



Zweckverband Altmühlsee/  
**Stadt Ornbau**  
VG Triesdorf  
Landkreis Ansbach

## 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Altmühlsee – Teilplan Stadt Ornbau“

Begründung zum Bauleitplanentwurf gem. § 2a BauGB

Plangeber: Zweckverband Altmühlsee  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz  
Marktplatz 25, 91710 Gunzenhausen

Auftraggeber: Stadt Ornbau  
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Marco Meier  
Altstadt 7, 91737 Ornbau

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

Fassung: Entwurf August 2025

## Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes .....	3
1. Anlass der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes .....	3
2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.1 Regionalplanung .....	4
2.2 Landesplanung .....	7
3. Lage des Plangebietes, Angaben zum Bestand .....	10
4. Alternativenprüfung .....	12
4.1 Strukturdaten der Stadt Ornbau .....	12
4.2 Potentiale der Innenentwicklung .....	13
4.3 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten .....	13
4.4 Ergebnis der Alternativenprüfung .....	14
5. Planung, Angaben zur Änderung .....	14
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
5.2 Grünflächen, Flächen die von Bebauung freizuhalten sind .....	14
5.3 Verkehrsanbindung .....	14
5.4 Immissionsschutz .....	15
5.5 Wasserversorgung .....	15
5.6 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung .....	15
5.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriff – Ausgleich .....	16
6. Umweltprüfung / Umweltbericht .....	16
10. Bestandteile des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes .....	17
II Umweltbericht .....	17

## I. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

### Vorbemerkung

Flächennutzungsplan „Altmühlsee – Teilplan Stadt Ornbau“

Die Stadt Ornbau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx, 8. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom xx.xx.xxxx.

Der Zweckverband Altmühlsee hat in seiner Verbandsversammlung am 05.12.2024 beschlossen, diesen Flächennutzungsplan in einem Teilbereich (Änderungsbereich Nr. 9) erneut zu ändern.

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

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

Die Stadt verfolgt damit das Ziel, ein „Medizinisches Versorgungszentrum“ (MVZ) aufzubauen, um aktiv die medizinische Versorgung der Bürger im regionalen Umfeld zu verbessern. Zusätzlich zum MVZ soll das örtliche Angebot ergänzt werden mit Flächen für z. B. eine Apotheke oder ein Sanitätshaus, Räume für Physiotherapie, einen mobilen Pflegedienst sowie eine Tagespflegeeinrichtung.

Parallel dazu soll, in weiteren Bauabschnitten und auf längere Sicht, insbesondere Wohnraum geschaffen werden, der allen Generationen größtmögliche Barrierefreiheit bietet.

MVZ, Dienstleistungen und Gewerbe werden so mit einer Stadtentwicklung verbunden, welche den demografischen Wandel berücksichtigt.

Im Siedlungsbereich von Ornbau stehen keine geeigneten innerörtlichen Entwicklungsflächen zur Verfügung. Vorhandene Baulücken sind in Privateigentum oder für das geplante Vorhaben zu klein.



Lage Änderungsbereich der 9. Änderung des FNP (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.

Da im Änderungsbereich bislang eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) sowie eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt sind, 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 "Am Kappelweiher" mit identischem Geltungsbereich durchgeführt.

## **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.

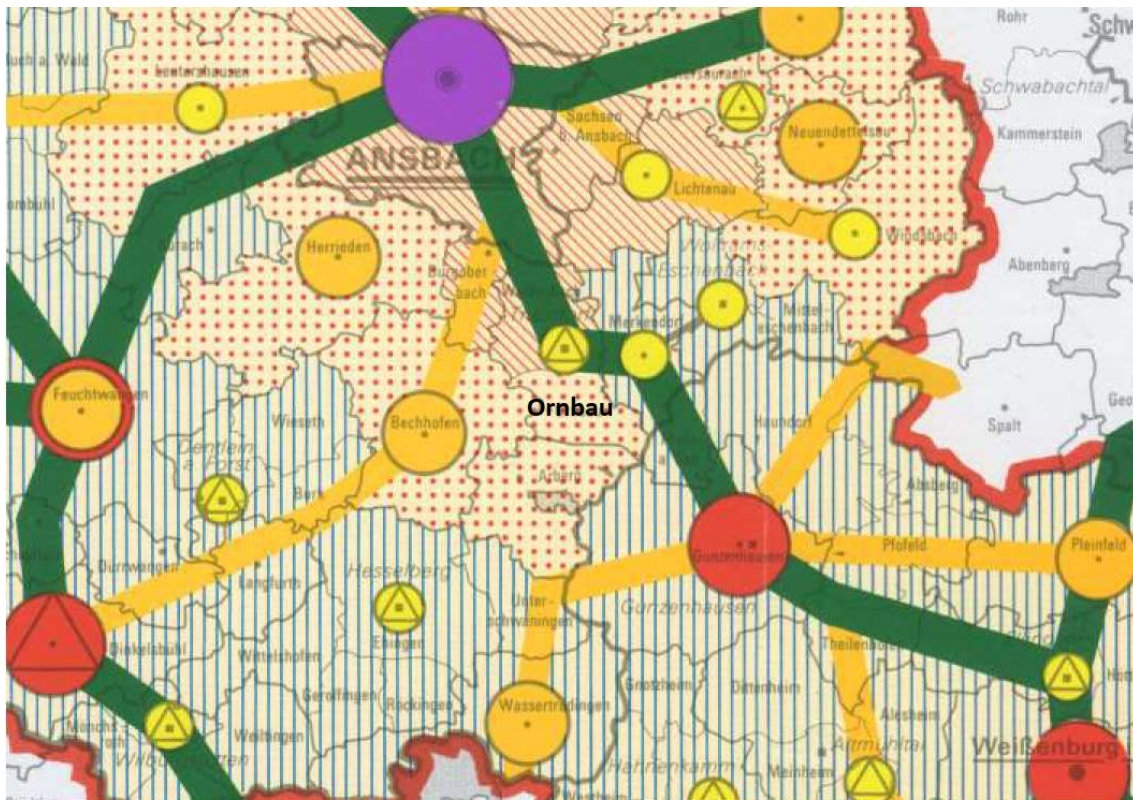
### **2.1 Regionalplanung**

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt.

ENTWURF



Die Stadt Ornbau liegt gemäß Raumstrukturkarte (07.06.2000) in einem allgemeinen ländlichen Raum.

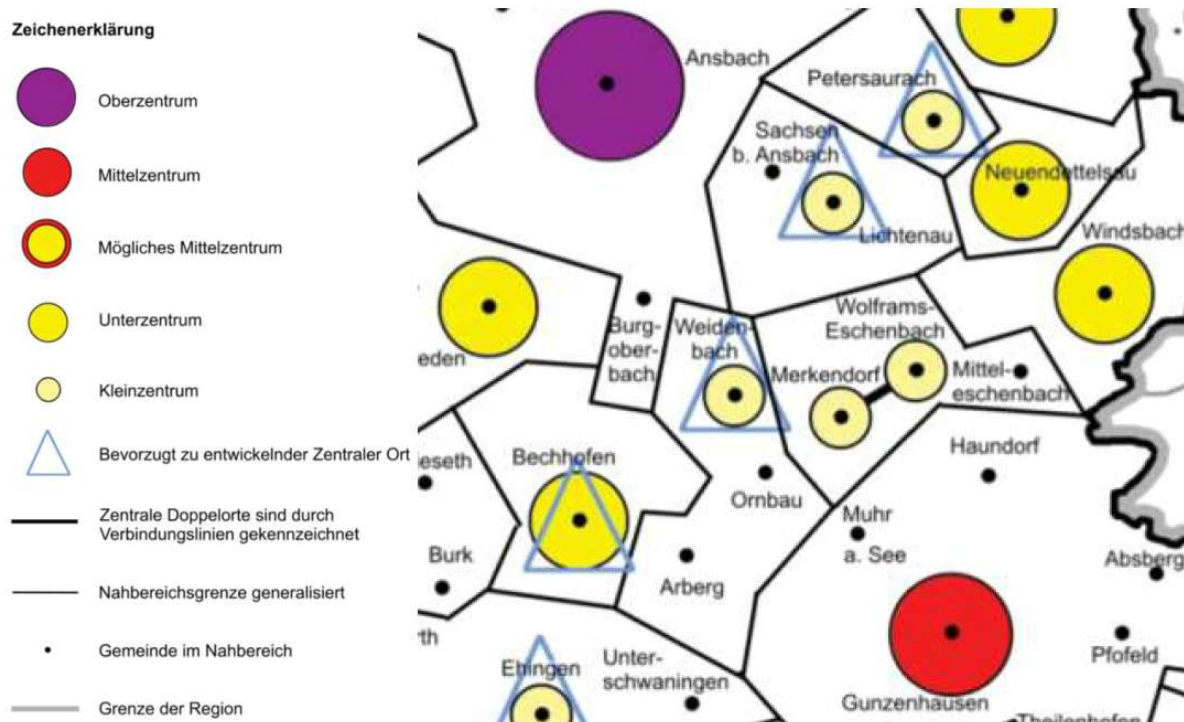


Quelle: Regionalplan Westmittelfranken (8), Raumstrukturkarte, 07.06.2000, ohne Maßstab



Gemäß ökologisch-funktioneller Raumgliederung liegt Ornbau in der naturräumlichen Einheit „113.3 Südliche Mittelfränkische Platten“. Das Stadtgebiet liegt direkt am Übergang von einer durch intensive Landnutzung geprägten Landschaft hin zu einem Bereich „überwiegend natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften“ im Altmühltal und fränkischen Seenland.

In der Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“, 2008, ist die Stadt Ornbau als „Gemeinde im Nahbereich“ 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.*

#### **8.1 Soziales**

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

*8.1.2 (G) In allen Teilen der Region soll das Angebot an*

*- Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen, u.s.w.*

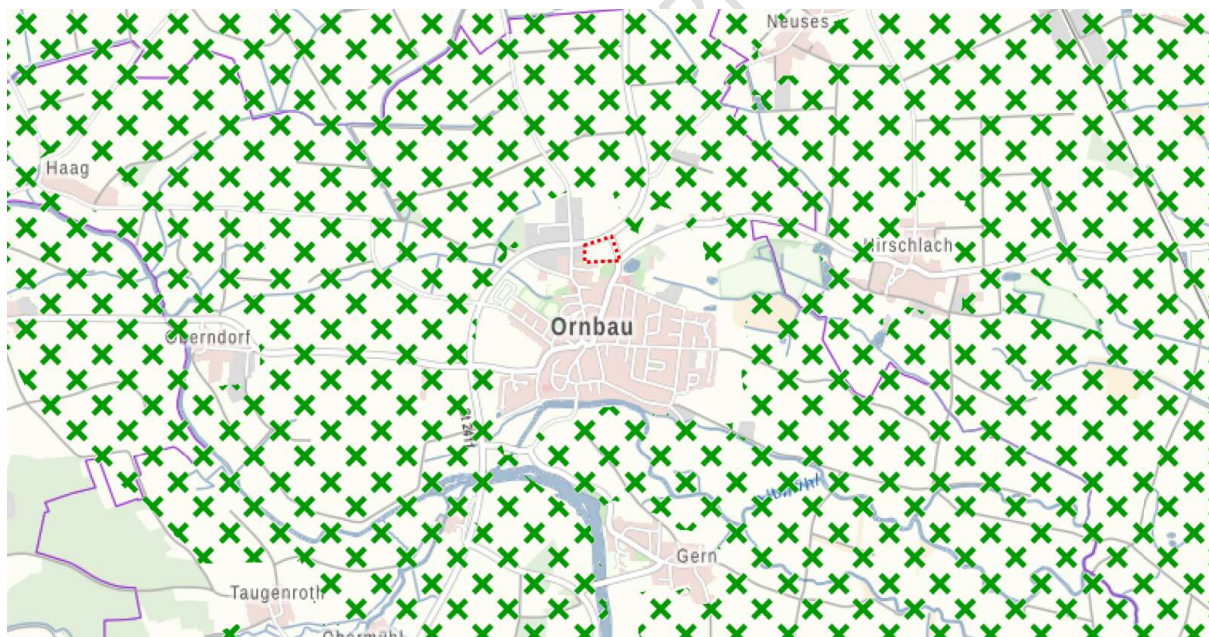
*in Anlehnung an das zentralörtliche System und entsprechend den Bedürfnissen in der Bevölkerung erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden.*

#### **8.2 Gesundheit**

##### **8.2.1 Ambulante medizinische Versorgung**

*8.2.1.1 (Z) Es ist in allen Teilen der Region eine bedarfsgerechte, am zentralörtlichen System orientierte ärztliche Versorgung der Bevölkerung durch niedergelassene Ärzte sicherzustellen. Die Versorgung mit einem Allgemeinarzt, einem Facharzt und einem Zahnarzt ist mindestens in den Kleinzentren zu gewährleisten.*

Für die geplante Fläche sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Der Hauptort Ornbau selbst ist umgeben von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



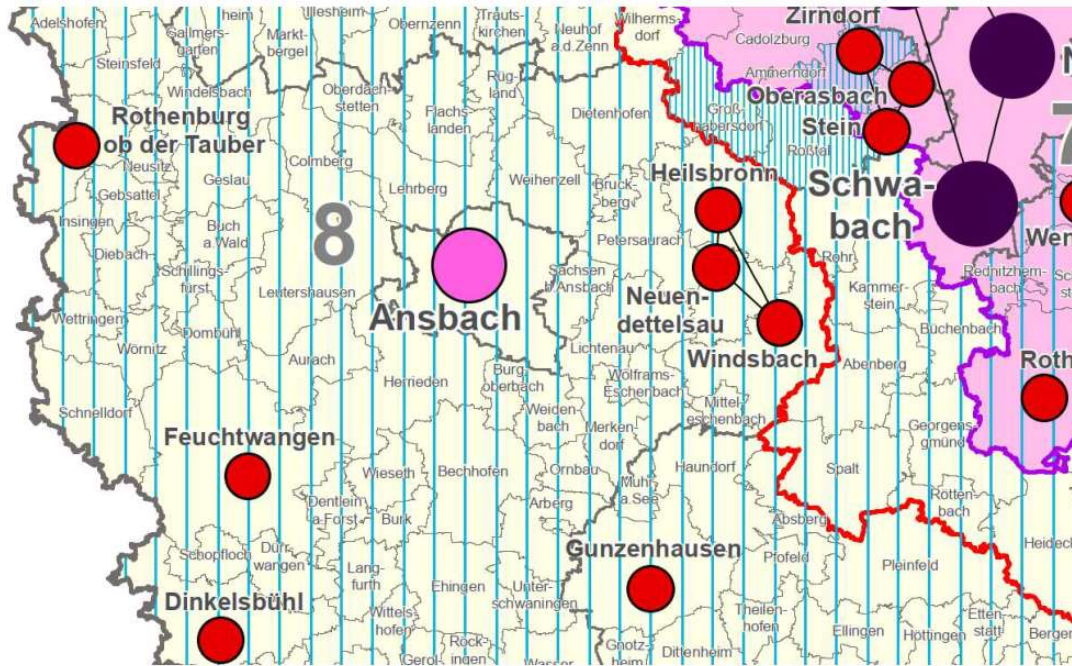
ROT: Lage Plangebiet, Auszug Regionalplan Westmittelfranken (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.

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

## **2.2 Landesplanung**

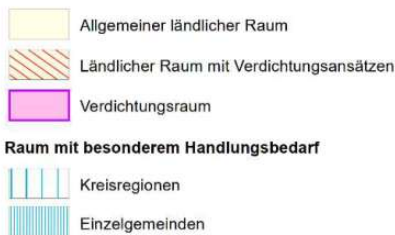
Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte Stand 15.11.2022, festgelegt.

Die Region Westmittelfranken ist hier als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt, in der die Stadt Ornbau 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 Ornbau 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“. Zudem soll „bei erforderlichen Maßnahmen zur Unterstützung des medizinischen Angebots die ausreichende Versorgung im ländlichen Raum ... besonders sichergestellt werden“ (LEP 2.2.5 (G)). Hier sind speziell der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen der medizinischen und pharmazeutischen Versorgung und Angebote für ältere und pflegebedürftige Menschen zu erwähnen. (LEP 2.2.5 (B))



### *3 Siedlungsstruktur*

#### *3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende 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.*

Damit in Ornbau künftig die örtliche medizinische Grundversorgung (niedergelassene Ärzte) sowie Angebote für ältere oder auf Barrierefreiheit angewiesene Einwohner ausgebaut und sichergestellt werden können, wurde ein geeigneter Standort für die Entwicklung einer entsprechenden Siedlungsfläche gesucht.

Im Stadtgebiet sind jedoch nur Baulücken vorhanden, die sich zum einen auf Grund ihrer Größe nicht eignen und zum anderen in Privateigentum befinden. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches steht somit keine zusammenhängende Fläche für die Realisierung des geplanten Vorhabens zur Verfügung. Das in den letzten Jahren entwickelte Baugebiet (Nr. 16 Schimmelwasen I, 27.01.2020) dient vorwiegend der Bebauung für Einfamiliengebäude. Nur wenige Bauflächen wurden dort für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Ein Angebot für überwiegend barrierefreien Wohnraum in Kombination mit medizinischer Versorgung sowie Bauflächen für gesundheitsnahe Dienstleister (mobiler Pflegedienst, Tagespflege) sind im gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden.

##### *3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung*

*(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.*

#### *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 Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

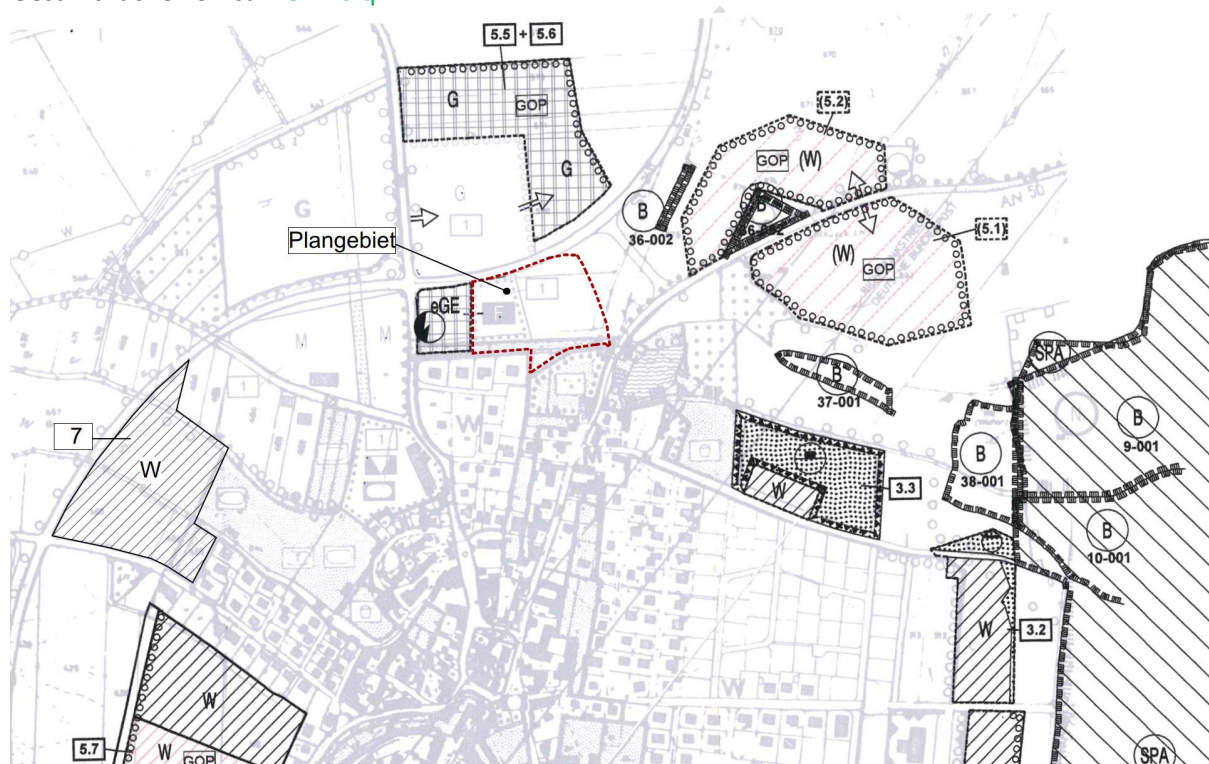
*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Das vorgesehene Plangebiet bindet nördlich und westlich an die vorhandene Siedlungsfläche (MD, MI, WA) an. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit der AN 59 gegeben. Nach Norden hin wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße 2411 und das daran anschließende Gewerbegebiet begrenzt. So wird das Stadtgebiet angemessen erweitert und abgerundet. Eine Zersiedlung der Landschaft wird dadurch nicht hervorgerufen.

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 Geltungsbereich der 9. Änderung liegt am nördlichen Siedlungsrand vom Hauptort Ornbau zwischen Friedhof und ST2411. Nördlich der Staatsstraße befindet sich das „Gewerbegebiet Nord“. Der Änderungsbereich (Plangebiet) beinhaltet das Flurstück Nr. 566 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 565, 245, 247/1 und 879, Gemarkung Ornbau, mit einer Gesamtfläche von ca. 15.720 qm.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Ornbau (FNP „Altmühlsee“ – Teilplan der Stadt Ornbau -5. Änderung mit Überarbeitung und Zusammenfassung der 3. (Anpassung) und 4. Änderung; der Bereich der 7. Änderung (Wohnbaufläche „Schimmelwasen“ ist nachrichtlich dargestellt)

Der für den Bereich des Plangebietes wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ornbau (14.07.2006) stellt im für die Bebauung vorgesehenen Bereich zwei unterschiedliche Nutzungen dar:



Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) vorgesehen. Die Osthälfte ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde am Standort in der Nikolaus-Eseler-Straße 5 für die Feuerwehr ein Feuerwehrhaus errichtet, die Vorhaltung einer Gemeinbedarfsfläche ist hierfür daher entbehrlich.

### Bau- und Bodendenkmäler

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind im Denkmalatlas sowie in der Denkmalliste (Stand 02.07.2024) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verschiedene Bau- und Bodendenkmäler oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Im Plangebiet selbst sind keine Denkmäler verzeichnet.

Denkmäler in unmittelbarer und mittelbarer Nachbarschaft:

1. Kath. Friedhofskirche St. Jobst mit Ummauerung (D-5-71-189-67) und Friedhof (D-5-6829-0240)
2. Wegkapelle (D-5-71-189-69)
3. Wegkreuz (D-5-71-189-70)
4. Freilandstation des Mesolithikums (D-5-6829-0183)
5. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-5-6829-0188)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Durch die unmittelbare Nähe des Planbereiches zu Bodendenkmälern, wurden auch hier Bodendenkmäler vermutet. Daher wurde im Juli 2025 eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung durchgeführt, bei der sich keinerlei Hinweise auf archäologische Befunde ergaben. Die Fläche wurde daraufhin am 01.08.2025 für die bauseitige Nutzung freigegeben. (Landratsamt



Ansbach: AZ 20250729-SG41-AS, BLfD: M-Nr. M-2025-1458-1\_0, Ornbau, AN: EGV, Fl.Nr. 566, VU-2025). Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz ist auf dem Planblatt zum Bebauungsplan „Am Kappelweiher“ enthalten.

#### Altlasten

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auch im Altlastenkataster sind auf der Website des Bayerischen Landesamt für Umwelt (<https://abudisuig.lfu.bayern.de/>) keine Altlasten verzeichnet.

## 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 „Am Kappelweiher“ und 9. Änderung des FNP/ LP Stadt Ornbau) wurden die Planungsalternativen überprüft und der Bedarf nachgewiesen.

### 4.1 Strukturdaten der Stadt Ornbau

Die Strukturdaten der Stadt Ornbau können unter der Kennzahl 09 571 189 in der Genesis-Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik abgerufen werden. Das Bay. Landesamt für Statistik geht für den 31.12.2023 von 1.630 Bewohnern aus und liegt damit hinter der tatsächlichen Einwohnerzahl, die im Bayern Portal zum 30.09.2023 mit 1.707 Bewohnern angegeben ist, zurück.

Aus der Bevölkerungsvorausberechnung (Demographiespiegel Altersgruppen – Stichtage, BayLfS 10.10.2024) ist, ausgehend von den dort für den aktuellen Zeitpunkt aufgeführten 1.630 Bewohnern, bis zum Jahr 2033 ein leichter Bevölkerungsrückgang auf ca. 1.600 EW herauszulesen. Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden in der Größe von Ornbau sind gemäß Landesamt für Statistik schwierig umzusetzen. Geringe Schwankungen in der Einwohnerzahl haben hier bereits einen starken Einfluss auf die statistische Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

Im Gegensatz zur 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. 300 auf ca. 390 über 65-jährige Einwohner ansteigen.

Da im geplanten Baugebiet die medizinische Versorgung sowie Wohnformen, die für Senioren besonders geeignet sind, im Vordergrund stehen, 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

Gemäß Ziel 3.2 LEP sind vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Eine Überprüfung ergab, dass innerhalb der Wohnbauflächen im Stadtgebiet, überwiegend innerhalb der rechtskräftigen Bebauungsplangebiete, einige Baulücken vorhanden sind. Der Stadt Ornbau stehen diese Grundstücke auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse und mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Für die Umsetzung des medizinischen Versorgungszentrums sind die vorhandenen Baulücken zudem zu klein.

Im Hauptort der Stadt Ornbau sind keine nutzbaren Potentiale der Innenentwicklung in der erforderlichen Größenordnung vorhanden.

#### 4.3 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

Der letzte im FNP/LP als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich zwischen Oberndorfer Straße und der Straße „Am Kalkofen“ wurde bereits im Bebauungsplanverfahren zum B-Plan „Schimmelwasen I“ auf Eignung geprüft (siehe dort unter Nr. 3.2 der Begründung). Die Fläche ist ebenfalls in Privatbesitz, die Stadt selbst hat derzeit keinen Zugriff auf die Flächen.

Weitere Wohnbauflächen sind aktuell im FNP / LP der Stadt Ornbau nicht ausgewiesen. Jedoch sind im Nordwesten des Stadtgebietes beidseits der Straße nach Hirschlach zwei vorgeschlagene Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 5 ha dargestellt (Flächen Nr. 5.1 und 5.2 siehe Darstellung unter Nr. 3.3 FNP). Diese Flächen wurden allerdings nicht genehmigt, *„da die Auswirkungen der Baulandflächen auf die benachbarten Schutzflächen (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) mangels fachlicher Untersuchung nicht beurteilt werden konnten“* (Reg. v. Mfr., AZ 34-4621/AN-2/93).

Auf Grund der Lage des Stadtgebietes im Altmühltal bestehen derzeit, außer im vorgesehenen Geltungsbereich, keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten:

- Im Westen begrenzt die ST 2411 die Möglichkeit zur Erweiterung
- im Nordwesten befindet sich im Anschluss an die ST 2411 ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Nordöstlich, von Weidenbach kommend, ist der Bereich östlich der AN 59 auf Grund bestehender Blickbeziehungen zur Stadtkirche St. Jakobus, von Bebauung freizuhalten
- Der an die bestehende Siedlungsstruktur östlich und südlich anschließende Naturraum ist auf Grund natur- und artenschutzrechtlicher Vorgaben (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Biotope, Naturschutzgebiet und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, siehe Darstellung S. 13) nicht für eine Überplanung durch Baugebiete geeignet.

Östlich, südlich und westlich des Hauptortes bestehen somit keine Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Ornbau in Bezug auf die angestrebte Planung.

#### **4.4 Ergebnis der Alternativenprüfung**

Im gesamten Stadtgebiet stehen keine nutzbaren Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung. Auch die gemäß FNP vorhandenen Wohnbauflächen im Westen (Nr. 5.7 im FNP) stellen, da nicht verfügbar, keine Alternative dar.

Über die bestehenden Siedlungsgrenzen hinaus kann, vorwiegend auf Grund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, keine andere als die für das Plangebiet „Am Kappelweiher“ ausgewählte Fläche entwickelt werden.

Das geplante Baugebiet bindet an die vorhandene Siedlungsstruktur an und rundet das Ortsbild nach Norden hin ab.

### **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 geplante Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich von „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Gemeinbedarfsfläche“ in „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt.

#### **5.2 Grünflächen, Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

Der Änderungsbereich wird Wohnbauflächen sowie Grünflächen enthalten.

Die Wohnbaufläche soll im Norden zur ST 2411 hin eine Randeingrünung erhalten. Daher wird dieser Bereich, der im Geltungsbereich innerhalb der Bauverbotszone an der Staatsstraße liegt, künftig als Grünfläche vorgesehen.

Als „kulturbistorisch bedeutsames landschaftsprägendes Denkmal mit hoher Fernwirkung“ ist im „Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild“ für die Region 8 Westmittelfranken die Kirche St. Jakobus verzeichnet. Nähert man sich von Norden an die Stadt, so ist der Kirchturm vom Bereich der Kreuzung ST 2411 – AN59 aus wahrnehmbar. Um eine Blickachse zum Kirchturm am südlichen Stadtrand offen zu halten, wird zur AN 59 hin ein Bereich festgelegt, der von Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche wird zum größten Teil ebenfalls als Grünfläche vorgesehen.

#### **5.3 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene, noch unbefestigte Zufahrt zum Friedhof von der AN 59 aus. Diese führt als Fußweg geradlinig weiter in Richtung Westen, entlang des bestehenden Einkaufsmarktes hin zur Weidenbacher Straße.

Eine Durchfahrt durch das Baufeld ist auf Grund der bestehenden Bebauung und der umgebenden Straßen nicht möglich. Die öffentliche Verkehrsfläche bildet daher einen zentralen Platz aus, von der aus die künftigen Grundstücke erschlossen werden können.

Künftig soll die Möglichkeit bestehen, den im Kreuzungsbereich der ST 2411 mit der AN 59 endenden Radweg in Richtung Weidenbach/Triesdorf in den Änderungsbereich hineinzuführen und die Verbindung in das Stadtzentrum für Fußgänger und Radfahrer zu optimieren. Gleichzeitig bietet dieser



Radweg den direkten Zugang zu freier Landschaft und dient damit der Naherholung künftiger Bewohner.

#### 5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan „Am Kappelweiher“ wurde vom Ingenieurbüro Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Nr. 16637 vom 02.10.2024) durchgeführt, welche sowohl die Immissionen des nördlich liegenden Gewerbegebietes als auch den Verkehrslärm der Staatsstraße 2411 und der Kreisstraße AN 59 untersucht.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand, welche den Vollschutz der Wohnbebauung gewährleisten würde, scheiden sowohl auf Grund der städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen aus oder es besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßenbaubehörde (Alternativenprüfung siehe Nr. 5.8.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

#### Zusammenfassung Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung

„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei der Betrachtung der Gewerbegeräuschimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Bei der Betrachtung der Verkehrsgeräuschimmissionen ist festzustellen, dass die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 und der 16. BImSchV überschritten werden.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen des Plangebietes wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen überprüft und beurteilt.

Die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung, die nach der Rechtssprechung in Allgemeinen Wohngebieten ab 70 dB(A) am Tag und ab 60 dB(A) in der Nacht angenommen werden, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erreicht. Nach Abwägung aller Belange können daher passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den geplanten Gebäuden vorgesehen werden.

Aus fachtechnischer Sicht wird hierzu die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 in der aktuellen Fassung empfohlen.

Weiterhin wird empfohlen, die an den Fassaden der geplanten Gebäude zu erwartenden Beurteilungspegel nach Vorlage der Genehmigungspläne erneut zu ermitteln, um die Eigenabschirmung durch den geplanten Baukörper mit zu berücksichtigen.“

#### 5.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG).

Der nach der DVGW-Richtlinie W 405 für das Plangebiet vorgeschriebene Löschwasserbedarf für den erweiterten Grundschutz in Wohnbaugebieten von 96 cbm/h kann im Geltungsbereich bereitgestellt werden.

#### 5.6 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung

Die Entsorgung und Niederschlagsbewirtschaftung wird in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Am Kappelweiher“ näher beschrieben.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit möglich im Planungsraum bewirtschaftet werden. Dazu zählen Versickerung im privaten und öffentlichen Bereich, Verdunstungsflächen (z. B. Retentionsdach), Retentionsmulden und Rückhalteflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Ziel ist es, die Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Wasser möglichst gering zu halten. Wasser soll daher nicht nur schadlos abgeleitet werden, sondern auch in multifunktionalen Grünflächen verdunstet werden. Das verbleibende Oberflächenwasser wird in einem naturnahen Rückhaltebecken gesammelt und anschließend gedrosselt in den Kappelweiher abgeleitet.

#### Schmutzwasser

Das Abwasser wird der kommunalen Kläranlage Ornbau (Betrieb Nr. 05335, Baujahr 2004, Ausbaugröße 3.200 EW) im Südosten der Stadt zugeführt.

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

Es sind von der Planung keine geschützten Lebensräume oder Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Änderungsbereich betroffen. Negative Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind gemäß Umweltbericht vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

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

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde der Kompensationsbedarf gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „Am Kappelweiher“ ermittelt. Dabei ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.701 Wertpunkten. Der Kompensationsbedarf kann vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden:

- Ersatzfläche E1: Hecke zur Eingrünung des Plangebietes im Norden und Osten der geplanten Bebauung.
- Ersatzfläche E2: Mäßig extensives, artenarmes Grünland im östlichen Plangebiet entlang der Kreisstraße AN 59 (Bereich der für die Sichtachse zur Kirche St. Jakobus von Bebauung freizuhalten ist). Die Fläche wird nach 25 Jahren Entwicklungszeit als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland prognostiziert.

Unter Punkt 4.2. des Umweltberichtes zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan sind die Methodik und die Ausgleichsflächenermittlung sowie die Maßnahmen definiert.

## 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 als Teil II Bestandteil der Planbegründung und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurden die Schutzgüter entsprechend betrachtet, die Auswirkungen des Plangebietes auf diese bewertet und unter Punkt 3 dort beschrieben.

## 10. Bestandteile des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

- Vorliegende Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil I einschließlich Umweltbericht – Teil II
- Zeichnerische Darstellung (Planblatt)

Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Altmühlsee – Teilplan Stadt Ornbau“

Stand 25.08.2025 - ND

aufgestellt, den .....

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

.....  
Zweckverband Altmühlsee K.d.ö.R.  
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz  
Marktplatz 25  
91710 Gunzenhausen

## II Umweltbericht

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kappelweiher“, Stand 26.08.2025

Büro für Naturschutzfachliche Ausarbeitungen und Gartengestaltung, M.Sc. Katja Meßlinger,  
Oberhäuserstr. 16, 91522 Ansbach