die innere Erschließung über eine Stichstraße die in einen Wendehammer mündet. Dieser Wendehammer ist ausreichend für dreiachsige Müll- oder Rettungsfahrzeuge dimensioniert. Die gebietsinterne Erschließung des südlichen Teils erfolgt über private Zufahrten, die außerdem als Zufahrt für Stellplätze bzw. als Feuerwehrezufahrt genutzt werden.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist vorgesehen, eine Wasserleitung durch das Plangebiet zu verlegen, die an die bestehende Versorgungsleitung in der Wiesenstraße anschließt. Damit kann die Löschwasserversorgung im allgemeinen Wohngebiet WA1 ebenfalls sichergestellt werden. Aufgrund des höheren Löschwasserbedarfs im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist vorgesehen, einen unterirdischen Löschwasserbehälter im Plangebiet zu errichten um die ausreichende Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen. Der unterirdische Löschwasserbehälter ist im Osten des allgemeinen Wohngebiets WA2 im Bereich der Fläche für Stellplätze vorgesehen. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde ein Entsorgungskonzept erstellt, das die Errichtung eines Schmutzwasserkanals vorsieht, der an das Kanalsystem in der Wiesenstraße anschließt.

Auch die Niederschlagswasserbeseitigung soll für beiden Teilbereiche gemeinsam erfolgen. Dafür wird das im Norden anfallenden Niederschlagswasser gesammelt und im Westen des WA2 nach Süden geführt und von dort dann über Kanäle in die bestehenden Weiher südlich der Penzenhofer Straße, vgl. Ausführungen unter C 8.

Nach Auskunft des Netzbetreibers kann die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität nach entsprechender Netzerweiterung u.U. der Errichtung einer Transformatorenstation erfolgen. Im Plangebiet befinden sich auf der privaten Verkehrsfläche (Flst. Nr. 182/14) Strom- und Erdgasleitungen.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt am 01.03.2018 geändert worden. Winkelhaid zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zum Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen, weist aber keine besondere landesplanerische Zuweisung im System der zentralen Orte auf. Ziel 2.2.8 gibt vor, dass in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren ist. Darüber hinaus sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Z 3.2). Gemäß Ziel 8.1 sind zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen Dienste der Daseinsvorsorge bedarfsgerecht und in ausreichender Zahl und Qualität vorzuhalten. Hierunter fallen auch Altenpflegeeinrichtungen.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan der Region Nürnberg (Region 7). Der Regionalplan ist am 01. Juli 1988 in Kraft getreten und wird laufend fortgeschrieben. Im Regionalplan der Region Nürnberg (Region 7) ist zur Entwicklung des Stadt- und Umlandbereiches u.a. folgendes Ziel enthalten:

„In den Umlandgemeinden, die über eine günstige bestehende oder geplante Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV verfügen, insbesondere in [...] Winkelhaid [...] sollen bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden.“ (2.3.2.1 Entwicklung des Stadt- und Umlandbereichs Nürnberg/Fürth/Erlangen)

Im Ziel 8.1.2 (Heime für alte Menschen) des Regionalplanes der Region Nürnberg wird ausgeführt, dass der Aus- und Neubau von Altenpflegeplätzen bevorzugt im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen sowie im Mittelzentrum Schwabach erreicht werden soll. In einer Bedarfsrechnung wurde ermittelt, dass in der Region ausreichend Heimplätze vorhanden sind, jedoch eine Unterversorgung an Pflegeplätzen besteht. Weiter wird dargelegt, dass Kurzzeitpflegeplätze zweckmäßig sind.

Da es sich im vorliegenden Fall größtenteils um den Ersatz von bereits vorhandenen Plätzen handelt, steht die Planung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Auch das Einfamilienhausgebiet steht den Zielen nicht entgegen, da es in Winkelhaid einen S-Bahn-Anschluss gibt.

2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise als Wohnbaufläche, Wald, Verkehrsfläche und als Fläche für offene Landschaft bzw. Nichtaufforstungsfläche dargestellt. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet wurde in dieser Form nicht ausgewiesen. Die Planung ist somit nur in Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser muss im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies kann im Rahmen des laufenden Fortschreibungsverfahrens geschehen.

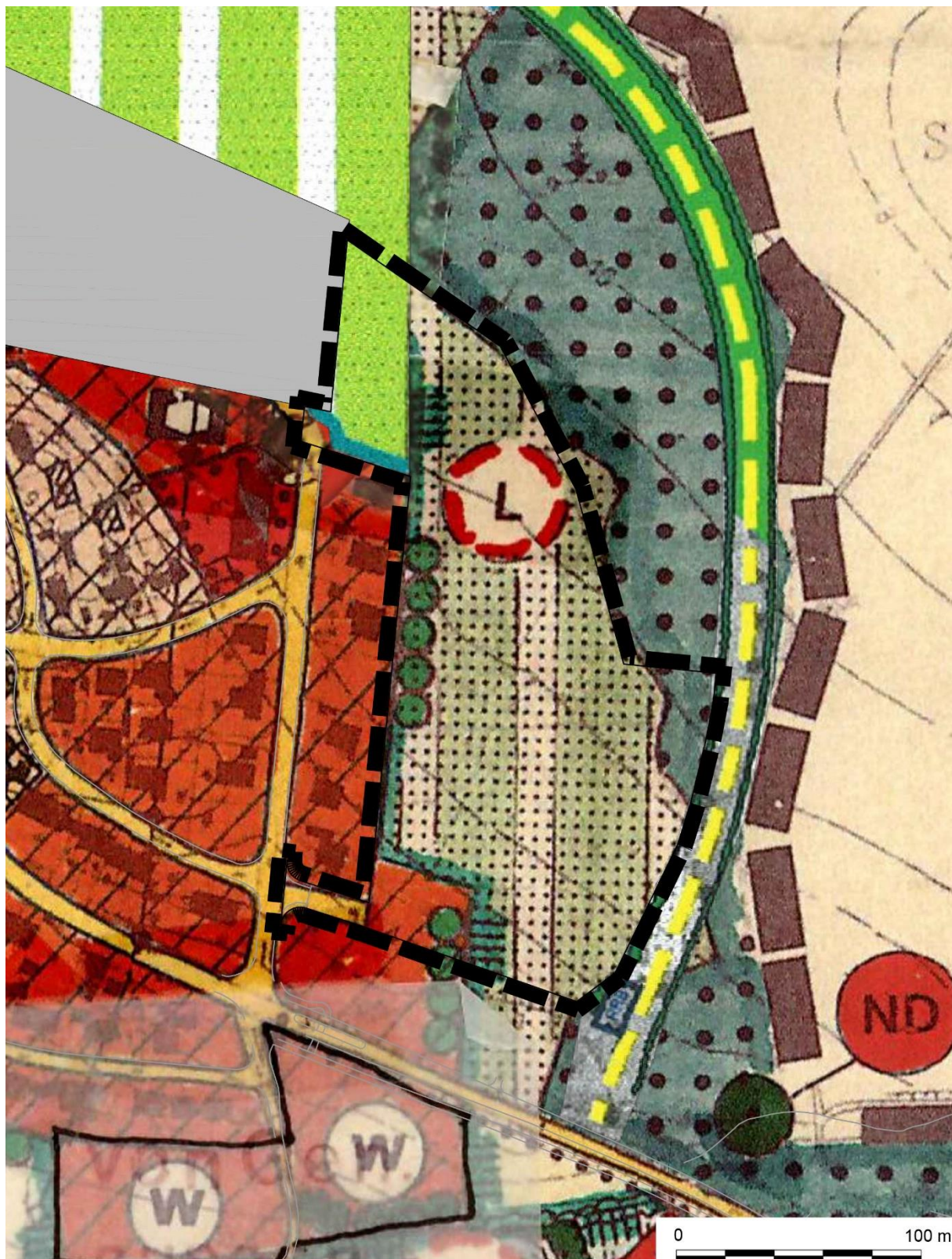


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid (Bereich des Bebauungsplanes ist mit schwarz gestrichelter Linie gekennzeichnet)

3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und von Waldflächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Bebauungsplan schließt an den bestehenden Siedlungszusammenhang an. Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes ist im wirksamen FNP als Baufläche dargestellt.

Bei der Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet werden durch die künftige schützenswerte Nutzung Anforderungen u. a. an die angrenzenden Nutzungen gestellt. So ist es beispielsweise nicht ohne weiteres möglich ein Wohngebiet in direkter Nachbarschaft zu emissionsstarken Gewerbebetrieben anzusiedeln. Umgekehrt darf die neue Nutzung die bestehenden nicht über die Maßen beeinträchtigen oder einschränken. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen sowohl im Plangebiet als auch im Bestand gewahrt werden. Darüber hinaus ist in diesem speziellen Fall durch die vorgesehene Errichtung eines Altenwohnheims eine entsprechend dimensionierte Fläche notwendig. Die Innenentwicklungspotentiale für die Ausweisung von Wohngebieten, die den genannten Anforderungen gerecht werden, beschränken sich in der Gemeinde Winkelhaid auf die im aktuell wirksamen FNP dargestellte Wohnbaufläche im Bereich des Sportplatzes. Da dessen Verlegung jedoch nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden kann, kann diese Fläche aktuell nicht entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid wird derzeit fortgeschrieben. Der Vorwurf soll 2020 ins Verfahren gehen. In diesem Zuge erfolgten bereits Vorarbeiten zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Aufgrund eines zu verzeichnenden Bevölkerungszuwachses in der Gemeinde ist unter Berücksichtigung von Belegungs-dichte und Innenentwicklungspotentialen von einem zukünftigen Bedarf von 191 Wohneinheiten bis 2035 auszugehen. Dies entspricht bei einer Belegungsdichte von 20-25 WE/ha einem Flächenbedarf von 9,5 ha neuen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

Die Fläche im Bereich des Sportplatzes kann aufgrund der nicht absehbaren Verlegung des Sportplatzes und der damit bestehenbleibenden Lärmproblematik, aktuell nicht im gewünschten Umfang entwickelt werden. Auch weitere Potentialflächen im Gemeindegebiet sind aufgrund der Lage der Gemeinde nahe den Autobahnen BAB3 und BAB6, der S-Bahn sowie der vorhandenen und festgesetzten Gewerbebetriebe teils starken Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Baulücken nördlich der Richthausener Straße sind als gemischte Bauflächen im FNP dargestellt bzw. als Mischgebiet in den Bebauungsplänen Nr. 6a „Mayerhöfen Ost“ und Nr. 9 „Am Bühl“ festgesetzt. Um den Gebietscharakter zu wahren, können hier nicht ausschließlich Wohngebäude errichtet werden. Darüber hinaus ist die vorhandene gewerbliche Bebauung in ihrem Bestandsschutz und den Entwicklungsmöglichkeiten zu betrachten.

Außerdem war die Gemeinde Winkelhaid in diesem Bereich bereits planerisch aktiv, um beispielsweise mit der Änderung des BP Nr. 8 „Egelsee“ Baulücken zu reaktivieren. Allein hier konnten schon weitere 18 Bauparzellen bebaut und somit Maßnahmen der Innenentwicklung vollzogen werden. Im Vorfeld der Planung wurden seitens der Gemeinde Gespräche zur Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der künftigen Bauflächen geführt. Da die Bereitschaft zum Verkauf der Flächen an die Gemeinde bzw. den Investor vorhanden ist, ist eine Realisierung der Planung möglich.

Im Vorfeld wurden auch Alternativen für das Seniorenzentrum, wie eine Umnutzung des Bestandsgebäudes untersucht, das sich an der Wiesenstraße befindet. Dies scheidet jedoch da das bestehende Gebäude aufgrund seiner baulichen Struktur nicht geeignet ist, die neuen Anforderungen an Alten- und Pflegeheime nachzuweisen.

Es ist vorgesehen die in Anspruch genommene Waldfläche bzw. die notwendige Rodung des Waldes auf einer Fläche durchzuführen, die im Eigentum des Investors steht. Die Fläche befindet sich in der Gemeinde Burgthann auf Flst. Nr. 352 in der Gemarkung Dörlbach.

Im Geltungsbereich sind aktuell 1.221 m² Wald vorhanden. Dies teilt sich auf die beiden im Folgenden genannten Flurstücke in der Gemarkung Penzenhofen auf.

Flst. Nr. 195/1 845 m²

Flst. Nr. 192/2 376 m²

Im Plangebiet verbleiben durch die Festsetzung einer Fläche für Wald 770 m² Waldflächen erhalten. Damit sind 451 m² Wald auf dem oben genannten Flurstück auszugleichen.



Abbildung 3: Waldflächen i.S.d. Waldrechts im Geltungsbereich und der Nachbarschaft. Farblich eingetragen sind die Bereiche, in denen eine Rodung erforderlich ist und Ersatzaufforstungen erforderlich werden. (Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Gebiet existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit nach § 35 BauGB als planungsrechtlicher Außenbereich zu beurteilen.

5. Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-5678-2 vom Mai 2019) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräusche

Für das Plangebiet relevante Verkehrslärmquellen stellen die Penzenhofener Hauptstraße (St 2239), die geplante Ortsentlastungsstraße (Bebauungsplan Nr. 24), Wiesenstraße und Kanzelschlag dar.

Seniorenzentrum (WA2)

Nach Errichtung des Planvorhabens treten die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der östlichen Baufeldgrenzen des geplanten Seniorenzentrums mit bis zu 60/50 dB(A) tags/nachts auf. An den nördlichen Stirnseiten des Baufeldes des Seniorenzentrums ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts, an den südlichen Stirnseiten des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 59/50 dB(A) tags/nachts, wobei an der Südseite des geplanten Seniorenzentrums keine Immissionsorte liegen. An der westlichen Baufeldgrenze (westliches Hauptgebäude) treten Beurteilungspegel von bis zu 54/45 dB(A) tags/nachts auf. Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten mit Orientierung zum Innenhof (östliche Fassade vom westlichen Plangebäude und westliche Fassade vom östlichen Plangebäude) betragen die Beurteilungspegel bis zu 57/48 dB(A) tags/nachts.

Die Beurteilung erfolgt anhand der Anforderungen für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags/nachts werden entlang der östlichen Baufeldgrenzen beim östlichen Hauptgebäude um bis zu 5/5dB(A) tags/nachts, an den südlichen Stirnseiten um bis zu 4/5 dB(A) tags/nachts, an den nördlichen Stirnseiten und der Westseite werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. An den lärmabgewandten Seiten mit Orientierung zum Innenhof werden im südlichen Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um 2/3 dB(A) tags und nachts überschritten.

An den geplanten ebenerdigen Freibereichen treten Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) auf, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55 dB(A) tags eingehalten werden.

Bei den jeweils an der Ost- und Westseite an den Hauptgebäuden angeordneten Balkonen treten die höchsten Beurteilungspegel im südlichen Bereich der östlichen Fassade des östlichen Hauptgebäudes auf und betragen bis zu 60 dB(A) tags und überschreiten somit die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel an den Balkonen am westlichen Hauptgebäude treten im südlichen Bereich der Westfassade auf und betragen bis zu 56 dB(A), was einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 1 dB(A) entspricht.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise)

i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59/49 dB(A) tags/nachts. Gesundheitsgefährdende Lärmpegel von mehr als 65 dB(A) und mehr treten im vorliegenden Fall nicht auf.

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit für ein solches Vorhaben im Gemeindegebiet wird es in der Zusammenschau der Belange als hinnehmbar erachtet, trotz der Überschreitung der Orientierungswerte, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, da die Überschreitung relativ gering sind und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Wohngebiet nördlich des geplanten Seniorenzentrums (WA1)

Für die zwei Baufelder des geplanten Wohngebiets im nördlichen Anschluss an das Seniorenzentrum werden Beurteilungspegel von bis zu 55/45 dB(A) tags/nachts prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden daher gerade noch eingehalten.

Über mögliche Außenwohnbereiche liegen noch keine Informationen vor, jedoch können diese ohne schalltechnische Einschränkungen angelegt werden, da im ganzen nördlichen Bereich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags unterschritten werden. Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Privatgärten, Parkanlagen mit Aufenthaltsqualität, Balkone, Spielplätze usw.) wird grundsätzlich als Mindestanforderung ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet) angestrebt. Nachts (22- 6 Uhr) entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Auf das Plangebiet einwirkende Anlagengeräusche

Wohngebiet nördlich des geplanten Seniorenzentrums (WA1)

Der einzige maßgebliche Lärmeintrag im Plangebiet kommt von dem im Nordwesten liegenden Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 "Eyerbruch". Es resultieren Beurteilungspegel von bis zu 56/41 dB(A) tags/nachts und überschreiten somit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) um 1 dB(A) tags/nachts. Das Baufenster wird daher soweit von der Lärmquelle abgerückt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Seniorenzentrum (WA2)

Der einzige maßgebliche Lärmeintrag im Plangebiet kommt von dem im Nordwesten liegenden Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 "Eyerbruch". Im Plangebiet resultieren Beurteilungspegel von bis zu 44/29 dB(A) tags/nachts und liegen so unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts). Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Vom Plangebiet ausgehende Anlagengeräusche

Die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche wurden berechnet und nach der TA Lärm beurteilt. Im Plangebiet entstehen durch die Nutzung eines Parkplatzes für Besucher und Mitarbeiter, die Anlieferung von Waren, der Betrieb der Müllpressen und die Hausanlagen Anlagengeräusche in der umliegenden Nachbarschaft. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der geplanten Anlage können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA in der Nachbarschaft und das geplante nördliche allgemeine Wohngebiet zuverlässig eingehalten werden, der Nachweis erfolgt dann auf Vorhabensebene. Im Schallgutachten wurde der Entwurfsstand für den Hochbau betrachtet und die Umsetzbarkeit nachgewiesen.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Alt-ablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen in der Altflächendatei ABuDIS des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bekannt (Abfrage 23.01.2019).

Im Zuge der Erstellung der Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/geotechnischer Bericht (Gründer Geotechnik, Pyrbaum, vom 15.05.2018) wurden erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Cadmium, Nickel, Thallium und Zink) festgestellt. Die untersuchten Proben sind als LAGA<Z2 bzw. als <Z1.2 einzustufen. Dies macht den Wiedereinbau des Materials teilweise nur eingeschränkt möglich. Diese Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten und das Aushubmaterial wäre dann fachgerecht zu entsorgen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich das Landratsamt Nürnberger Land und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen. Zur Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-5-6633-0064. Es handelt sich dabei um eine mittelalterliche Wüstung und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. (Abfrage Datenbank des BLfD am 23.01.2019). Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bereich dieses Bodendenkmals sind ebenerdige Stellplätze und Zufahrten, sowie ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Gemäß § 7 BayDSchG bedürfen Maßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern der Erlaubnis. Ein Antrag auf Grabungserlaubnis wurde durch den Eigentümer über die Gemeinde gestellt. Die Grabungserlaubnis wurde mit Bescheid vom 17.05.2019 durch die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt. Die Maßnahmen sind archäologisch zu begleiten.

Das Errichten, Verändern oder Beseitigen von Anlagen in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, bedarf der Erlaubnis. (Art. 7 Abs. 4 BayDSchG)

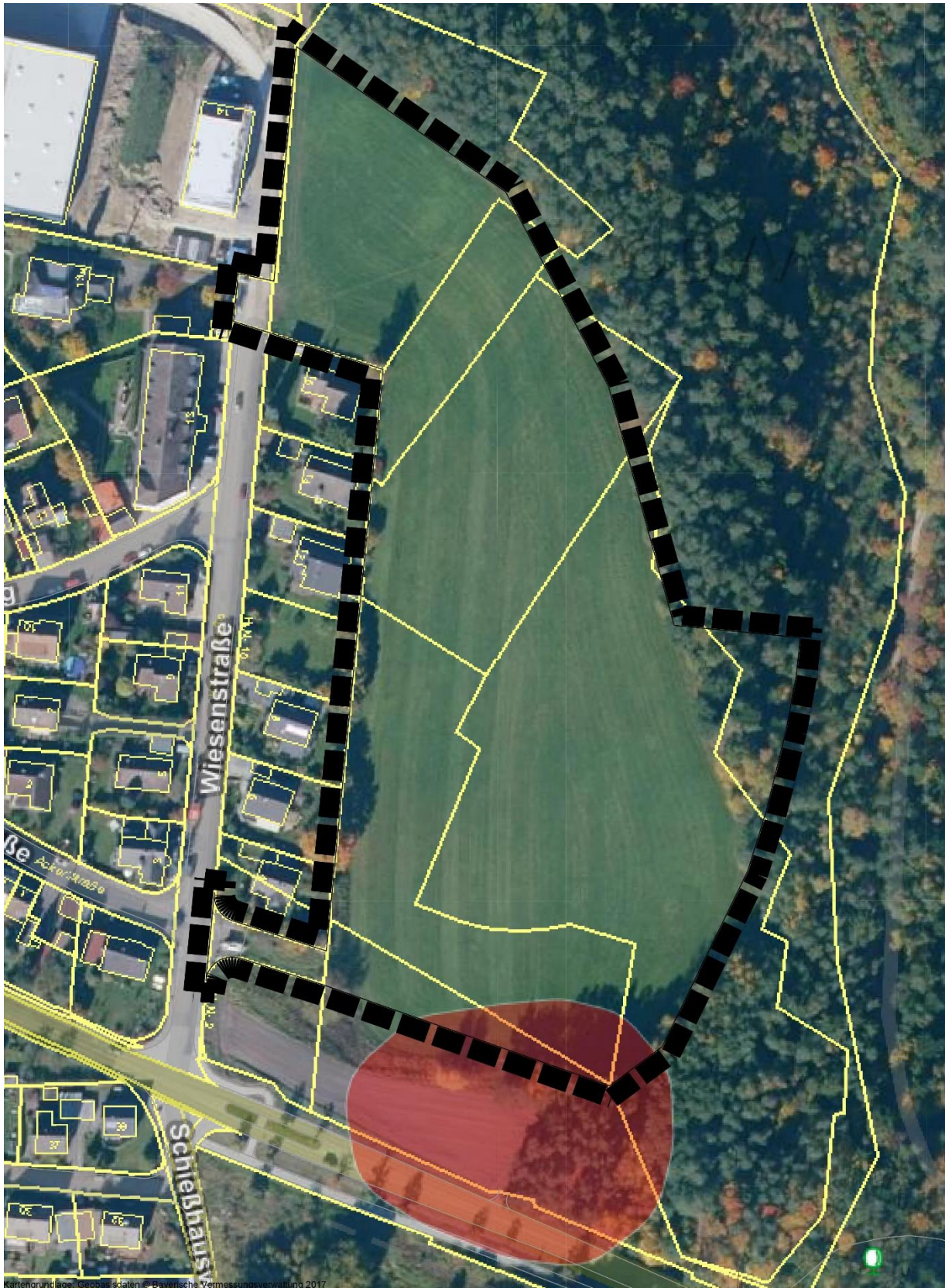


Abbildung 4: Lage des Bodendenkmals (Kartengrundlage Digitales Orthophoto, © Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Darüber hinaus können bei Erdbauarbeiten grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem

bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch im wasser-sensiblen Bereich. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser werden Festsetzungen getroffen um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten.

Für das Seniorenzentrum wurde eine Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten bzw. ein geotechnischer Bericht (Gründer Geotechnik, Pyrbaum, vom 15.05.2018) erstellt. Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens kam zu dem Ergebnis, dass der Boden nur sehr schwach durchlässig ist und damit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen das auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Norden des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal nach Süden über das Grundstück des Seniorenzentrums abzuleiten. Das aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickerbare Oberflächenwasser im Plangebiet wird ebenfalls in diesen Kanal eigeleitet und südöstlich des Plangebiets in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses Regenrückhaltebecken schließt an den Ebenbach an.

Im Osten des Geltungsbereichs wird zum Schutz der geplanten Wohnbebauung eine Grabenmulde angelegt, um das aus dem Wald abfließende Wasser aufzufangen und zu versickern. Es wäre ebenfalls denkbar diese Grabenmulde im Südosten des Plangebiets bis zu dem im Bebauungsplan Nr. 24 „Ortsentlastung“ vorgesehenen Graben durchzuführen und ab dort eine gemeinsame Ableitung vorzusehen.

9. Biotopschutz / Artenschutz

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich. Daher erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, ob Arten oder Artengruppen betroffen sein könnten.

Diese Prüfung kam zu folgendem Ergebnis. Eine mögliche Betroffenheit konnte insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel sowie den Kleinen Wasserfrosch ermittelt werden. Andere Arten oder Artengruppen, für die das spezielle Artenschutzrecht relevant ist, konnten im Untersuchungsbereich nicht ermittelt werden, haben hier keine geeigneten Lebensräume oder das Vorhaben wirkt sich nicht auf sie aus. An konfliktvermeidenden Maßnahmen (V) wurden für die betroffenen Fledermausarten festgesetzt:

- V 1 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzen nicht vom 01. März bis zum 30. September

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gehölzbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen und Rodungen des Waldes nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (vgl. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Sollte

dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Rodung eine Begehung durch einen Vogelexperten erforderlich. Falls hierbei keine Bruten oder Nester festgestellt werden, wäre eine Rodung auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich. Die erforderliche Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 39 (5) S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist zusätzlich zu erwirken.

- V 5 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LED's (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden).

Für den Kleinen Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), der zwar nicht nachgewiesen ist, aber potenziell vorkommen könnte, sind prophylaktisch folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen (V) erforderlich:

- V 2 Schaffung einer Leitlinie für Amphibien und Vermeidung von Barrieren

Die Wanderwege von Amphibien werden durch die Planung teilweise beeinflusst. Um möglichen Verlusten während der Wanderung zu Laichhabitaten vorzubeugen, dienen die entlang des Waldrandes im Osten anzulegenden Gräben. Diese werden zum Auffangen von Oberflächenwasser aus Richtung Wald angelegt, können aber für Amphibien auch eine Leitlinie darstellen, entlang der sie zum Laichgewässer geleitet werden. Wenn die Ortsentlastungsstraße im Osten realisiert wird, sind hier entlang der Trasse ohnehin Leiteinrichtungen vorgesehen. Zusätzlich ist im Bebauungsplan vorzusehen, dass Einfriedungen ohne Sockel auszuführen sind, um den Amphibien auch zukünftig eine Wanderung durch die Gartenbereiche zu ermöglichen.

- V 3 Vermeidung von Amphibienfallen

Um keine Fallen für Amphibien im Wohngebiet zu schaffen, sind Sinkkästen und Gullys an Straßen und befestigten Flächen mit Amphibienschutzgittern (Kleintiergitter) oder Amphibienleitern zu versehen. Amphibien (auch andere Kleintiere), die dort hinein fallen, könnten sonst verenden, da sie nicht mehr heraus gelangen können.

Bei Realisierung der vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Vorläufige Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

An konfliktvermeidenden Maßnahmen (V) wurden für die europäischen Vogelarten festgesetzt:

- V 1 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V 4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Vogelschlag an neu entstehende Glasfassaden an Neubauten (insbesondere beim Altenwohnen) sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere da die Gebäude unmittelbar an Baum-, Gehölz- oder Waldbestände angrenzen. Geeignete Maßnahmen (z.B. Muster auf oder an Fensterscheiben, Außen-Jalousien oder ähnliches) sind mit dem Bauantrag zu beschreiben. Als nicht ausreichend wirksam hat sich beispielsweise die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern erwiesen.

Bei Realisierung der vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen werden für die europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Da Verbotstatbestände ausgeschlossen werden konnten, ist eine Ausnahme von diesen Verboten nicht erforderlich. Eine Prüfung der Ausnahmetatbestände nach § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG musste daher für keine Art erfolgen.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Im Norden des Plangebiets ist im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang ein Einfamilienhausgebiet geplant. Es soll über eine öffentliche Verkehrsfläche, die im Norden an die Wiesenstraße anschließt, erschlossen werden. Die öffentliche Verkehrsfläche mündet in eine Wendeanlage für Bemessungsfahrzeuge (3-achsige Müllfahrzeuge).

Im Süden des Plangebietes plant ein Investor die Errichtung eines Seniorenzentrums, bestehend aus Pflegeheim mit betreutem Wohnen. Außerdem sind dem Servicewohnen zugeordnete Einrichtungen, Tagespflege und ein ambulanter Dienst vorgesehen.

Seit mehreren Jahrzehnten wird in der Wiesenstraße 13 in Winkelhaid ein Senioren- und Pflegeheim betrieben. Das Bestandsgebäude erfüllt die aktuellen Anforderungen der DIN 18402 nicht und müsste in großem Umfang umgebaut werden. Da dies nicht in einem wirtschaftlichen Rahmen möglich ist, plant der Betreiber die Neuerrichtung des Altenheims im Westen des Ortsteils Penzenhofen.

Die Planung sieht ein H-förmiges Gebäude mit teilweise bis zu fünf Geschossen vor. Das Gebäude dient der Unterbringung der Pflegestationen, der Wohngruppen, dem Servicewohnen und der zugehörigen Einrichtungen sowie des ambulanten Dienstes. Es sind 96 Pflegeplätze und 76 Servicewohnungen vorgesehen (Stand: September 2019).

Die Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße im Süden der Wiesenstraße. Der ruhende Verkehr wird ebenerdig auf dem Grundstück untergebracht.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Abweichend von § 4 Abs. 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem geplanten Charakter des Plangebietes nicht entsprechen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Außerdem wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA1 eingehalten bzw. unterschritten.

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die GRZ, die Wandhöhe und die maximale Anzahl der Vollgeschosse herangezogen. Die GRZ wird mit 0,5 festgesetzt. Damit werden im allgemeinen Wohngebiet WA2 die Obergrenzen des

§ 17 BauNVO überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung der GRZ ist an dieser Stelle notwendig, um die Errichtung des Seniorenzentrums zu ermöglichen und die Grünflächen in ihrer Größe und Lage festzusetzen. Die Überschreitung wird im südlichen Teil des Plangebiets selbst durch die Festsetzung von Wald, privaten Grünflächen und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Würden diese Flächen mit in die Berechnung der GRZ einbezogen, läge diese knapp unter 0,4 und würde damit die Obergrenzen des § 17 BauNVO einhalten. Das Baufenster wird in Bereiche mit unterschiedlichen Wandhöhen bzw. Geschosshöhen unterteilt. Die zulässigen Wandhöhen werden in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, bezogen auf NN festgesetzt. Bei der Ermittlung der Wandhöhe wird auf die BayBO zurückgegriffen, die dort definiert ist. Somit werden im Bebauungsplan mit den Wandhöhen und den überbaubaren Grundstücksflächen für das WA2 die Bauräume definiert.

Es sind maximal fünf Vollgeschosse im Westen mit einer maximalen Wandhöhe von 444,50 m ü. NN zulässig. Das Baufenster ist in weitere Teilbereiche mit geringeren Geschosshöhen und Wandhöhen unterteilt (s. textliche Festsetzungen auf dem Planblatt). Die Wandhöhe erreicht damit im Nordwesten des Baufensters ein Maximum von 13,70 m über dem eingemessenen Geländeverlauf und im Südwesten ein Maximum von 15,0 m.

Hinsichtlich der Nutzungskennziffern ist immer auch die GFZ zu betrachten, auch wenn diese, wie im südlichen Teil des Geltungsbereichs, nicht festgesetzt ist. Die Obergrenze der GFZ für allgemeine (und reine) Wohngebiete beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2. Durch die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 20.000 m² wird diese Obergrenze überschritten, jedoch bei der Betrachtung der GFZ über das gesamte Plangebiet eingehalten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses als Höchstmaß bei 426,50 m ü. NN festgesetzt.

Der Hauptbaukörper des Seniorenzentrums ist so konzipiert, dass er zur westlich benachbarten Wohnbebauung vier Geschosse aufweist, im östlichen Bereich verfügt er über ein fünftes Vollgeschoss.

Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird aufgrund der umfangreichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf eine Festsetzung zur Bauweise verzichtet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird jeweils ein Baufenster östlich und westlich der geplanten Erschließung festgesetzt, das sich über alle zukünftigen Grundstücke erstreckt. Damit bleibt die Möglichkeit einer relativ flexiblen Grundstücksteilung erhalten.

Das Baufenster im allgemeinen Wohngebiet WA2 sieht einen Abstand von den Grenzen des künftigen Grundstücks von 15 m Richtung Norden und Westen vor. Das Baufenster ist damit ausreichend für die Errichtung des geplanten Seniorenzentrums dimensioniert hält aber gleichzeitig den notwendigen Abstand zur Grundstücksgrenze ein.

Im Bereich zur westlich angrenzenden Nachbarbebauung wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 ein 2 m tiefes Baufenster für Balkone und Terrassen eingefügt. Da die Abstandsflächen

im allgemeinen Wohngebiet WA2 nicht angeordnet werden, wird, um die nachbarschützenden Belange zu berücksichtigen, bestimmt, dass die Balkone des 4. Vollgeschosses innerhalb der Grundstücksfläche, die lediglich durch Balkone und Terrassen überbaut werden darf, nicht überdacht werden dürfen.

Abstandsflächen

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird zur Ermittlung der einzuhaltenden Abstandsflächen die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird auf eine Anordnung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO verzichtet. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wandhöhen wird die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zur Bestandsbebauung im Westen und zur neuen Bebauung im Norden gesichert. Der Abstand des Hauptbaufensters zur Grundstücksgrenze beträgt 15 m. Die maximale Wandhöhe wird mit 440,35 m ü. NN bzw. 444,50 m ü. NN, 432,50 m ü. NN und 435,0 m ü. NN festgesetzt. Nach Norden beträgt der Abstand des Baufensters ebenfalls 15 m zur Grundstücksgrenze. Die Einhaltung von H ist somit im allgemeinen Wohngebiet WA2 gegenüber den Nachbarn nachgewiesen. Die sich ergebende Überlappung der Abstandsflächen zwischen den Gebäudeteilen im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird hingenommen. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der geringeren Abstandsflächen trotzdem gegeben.



Abbildung 5: Abstandsflächenplan des Seniorenzentrums, Stand 04.09.2019 (Engelhardt Architekten, Schwabach)

Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von bis zu max. 20 m² je Grundstück zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Bauflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird sichergestellt, dass keine Nebenanlagen auf den festgesetzten Grün- und Waldflächen errichtet werden.

Hinsichtlich der baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können ist Art. 6 Abs. 9 BayBO einschlägig.

Flächen für Stellplätze und Abfallentsorgung sowie Carports, Garagen und deren Zufahrten

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze, Garagen und Carports, sowie deren Zufahrten auf der gesamten Baufläche zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Stellplätze sowie deren Zufahrten in den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete und in den eigens dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche befindet sich im südlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Im Osten des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Abfallentsorgung vorgesehen. Hier soll die Möglichkeit bestehen Müllpressen oder Ähnliches zu errichten.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist im Norden über eine öffentliche Verkehrsfläche, die in die Wiesenstraße mündet, angeschlossen. Diese Verkehrsfläche weitet sich zu einem einseitigen Wendehammer für Bemessungsfahrzeuge (3-achsiges Müllfahrzeug) auf. Im Süden ist das Plangebiet über eine private Verkehrsfläche an die Wiesenstraße angebunden. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden vollständig über eine öffentliche, im Süden über eine öffentliche und in ihrer Lage nicht festgesetzte, private Zufahrten.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze. Diese wird durch zu pflanzende Bäume unterbrochen.

Zufahrt (Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen)

Die Zufahrt zum allgemeinen Wohngebiet WA2 erfolgt über die Wiesenstraße im Westen des Plangebiets.

Private Grünflächen

Im Nordosten ist eine private Grünfläche G1 festgesetzt, die als eine Maßnahme zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen als Grabenmulde zum Auffangen von Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Wald auszubilden und dauerhaft zu erhalten ist. Um die Funktion sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Grabenmulde den jeweiligen Nachbargrundstücken anzupassen ist.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine weitere private Grünfläche G2 festgesetzt. Diese könnte entsprechend der besonderen Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenzentrums als „Demenzgarten“ gestaltet werden. Die Versiegelung innerhalb der privaten Grünfläche sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Eventuell

erforderliche Zufahrten oder Aufstellflächen für die Feuerwehr können auch innerhalb der privaten Grünfläche G2 zu liegen kommen, sofern diese begrünt werden. Die Versiegelung ist an anderer Stelle auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

Um zu verhindern, dass aus dem östlich gelegenen Wald Oberflächenwasser in das Plangebiet fließt, ist am Ostrand des Geltungsbereichs eine Grabenmulde zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist hierfür die private Grünfläche G1 mit einer Breite von 10 m vorgesehen. Die Grabenmulde ist auf die jeweils angrenzenden Grundstücke anzupassen, damit ein problemloser Wasserabfluss gewährleistet werden kann.

Flächen für Wald

Im Osten des Plangebiets wird eine Fläche für Wald festgesetzt. Hier wird ein Teil des bestehenden Waldes in die Festsetzungen übernommen. Ein weiterer Teil muss zum Schutz des neu entstehenden Gebäudes vor Baumfall oder Astwurf gerodet werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 451 m². Der flächengleiche Waldausgleich ist auf dem Flst. Nr. 352 Gemarkung Dörlbach in der Gemeinde Burgthann vorgesehen.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Die Wanderwege von Amphibien werden durch die Planung teilweise beeinflusst. Um möglichen Verlusten während der Wanderung zu Laichhabitaten vorzubeugen, dienen die entlang des Waldrandes im Osten anzulegenden Grabenmulden. Diese werden zum Auffangen von Oberflächenwasser aus Richtung Wald angelegt, können aber für Amphibien auch eine Leitlinie darstellen, entlang der sie zum Laichgewässer geleitet werden. Wenn die Ortsentlastungsstraße im Osten realisiert wird, sind hier entlang der Trasse ohnehin Leiteinrichtungen vorgesehen. Zusätzlich ist im Bebauungsplanfestgesetzt, dass Einfriedungen ohne Sockel auszuführen sind, um den Amphibien auch zukünftig eine Wanderung durch die Gartenbereiche zu ermöglichen.

Mit Leitungsrechen zu belastende Flächen

Aufgrund des Gefälles des Plangebiets Richtung Süden ist eine Entwässerung in eben dieser Richtung sinnvoll. Aus diesem Grund wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in der privaten Grünfläche G2 und der privaten Verkehrsfläche ein Leitungsrecht für den Leitungsträger zu Gunsten der Gemeinde Winkelhaid zwischen der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1) und der Wiesenstraße bzw. der Südecke des Geltungsbereichs (zum Flurstück Nr. 182, Gmkg Penzenhofen) festgesetzt. Seine genaue Lage kann gegenüber der als Hinweis dargestellten Lage um 5 m abweichen. Dies stellt sicher, dass sowohl Leitungen verlegt als auch die Baumpflanzungen an der südlichen Grenze des Plangebiets durchgeführt werden können.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Die schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner AG, Bericht Nr. 700-5678-2 vom April 2019) kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund von Verkehrslärm, insbesondere von der geplanten Ortsentlastungsstraße, sowie vom Plangebiet ausgehendem Anlagenlärm Maßnahmen zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet, sowie der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen erforderlich sind.

Allgemein gilt, dass sich die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern die Anwendung der DIN 4109.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Ursächlich für die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist die geplante Umgehungsstraße. Ob die Umgehungsstraße realisiert wird, ist nicht bekannt. Verkehrsrgeräusche verursacht durch die Penzenhofener Hauptstraße unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls, bzw. einer Lärmschutzwand könnten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten werden. In einem iterativen Verfahren wurde die notwendige Höhe der Lärmschutzanlage bestimmt, damit die Immissionsgrenzwerte in den jeweiligen Geschosshöhen eingehalten werden. Durch die Errichtung einer 7 m hohen Lärmschutzanlage können die Immissionsgrenzwerte an allen Fassaden eingehalten werden. Unter den Aspekten der Verhältnismäßigkeit (kleiner Bereich der von Grenzwertüberschreitungen betroffen ist, dafür ist jedoch zum Schutz eine sehr hohe Schallschutzanlage erforderlich) und der Ortsüblichkeit erscheint die Errichtung einer Wand/Wall nicht notwendig. Zusätzlich gibt es aktuell keine konkreten Planungen, die die Umsetzung der Ortsumfahrung vorsehen, sodass in vorliegendem Fall ein/e Lärmschutzwall bzw. -wand errichtet werden würde, ohne dass sich dahinter eine Verkehrslärmquelle befindet. Daher wird im vorliegenden Fall aus schalltechnischer Sicht die Umsetzung von passiven Maßnahmen unter Verwendung fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen als möglich erachtet.

Da Wohnräume i.d.R. über geöffnete Fenster belüftet werden und die Lärmbelastungen bei geöffneten Fenstern das Wohlbefinden der Bewohner beeinträchtigen können, wird festgesetzt, dass für Wohnräume mit Außenlärmpegeln von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts eine schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit bzw. Lüftungskonzept vorzusehen ist, so dass ein hygienischer Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht wird. Das Lüftungskonzept kann beispielsweise auch Undichtigkeiten in der Gebäudehülle, die natürliche Belüftung über Fenster und/oder eine mechanische Belüftung umfassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmgeschützten Seite belüftet werden können. Da an der südlichen Stirnseite der Baugrenzen keine Fenster von Wohnräumen vorgesehen sind, treten lediglich im südlichen Bereich der östlichen Baugrenze des östlichen Hauptgebäudes Beurteilungspegel größer 59/49 dB(A) tags/nachts auf.

Für zulässige Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Plangebäuden mit Büronutzung entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm- Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von Aufenthaltsräumen ab. Darüber hinaus sind aber auch die Außenwohnbereiche zu betrachten.

Dabei wird grundsätzlich als Mindestanforderung für Außenwohnbereiche (Terrassen, Privatgärten, Parkanlagen mit Aufenthaltsqualität, Balkone, Spielplätze usw.) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet) angestrebt. Nachts (22-6 Uhr) entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Am östlich gelegenen Hauptgebäude wird lediglich entlang der östlichen Fassade im südlichen Bereich der Zielwert für Außenwohnbereiche im vierten Obergeschoss überschritten. Hier müssen Außenwohnbereiche z.B. durch verglaste Loggien bzw. Balkone/Terrassen mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen oder Wintergärten ausgeführt werden dass in der Mitte des Außenwohnbereiches ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird, es sei denn die jeweiligen Wohnungen verfügen über einen zweiten Außenwohnbereich mit Pegeln < 59 dB(A).

Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und -neigung getroffen. Außerdem werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu Einfriedungen getroffen. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind in Anlehnung an die Bestandsbebauung Satteldächer westlich des Plangebiets mit einer Neigung von 30-50° zulässig. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Garagen oder Carports auch begrünte Flachdächer zulässig. Im WA2 wird hinsichtlich der Dachform festgelegt, dass Flachdächer zulässig sind. Diese sind zu begrünen. Auch im Hinblick auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser werden Regelungen zur Ausführung der Dachbegrünung der Flachdächer getroffen. So wird bestimmt, dass Dächer von Gebäuden mit Flachdächern auf 70 % der Dachfläche zu begrünen sind. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Zurückhaltung und möglichen Verdunstung von Niederschlagswasser geleistet. Hinsichtlich der Konstruktion wird festgelegt, dass die Vegetationstragschicht mindestens 10 cm stark sein muss, so dass auch Pflanzen wachsen können und die Lösung funktioniert. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Dachbegrünung von Anfang an bei der Konstruktion und Statik zu berücksichtigen ist. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Gebäude, die kleiner als 20 m² Grundfläche sind.

Um den Durchgang für Kleinstlebewesen zu ermöglichen, wird bestimmt, dass Einfriedungen sockellos zu errichten sind, sowie dass zwischen Zaun und Geländeoberfläche ein mindestens 10 cm großer Abstand eingehalten werden muss, so dass bspw. Igel durchlaufen können.

Um zu verhindern, dass technische Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen als weiteres Geschoss wahrgenommen werden, müssen diese um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem darf deren Höhe die Höhe der Attika um maximal 2,50 m überschreiten und maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten und. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Festsetzung soll dazu beigetragen werden, dass eine Gestaltung der Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität dauerhaft erreicht wird.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum erster Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Zur Eingrünung des Plangebiets im Süden wird festgesetzt, dass entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Baumreihe mit mindestens 5 heimischen, standortgerechten Laubbäumen erster Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, sowie Pflanzungen aus Hecken (mindestens 3x verschult, 1,25-1,5 m) und Stauden zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten

und bei Abgang zu ersetzen ist. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind möglichst ortsnah zu pflanzen.

Im Bereich zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird, als Abgrenzung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Fläche endet an der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche, da hier keine Baumanpflanzungen möglich sind und geht in die private Grünfläche G2, die außerhalb des Leitungsrecht mit einem Pflanzgebot von Sträuchern belegt ist.

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material zu errichten sind.

Pflanzempfehlung

Klein- und mittelkronige Laubbäume

Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Obstbäume

Malus domestica	Apfel
z.B. 'Brettacher'	
'Jakob Fischer'	
'Goldparmäne'	
'Neckartaler'	
'Wöbers Rambour'	
Pyrus communis	Birne
z.B. 'Gute Graue'	
'Highland'	
'Pastorenbirne'	
Prunus domestica	Hauszwetschge
z.B. 'Bühler Frühzwetsche'	
'Große Grüne Reneklode'	
'Hauszwetschge' in Typen	

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²

E VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Damit entfällt die Pflicht, einen Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen, vgl. § 13a Abs. 2 S.1 Nr. 4 BauGB. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

Da der grundsätzliche Eingriff aus Gründen des Erhalts von sozialer Infrastruktur und somit der städtebaulichen Nachhaltigkeit nicht zu vermeiden ist, werden folgende Verminderungsmaßnahmen getroffen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Festsetzung von Baumanpflanzungen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Errichtung von Stellplätzen

F AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Seniorenzentrum und Wohnbebauung östlich Wiesenstraße“ soll am Ortsrand von Winkelhaid Ortsteil Penzenhofen die Errichtung eines Seniorenzentrums ermöglicht werden um die Versorgung der Gemeinde mit Pflegeplätzen zu sichern.

Durch die Verlegung des Altenheims vom Bestandsgebäude des Betreibers in das geplante Gebäude entsteht ein Leerstand im Bestandsgebäude. Aufgrund der Gebäudestruktur sind die Möglichkeiten der Nachnutzung eingeschränkt. Eine weitere Nutzung als Altenheim ist aufgrund der einschlägigen DIN nicht mehr möglich. Denkbar wäre eine Nutzung als Pension oder Hotel.

G BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Es ist durch die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke im nördlichen Teil zu erwerben zu entwickeln und dann zu veräußern. Im Süden muss das benötigte Grundstück durch den Investor erworben werden.