

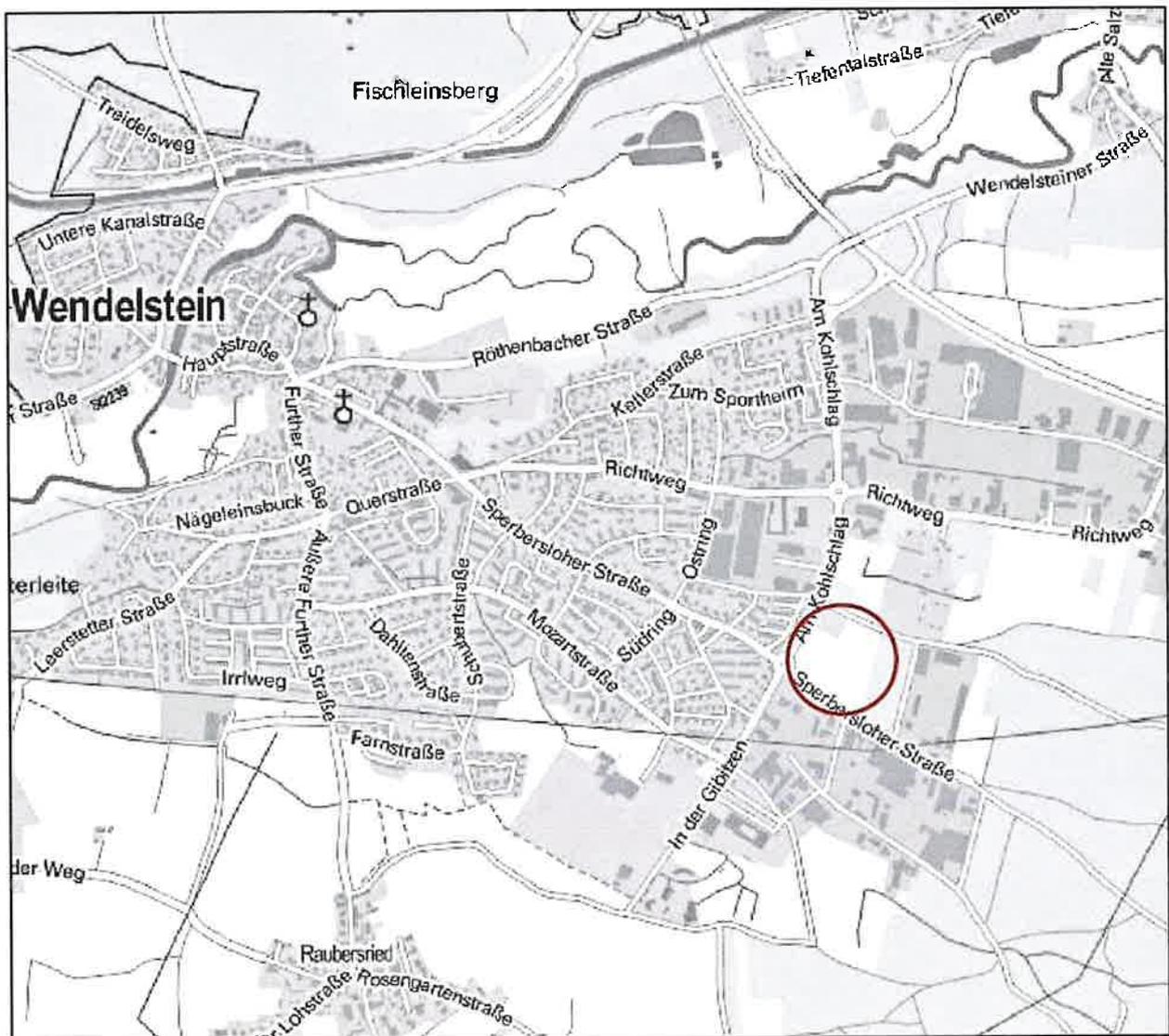
# Markt Wendelstein

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße“ 1. Änderung



Begründung vom

11.07.2024



### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Markt Wendelstein, Lkr. Roth**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36**  
**„Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße“- 1. Änderung**

---

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN	6
5. IMMISSIONSSCHUTZ	6
6. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	8

## **1. Planungserfordernis**

Der Markt Wendelstein hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36 „Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße“ zu ändern. Um zusätzliche Bewohnerzimmer im Pflegeheim sowie Wohnungen für das Betreute Wohnen zu schaffen, sollen die bestehenden Gebäude des Seniorenzentrums an der Sperbersloher Straße erweitert werden.

Das Seniorenzentrum besteht derzeit aus zwei Gebäudekomplexen, dem Pflegeheim im Süden und dem Betreutem Wohnen im Norden. Der letzte Bauabschnitt gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 36 im Norden ist noch nicht errichtet. Die geplanten Erweiterungen sind für die bestehenden Gebäude vorgesehen. Zum einen soll das Pflegeheim an zwei Stellen im Norden erweitert werden. Zum anderen soll das Gebäude mit dem Betreutem Wohnen mittelfristig in Richtung der Straße „Am Kohlschlag“ erweitert werden.

Die Baufenster sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan relativ eng um die damals geplanten Gebäude gelegt worden, die geplanten Anbauten liegen teilweise außerhalb der festgesetzten Baufenster. Zur Ermöglichung der geplanten Erweiterungen ist neben der Änderung der Baugrenzen im Wesentlichen eine Änderung der Abgrenzung zwischen dem festgesetzten Mischgebiet, der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und dem Allgemeinen Wohngebietes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine bauliche Nachverdichtung des Seniorenzentrums im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Damit sind die in §13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

## **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt im Südosten des Marktes Wendelstein östlich der Straße „Am Kohlschlag“ und nördlich der „Sperbersloher Straße“. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 989 und 990, Gemarkung Wendelstein, und hat eine Größe von 0,7 ha.

### Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich der Änderung ist bereits vollständig bebaut und entsprechend den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen genutzt. Im Süden des Seniorenzentrums befindet sich das zweigeschossige Haus der Diakonie mit einem Pflegeheim und Tagespflege. Im Norden des Seniorenzentrums befindet sich ein dreigeschossiger Gebäudekomplex mit betreutem Wohnen. Zwischen den beiden Gebäuden sind zum Aufenthalt gestaltete Freiflächen mit Gehölzpflanzungen, Sitzgelegenheiten und Wegen angelegt.

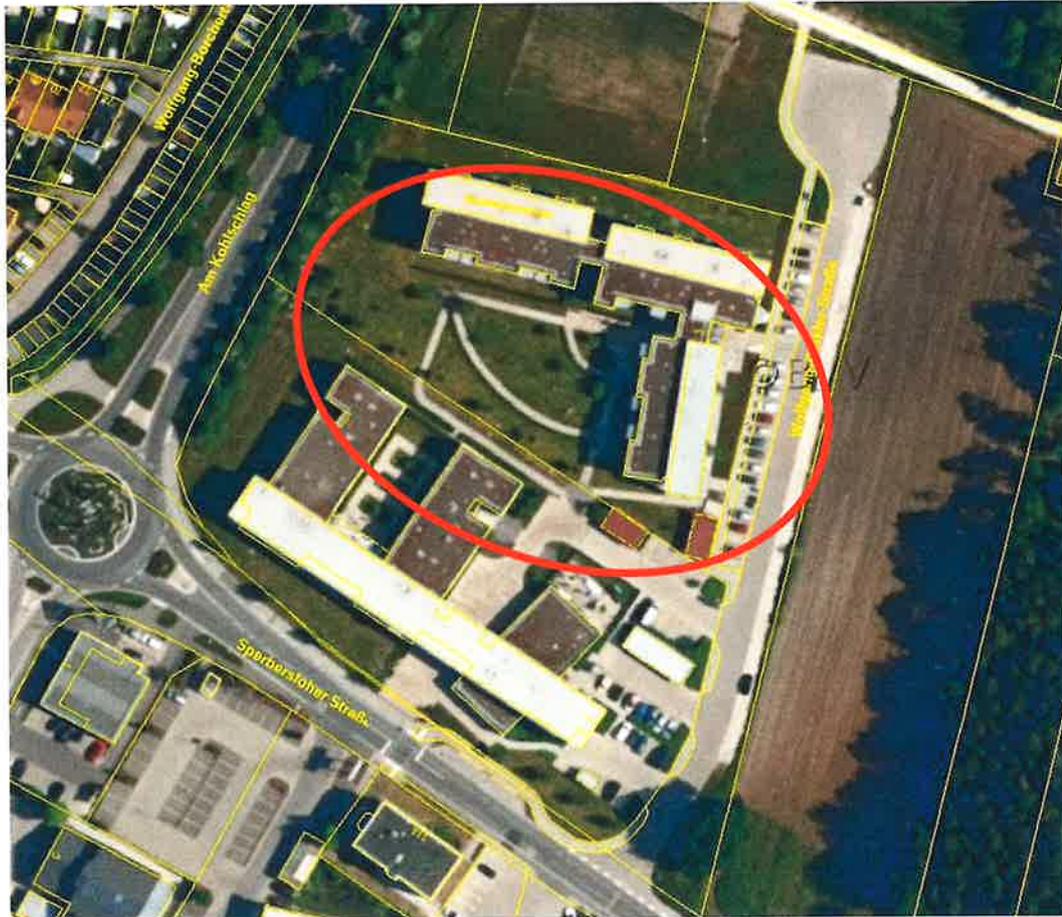


Abb.: Ausschnitt Luftbild

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung im Markt Wendelstein. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung liegen ca. 0,7 ha Baufläche. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für das Allgemeine Wohngebiet bzw. 0,6 für das Mischgebiet ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. 2.600 qm, diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt.

### **Regionalplan**

Der Markt Wendelstein ist im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt-Umlandbereich des Großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt und damit als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen und ein Misch- bzw. Wohngebiet gut geeignet.

Die Siedlungsschwerpunkte sollen laut Regionalplan zentralörtliche Versorgungsaufgaben Stadt- und Umlandbereich des Großen Verdichtungsraums übernehmen. Ihre Aufgaben und Siedlungsschwerpunkte sind vergleichbar mit den Zielen für zentrale Orte. Das heißt, es sollen zur Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistungen sowie Einzelhandel beitragen. Die Erweiterung des Angebots an Altenpflegeeinrichtungen, kombiniert mit Betreutem Wohnen, durch die vorliegende Planung dient diesen Zielen. Die Planung trägt deshalb dazu bei, die Ziele des Regionalplanes weiterhin wirkungsvoll zu unterstützen.

### **Flächennutzungsplan**

Für den Markt Wendelstein liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken aus dem Jahre 2020 vor. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im Bereich der Änderung eine gemischte Baufläche sowie eine Wohnbaufläche dar. Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung ändern sich die Abgrenzung der dargestellten Bauflächen minimal. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt, die geringe Verschiebung bewegt sich im Rahmen der planerischen Unschärfe eines Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

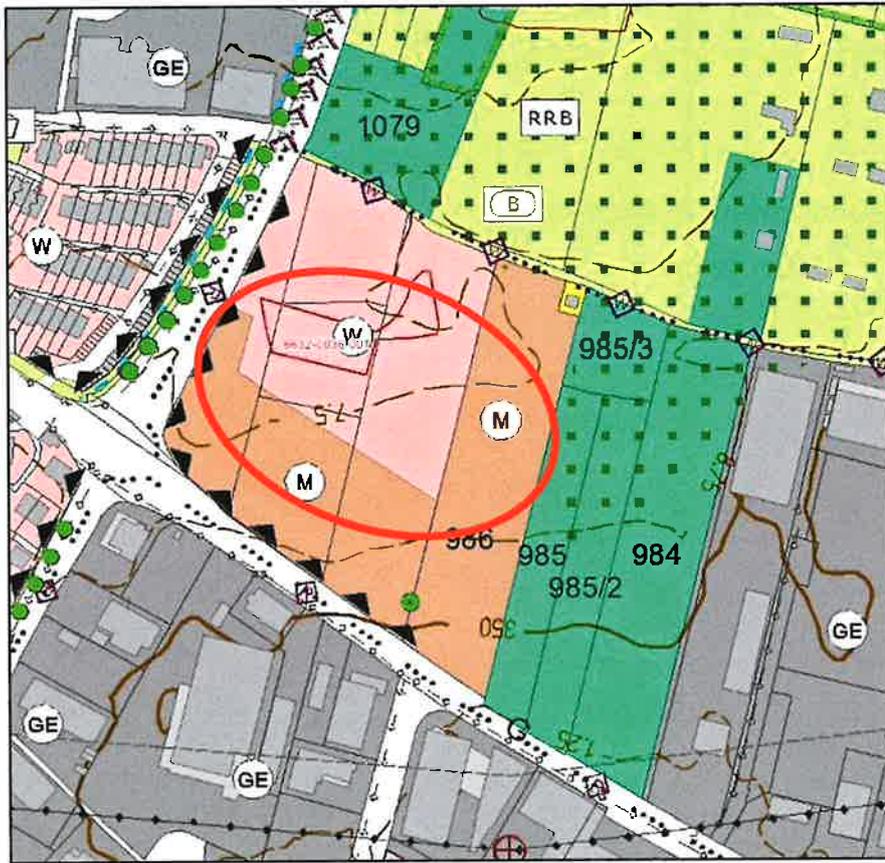


Abb.: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

### Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr.

Für den Geltungsbereich existiert, wie bereits dargelegt, der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 36 „Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße“. Es ist teils ein Allgemeines Wohngebiet, teils ein Mischgebiet festgesetzt. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets werden eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Im Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse, im Mischgebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Zwischen der Bebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (grün gefüllte T-Linien-Fläche) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um keine Ausgleichsfläche, sondern um einen Teil der Baufläche, der naturnah begrünt werden soll. Es sind teil geschlossene, teils parkartige Gehölzbestände zu entwickeln. Innerhalb der Fläche ist die Anlage von wassergebundenen Fußwegen und Sitzbänken zulässig.

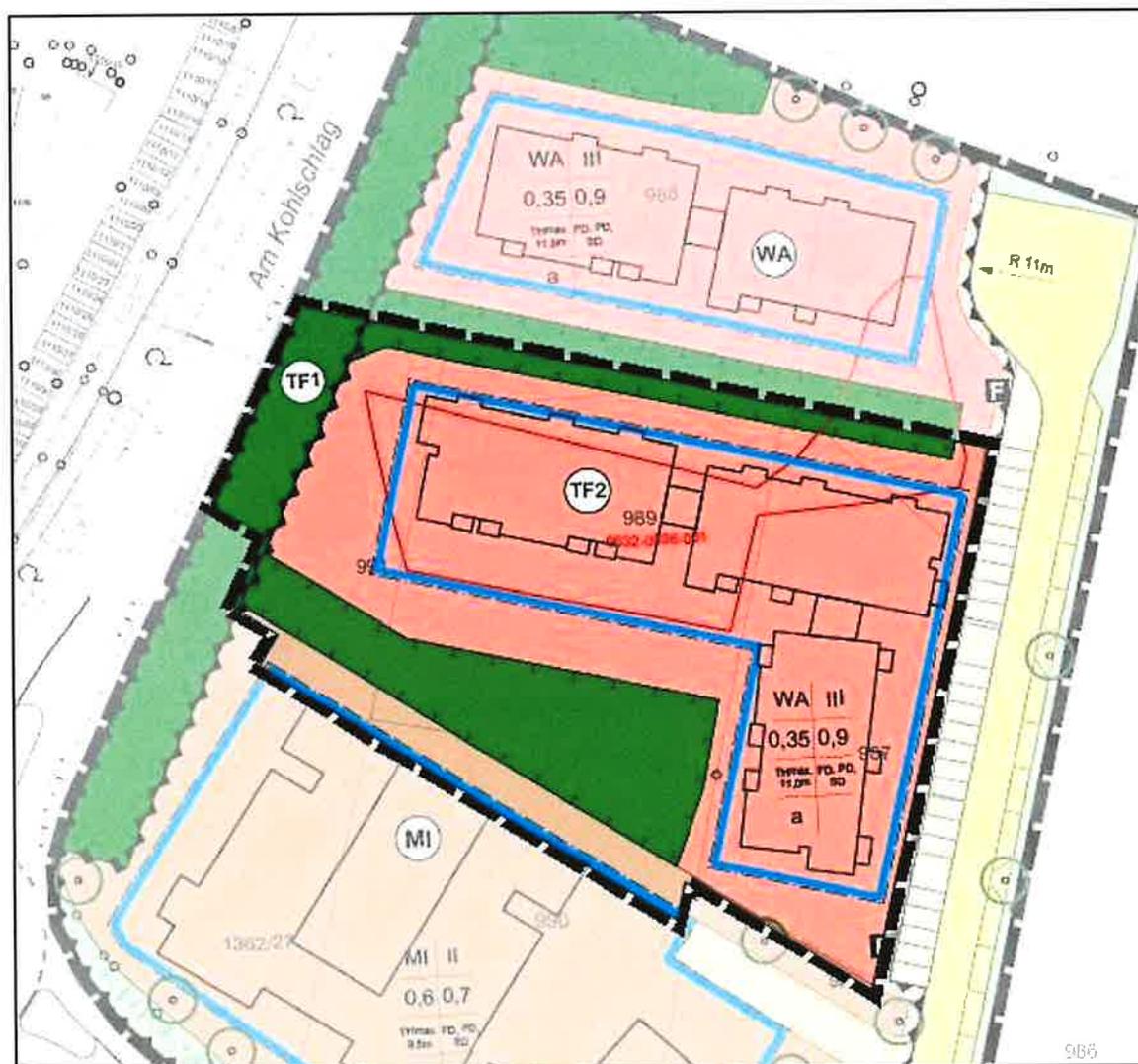


Abb.: Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (1. Änderung)

#### **4. Geänderte Festsetzungen**

Als Art der Nutzung wird im Änderungsbereich weiterhin ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan haben sich im Änderungsbereich die Abgrenzungen der Mischgebietsfläche, der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sowie der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert.

Die bisher festgesetzte Mischgebietsfläche wurde nach Norden entsprechend der geplanten Erweiterung des Pflegeheims vergrößert und die Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend zurückgenommen. Die durch das Mischgebiet überplante Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird intern flächengleich in unbebaute, begrünte Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes verlagert, so dass es flächenmäßig zu keinem Verlust dieser Fläche kommt. Hierfür wurde die südliche Baugrenze des Betreuten-Wohnen-Gebäudekomplex im WA zurückgenommen und stattdessen als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich soll langfristig nicht überbaut werden, sondern weiterhin als naturnah begrünte Freifläche genutzt werden. Im Mischgebiet wurde das Baufeld nach Norden hin erweitert, um den geplanten Anbau an das Pflegeheim zu ermöglichen.

Im Zuge der Erweiterungen soll im Osten des Lärmschutzwalls eine unversiegelte Feuerwehrezufahrt angelegt werden. Diese führt in geringem Umfang durch die Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Daher wird in den textlichen Festsetzungen für die Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt, dass Feuerwehrezufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind.

In den textlichen Festsetzungen wird für das WA im Änderungsbereich die Geschossflächenzahl auf 1,05 leicht erhöht, um die bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Aus energetischen Gründen werden anstelle der bisher festgesetzten Dachbegrünung alternativ auch PV-Kollektoren zugelassen. Außerdem wird die zulässige Dachneigung entsprechend der vorliegenden Planungen auf 2° bis 22° festgesetzt.

Zudem wurden für den Änderungsbereich die Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen angepasst (s. nachfolgender Punkt 5. Immissionsschutz).

In den übrigen Punkten gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36 unverändert weiter.

#### **5. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräuschimmissionen ausgehend vom Straßenverkehr auf der Sperbersloher Straße und der Straße Am Kohlschlag. Weiterhin wirken auf das Plangebiet Immissionen aus gewerblicher Nutzung, insbesondere von den Flächen südlich, aber auch östlich und nördlich des Geltungsbereichs ein.

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde daher eine schallimmissionstechnische Untersuchung (IBAS, Bayreuth) erstellt und entsprechende Schallschutz-Festsetzungen getroffen. Im Westen des Geltungsbereiches ist entlang der Straße Am Kohlschlag als aktive Lärmschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser ist bereits errichtet und bleibt unverändert bestehen. Ergänzend wurden passive Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Zwischenzeitlich haben sich einige der zu Grunde zu legenden Berechnungs- bzw. Bewertungsvorschriften (insbes. RLS-19 zur Berechnung des Straßenverkehrslärms) geändert. So werden z.B. anstelle von Lärmpegelbereichen nun Außenlärmpegel festgesetzt. Daher wurde für den Änderungsbereich eine neue schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt (IBAS Bayreuth, sh/we-14.7615-b02a, 03.07.2024; siehe Anhang). Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurden schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt, die zusammengefasst zu folgendem Ergebnis führen:

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete zur Tag- und Nachtzeit an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude z. T. deutlich überschritten werden. Für die straßenzugewandten Fassaden im Westen wurden maximale Pegel von 63 bis 66 dB(A) tags und 53 bis 56 dB(A) nachts berechnet. Aufgrund der Lärmschutzmaßnahme treten an der straßenzugewandten Westfassade im EG Pegel auf, die um etwa 5 dB unter den Werten des 1.OG liegen. Eine gute Wirksamkeit des Walls für die Erdgeschossräume ist damit belegt. Ergänzende Berechnungen zeigen, dass mit einer exemplarischen Wand mit einer Höhe von 6 m über Bestandsgelände (d. h. 3,5 m über der Krone des bestehenden Walls) in den oberen Stockwerken Pegelminderungen von etwa 5 dB erreichbar sind. Damit würden an der straßenzugewandten Fassade immer noch die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Eine Schallschutzwand auf dem bestehenden Wall ist aus Sicht des Marktes auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu vertreten. Legt man der Beurteilung für das südliche Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) tags/nachts für ein Mischgebiet (MI) zu Grunde, so ergeben sich Überschreitungen um bis zu 4 dB tags und nachts. Am Gebäude im allgemeinen Wohngebiet, mit Orientierungswerten von 55 / 45 dB(A) tags / nachts, resultiert eine Überschreitung um bis zu 8 bis 11 dB tags und nachts. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) werden aber noch deutlich unterschritten. An allen weiteren Fassaden werden Beurteilungspegel berechnet, die die v. g. Orientierungswerte weitestgehend einhalten.

Die Berechnungen zu Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet führen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet bzw. sogar durchwegs die für ein Allgemeines Wohngebiet an allen Gebäudefassaden im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

In Anbetracht der berechneten Pegel wird empfohlen, durch geeignete Grundrissausbildung zu gewährleisten, dass an den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Gebäudefassaden möglichst keine Fenster zu Schlafräumen sowie zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen liegen. Da dies aufgrund der Nutzung ggf. nicht durchgehend möglich sein wird und auch an weiteren Fassaden noch Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm zu erwarten sind, wurden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Gebäude im Plangebiet ausgewiesen, anhand derer passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der DIN 4109 dimensioniert werden können.

## 6. Umweltschützende Belange

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche. Gemäß den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist die Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB bzw. Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz nicht erforderlich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen nicht vor. Durch die Vergrößerung des Baufensters im Mischgebiet werden 5 gepflanzte Bäume überplant. Es handelt sich um junge, keine schützenswerten Bäume; der Eingriff ist an dieser Stelle vertretbar. Zudem wird, wie bereits beschrieben, die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teil der Baufläche; keine Ausgleichsfläche) minimal überplant, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung flächengleich auf bisher unbebaute Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes verlagert. Somit kommt es zu keinem Verlust dieser Fläche, es ist kein Ausgleich erforderlich.

Erheblich Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen und Biodiversität, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Fläche) durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Weiterhin werden die Belange der Umwelt des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Nutzung einer bestehenden Baufläche und die damit verbundene Vermeidung der Ausweisung von neuen Bauflächen in der freien Landschaft berücksichtigt.

*A. Odörfer*

Alina Odörfer  
M. Sc. Stadtplanung

Wendelstein, den 01.08.2024

*W. Langhans*

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



## Übersicht Anhang

### Anhang 1:

Schalltechnische Untersuchungen, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, sh/we-14.7615-b02a vom 03.07.2024