



# Stadt Leutershausen

Landkreis Ansbach

## 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Kienberg Nord“

Begründung zum Bauleitplanentwurf gem. § 2a BauGB

Auftraggeber: Stadt Leutershausen  
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Markus Liebich  
Markt 1-3 (vorübergehend: Alter Postberg 7)  
91578 Leutershausen

Bearbeitung: Beil Baugesellschaft mbH  
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau  
Dipl. Ing. N. Drießlein

Fassung: Vorentwurf Dezember 2024

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| I. Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes..... | 3  |
| 1. Anlass der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes .....    | 3  |
| 2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....                        | 5  |
| 2.1 Regionalplanung.....                                                   | 5  |
| 2.2 Landesplanung .....                                                    | 8  |
| 3. Lage des Plangebietes, Angaben zum Bestand .....                        | 10 |
| 4. Alternativenprüfung.....                                                | 11 |
| 4.1 Strukturdaten der Stadt Leutershausen.....                             | 11 |
| 4.2 Potentiale der Innenentwicklung .....                                  | 12 |
| 4.3 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten .....                            | 12 |
| 4.4 Ergebnis der Alternativenprüfung.....                                  | 12 |
| 5. Planung, Angaben zur Änderung.....                                      | 12 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung .....                                        | 12 |
| 5.2 Grünflächen.....                                                       | 13 |
| 5.3 Verkehrsanbindung .....                                                | 13 |
| 5.4 Immissionsschutz .....                                                 | 13 |
| 5.5 Wasserversorgung.....                                                  | 13 |
| 5.6 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung.....            | 13 |
| 5.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriff – Ausgleich.....            | 13 |
| 6. Umweltprüfung / Umweltbericht .....                                     | 14 |
| II Umweltbericht – folgt im weiteren Verfahren.....                        | 14 |

## I. Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

### Vorbemerkung

Flächennutzungsplan „Leutershausen – Teilplan Ost“

Die Stadt Leutershausen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.10.2023, 7. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 24.11.2023. Die 8. Änderung für den Bereich Neunkirchen-Wiedersbach (Feuerwehrhaus) ist derzeit in Aufstellung.

Der Rat der Stadt Leutershausen hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 beschlossen, diesen Flächennutzungsplan in einem Teilbereich (Änderungsbereich Nr. 9) erneut zu ändern.

Dieser Beschluss wurde am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1. Anlass der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Die Stadt Leutershausen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes eine Wohnbaufläche einschl. Grünflächen zur Ortsrandeingrünung zu ermöglichen.

Die Stadt verfolgt damit das Ziel, neben einer Wohnbaufläche, die überwiegend für Geschosswohnungsbau und Kettenhäuser vorbehalten sein soll, eine Fläche für eine dringend benötigte Kindertagesstätte auszuweisen.

Mit dem Geschosswohnungsbau besteht dabei die Chance, dass insbesondere Wohnraum geschaffen werden kann, der allen Generationen größtmögliche Barrierefreiheit bietet und mit möglichst geringem Flächenverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche die Grundsätze des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden besonders berücksichtigt.

Die Grundstücke im Umgriff des geplanten Änderungsbereiches sind bereits im Eigentum der Stadt Leutershausen. Mit der Planung soll das bereits bestehende Baugebiet „Kienberg“ nach Norden fortgesetzt und bis zur Staatsstraße ST 2246 (Bahnhofstraße) abgerundet werden.



Lage Geltungsbereich (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.

Da im Änderungsbereich bislang eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist, in Zukunft jedoch Wohnbau- und Grünflächen vorgesehen werden, ist zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kienberg Nord" mit identischem Geltungsbereich durchgeführt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

*Ausgleichsflächen sind nach Vorlage des Umweltberichtes zu definieren.*

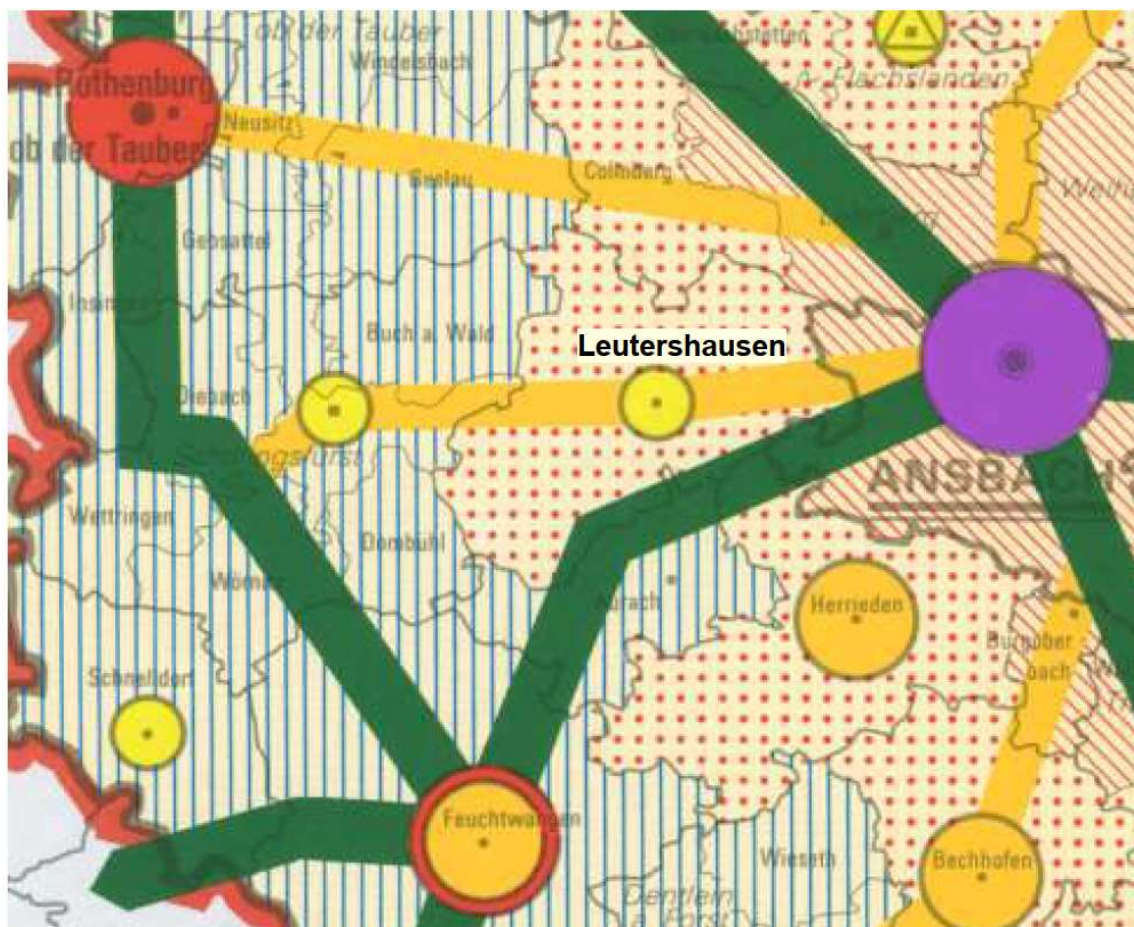
VORENTWURF

## 2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP8) geben die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung vor.

### 2.1 Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt. Die Stadt Leutershausen liegt gemäß Raumstrukturkarte (07.06.2000) in einem allgemeinen ländlichen Raum.

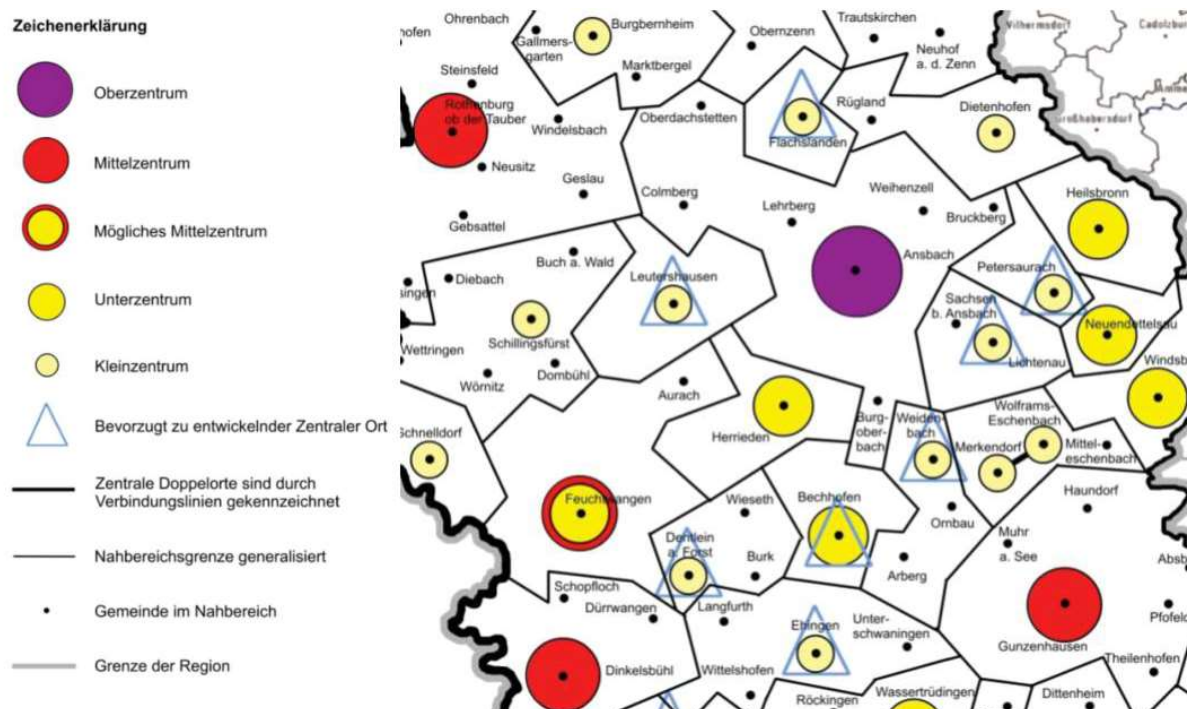


Quelle: Regionalplan Westmittelfranken (8), Raumstrukturkarte, 07.06.2000, ohne Maßstab



Gemäß ökologisch-funktioneller Raumgliederung liegt Leutershausen in der naturräumlichen Einheit „114.1 Mittlere Frankenhöhe“. Das Stadtgebiet liegt in einer durch intensive Landnutzung geprägten Landschaft. Am südlichen Siedlungsrand grenzt der Bereich „überwiegend natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften“ des Altmühltals an. Der westliche Siedlungsrand liegt in der naturräumlichen Einheit „114.0 Südliche Frankenhöhe“ in der die Karte „Kleinräumige und vielfältige Nutzungen“ verzeichnet.

In der Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“, 2008, ist die Stadt Leutershausen als „Kleinzentrum“ zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs festgelegt sowie als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ definiert.



Ausschnitt aus dem „Regionalplan Westmittelfranken (8); Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte 2008; Regionaler Planungsverband Region Westmittelfranken

Der Regionalplan (RP) für die Region Westmittelfranken (08) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die Zielsetzungen der Regionalplanung und des Landesentwicklungsprogrammes decken sich prinzipiell.

Aus der Regionalplanung hervorzuheben sind folgende, für das vorgesehene Plangebiet besonders relevante Ziele und Grundsätze:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken (8)

1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.

*Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.*

*1.6 Die naturräumlichen Voraussetzungen und natürlichen Lebensgrundlagen sollen insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturschutz, Erholung, Fremdenverkehr, Klima und Wasserwirtschaft erhalten und gesichert werden.*

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Siedlungswesen

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

#### 3.2 Wohnungswesen

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

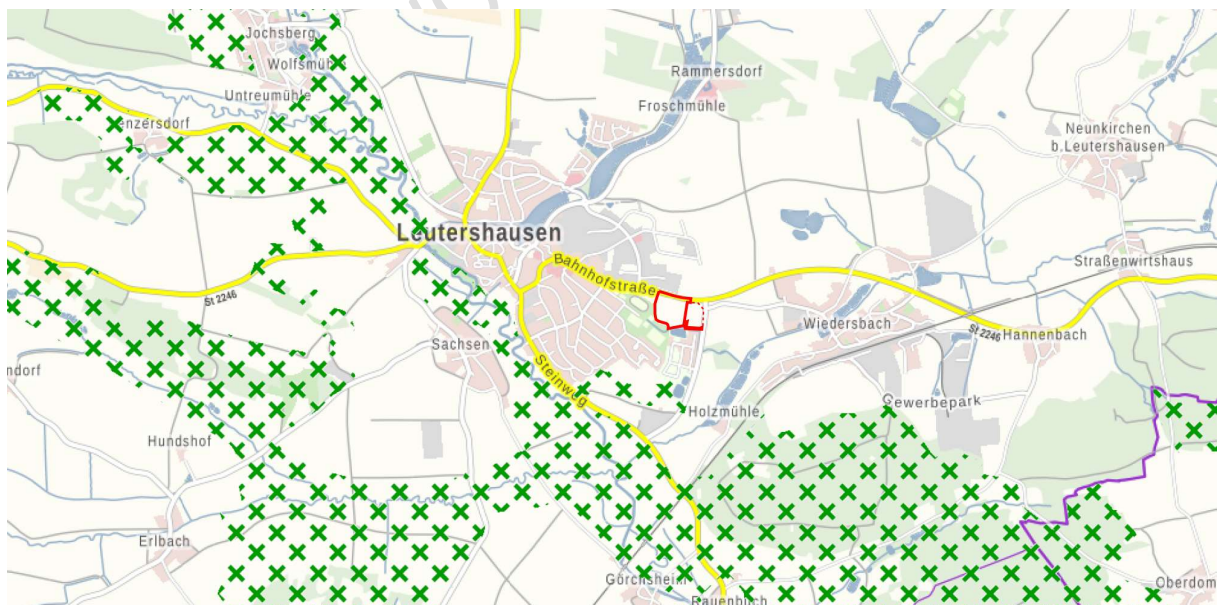
*3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.*

#### 8.3 Bildung

*8.3.1 (Z) Das bestehende Netz an Kindergärten, Kinderkrippen und Tagesbetreuungseinrichtungen ist mindestens in den Zentralen Orten bedarfsgerecht zu erhalten und auszubauen.*

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt (Bedarfsermittlung).*

Für die geplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Das direkt südwestlich des Stadtgebietes liegende Altmühltal ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (siehe Regionalplan Freiraumstruktur Nr. 7.1.3.2, LB 1) dargestellt.



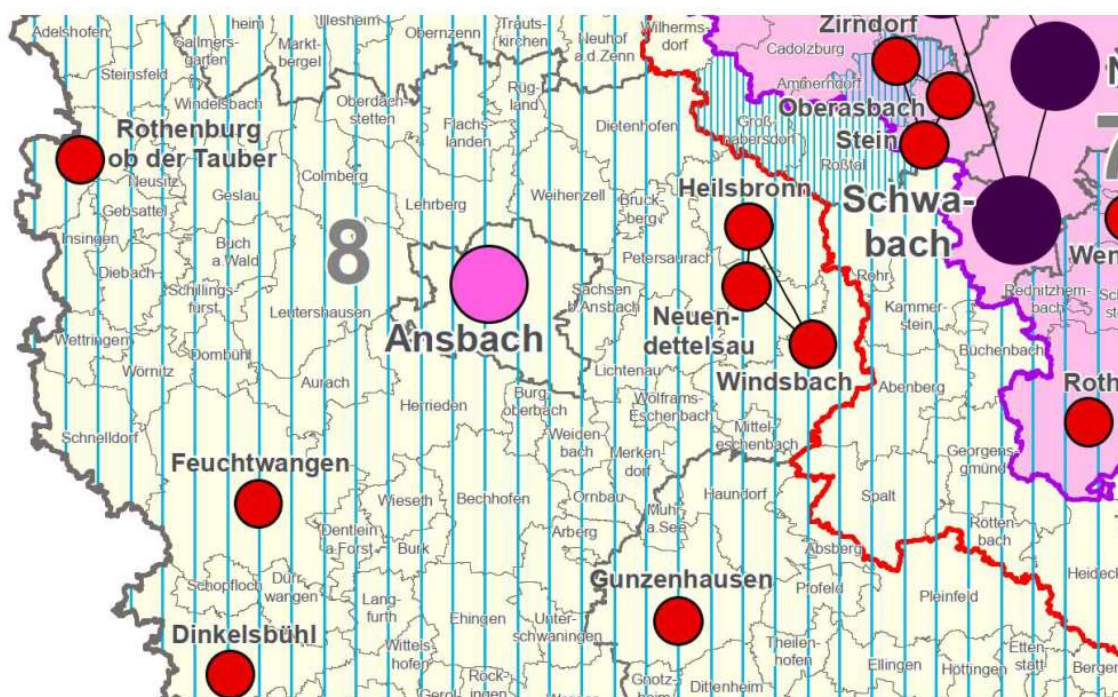
ROT: Lage Plangebiet, Auszug Regionalplan Westmittelfranken (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit den wesentlichen Zielen des Regionalplanes (RP) vereinbar.

## 2.2 Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte Stand 15.11.2022, festgelegt.

Die Region Westmittelfranken ist hier als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt, in der die Stadt Leutershausen liegt.



### I. Ziele der Raumordnung

#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Ausschnitt aus „Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte“, Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand 15.11.2022

Zentrale Forderung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Schaffung oder Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsräume mit möglichst hoher Qualität in allen Teilräumen (LEP 1.1.1 (Z)). Insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1 (G)).

#### Raumstruktur, Gebietskategorie

Die Stadt Leutershausen ist dem „allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet. Gemäß LEP 2.2.4 (Z) sind „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf“ vorrangig zu entwickeln. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, „dass er seine Funktion als

*eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln“ und „er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann“.*

### *3 Siedlungsstruktur*

#### *3.1 Nachhaltige und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, Flächensparen*

##### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

*(G) Die Ausweisung von Baulandflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*Zu 3.1.1 (B) Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demografische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. .... Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.*

#### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

#### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

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

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Das vorgesehene Plangebiet bindet nördlich (G) und südlich (W) an die vorhandene Siedlungsfläche an. Im Westen liegt die Sportanlage des TV Leutershausen. Nach Norden hin wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße 2246 und das daran anschließende Gewerbegebiet begrenzt. So wird das Stadtgebiet angemessen erweitert und abgerundet. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch nicht hervorgerufen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

Mit der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt.

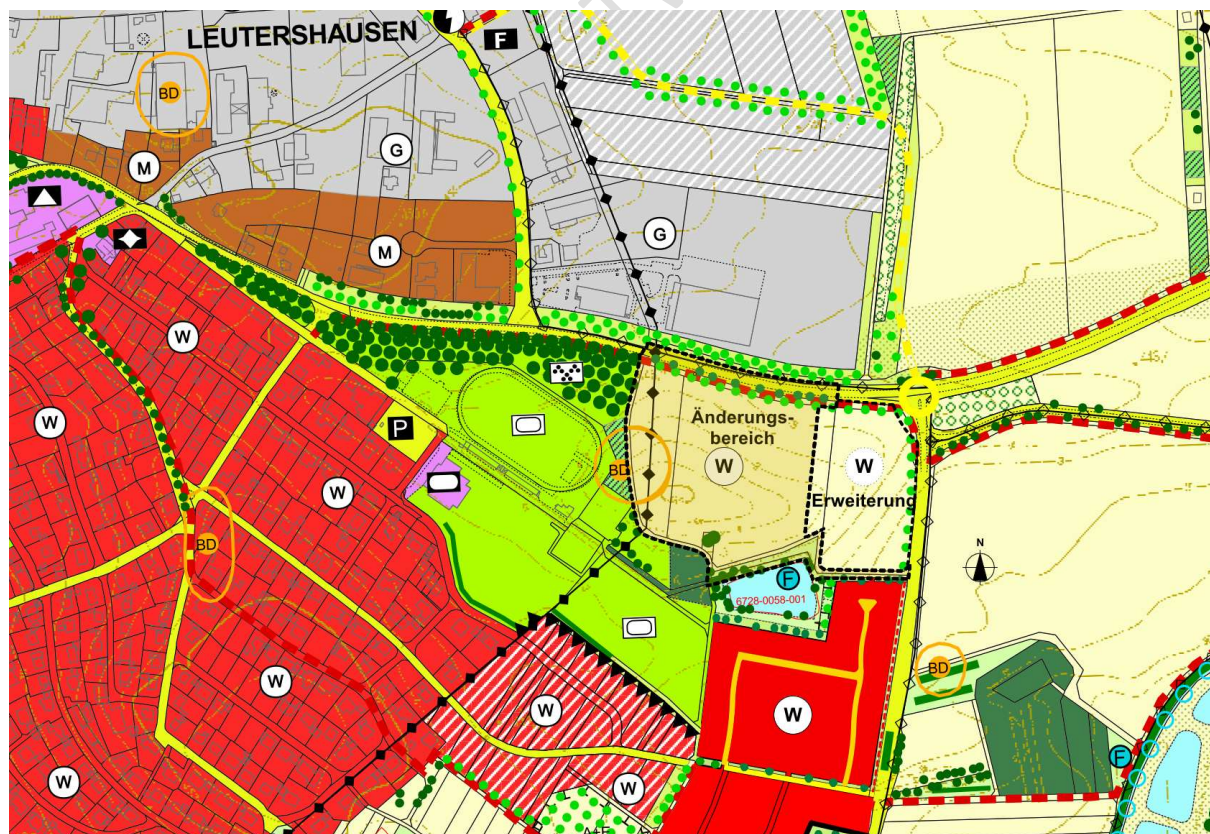
### 3. Lage des Plangebietes, Angaben zum Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 47 „Kienberg Nord“ liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes und hat eine Fläche von ca. 40.500 qm. Das Gebiet wird im Norden begrenzt von der Staatsstraße St 2246 (Bahnhofstraße) nach Ansbach. Im Osten liegt, anschließend an eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindungsspanne zur ST 2249 (Steinweg) welche in östlicher Richtung nach Herrieden und in westlicher Richtung nach Rothenburg o. d. T. führt. Südlich grenzt das Plangebiet direkt an eine Biotopfläche an (s. Punkt 5.6). Mit dem Baugebiet „Kienberg II“ wurde weiter südlich ein Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung entwickelt. Südwestlich des Baufeldes befinden sich die Sportanlagen des TV Leutershausen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 530, 531 532, 533, 534 und 535 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 504, 514 und 536 der Gemarkung Leutershausen mit einer Gesamtgröße von ca. 4,05 ha (40.500 qm). Die potenzielle Erweiterungsfläche östlich des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nrn. 529 und 533/3 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 529/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,64 ha (16.400 qm).

Der für den Bereich des Plangebietes wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Leutershausen (03.03.2009) stellt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Zur Erschließung des Baugebietes und Herstellung einer Abbiegespur ist die Einbeziehung einer Teilfläche der Staatsstraße ST 2246 erforderlich.

#### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Leutershausen, FNP Teil 3 Ost v. 03.03.2009, mit Änderungsbereich

*Ausgleichsflächen - Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## 4. Alternativenprüfung

### Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung gem. Art. 3 BayLplG zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (s. §1 (7) BauGB).

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Art. 5 (2) BayLplG).

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung, ob ein hinreichender Bedarf besteht welcher die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Für die vorliegende Bauleitplanung (Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kienberg Nord“ und 9. Änderung des FNP Stadt Leutershausen) wurden die Planungsalternativen überprüft und der Bedarf nachgewiesen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 4.1 Strukturdaten der Stadt Leutershausen

Die Strukturdaten der Stadt Leutershausen können unter der Kennzahl 09 571 174 in der Genesis-Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik abgerufen werden. Gemäß Bay. Landesamt für Statistik leben 5.689 Bewohner zum Stichtag 31.12.2023 in Leutershausen.

Aus der Bevölkerungsvorausberechnung (Demographiespiegel Gemeinde, Bevölkerungsentwicklung – Stichtage, BayLfs 06.12.2024) ist, ausgehend von den dort für den aktuellen Zeitpunkt aufgeführten 5.689 Bewohnern, bis zum Jahr 2034 ein Wachstum von 2,5% auf ca. 5.780 EW herauszulesen. Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden in der Größe von Leutershausen sind gemäß Landesamt für Statistik schwierig umzusetzen. Geringe Schwankungen in der Einwohnerzahl haben hier bereits einen starken Einfluss auf die statistische Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

Bezogen auf die Gesamtzahl der Einwohner gehen die Vorausberechnungen, der demographischen Entwicklung folgend, von einem starken Zuwachs der über 65-jährigen Bevölkerung aus. Bis zum Jahr 2033 soll der Anteil von derzeit ca. 1.210 auf ca. 1.580 über 65-jährige Einwohner ansteigen. Gleichzeitig ist prognostiziert, dass auch die Anzahl der unter 18-jährigen von aktuell 1.080 auf ca. 1.140 ansteigt. In den Altersgruppen von 18 bis unter 65 Jahren hingegen sinken die vorausberechneten Einwohnerzahlen.

Im geplanten Baugebiet sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die sehr gut barrierefrei gestaltet werden können. Diese sind besonders geeignet für z. B. Senioren, die ihr Einfamilienwohnhaus in Leutershausen zu Gunsten der jüngeren Generation aufgeben möchten. Ein weiterer wesentlicher Baustein im Plangebiet ist die Ausweisung einer Fläche für eine Kindertagesstätte. So kann durch die vorliegende Planung dem demographischen Wandel in angemessener Weise Rechnung getragen und gleichzeitig eine soziale gesellschaftliche Aufgabe wahrgenommen werden.

#### 4.2 Potentiale der Innenentwicklung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### 4.3 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

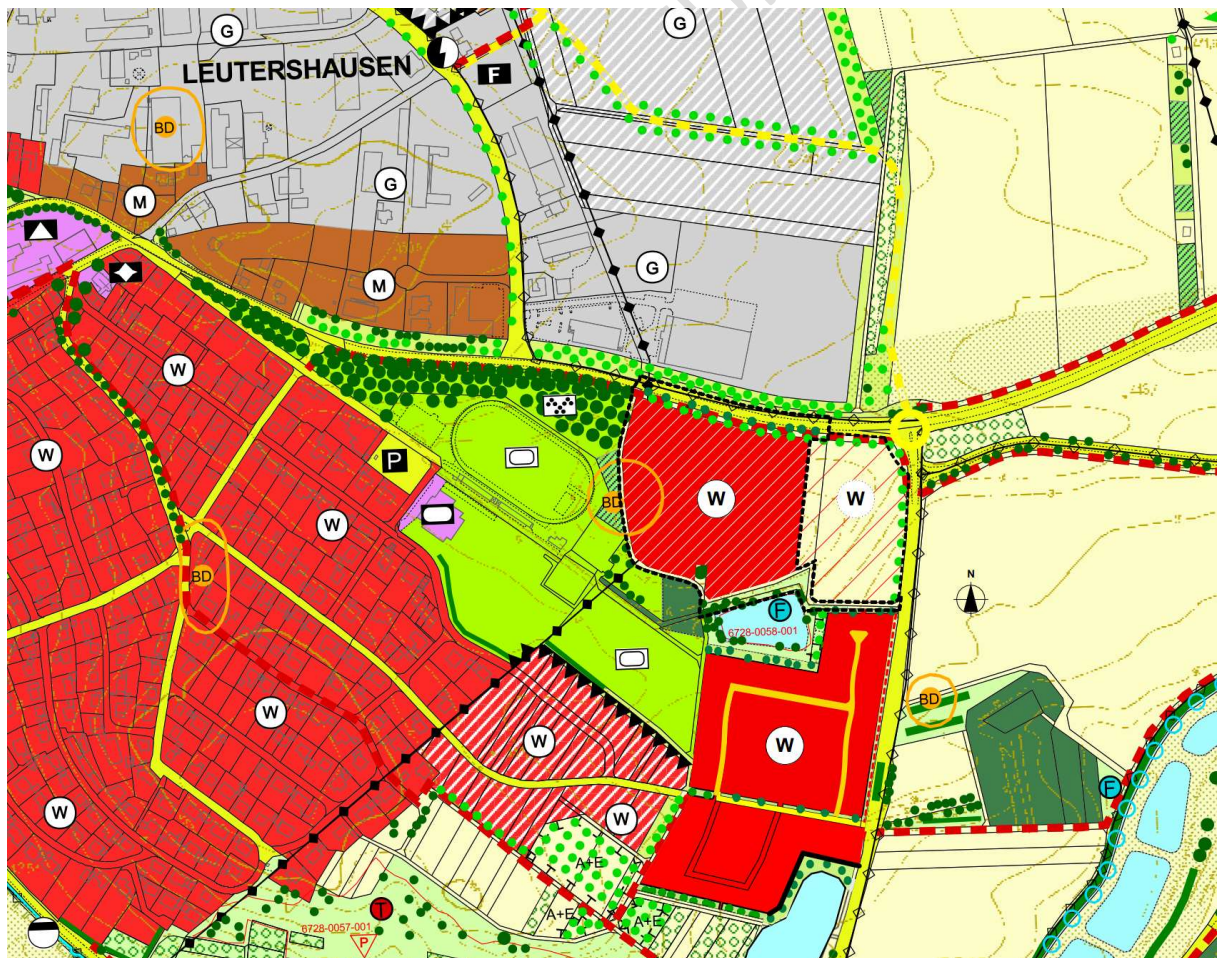
#### 4.4 Ergebnis der Alternativenprüfung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 5. Planung, Angaben zur Änderung

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Um die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Leutershausen, Vorentwurf Änderung FNP Teil 3 Ost, Stand 17.12.2024

## **5.2 Grünflächen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## **5.3 Verkehrsanbindung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## **5.4 Immissionsschutz**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## **5.5 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch Verlängerung bestehender Leitungen sichergestellt werden.

## **5.6 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung**

Die Entsorgung und Niederschlagsbewirtschaftung wird in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Kienberg Nord“ näher beschrieben.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## **5.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriff – Ausgleich**

Bei der Realisierung des Plangebietes werden unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsflächen erforderlich.

Diese werden im noch zu erstellenden Umweltbericht bilanziert und als interne oder externe Ausgleichsflächen vorgesehen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## 6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Zur 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Dabei wird ein Umweltbericht (§2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs.4, § 2a und §4c BauGB) erstellt. Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, welche durch das geplante Vorhaben entstehen, zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

Vorentwurf der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Leutershausen

Stand 17.12.2024 - ND

.....  
Beil Baugesellschaft mbH  
i.A. Nanna Drießlein  
Chemnitzer Straße 21  
91564 Neuendettelsau

.....  
Stadt Leutershausen  
v. d. Markus Liebich, 1. Bürgermeister  
Markt 1-3  
91578 Leutershausen

### Anlagen

1. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für ein Baugebiet (Kindergarten und Wohnbebauung) in Leutershausen; Bachmann Artenschutz GmbH, Markus Bachmann, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach

## II Umweltbericht – folgt im weiteren Verfahren