

Gemeinde _ Solnhofen

Landkreis _ Weißenburg-Gunzenhausen



Bebauungsplan

Nr. _ 14

Gebiet _ Seniorenquartier

Verfahren _ § 13 a BauGB

Begründung

Fassung _ 25.08.2022

INGENIEUR - BÜRO KUHN

91781 WEISSENBURG/BAY. · STADTBACHWEG 2 · RUF 09141/84633 · FAX 84635

ABWASSERBESEITIGUNG · STRASSENBAU · WASSERVERSORGUNG



INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ausgangssituation	3
1.1 Erfordernis der Planung	3
1.2 Planungsziele	4
1.3 Prüfung von Alternativen/ Standortauswahl	4
1.4 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches	4
1.5 Planungsumfang/ Flächenbilanz	6
1.6 Eigentumsanteile.....	6
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	7
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen	8
3. Planinhalt - Festsetzungen im Geltungsbereich	10
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	11
3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
3.5 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	12
3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Planzeichnung	12
3.8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	13
3.9 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
3.10 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Seniorenspielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
3.11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	16
3.12 Artenschutz (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
3.13 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO).....	18
4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise.....	20
4.1 Telekommunikationslinien der Telekom	20
4.2 Telekommunikationslinien Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	20
4.3 Versorgungsleitungen der N-ERGIE Netz GmbH	20
4.4 Regenwasserrückhaltung.....	21
4.5 Flächenbefestigung.....	21
4.6 Grundwasser und Grundwasserschutz	21
4.7 Altlasten	22
4.8 Bodendenkmalpflege	22
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplätze	23
6. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB.....	25
6.1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 1 BauGB)	25
6.2 Rechtsfolgen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 BauGB)	26
7. Aufstellungsvermerk	28

II. ANLAGEN

I. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ausgangssituation

1.1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Solnhofen plant in einem zentralen Ortsbereich (bereits bebauter Ortsbereich und an bestehenden Erschließungsstraßen gelegen) die Ausweisung eines rund 0,75 ha großen Seniorenquartiers. Das geplante Baugebiet auf einem Vorratsgrundstück der Gemeinde schließt eine Lücke im unbeplanten Baubestand.

Mit der Maßnahme der Innenentwicklung möchte ein örtlicher Investor ein Seniorenquartier mit Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und Funktionsgebäude kurzfristig errichten, welches vom Diakonischen Werk Weißenburg-Gunzenhausen e.V. betrieben werden soll.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen, als vorbereitender Bauleitplanung, ist der Bereich derzeit als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Seniorenquartiers mit innerer Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig.

Abb. 1



Luftbild (Stand 2019) mit Geltungsbereich ohne Maßstab

1.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 soll mit einer Maßnahme der Innenentwicklung ein Seniorenquartier mit Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und Funktionsgebäude kurzfristig durch einen örtlichen Investor geschaffen werden, welches vom Diakonischen Werk Weißenburg-Gunzenhausen e.V. betrieben werden soll. Das geplante Baugebiet auf einem Vorratsgrundstück der Gemeinde schließt eine Lücke im unbeplanten Baubestand.

Durch diese Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“ z. B. am Stadtrand und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich als Sondergebiet „Seniorenquartier“ festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, es bedarf einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

In Hinblick auf das künftige Nebeneinander des Seniorenquartiers mit der Sola-Halle, dem Schützenhaus und dem Jugendzentrum sowie ggf. weiterer Einwirkungen auf das Seniorenquartier soll eine schalltechnische Betrachtung durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung grünordnerischer Aspekte erfolgen: Erhalten werden soll soweit möglich der Baumbestand in den Randbereichen des Vorhabens, geschaffen werden soll eine innere Durchgrünung des Quartiers.

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgen, entsprechend soll zunächst eine Relevanzabschätzung für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

1.3 Prüfung von Alternativen/ Standortauswahl

Die zukünftigen Sonderbauflächen zwischen Eichstätter Straße, Am Birkenhain und Bieswanger Weg befinden sich im bebauten Ortsbereich – um den Geltungsbereich schließen sich bereits bestehende Wohngebiete, gemischte Gebiete und Gemeinbedarfsflächen an. Die Lage ist zentral, eine Erreichbarkeit ist über das bestehende Straßennetz inklusive bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Bushaltestelle gegeben. Räumlich-funktionale Wechselwirkungen des künftigen Seniorenquartiers zum benachbarten Bestand (u.a. Sola-Halle) und auch umgekehrt (u.a. Funktionsgebäude mit geplanter Bäckerei) können erreicht werden.

Es gibt keine ähnlich großen, unbebauten Areale im bebauten Ortsbereich, die im Eigentum der Gemeinde sind bzw. die für solch eine Bebauung zu erwerben wären.

Dieser Standort ist daher als Vorzugsvariante einzuschätzen.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Nutzbarkeit eines gemeindlichen Vorratsgrundstückes vermieden, § 1 Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB; durch die getroffene Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“, z. B. am Ortsrand, und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“).

1.4 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich

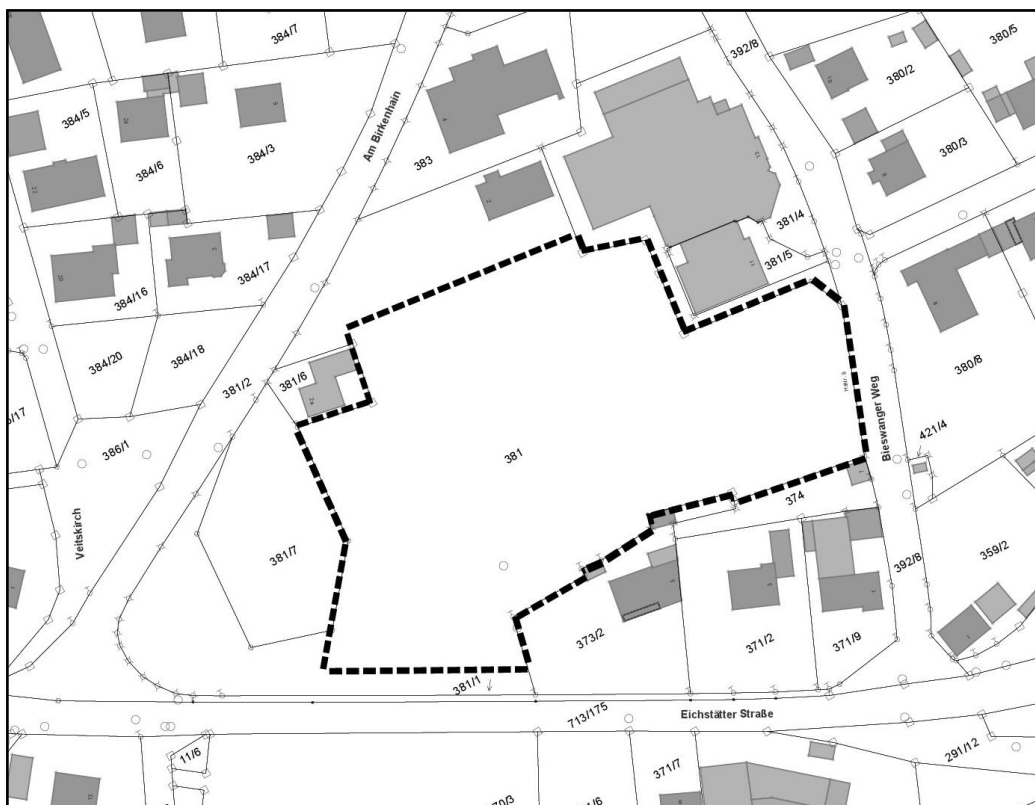
- **nördlich** von bestehenden Wohngebäuden (Bieswanger Weg 1, 3 und 5) und einer Grünfläche bzw. der Straße „Eichstätter Straße“ (Staatsstraße St 2230),

- **westlich** der Sola-Halle (Bieswanger Weg 13) und des Schützenhauses (Bieswanger Weg 11) mit bestehenden Parkplätzen bzw. der Straße „Bieswanger Weg“,
- **südlich** des Jugendzentrums Solnhofen (Am Birkenhain 2) und eines Wohngebäudes (Am Birkenhain 4) sowie
- **östlich** der Rettungswache Solnhofen des Bayerischen Roten Kreuzes (Am Birkenhain 2a) und der bestehenden Bushaltestelle mit Wendeschleife bzw. der Straße „Am Birkenhain“.

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und fällt von ca. 442 m ü. NN im Norden auf ca. 441 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs ab, bei Berücksichtigung des jeweiligen Böschungsfußes von ca. 446 m ü. NN im Norden auf ca. 436 m ü. NN im Süden. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Die gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches (Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 381, Gemarkung Solnhofen) stellt sich wie folgt dar: Die derzeitige Nutzung ist eine Grünfläche innerhalb des Siedlungsbereiches sowie ein Parkplatz bzw. temporärer Festplatz. In den Randbereichen des Geltungsbereiches befindet sich Baumbestand, der, soweit möglich, erhalten werden soll.

Abb. 2



Lageplan mit Geltungsbereich ohne Maßstab

1.5 Planungsumfang/ Flächenbilanz

Die Bebauungsplanaufstellung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 381, Gemarkung Solnhofen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund **0,8264 ha**.

Eine Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Sondergebiet „Seniorenquartier“	0,5779	69,9
Private Grünflächen	0,2102	25,5
Öffentl. Verkehrsfl. „Öffentliche Parkfläche - Schützenhaus“	0,0383	4,6
Gesamt	0,8264	100,0

1.6 Eigentumsanteile

Das Grundstück Flur- Nr. 381, Gemarkung Solnhofen, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Solnhofen.

Zu gegebener Zeit soll ein Verkauf an den örtlichen Investor erfolgen.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist im Kapitel „**1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**“ nachfolgendes Ziel (Z) formuliert:

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.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020, finden sich im Kapitel „**3 Siedlungsstruktur**“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet 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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

Im Landesentwicklungsprogramm sind im Kapitel „**8 Soziale und kulturelle Infrastruktur**“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert:

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.

(G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

Die Gemeinde Solnhofen folgt mit der Entwicklung der Vorratsfläche zum Sondergebiet als Nutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche diesem landesplanerischen Ziel und vermeidet damit eine Baulandausweisung im Außenbereich. Der bestehende Siedlungskörper bleibt in Bezug auf seine Abgrenzungen zum Außenbereich unverändert. Mit der beabsichtigten Nutzung „Seniorenquartier“ folgt die Gemeinde Solnhofen den landesplanerischen Zielen in Hinblick auf die soziale Infrastruktur und gewährleistet letztlich die Versorgung ihrer Bürger.

2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken sind zum **Siedlungswesen** (u.a. RP8 3.1, RP8 3.2, RP8 7.1 und RP8 B 1.1) nachfolgende Ziele und Grundsätze aufgeführt:

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

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.

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

Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

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

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und – im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs – auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken sind zur **sozialen Infrastruktur** (u.a. RP8 8.1) nachfolgende Ziele und Grundsätze aufgeführt:

Die Region soll flächendeckend mit ambulanten sozialpflegerischen Diensten versorgt werden, deren bedarfsgerechter Ausbau soll forciert werden.

In allen Teilen der Region soll das Angebot an

- Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen,*
- Werkstätten für behinderte Menschen und Einrichtungen der Behindertenhilfe,*
- Jugendhilfe und -förderung sowie an*
- Familien- und Frauenhilfe und -beratungseinrichtungen*

in Anlehnung an das zentralörtliche System und entsprechend den Bedürfnissen in der Bevölkerung erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden.

Die Baulandausweisung in der Gemeinde Solnhofen erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes hinsichtlich Umfang und Art, insbesondere geschieht keine Zersiedelung der Landschaft und es erfolgt Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen sowie hinsichtlich beabsichtigter Nutzung. Die Gemeinde Solnhofen ist als Gemeinde im Nahbereich eingestuft (vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“). Formuliert Ziele in Hinblick auf die soziale Infrastruktur und letztlich entsprechende Versorgung der Bürger werden angestrebt.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen ist der Geltungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf „Festplatz“ („Alter Sportplatz“) mit Grünflächen im engeren Siedlungsbereich und mit Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt (vgl. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998, Änderungsbereich 2.11). Im Erläuterungsbericht

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 01.04.1998, wird unter 2.11 *Bestandsdarstellung: Gemeinbedarfsfläche „Alter Sportplatz“* (Seite 8) Folgendes ausgeführt:

„Die Gemeinbedarfsfläche am „Alten Sportplatz“ mit Festplatz, Mehrzweckhalle (Solahalle) wird entsprechend dem Bestand um die Darstellung „Schützenhaus“ ergänzt. Die Immissionsschutzproblematik wird mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanzVO 90 dargestellt.“

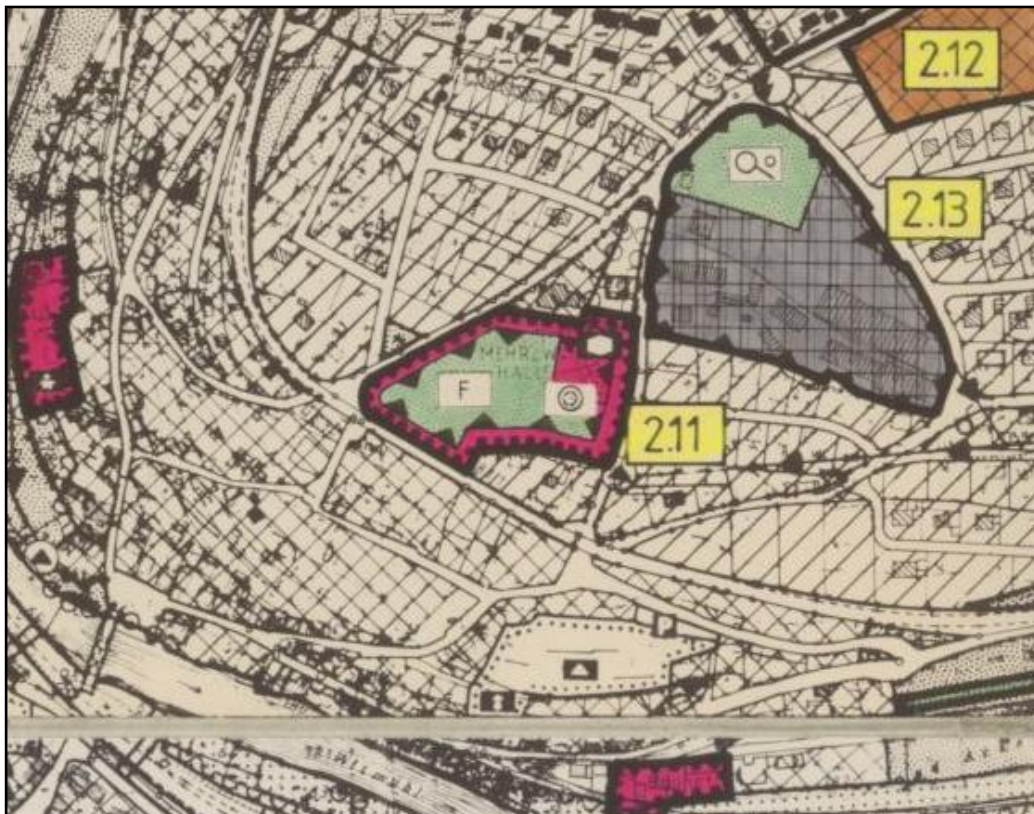
Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung hin zum Sondergebiet anzupassen (vgl. 6.2).

An das Plangebiet grenzen im Flächennutzungsplan nördlich Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Wohnbauflächen, östlich Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen mit dem Planzeichen „Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ (Änderungsbereich 2.13), südlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sowie westlich Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Bei dem Planbereich handelt sich um ein Vorratsgrundstück der Gemeinde - im bebauten Ortsbereich und an bestehenden Erschließungsstraßen gelegen - für eine weitere bauliche Entwicklung. Für den bisher temporären Festplatz soll ein anderer Standort festgelegt werden.

Der Gemeinderat Solnhofen beabsichtigt entsprechend der steigenden Nachfrage nach solchen Seniorenwohn- und Pflegeformen, des bestehenden Umfeldes (u.a. bestehende Wohngebiete, gemischte Gebiete und Gemeinbedarfsflächen) und des auszuarbeitenden Lärmschutznachweises (Verträglichkeit mit der Umgebung) die Neuausrichtung dieses Gebietes.

Abb. 3



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan: Änderungsbereich 2.11 ohne Maßstab / Anm.: Änderungsbereich 2.12 wurde zur Wohnbaufläche berichtigt (Deckblatt vom 17.10.2019)

3. Planinhalt - Festsetzungen im Geltungsbereich

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) mit der Zweckbestimmung „Seniorenquartier“ festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die für diese Zweckbestimmung erforderlich sind, dies sind Pflegeeinrichtungen, betreute Wohnformen und Funktionsnutzungen mit insbesondere Verwaltungen, freiberuflich Tätiger und ähnlichen Berufsausübungen i. S. d. § 13 BauNVO mit medizinischem Hintergrund (z.B. Ärzte, Physiotherapeuten, etc.) und Versorgungseinheiten, auch für die nähere Umgebung, wie z.B. Bäckerei und sonstige kleinere Läden, daneben Fitnessstudio und Friseur.

Weiterhin zulässig ist die Errichtung von zugehörigen Stell-, Fahr- und Wegeflächen, Garagen und Carports, auch in kompakter Anordnung sowie Nebengebäude.

Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich davon insofern, dass sie wesentlich von allen anderen Gebietskategorien (§§ 2 - 10 BauNVO) abweichen. Für sie sind jedoch ebenfalls die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Die definierte Zweckbestimmung des Sondergebietes ergibt sich aus der beabsichtigten Nutzung; ein örtlicher Investor möchte ein Seniorenquartier mit Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und Funktionsgebäude kurzfristig errichten, welches vom Diakonischen Werk Weißenburg-Gunzenhausen e.V. betrieben werden soll.

Besondere Beachtung in der städtebaulichen Planung sollen die Gemeinbedarfseinrichtungen mit größerem Flächenbedarf verdienen für die häufig Sondergebiete nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Das Vorhaben des Investors bzw. der Diakonie Weißenburg-Gunzenhausen fügt sich in die umgebenden Nutzungen ein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird jeweils bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Attika über der Oberkante Privatstraße; Letztere wird an der Gebäudevorderseite (straßenzugewandt) in der Mitte des Baukörpers ermittelt.

Das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung dient nicht als Angebotsplanung, es liegt das konkrete Bauprojekt „Seniorenquartier“ zugrunde. Entsprechend können die Festsetzungen relativ nah am geplanten Bauprojekt getroffen werden. Das freigegebene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Zielstellung des Bauvorhabens, nämlich ein Seniorenquartier im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der Attika über der Oberkante Privatstraße. Damit hat das Bauprojekt wenig Veränderungspotential nach Oben im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Es wird für das nachbarliche Umfeld, insbesondere im Süden, damit auch besser abschätzbar. Angedacht ist bei dreigeschossiger Ausführung ein Zurücksetzen des dritten Geschosses, das auch auf Grund des geltenden Abstandsflächenrechtes notwendig wird.

Die jeweils festgesetzten maximalen Grundflächen folgen der Objektplanung von Architekturbüro Radegast, Pappenheim, zuzüglich eines gewissen Puffers für die Konkretisierung der Planungen.

Das freigegebene Maß für das künftige Baugrundstück entspricht dem eines Gesamtkonzeptes in der bestehenden heterogenen Bebauungsstruktur - Übergangsbereiches zwischen Sola-Halle mit weiteren Gemeinbedarfshäusern und Mehrfamilienwohnhaus sowie Einfamilienwohnhäusern; die Baukörper als Gesamtkonzept fügen sich gut ein.

3.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

Die Festsetzungen folgen der Objektplanung von Architekturbüro Radegast, Pappenheim, und dem Konzept „Seniorenquartier“. Geschaffen werden sollen einzelne stehende Baukörper, die jedoch in ihrer Gesamtanordnung die notwendigen Funktionszusammenhänge berücksichtigen - entsprechend werden die Baufenster gebildet.

Die Gemeinde Solnhofen hat keine Abstandsflächensatzung i. S. d. Art. 6 Abs. 5 BayBO erlassen, es gelten das Abstandsflächenecht der Bayerischen Bauordnung. Die Regelungen zu den Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt und müssen trotzdem eingehalten werden.

Die einzelnen Baufelder definieren damit die Anzahl und Form der zulässigen Baukörper bzw. Gebäude mit der beabsichtigten Gebäudeausgestaltung.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, vgl. hierzu Punkt 3.4.

Von der Bebauung freigehalten werden sollen damit im Umkehrschluss diejenigen Bereiche ohne Baufenster, so dass durch (Grün-)Gestaltung Aufenthalts- und Begegnungsbereiche geschaffen werden können.

Die heterogene Bebauungsstruktur der Umgebung wird mit diesen Festsetzungen damit fortgesetzt, die Baukörper als Gesamtkonzept fügen sich gut ein.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Ausnahme: kleinerer Nebengebäude wie z.B. Pavillions, überdachte Sitzbereiche oder auch Lagerschuppen sowie Müllhäuschen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zugelassen werden, wenn die Situierung an dieser Stelle auf Grund der Funktionalität erforderlich ist und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschritten wird. Für Pavillions und überdachte Sitzbereiche gilt diese Regelung auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereichen sind im Rahmen der Stellplatzplanung zu berücksichtigen.

Stellplätze und Stellflächen sowie deren Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Zusätzliche Begrünungen mit Hochstämmen oder Sträuchern an oder zwischen den Stellplätzen sind ausdrücklich erwünscht.

Die Festsetzungen folgen der Objektplanung bzw. dem Stellplatzkonzept von Architekturbüro Radegast, Pappenheim. Geschaffen werden soll ein größerer zentraler Stellplatz- bzw. Garagen-/

Carportbereiche - zugeordnet an einen Ein- und Ausfahrtsbereich; nicht zulässig ist die Herstellung von Garagen/ Carports und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Standorte. Diese klare Struktur soll auch einer Ein- und Durchgrünung des Areals dienen.

Das mit dem Vorhabenträger abgestimmte und dann im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzkonzept erübrigen weitere Festsetzung wie etwa Stauraum.

Die im Bebauungsplan eröffnete Ausnahme knüpft an solche, kleinere Nebengebäude, die für die Gesamtanlage oder auch für eine gemeinsame Nutzung notwendig sind und auch gerade an dieser Stelle errichtet werden müssen, z.B. Pavillions und überdachte Sitzbereiche in den Grünanlagen oder z.B. Müllhäuschen.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten und sollen im künftigen Quartier die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren.

3.5 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrten von der Wendeschleife an der Bushaltestelle und von der Straße „Bieswanger Weg“ sind entsprechend an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

Ausnahmsweise kann die jeweils festgesetzte Ein- bzw. Ausfahrt auch an anderer Stelle erfolgen, soweit nachgewiesen wird, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße „Bieswanger Weg“ und auf der Wendeschleife an der Bushaltestelle nicht beeinträchtigt wird.

An geeigneten Stellen der bestehenden Erschließungsstraßen bzw. deren Straßenverläufe werden die gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche vorgesehen. Andere Zufahrten sind grundsätzlich nicht möglich, da Stellplatzflächen, Zufahrtsbereiche und grünordnerische Festsetzungen zu beachten sind. Auf den Ausnahmetatbestand wird verwiesen. Sofern es zu einer Verlegung kommt und grünordnerische Festsetzungen tangiert sind, ist eine Kompensation zu berücksichtigen.

Damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den bestehenden Erschließungsstraßen gewährleistet wird und keine Gefahrenstellen entstehen, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

3.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Die Festsetzung des Anbauverbotes ergeht entsprechend der Regelungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG), mitgeteilt im Rahmen der Beteiligung des Straßenbaulastträgers (Staatliches Bauamt Ansbach, Stellungnahme vom 23.12.2021, Az. S220-4622) sowie einer Abstimmung im Nachgang zwischen dem Staatlichen Bauamt und IB Kuhn zur Reduzierung des Anbauverbots von eigentlich 20 m auf 15 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2230.

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche - Schützenhaus“ festgesetzt.

Festgesetzt wird ein Teilbereich des bereits bestehenden öffentlichen Parkplatzes südlich des Schützenhauses (Bieswanger Weg 11) mit ca. 8 Parkplätzen inklusive Zufahrtsbereich von der Straße „Bieswanger Weg“ und Durchgrünung. Der Parkplatz soll dem Schützenhaus dienen.

3.8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Zone innerhalb von Sondergebietsflächen eingetragen, in der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden müssen. Diese Fläche muss zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien auch zugänglich sein.

In Anknüpfung an das Erschließungskonzept, wonach innerhalb des Quartiers private Erschließungsanlagen geschaffen werden sollen, soll entsprechende Leitungssicherung erfolgen.

Entsprechender Hinweis wurde auch mit Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.12.2021, Az. W98377229, PTI 13, BB1, vorgetragen.

Die Telekom Technik GmbH teilt in der o.g. Stellungnahme außerdem mit, dass über diese Festsetzung hinaus in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“ zu erfolgen hat.

Gleiches soll für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsträger, ggf. auch für die Gemeinde Solnhofen gelten; detailliertere Betrachtung muss dann bei ggf. Bildung einzelner Baugrundstücke und des privaten Straßengrundstückes bzw. im Rahmen der Planung für die Private Verkehrsfläche erfolgen.

3.9 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Planungsgebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/5485306-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2691A in der Fassung vom 31.01.2022 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, sind einzelne Maßnahmen an den Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanes aufzunehmen und in Teilen für den künftigen Neubau des Seniorenquartiers umzusetzen und zu gewährleisten. Vorgaben an den Neubau des Seniorenquartiers:

- Schutzmaßnahmen gegenüber einwirkendem Verkehrslärm:

Für das Vorhaben und die Einzelgebäude sind keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm bzw. einwirkenden Verkehrslärm erforderlich. Aus fachlicher Sicht wird jedoch empfohlen, die künftig in den Wohngebäuden geplanten Schlafräume möglichst nur lärmabgewandt zu den o.g. Straßen zu orientieren, um damit einen zusätzlichen Ruhschutz für die Nachtzeit gewährleisten zu können.

- Lieferverkehr für geplanten Nutzungsbetrieb:

Zum künftigen Lieferverkehr für die Wohngebäude und das Funktionsgebäude zur Versorgung (Bäcker, Friseur, Physiotherapeut, Diakonie) liegen derzeit keine näheren Angaben vor. Die für die Prognose getroffenen Annahmen wurden unter Vorgabe des derzeitigen Kenntnisstandes

der Nutzungen anhand von worst case - Betrachtungen abgebildet. Bei einer möglichen Änderung dieser Ansätze im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ist unter Umständen eine Neubewertung der schalltechnischen Situation erforderlich.

- Parkplatz Süd und Bewohnerplatz:

Der Parkplatz Süd für die künftigen Besucher und Beschäftigten des Seniorenquartiers sowie auch der geplante Bewohnerparkplatz an der Westseite mit Garagen und Carports ist mit einem versicherungsfähigen Fahrbelag (z.B. Betonstein etc.) auszustatten, der einen Zuschlag von $K_{Stro} = +1 \text{ dB(A)}$ nach Ansatz der Parkplatzlärmstudie gewährleistet.

- Geplante Haustechnik:

Für die Seniorenwohnanlage ist eine kommunale Nahwärmeversorgung angedacht. Sofern diese nicht zustande kommt, ist eine zentrale Heizanlage (evtl. über Hackschnitzel etc.) am Funktionsgebäude geplant. Für die Wohngebäude sind bis dato keine Anlagen zur Gebäude-
lüftung und Kältetechnik vorgesehen. Angenommen wird jedoch je Gebäude jeweils eine zentrale Sanitärentlüftung über Dach und ein Kälteaggregat für die Bäckereifiliale auf dem Dach des Funktionsgebäudes. Die vorgesehenen haustechnischen Anlagen müssen in ihrer schallimmissionstechnischen Auswirkung durch die Festlegung eines maximalen Schallleistungspegels $L_{WA,max}$ begrenzt werden. Hierzu sind nachfolgend einzuhaltende Vorgaben gemacht, die künftig zu gewährleisten sind. Abweichungen hiervon sind möglich, bedürfen jedoch unter Umständen einer rechentechnischen Überprüfung und Anpassung.

Berücksichtigte Anlagen bzw. anzustrebende maximale Schallleistungspegels $L_{WA,max}$ ¹

Bezeichnung der Schallquellen	örtliche Lage	L_{WA} in dB(A)	Einwirkzeit in Min.	
			tags	nachts ²
Heizungskamin	Dach Funktionsgebäude	70	960	60
Sanitärentlüftung	Dach Wohngebäude 1-3	70	960	60
Sanitärentlüftung	Dach Funktionsgebäude	70	960	60
Kältegerät Bäcker	Fassade Lager Südwest	70	960	60

Alle Teilschallquellen dürfen künftig keine tonhaltigen Komponenten aufweisen. Insbesondere sind die tieffrequenten Schallanteile des Abgasgeräusches der Heizungsanlage durch die Auswahl von geeigneten Reflexionsschalldämpfern darauf abzustimmen. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Werden künftig weitere Anlagen und Komponenten vorgesehen, so müssen für diese entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z. B. Kapselungen, schallgedämpfte Zu- und Abluftöffnungen oder eine immissionsortabgewandte Anordnung dieser etc.) vorgesehen werden. Deren schalltechnische Dimensionierung sollte dabei von einem Fachbüro vorgenommen werden, um auch zukünftig eine dauerhafte Unterschreitung der oben genannten Grenzwerte am Tage u. vor allem in der Nacht gewährleisten zu können.

Bei Wahl einer Hackschnitzelanlage zur künftigen Gebäudeheizung müssen gegebenenfalls auch die Schallemissionen durch die regelmäßige Anlieferung der Hackschnitzel und die Entladegeräusche per Lkw oder per Traktor etc. mit berücksichtigt werden.

¹ Summenwerte für alle vorgesehenen Komponenten!

² Ansatz für lauteste Nachtstunde nach TA Lärm!

- Baugenehmigungsverfahren Seniorenzentrum:

Die voran genannten Vorgaben für das Seniorenzentrum sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls anhand eines ergänzenden Nachweises über die zu erwartende schalltechnische Auswirkung auf die Nachbarschaft und evtl. daraus resultierender Schutzmaßnahmen zu führen.

Im beiliegenden gutachtlichen Bericht Nr. 2691A vom 31.01.2022 wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Seniorenquartier“ der Gemeinde Solnhofen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit drei Wohngebäuden und einem Funktionsgebäude die für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens erforderliche Überprüfung zu möglichen Lärmeinwirkungen aus den bestehenden Bestandsnutzungen in der Nachbarschaft, zum künftig einwirkenden Verkehrslärm und zur erwartenden Lärmauswirkung des künftigen Nutzungsbetriebs des Seniorenquartiers auf die angrenzende Nachbarschaft vorgenommen. Anhand von fünf Schallimmissionsprognosen konnte der Nachweis geführt werden, dass die jeweils für die Tag- und Nachtzeit ermittelten Beurteilungspegel die nach der DIN 18005, der 18. BImSchV und der TA-Lärm jeweils für die Tag- und Nachtzeit heranzuziehenden Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Um dies künftig gewährleisten zu können, sind Vorgaben zu Schutzmaßnahmen an den Neubau des Seniorenquartiers ausgearbeitet worden. Diese sind im Zuge der weiteren Entwurfsplanung zu beachten und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls anhand eines ergänzenden Nachweises über die zu erwartende schalltechnische Auswirkung auf die Nachbarschaft entsprechend nachzuweisen.

Für die Bestandsnutzungen sind weiterhin zur Vermeidung von künftigen Lärmeinwirkungen auf das geplante Seniorenquartier Hinweise und Vorgaben ausgearbeitet worden, die künftig von Seiten der Gemeinde zu beachten und entsprechend zu gewährleisten sind.

3.10 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Senioren-spielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planteil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Seniorenspielplatz“ festgesetzt.

Das Seniorenquartier soll durchgrünt werden. Erhalten werden soll, soweit möglich, der Baumbestand in den Randbereichen. Soweit entsprechend flächige Bereiche vorliegen, werden Private Grünflächen festgesetzt. Hier können dann für die Nutzung die notwendigen Freiflächengestaltung und letztlich Aufenthaltsbereiche geschaffen werden; Entsprechend wird die Zweckbestimmung mit „Parkanlage“ und „Seniorenspielplatz“ festgesetzt. Kleinere bauliche Anlagen, wie z.B. Pavillions und überdachte Sitzbereiche in den Grünanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, siehe Ziffer 3.4.

Die dann künftigen Pflanzstrukturen dienen gleichzeitig den im bebauten Gebiet verbreiteten Tier- und Pflanzenarten als Lebensräume, was durch extensive Pflege noch unterstützt werden sollte, daneben als Quartiersgrün.

Innerhalb der Grünflächen können auch Festsetzungen zur artenschutzrechtlichen Kompensation erfolgen - falls erforderlich.

3.11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Unbebaute bzw. unbefestigte Flächen sind zu begrünen, insbesondere sind entstehende Böschungen zu bepflanzen sowie Grundstückseinfriedungen zu hinterpflanzen.

Die im Planteil festgelegten Pflanzgebote und Bindungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sind einzuhalten.

Die Grünflächen wie z.B. Böschungen, die nicht bepflanzt werden, sollen mit Regiosaatgut, z.B. Rieger-Hofmann, eingesät und nicht gedüngt werden; das Mähgut ist abzufahren, auf Mulchen ist zu verzichten.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist entsprechend der Pflanzliste Verkehrsbegleitgrün zu pflanzen.

Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen, etc.) auf Standortskriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Anpflanzungen sollen nach folgender P f l a n z l i s t e vorgenommen werden:

- Bäume

Mindestgröße: Hochstämme, 3 mal verschult 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

- Obstbäume

Mindestgröße: Hochstämme, 2 mal verschult 7-8

Heimische Sorten

- Sträucher

Mindestgröße: 2 mal verschult Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Gew. Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide

- Kleinsträucher

Mindestgröße: Topfballen (Tb), 30 - 40 cm

Cytisus scoparius	Besenginster
Genista sagittalis	Gewöhnliche Flügelginster
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Salix repens	Kriech-Weide
Hypericum i. S.	Johanniskraut

- Stauden**Mindestgröße: Tb**

Geranium sylvaticum	Wald-Storachschnabel
Corydalis cava	Hohler Lerchensporn
Lunaria rediviva	Mehrjähriges Silberblatt
Helleborus ssp	Nieswurz in Arten
Salvia glutinosa	Klebriger Salbei
Polypodium vulgare	Tüpfelfarn
Asplenium scolopendrium	Hirschzungenfarn
Carex umbrosa	Schattensegge

Weitere detailliertere Vorgaben zu Grünkonzepten im privaten Bereich werden nicht gemacht, allerdings ist allgemein eine Begrünung von Freiflächen, insbesondere auch von Böschungen und hinter Einfriedungen vorzusehen.

Im öffentlichen Parkplatzbereich gelten die getroffenen Festsetzungen.

Die Pflanzliste bildet eine ortsübliche Begrünung ab, die sich am besten einfügen würde und berücksichtigt die Eignung für die geplante Nutzung im Geltungsbereich, u.a. unter der Eigenschaft „nicht giftig“. Auch wurde eine Eignung für den öffentlichen Straßenraum in Hinblick auf den Parkplatzbereich berücksichtigt.

Die festgesetzten einheimischen Laubbäume dienen dem Ortsbild sowie dem Kleinklima. Die vorgegebenen Sträucher und Hecken können eine sinnvolle, gestalterisch wie naturschutzfachliche Alternative zu aufwendigen Zaunlagen sein.

3.12 Artenschutz (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die erarbeitete spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 11.08.2022, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Maßnahmen zur Vermeidung***Entfernen von Bäumen/Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit***

Zu entfernende Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden. ([aV1](#))

Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlags an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z.B. Windschutzdecken, Wintergärten) sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dergleichen Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären je nach Funktion der Scheiben z.B.:

- Einsatz von Vogelschutzglas oder Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern
- permanent angebrachte (vorzugsweise Außen-) Jalousien oder Lamellenvorhänge

Dagegen hat sich die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern als nicht ausreichend wirksam erwiesen.

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird. (aV2)

Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten

Um sicherzustellen, dass es zu keiner Störung oder gar Tötung der Entwicklungsstadien bei Zauneidechsen kommt, sind die Erdarbeiten zur Erschließung des Baugebiets nur zwischen April und September vorzunehmen.

Oberflächlich soll der Boden im Zeitraum Oktober bis Februar gefräst werden, um eine Besiedlung im Frühjahr zu vermeiden, was durch die dann weitgehend vegetationsfreie Fläche gewährleistet werden kann. Somit werden Tötungsrisiken einzelner Individuen nicht oberhalb der Signifikanzschwelle anzusetzen sein, da dieses Risiko im frequentierten Siedlungsbereich und vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung der Fläche (z.B. Kirchweih) auch jetzt schon bestand. (aV3)

Die oben getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg, Stand 11.08.2022, und entsprechen einer Kurzzusammenfassung.

CEF- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG dienen der kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität, weswegen diese vor dem Eingriff zu erfolgen haben. Das Projekt erfordert jedoch keine CEF-Maßnahmen.

Für einige europarechtlich geschützte Tierarten, die im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umgriffsbereich vorkommen (oder potenziell vorkommen könnten), sind die projektbedingten Wirkfaktoren und -prozesse unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (aV1-3) so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht. Daher werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Bei Detailfragen wird auf die o.g. saP verwiesen.

3.13 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Die im Geltungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:

Dachgestaltung – Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°, untergeordnet auch Belichtungs- und Belüftungsaufbauten.

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Sedum-, Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen.

Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren und angleichen. Bei der Ausführung mit Flachdach müssen sich aufgeständerte Anlagen an der Attika orientieren und gestalterisch zurücknehmen; die Eigenschaften einer funktionierenden extensiven Dachbegrünung (Kleinklima, Wasserspeichervermögen, etc.) dürfen durch Solaranlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Festsetzungen folgen der Objektplanung von Architekturbüro Radegast, Pappenheim und berücksichtigen die mehrgeschossige Ausführung der Baukörper. Die bestehenden Bauten in der Umgebung zeigen keine homogene Dachgestaltungen, somit müssen keine strengen Formen vorgegeben werden um ein Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleisten zu können.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserkreislauf, auf Natur, Landschaft und Kleinklima sowie aus gestalterischen Gründen wird für Flachdächer (Neigung < 5 %) eine extensive Dachbegrünung (Sedum-, Kraut- und/oder Grasvegetation) festgesetzt. Eine extensive Begrünung würde den Abfluss der Niederschlagswässer verzögern und auf diese Weise die Kanalisation entlasten.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich gewollt, hat sich jedoch aus gestalterischen Gründen anzugleichen.

Außengestaltung

Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

Die Farbauswahl für die Baukörper im Seniorenquartier soll relativ frei sein. Nur sehr grelle, schreiende Farbtöne werden ausgeschlossen. Dies dient einer gewissen Harmonie der äußeren Gestaltung im künftigen Quartier.

Nebengebäude

Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.

Der Gestaltung von Nebengebäuden wird ein großer Spielraum eingeräumt. Vorgabe ist nur, dass die Nebengebäude gegenüber den eigentlichen dominierenden Hauptgebäuden nicht zu sehr in den Vordergrund treten. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung erfolgen nicht.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit maximal 1,50 m festgesetzt.

Die Einfriedungen sollen hin zu öffentlichen Verkehrsräumen nicht zu dominant wirken und werden deshalb in der Höhe begrenzt. Für Einfriedungen im Binnenbereich des Seniorenquartiers werden keine Vorgaben gemacht.

Weitere Regelungen hinsichtlich Material oder Ausführungen erfolgen nicht, da es sich um eine Gesamtplanung für das Quartier handelt und der beauftragte Architekt nicht eingeschränkt werden soll.

4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

4.1 Telekommunikationslinien der Telekom

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.12.2021, AZ W98377229, PTI 13, BB1.

4.2 Telekommunikationslinien Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone, deren genaue Lage über Bestandspläne mitgeteilt wurde. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich sein, werden mindestens drei Monate vor Baubeginn für den Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme von Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 26.01.2022, Az. S01117041. Darüber hinaus wird in dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind. Nähere Betrachtung hat im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen.

4.3 Versorgungsleitungen der N-ERGIE Netz GmbH

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

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH vom 29.12.2021, AZ: AWB02202143227. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden. Veranlasst werden soll, dass die Main Donau Netzgesellschaft bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden wird.

4.4 Regenwasserrückhaltung

Es wird empfohlen, die Niederschlagswässer der Dachflächen im Baugebiet mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln.

Die Empfehlung ergeht unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes. Zisternen dienen v.a. zur Gewinnung von Gießwasser, welches für die geplanten Grünanlagen hergenommen werden kann.

4.5 Flächenbefestigung

Stellplätze und Stellflächen sowie deren Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die Regelungen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten und sollen im künftigen Quartier die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren.

4.6 Grundwasser und Grundwasserschutz

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.

Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG), hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind vom Bauherrn auf Grund von lokalen Schichtwasservorkommen bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Die Regelungen und Hinweise zu wassergefährdenden Stoffen ergehen unter Berücksichtigung wasserrechtlicher und ökologischer Aspekte und entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen, Technische Wasserwirtschaft, vom 18.01.2022, Az. SG 41-610/Egg.

Die Einarbeitung des Hinweises zu baulichen Vorkehrungen ergibt sich aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 26.01.2022, Az. 4-4622-WUG168-23851/2021, Punkt 2 „Grundwasser“. Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie ist mit hohen Grundwasserflurabständen zu rechnen, dennoch können lokale Schichtwasservorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden. Der Bauherr soll auf die Thematik „Schichtenwasser - unterirdische Gebäudeteile - bauliche Vorkehrungen“ frühzeitig hingewiesen werden; die weitere Einschätzung für das jeweilige Einzelvorhaben liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. dessen Planer.

4.7 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Der Hinweis wurde entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 26.01.2022, Az. 4-4622-WUG168-23851/2021, ergänzt.

4.8 Bodendenkmalpflege

Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Im Geltungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten des Bauherrn hingewiesen.

Entsprechend der Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in den jüngeren, durchgeführten Aufstellungsverfahren in der Umgebung wurde dieser Hinweis aufgenommen.

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas bestehen in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches keine Eintragungen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplätze

Die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes soll über die bestehenden Straßen „Bieswanger Weg“ und „Am Birkenhain“ erfolgen, innerhalb des Quartiers dann über private Erschließungsanlagen.

Damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird und keine Gefahrenstellen entstehen, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche entsprechend der Objektplanung festgesetzt, siehe oben unter Punkt 3.5..

Fußläufige Anbindungen, etwa in Richtung Altort oder Bahnhof, sind über bereits bestehende Verbindungen sichergestellt, gleiches gilt für die Radfahrer-Anbindungen.

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle westlich des Geltungsbereiches gegeben.

Im Quartier werden im Zuge der privaten Erschließungsmaßnahme Grünbereiche, die als Aufenthalts- und Begegnungsbereiche genutzt werden sollen, geschaffen, siehe oben unter Punkt 3.10.

Außerdem werden die für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze – als oberirdische Stellplätze oder als Garagen-/Carports hergestellt bzw. errichtet.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll über das bestehende Kanalnetz (Mischkanalisation) sowie über Versickerung erfolgen. Stellplätze und Stellflächen sowie deren Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und sollen über Oberflächen- bzw. Muldenversickerung entwässert werden – ebenso das Dachwasser von Carports und Garagen, insbesondere das Dachwasser der kompakten Anordnung im Nordwesten. Die Beseitigung des Oberflächenwassers der Hauptgebäude soll zunächst im Mischsystem erfolgen; die Flachdächer der Hauptgebäude sind als Gründächer auszuführen. Im Baugebiet wird ein Trennsystem, das in das vorhandene Mischsystem einleitet, erstellt. Die vollständige Entwässerung des Gebietes im Trennsystem ist im Plangebiet im Moment nicht möglich, da das zu bebauende Areal sich inmitten des bebauten Ortsbereiches befindet, kein Vorfluter erreichbar und keine Oberflächenkanalisation vorhanden ist. Eine Versickerung vor Ort ist durch die Bodenbeschaffenheit nur sehr eingeschränkt möglich (aufgrund der bekanntermaßen tiefer anstehenden Festgesteinsschichten des Jura ist langfristig die Sickerkapazität eingeschränkt, vgl. Auswertung der Sickerversuche von HPC AG, 86655 Harburg, vom 03.11.2021 / E-Mail mit Anlagen). Somit ergibt sich für das Plangebiet, auch aus Erwägungen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit, zunächst eine Teilentwässerung im Mischsystem.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach vorgenommen werden; im Ergebnis wurde ausnahmsweise die teilweise Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in die bestehenden Mischwasserkanäle im Umfeld zugestimmt werden, solange noch keine separate Ableitungsmöglichkeit besteht; innerhalb des Baugebietes sollen getrennte Abwasserkanäle für Oberflächen- und Schmutzwasser vorgesehen werden.

Voraussetzung für diese Ausnahme ist das Vorlegen einer Untersuchung (mindestens Vorentwurf gemäß HOAI) hinsichtlich Realisierbarkeit einer Ableitung in die Altmühl mit einer Kostenermittlung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Bei dieser Planung ist u. a. auch die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Am Bieswanger Weg“ zu berücksichtigen, Synergieeffekte mit geplanten Kanalsanierungsmaßnahmen sollen betrachtet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Mischsystem in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet. In der erst kürzlich durchgeführten Überrechnung der Mischwasserbehandlungsanlagen Solnhofen ist genügend Reserve hinsichtlich des Abwasseranfalls für das geplante Baugebiet vorhanden. Die Kapazität der Kläranlage ist für das zusätzliche unverdünnte Schmutzwasser ausreichend.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Gemeinde Solnhofen, das durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe links der Altmühl gespeist wird.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main-Donau Netzgesellschaft.

Eine Ausbauentcheidung für Vodafone / Vodafone Kabel trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Im Rahmen der Objektplanung erfolgt dazu eine Bewertung entsprechend einer Anfrage der Gemeinde zum Neubaugebiet. Bei Interesse muss eine Kontaktaufnahme zum Team Neubaugebiete erfolgen. Die Hinweise wurden entsprechend [der Stellungnahme von Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 26.01.2022, Az. S01117268](#), eingearbeitet.

6. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

6.1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 1 BauGB)

Durch die Novelle 2007 des Baugesetzbuches (BauGB) und die damit verbundene Einführung des § 13 a BauGB wurde ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt, das der Innenentwicklung der Gemeinden dienen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen soll.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Solnhofen „Seniorenquartier“ handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung: Geschaffen werden soll ein Baugebiet für ein Seniorenquartier mit einem Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und Funktionsgebäude im bebauten Ortsbereich – um den Geltungsbereich schließen sich bereits bestehende Wohngebiete, gemischte Gebiete und Gemeinbedarfsflächen an. Durch diese Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“ und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben (**Bebauungsplan der Innenentwicklung**).

Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geforderte Flächenbegrenzung der zulässigen Grundfläche wird eingehalten: Im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt. Ein Fall von einer unzulässigen Kumulation, also Grundflächen mehrerer Bebauungspläne / Aufstellungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, ist nicht gegeben (**Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB**).

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB**).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

= Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete).

Es sind keine Anhaltspunkte für solche Beeinträchtigungen erkennbar; die gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches (Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 381, Gemarkung Solnhofen) stellt sich wie folgt dar: Die derzeitige Nutzung ist eine Grünfläche innerhalb des Siedlungsbereiches sowie ein Parkplatz bzw. temporärer Festplatz. In den Randbereichen des Geltungsbereiches befindet sich Baumbestand, der vom Vorhaben, soweit möglich, unberührt bleiben soll.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen ist der Bereich als Flächen für den Gemeinbedarf „Festplatz“ („Alter Sportplatz“) mit Grünflächen im engeren Siedlungsbereich und mit Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt (vgl. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998, Änderungsbereich 2.11); es handelt sich um ein Vorratsgrundstück der Gemeinde für eine weitere bauliche Entwicklung (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 1 BauGB**).

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 2 BauGB**).

Abb. 4



Ausgangszustand im Geltungsbereich – Grünfläche im Siedlungsbereich sowie Parkplatz bzw. temporärer Festplatz mit Rand- Baumbestand und angrenzende Bebauung (Ortseinsicht Oktober 2021)

6.2 Rechtsfolgen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 BauGB)

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, u.a.:

Es erfolgen keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB und keine Anwendung von § 4 c BauGB (Monitoring) (**§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**).

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen ist der Geltungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf „Festplatz“ („Alter Sportplatz“) mit Grünflächen im engeren Siedlungsbereich und mit Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt (vgl. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998, Änderungsbereich 2.11). Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (**§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**). Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Eine solche Beeinträchtigung ist jedoch nicht ersichtlich, da die gewachsene Siedlungsstruktur und die organische Fortentwicklung durch die Änderung nicht negativ berührt werden; das überwiegend Seniorenwohnen im neu auszuweisenden Sondergebiet „Seniorenquartier“ fügt sich in das bestehende gemischte Umfeld ein. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (**§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB**).

Es gelten spezielle Hinweispflichten für das beschleunigte Verfahren, u. a. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird (**§ 13 a Abs. 3 BauGB**).

7. Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Solnhofen „Seniorenquartier“ wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR - BÜRO KUHN
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Kuhn
Stadtbachweg 2
91781 Weißenburg i. Bay.

die **Fachplanungen** bzw. **gutachterlichen Betrachtungen** vom jeweiligen Büro wie im Bebauungsplan zitiert.

aufgestellt:

Weißenburg i. Bay., den 03.12.2021

[geändert am 25.08.2022](#)

INGENIEUR - BÜRO KUHN



Dipl.-Ing. (FH) Christoph Kuhn

Für die **Gemeinde Solnhofen**
Solnhofen, den _____



Tobias Eberle
Erster Bürgermeister

II. ANLAGEN

- [Schallimmissionstechnische Untersuchung](#), Gutachterlicher Bericht Nr. 2691A, von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, vom 31.01.2022
- [Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung \(saP\)](#) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 11.08.2022
- **Orientierende Baugrunduntersuchungen**, 1. Geotechnischer Bericht, von HPC AG, 86655 Harburg, vom 24.03.2021, Projekt-Nr. 2210361
- Auswertung der **Sickerversuche** von HPC AG, 86655 Harburg, vom 03.11.2021 (E-Mail mit Anlagen)
- [Deckblattentwurf](#) zur Berichtigung des **Flächennutzungsplanes vom 25.08.2022**