



**Stadt Ornbau**

Landkreis Ansbach

# **Bebauungsplan „Am Kappelweiher“**

Begründung zum Bauleitplanentwurf gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a BauGB

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 September 2025

## Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	4
1. Allgemeines .....	4
1.1 Lage im Raum .....	4
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	5
1.3 Bebauungsplanverfahren.....	5
2. Ausgangssituation .....	6
2.1 Anlass der Aufstellung, Ziele .....	6
2.2 Aufstellungsbeschluss .....	7
2.3 Erschließung/ Bebauungskonzept .....	7
2.4 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung .....	7
2.5 Flächenbilanz / Planungsdaten .....	7
3. Vorgaben übergeordneter Planungen .....	8
3.1 Regionalplanung .....	8
3.2 Landesplanung .....	10
3.3 Flächennutzungsplan .....	13
3.4 Bebauungspläne.....	13
4. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung .....	15
4.1 Strukturdaten der Stadt Ornbau.....	16
4.2 Potentiale der Innenentwicklung.....	16
4.3 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten.....	16
4.4 Ergebnis der Alternativenprüfung .....	17
5. Bestandsaufnahme.....	18
5.1 Aktuelle Nutzung.....	18
5.2 Ortslage, Stadtentwicklung, Topografie .....	18
5.3 Geologie, Grundwasser, Versickerung.....	19
5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	19
5.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild .....	20
5.6 Schutzgebiete.....	21
5.7 Gewässer, Starkregen .....	22
5.8 Vorbelastungen.....	23
5.8.1 Altlasten.....	23
5.8.2 Immissionen/ Lärm.....	23
5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	26

6. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich .....	26
6.1    Planungsrechtliche Festsetzungen.....	26
6.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	26
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen .....	27
6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	28
6.1.4 Abstandsflächen .....	28
6.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Müllhäuschen .....	28
6.1.5 Verkehrsflächen .....	30
6.1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	30
6.1.7 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung .....	31
6.2    Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	32
6.2.1 Dachform, Eideckung, Dachaufbauten.....	32
6.2.2 Einfriedungen .....	32
6.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung .....	33
6.2.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke.....	33
6.2.5 Werbeanlagen .....	33
6.3    Erschließung, Versorgung .....	34
6.4    Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung .....	35
6.5    Immissionen und Emissionen .....	37
6.6    Vorbeugender Brandschutz .....	37
6.7    Grünordnung.....	37
7. Belange von Natur und Landschaft / Eingriff/ Ausgleich/ Artenschutz .....	39
7.1    Eingriff/ Ausgleich .....	39
7.2    Artenschutz .....	39
7.3    Landwirtschaftliche Flächen .....	40
7.4    Altlasten .....	41
8. Umweltprüfung, Umweltbericht .....	41
9. Kosten.....	41
10. Bestandteile des Bebauungsplanes.....	42
II Umweltbericht.....	42

## I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage im Raum

Die Stadt Ornbau liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken und im südlichen Landkreis Ansbach. Ornbau liegt ca. 15 km südlich von Ansbach. Durch die Lage direkt an der Altmühl liegt die Stadt Ornbau im Fränkischen Seenland.

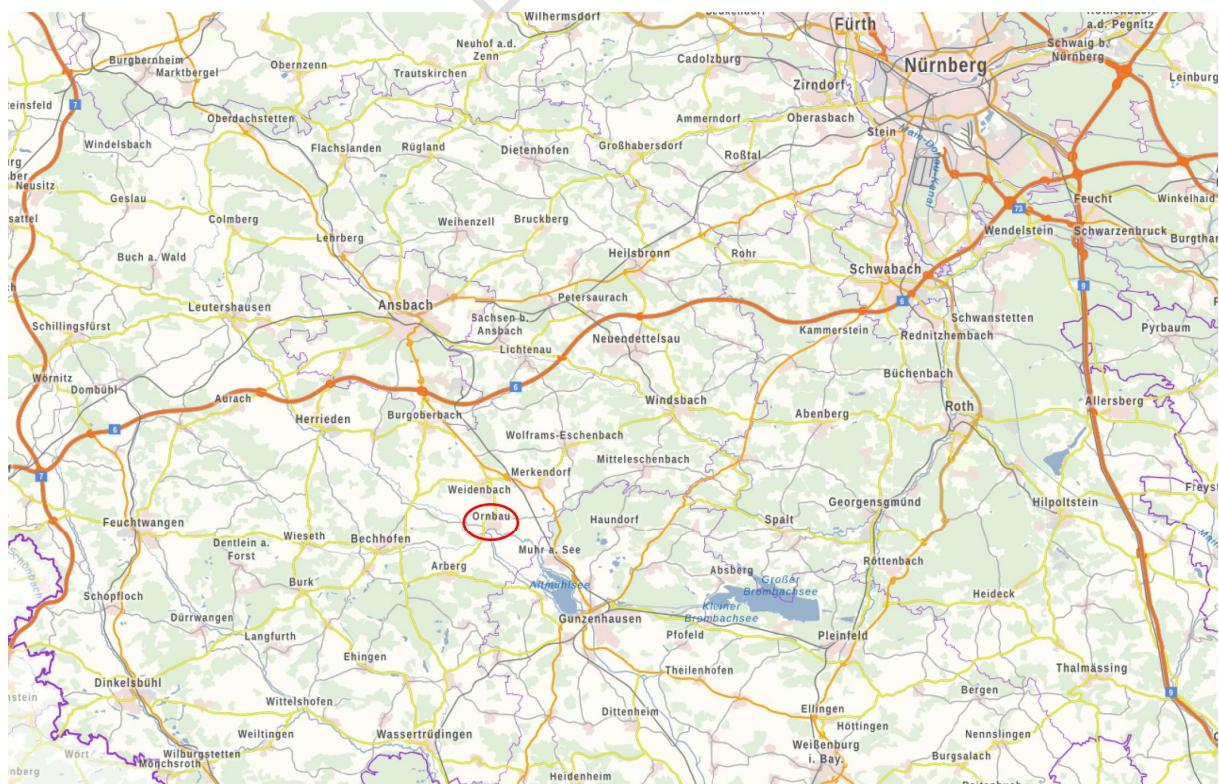
Derzeit leben in der Stadt Ornbau 1.697 Einwohner (Stand 31.12.2023, Bay. Landesamt für Statistik).

Die Stadt Ornbau ist als selbstständige Kommune mit einer Fläche von 15,16 km<sup>2</sup> Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Triesdorf. Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Gern, Haag, Oberndorf, Obermühl und Taugenroth.

Der Ballungsraum Nürnberg-Fürth ist über die BAB 6, Anschlussstelle 52, und die B13 günstig zu erreichen. Zudem stellt die Autobahn A6 eine wichtige, bis in die Nachbarstaaten reichende Verbindungsachse zwischen Ost und West dar.

Über die Regionalbuslinien 712 (Heglau – Merkendorf – Windsbach – Neuendettelsau – Heilsbronn) und 736 (Ansbach – Weidenbach – Ornbau) ist das Stadtgebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die Buslinien ist auch die Verbindung zur Bahnlinie Ansbach – Treuchtlingen (Bahnhof Triesdorf) sichergestellt.

Die Stadt Ornbau ist Ausgangspunkt oder Etappenziel mehrerer regionaler und überregionaler Rad- und Wanderwege (Hesselberg-Radroute, Altmühl-Tauber-Radweg, Fränk. Karpfenradweg, Seenland-Radweg, Rangau-Rundweg etc.) und bietet durch den unmittelbaren Anschluss an die Natur ein hohes Naherholungspotential für die Bewohner.



Lage der Stadt Ornbau (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.

## 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes „Am Kappelweiher“ liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes und hat eine Fläche von ca. **15.720 qm**. Das Gebiet wird im Norden begrenzt von der Staatsstraße St 2411 und im Osten von der Kreisstraße AN 59. Südlich grenzt das Plangebiet direkt an den Friedhof und das Wohnaugebiet „Am Stallgarten“ an. Westlich des Baufeldes befindet sich ein Lebensmittelmarkt.

Der Geltungsbereich 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**.



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

## 1.3 Bebauungsplanverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die nach § 9a BauGB erlassene Rechtsverordnung BauNVO (Baunutzungsverordnung) bilden die Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Da der Geltungsbereich planungsrechtlich derzeit im Wesentlichen als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuordnen ist, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Anlass der Aufstellung, Ziele

Die Stadt Ornbau möchte ein „Medizinisches Versorgungszentrum“ (MVZ) im Stadtgebiet aufbauen, um aktiv die medizinische Versorgung der Bürger im regionalen Umfeld zu verbessern. Damit soll eine attraktive Struktur geschaffen werden, welches den Vorstellungen vorwiegend junger Ärztinnen und Ärzte von ihrer Berufsausübung Rechnung trägt.

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 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Entwicklung der Fläche in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen.

Das städtebauliche Konzept (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft, Juni 2024) für den Geltungsbereich bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Zur Belebung des Altstadtkerns hat die Stadt in den Jahren 2018-2023 das historische Anwesen „Altstadt 7“ für die Stadtverwaltung reaktivieren und das dazugehörige Grundstück für den Neubau einer Kindertageseinrichtung nutzen können.

Um vor allem den Bedarf junger Familien Rechnung zu tragen, wurde in den vergangenen Jahren am westlichen Stadtrand das Baugebiet „Schimmelwasen I“ (2020) im Anschluss an das Wohnaugebiet „Am Kalkofen“ (1975) entwickelt.

Der Bedarf an Wohnbauflächen für junge Familien konnte mit der Entwicklung des Baugebietes „Schimmelwasen I“ vorübergehend gedeckt werden. Daneben besteht jedoch ein Defizit an barrierefreiem Wohnraum in Eigentumswohnungen.

Am nördlichen Siedlungsrand der Stadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof, westlich der Kreisstraße AN 59, ist es nach Jahren der Vorbereitung nun gelungen, eine Fläche auszumachen und diese mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnbauflächen, Dienstleistungsangeboten und für soziale und medizinische Zwecke zu entwickeln.

Mit dem Erwerb des bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzten Grundstückes durch die Stadt Ornbau besteht nun die Chance, hier, neben dem MVZ, auch Wohnraum zu entwickeln, der diese Anforderungen erfüllen kann. Gleichzeitig können hier Senioren, die zu Gunsten junger Familien ihr Einfamilienhaus aufgeben möchten, den Vorteil einer barrierefreien Wohnung am gewohnten Wohnort nutzen.

## 2.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ornbau hat daher in seiner Sitzung am 22.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kappelweiher“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Dieser Beschluss wurde am 08.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2.3 Erschließung/ Bebauungskonzept

Die Anbindung des Baugebietes an das Straßennetz erfolgt im Kreuzungsbereich der AN 59 gegenüber dem Abzweig nach Hirschlach. Hier ist bereits eine noch unbefestigte Zufahrt zum Friedhof vorhanden.

Im Zentrum des Plangebietes entsteht ein Quartiersplatz, um den die verschiedenen Baukörper angeordnet sind. Dieser Platz ist so dimensioniert, dass er den Anforderungen der Rettungskräfte und Fahrzeugen der Müllentsorger entspricht.

Das Bebauungskonzept sieht bislang vier Baukörper mit großzügiger Durchgrünung vor. Daher können private Stellplätze auf dem Baugrundstück auch in Tiefgaragen realisiert werden. Carports für Bewohner und offene Stellplätze für Besucher des MVZ und die gewerblichen Nutzungen sollen in ausreichender Anzahl vorgehalten werden.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ornbau.

## 2.5 Flächenbilanz / Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet, ca.	ca. 15.720 qm	100 %
Wohnbaufläche auf Fl. Nr. 566, ca.	8.870 qm	ca. 56,4 %
öffentliche Verkehrsfläche Fl. Nr. 565, 566, Zufahrt und Teilfläche Fl. Nr. 879 der AN 59 ca.	1.615 qm	ca. 10,3 %
Parkplatz am Friedhof Fl. Nr. 247/1, Teilfläche ca.	441 qm	ca. 2,8 %
Geh- und Radwege	554 qm	ca. 3,5 %
Grünflächen	4.206 qm	ca. 26,8 %
Versorgungsfläche	34 qm	ca. 0,2 %

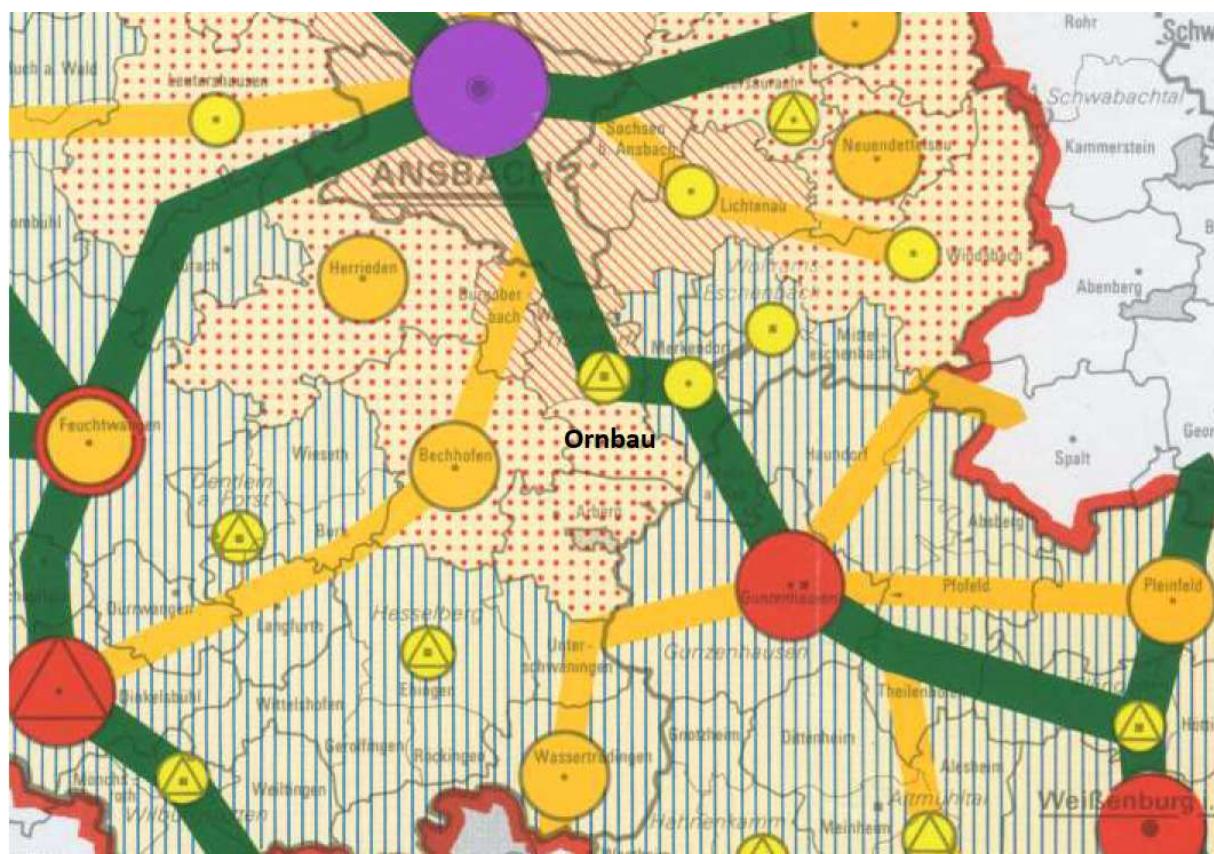
Flächenbilanz gemäß Entwurf Stand August 2025

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

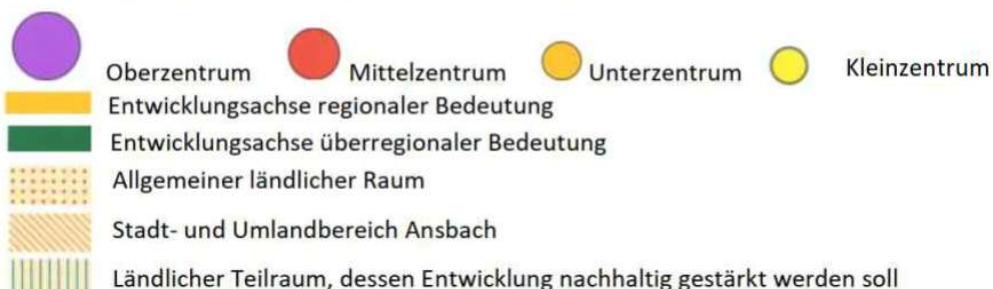
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP8) geben die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung vor.

#### 3.1 Regionalplanung

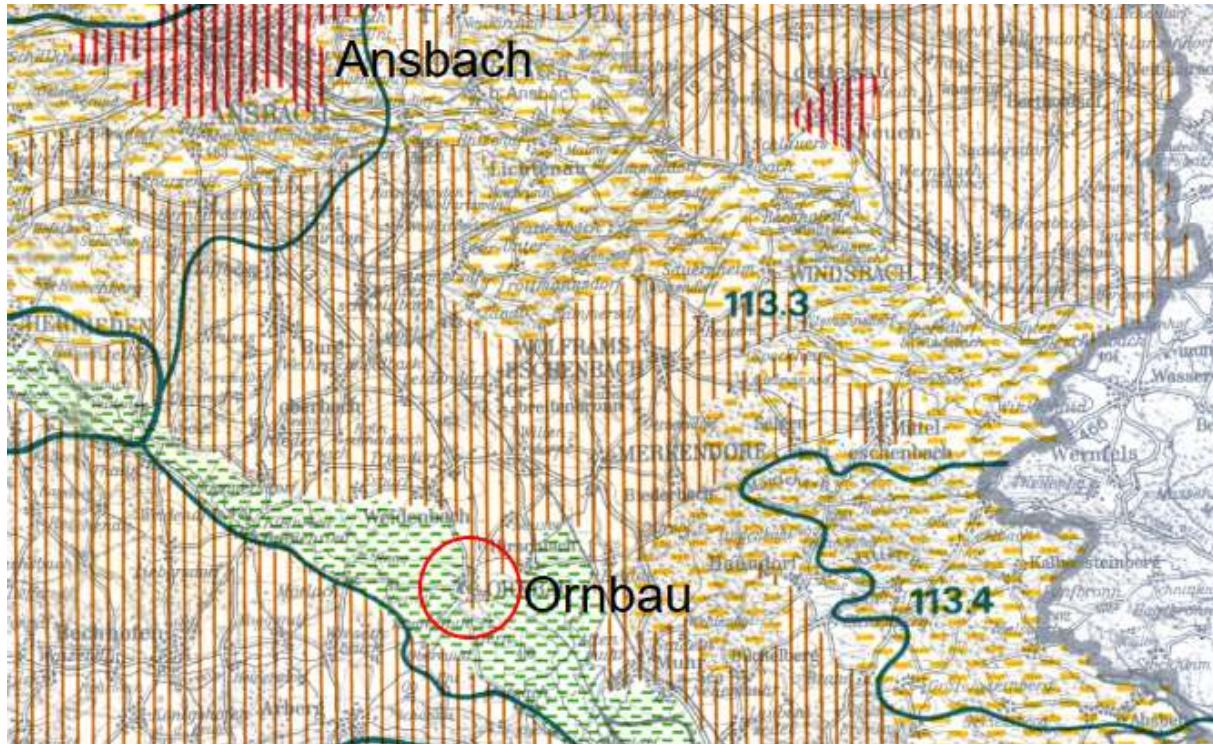
Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt. Die Stadt Ornbau liegt gemäß Raumstrukturkarte (07.06.2000) in einem allgemeinen ländlichen Raum.



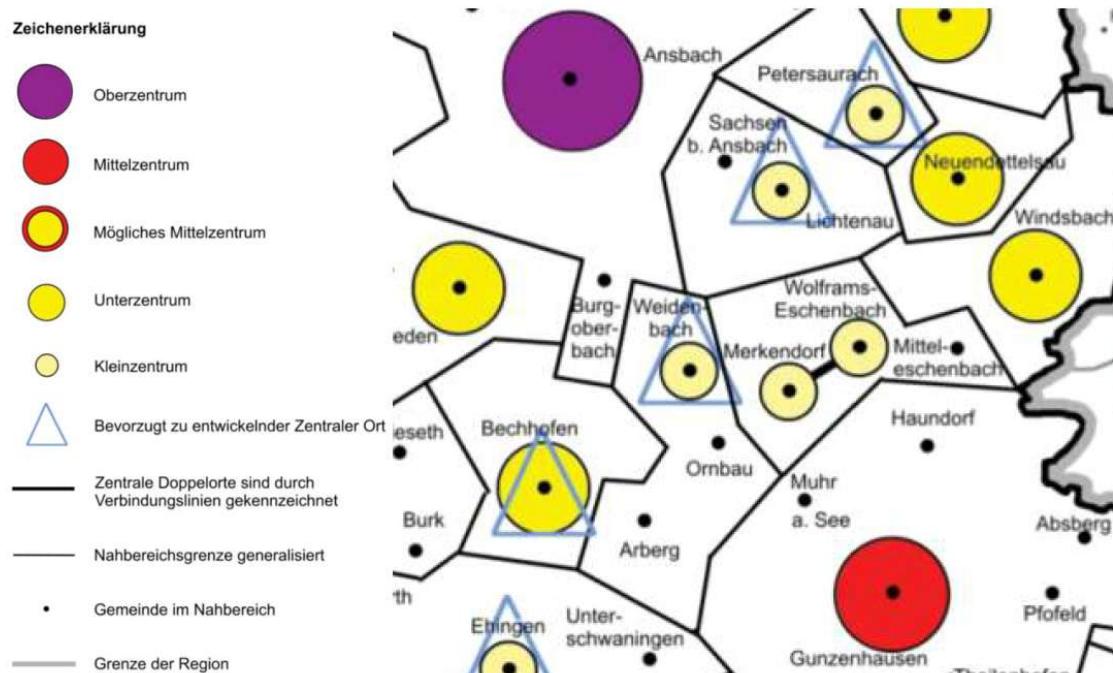
Quelle: Regionalplan Westmittelfranken (8), Raumstrukturkarte, 07.06.2000, ohne Maßstab



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 Altmühltaal und fränkischen Seenland.



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

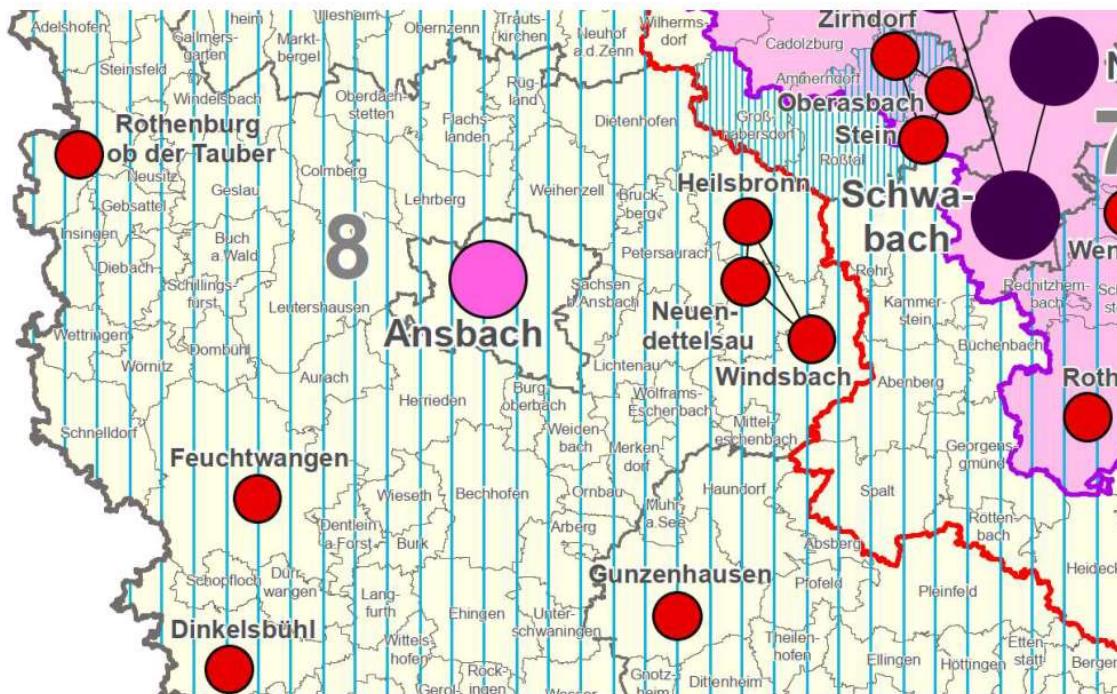


Ausschnitt aus dem „Regionalplan Westmittelfranken (8); Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte 2008; Regionaler Planungsverband Region Westmittelfranken

### 3.2 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

- [gelbes Rechteck] Allgemeiner ländlicher Raum
- [diagonal gestrichelter Balken] Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- [rosa Rechteck] Verdichtungsraum
- [blaue vertikale Linien] Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- [blaue vertikale Linien] Kreisregionen
- [blaue vertikale Linien] Einzelmunicipalitäten

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- [dunkler lila Kreis] Metropole
- [rosa Kreis] Regionalzentrum
- [hellrosa Kreis] Oberzentrum
- [roter Kreis] Mittelpunkt
- [rotes Rechteck] Region

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, auch unter Einbeziehung der Telemedizin, besonders sichergestellt werden (LEP 2.2.5 (G)). Hier ist 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 sie Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

#### 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 ungeteilte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

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 Einfamilienhäuser. 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.

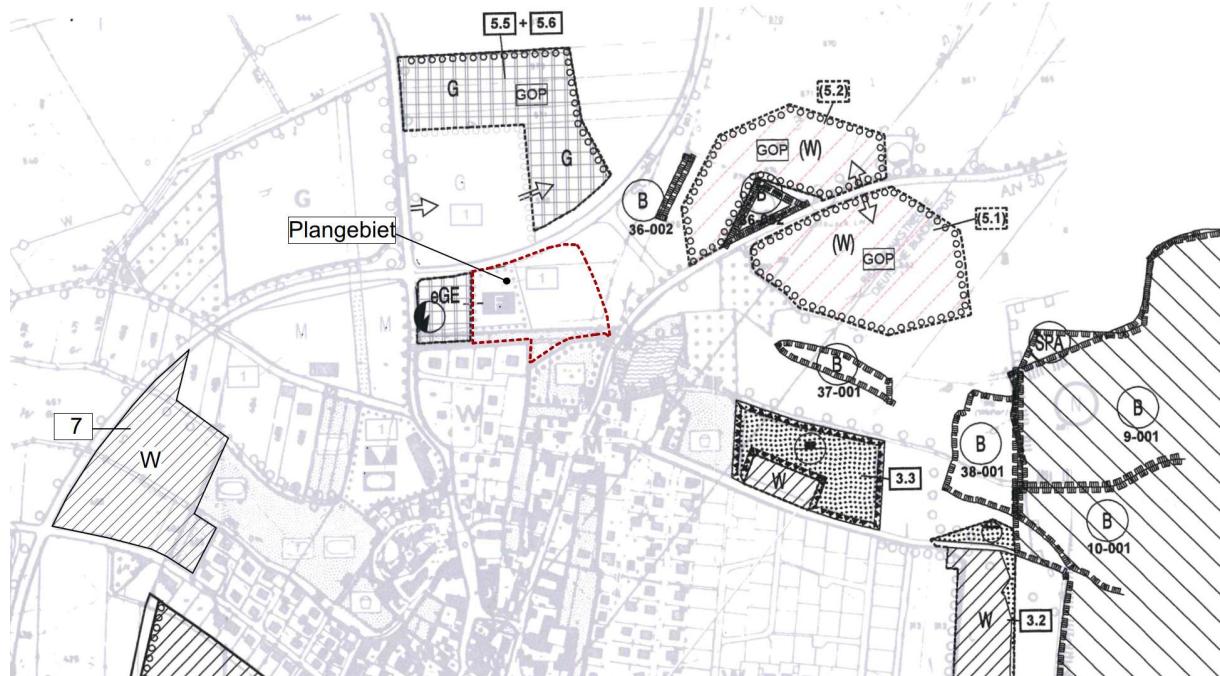
Das vorgesehene Plangebiet bindet nördlich und westlich an die vorhandene Siedlungsfläche (MD, MI, WA) an. [Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit der AN 59 gegeben](#). Nach Norden hin wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße 2411 und das daran anschließende Gewerbegebiet begrenzt.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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

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

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



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 ist nachrichtlich dargestellt)

Die geplante Nutzung als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) entspricht daher nicht den Darstellungen dieses Planes. Der Bebauungsplan wird künftige Wohnbauflächen gem. §4 BauNVO sowie Grünflächen vorsehen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, sind Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren zu ändern (9. Änderung).

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

Die Darstellung der AN 59 im Flächennutzungsplan stimmt nicht mit dem heutigen Verlauf überein.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

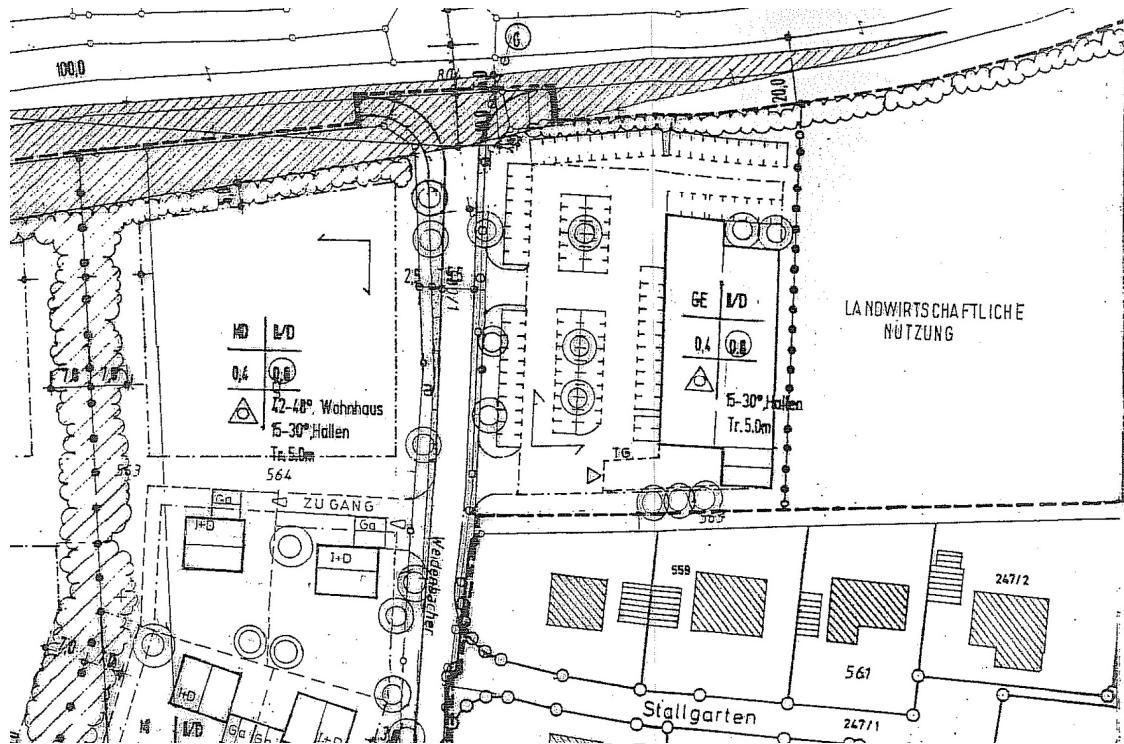
Der Bebauungsplan kann nicht vor der Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans rechtskräftig werden. Damit werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Kappelweiher“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickelt.

### 3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet schließt nördlich an den Geltungsbereich des Wohnbaugebietes, Bebauungsplan Nr. 2 „Am Stallgarten“ (2. Änd. 1980) an.

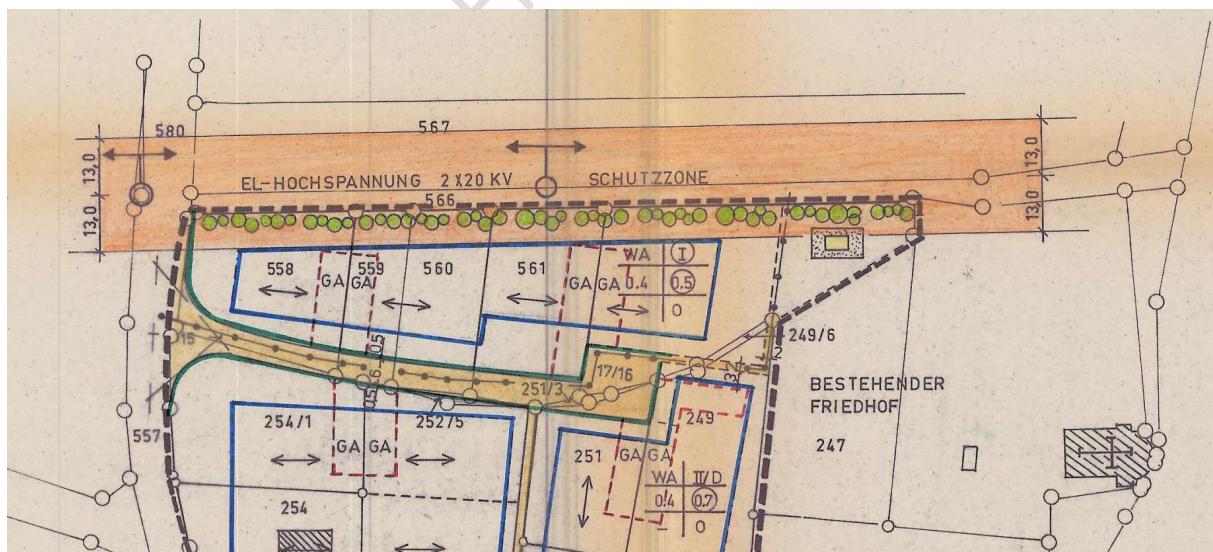
Der vorgesehene Geltungsbereich teilt sich in eine westliche und östliche Hälfte. Der westliche Teil ist aktuell Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11 „Nördliche Weidenbacher Straße“ (1. Änderung 2000).

Eine Teilfläche der Flurnummer 566 liegt innerhalb dieses Bebauungsplanes und ist dort, entgegen dem für den Bereich aktuellen Flächennutzungsplan, als „Landwirtschaftliche Nutzung“ definiert.



Ausschnitt B-Plan „Nördliche Weidenbacher Straße“, 06.04.2000, o. M.

Die Fl.-Nr. 247/1 (Parkplatz Friedhof) liegt aktuell im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Stallgarten“ (28.01.1980). Die Fläche ist hier als öffentliche Grünfläche einschl. einer Randeingrünung an der nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt. Gleichzeitig überlagert ein 26 m breiter Schutzstreifen der ehem. 2 x 20 kV-Hochspannungsleitung diese Festsetzungen.

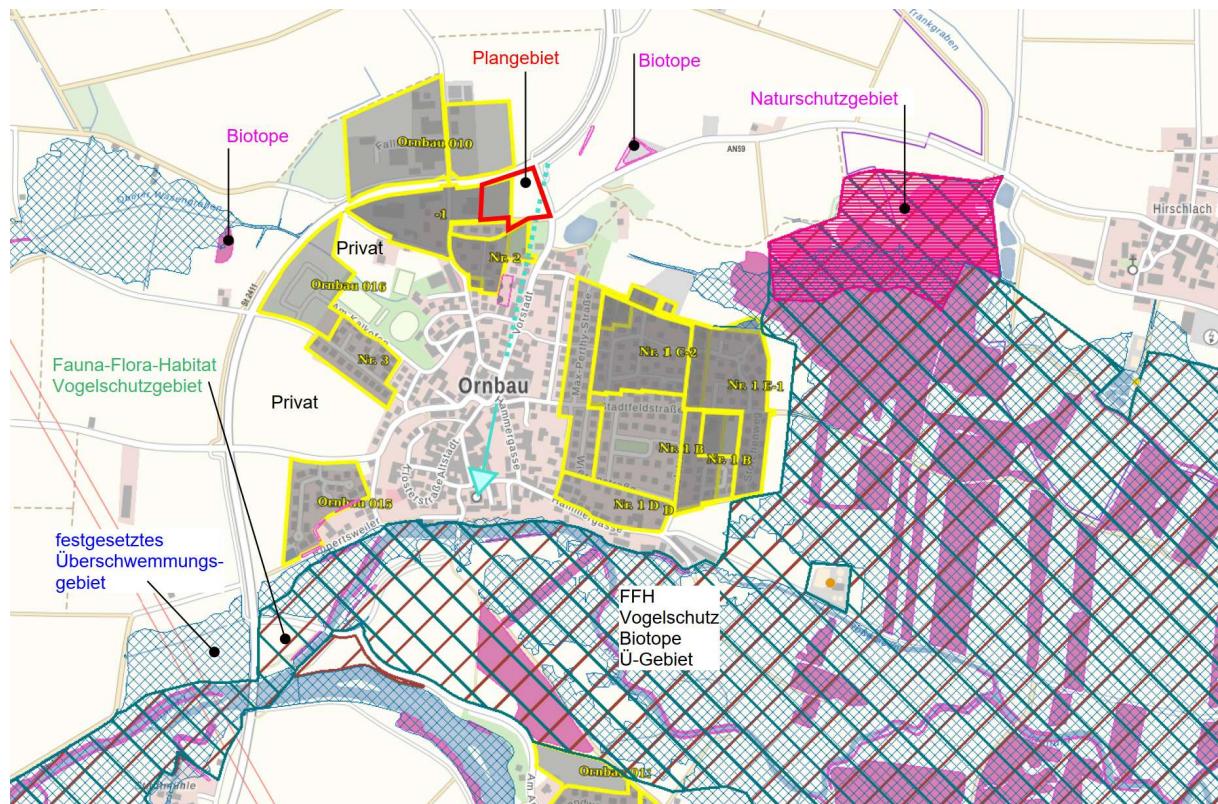


Ausschnitt B-Plan „Am Stallgarten“, 1980; o. M.

Die Hochspannungsleitung wurde zwischenzeitlich verlegt und die Fläche am Friedhof soll künftig als Parkplatz genutzt werden. Daher ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kappelweiher“ zur Neuordnung erforderlich.

Direkt westlich schließt sich die als Gewerbegebiet ausgewiesene Teilfläche des B-Planes Nr. 11 an, die mit einem Lebensmittelmarkt bebaut ist.

Im Norden, gegenüber der ST 2411, befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ sowie weiter im Nordosten die des Gewerbegebietes „Am Galgenfeld“ (in Aufstellung).



Lage Plangebiet, bestehende Bebauungspläne, Naturschutz und Überschwemmungsgebiete (Bay. Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics), o. M.

#### Bebauungspläne in räumlichem oder zeitlichem Zusammenhang

Innerhalb des Hauptortes befinden sich derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, für welche die vorbeschriebenen Nutzungenarten vorgesehen sind.

## 4. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

### Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLpG) und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung gem. Art. 3 BayLpG 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) BayLpIG).

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 8. 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 Altmühlthal 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
- Nord-östlich, 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. 15) 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. Bestandsaufnahme

### 5.1 Aktuelle Nutzung

Die Hauptfläche des Plangebietes (Fl. Nr. 566) wurde bisher als Ackerland genutzt. Der Geltungsbereich enthält auch den Bereich der bislang unbefestigten Zufahrt zum Friedhof mit Fußwegeverbindung zur Weidenbacher Straße sowie den als Parkplatzfläche genutzten Bereich vor dem Friedhof.

Im Wesentlichen ist das Plangebiet daher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen.

### 5.2 Ortslage, Stadtentwicklung, Topografie

Die Stadt Ornbau liegt im südlichen Landkreis Ansbach direkt an der Altmühl auf einer Höhe von ca. 420,00 m über Meeresspiegel. Bis in die 1950er Jahre hat sich die Bebauung hauptsächlich auf den Bereich innerhalb der historischen Stadtmauern (Befestigungsanlage aus dem Jahr 1289) beschränkt. In den Jahren danach hat sich weitere Bebauung entlang der nach Osten und Norden führenden Ortsverbindungsstraßen angesiedelt. Ab Mitte der 1970er Jahre wurden die ersten Wohnaugebiete im Norden, Osten und Westen der Kernstadt erschlossen und kontinuierlich erweitert. Ein Gewerbegebiet nördlich der ST 2411 entstand in den Jahren ab 1990.

Zuletzt konnte im Jahr 2019 das Baugebiet „Schimmelwasen I“ im Westen des Stadtgebietes für Wohnbebauung erschlossen werden.

Alle Wohnaugebiete sind, bis auf wenige Grundstücke, für Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Siedlungsrand der ländlich geprägten Stadt Ornbau.

Westlich der geplanten Baufläche befindet sich der Nahversorgungsmarkt „Diska“, welcher auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördliche Weidenbacher Straße“ errichtet wurde.

Im Süden schließen im Baugebiet „Am Stallgarten“ Einfamilienhäuser und, in direkter Nachbarschaft dazu, der Friedhof mit der Kirche St. Jobst an.

Nördliche des Plangebietes und der ST 2411 haben sich verschiedene Gewerbebetriebe im „Gewerbegebiet Nord“ angesiedelt.

Durch die vorhandene Bebauung westlich des Plangebietes (Einkaufsmarkt), der nördlich verlaufenden ST 2411 mit anschließendem Gewerbegebiet (einschl. Erweiterungsfläche nach Osten), dem direkt im Süden des Plangebietes liegenden Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung und den Friedhof mit umgebender Mauer bindet der Geltungsbereich bereits direkt an die Siedlungsstruktur an.

Östlich der AN 59 bildet ein hoher Laubbaumbestand im Sommerhalbjahr eine klare Begrenzung (Kappelweiher und Wasserturm) zur freien Landschaft. Richtung Nordosten ist, solange die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht erfolgt, die in Richtung Weidenbach/ Triesdorf vorhandene offene Kulturlandschaft erlebbar.

Am nördlichen Rand des für die Bebauung vorgesehenen Bereiches liegt eine zur ST 2411 um ca. 1,5 m ansteigende Böschung. Die AN 59 steigt vom Friedhof bis zur Anschlussstelle an der ST 2411 um diese Höhendifferenz ebenfalls an. Das Gelände selbst ist eben.

### 5.3 Geologie, Grundwasser, Versickerung

Im Plangebiet am Nordrand von Ornbau stehen gemäß geologischer Karte von Bayern (Bay. Landesamt für Umwelt, Umwelt-Atlas Bayern, Blatt 6829) im Untergrund die Schichten des Coburger Sandsteins (Hassberge-Formation) an.

Mit der bereits durchgeföhrten orientierenden Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG vom 30.08.2024) wurde unter dem humosen Ackerboden (15 – 30 cm stark) „durchgehend das Verwitterungsprofil des Coburger Sandsteins“ angetroffen. Diese Schichten weisen „vertikal und horizontal eine stark wechselnde Zusammensetzung auf.“ Es sind Sande unterschiedlicher Korngrößen, stark schluffige Sande sowie bindige Lagen (Schluff/ Ton) aufzufinden. In einer Tiefe von 1,10 m – 3,0 m unter Geländeoberkante geht der Boden in Sandstein über.

Zur vorläufigen Einschätzung eventueller Belastungen wurden Mischproben durch ein akkreditiertes Labor „auf die Materialwerte BM-0 der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV) untersucht.“ Die Werte BM-0 wurden in den Mischproben nicht überschritten.

Im Bereich der Schurf SCH 1 an der nord-westlichen Gebietsgrenze wurde in einer Tiefe von 2,80 m u. Geländeoberkante Schichtwasser angetroffen. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist jedoch nicht vorhanden.

Zur Überprüfung der Sickerfähigkeit wurde im Schurf SCH 8 ein Versickerungsversuch durchgeführt. Im Ergebnis ist dort eine Versickerung möglich und es kann bei der Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 3,5 \times 10^{-5}$  m/s ausgegangen werden.

Es wird jedoch empfohlen, von den Sickeranlagen „eine dauerhaft rückstaufreie Ableitung über einen Notüberlauf (z. B. Kanal/ Vorflut)“ vorzusehen. Die Versickerung ist vor Bauausführung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.

### 5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrserschließung

Die derzeitige Anbindung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt von der angrenzenden AN 59 aus über die bestehende Zufahrt zum Friedhof (unbefestigt), welche im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ausgebaut werden soll.

#### Versorgung

Die Anschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikationslinien und Nahwärme sind in Abstimmung mit den Versorgern im Zuge der Erschließung des Baugebietes neu herzustellen. Aus gestalterischen Gründen sind diese unterirdisch zu verlegen.

#### Entwässerung

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert.

Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.4.

## 5.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

### Denkmäler

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind im Denkmalatlas sowie in der Denkmalliste (Stand 02.07.2024) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Landschaftsprägende 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

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu Bodendenkmälern befindet, 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)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet, auch außerhalb der verzeichneten Bodendenkmäler, mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Alle Beobachtungen und Funde wie z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen müssen gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### Orts- und Landschaftsbild

Die Stadt Ornbau liegt in einem Gebiet (Landschaftsbildeinheit 042-03-08), in dem das Schutzgut Landschaftsbild mit der charakteristischen landschaftlichen Eigenart „4 – überwiegend hoch“ bewertet ist.

Als „kulturhistorisch 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. Der Bebauungsplan reagiert darauf mit der Festsetzung zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Damit wird eine Blickachse zum Kirchturm am südlichen Stadtrand offen gehalten.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die denkmalgeschützte Friedhofskirche St. Jobst mit Teilen der ursprünglichen Friedhofsmauer.

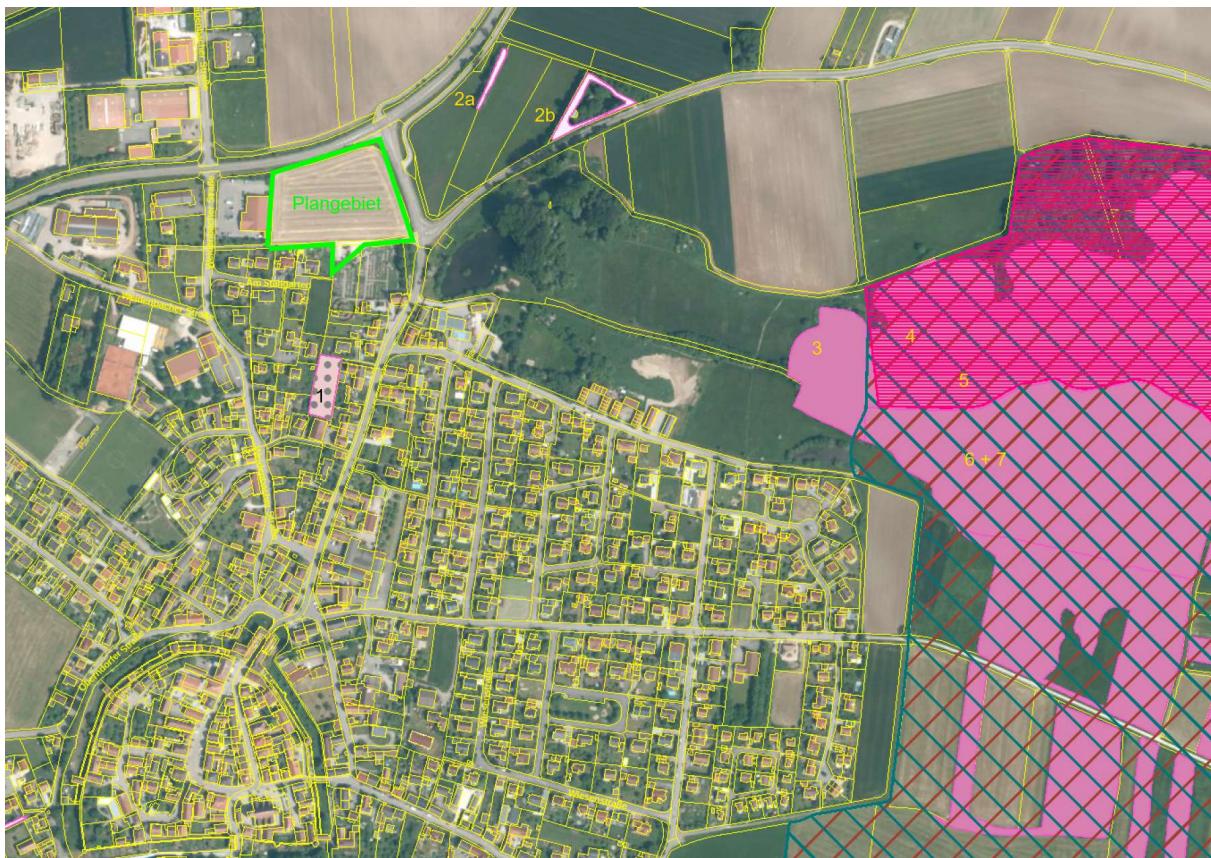
#### 5.6 Schutzgebiete

Die Stadt Ornbau liegt gemäß ökologisch-funktioneller Raumgliederung in der naturräumlichen Einheit „113.3 Südliche Mittelfränkische Platten“.

Im Plangebiet selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Folgende Schutzgebiete oder Biotope sind außerhalb des Plangebietes verzeichnet:

1. Streuobstbestand südlich Friedhof (6829-1085-001)
2. 2a + 2b „Hecken nördlich von Ornbau (6829-0036-001, 6829-0036-002)
3. Feuchtbiotop nordöstlich von Ornbau (6829-1086-001)
4. Naturschutzgebiet „Kappelwasen“ westlich von Hirschlach; Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sumpfe (NSG-00104.01)
5. Feuchtbiotop im Wiesmet, östlich von Ornbau (6829-1027-001)
6. Flora-Fauna-Schutzhabitat „Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet“ (ID-Code Bayern 6830-371)
7. Vogelschutzgebiet „Altmühlthal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee“ (ID-Code Bayern 6728-471)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

Kartierte Biotope und verzeichnete Schutzgebiete stehen unter besonderem Schutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Im Plangebiet selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

## 5.7 Gewässer, Starkregen

### Gewässer

Innerhalb des Bebauungsplangebietes und in direkter Nachbarschaft sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt in ausreichender Entfernung zur Altmühl und außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Daher ist eine Gefährdung durch Hochwasser aus Fließgewässern ausgeschlossen (siehe Karte S. 15). Gemäß Umwelt-Atlas Bayern liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Wassersensiblen Bereiches.

### Starkregen

Das Baugrundstück selbst ist eben, die umgebenden Straßen (ST2411, AN 59) liegen in ihrem Kreuzungspunkt ca. 2,00 m über der Geländeoberkante der Fl. Nr. 566. Nördlich der ST2411 und östlich der AN 59 steigt das umgebende Gelände (landwirtschaftliche Flächen, Grünland) etwas an. Durch die Lage des Baugrundstückes und die vorhandene Topografie ist daher nicht davon auszugehen, dass bei Starkregenereignissen überschüssiges Oberflächenwasser, verbunden mit Humus aus den etwas erhöht liegenden umgebenden Flächen in die Baugrundstücke eingetragen wird. Die im Umwelt-Atlas Bayern dargestellten Fließwege mit möglicherweise mäßigem Abfluss (Bay. Landesamt für Umwelt, Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut; [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) führen auf Grund des Geländeverlaufs entlang der südlichen Gebietsgrenze (Bereich Friedhofsmauer) in Richtung Osten.

Gleichzeitig liegt in der südwestlichen Ecke des Plangebietes, anschließend an das Grundstück des Einkaufsmarktes, eine minimale Geländesenke, in der sich möglicherweise Wasser aufstauen könnte.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist sicherzustellen, dass der Abfluss von Niederschlagswasser in diese Richtung (Einmündung AN 59, Stadteingang) nicht verstärkt wird.

Da lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten können, wird zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen empfohlen, unmittelbar an Gebäude anschließendes Gelände mit bauwerksabgewandtem Gefälle auszubilden, um Zulauf von Wasser an das Gebäude auszuschließen.

## 5.8 Vorbelastungen

### 5.8.1 Altlasten

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auch im Altlastenkataster sind auf der Website des Bayerischen Landesamt für Umwelt (<https://abudisuir.ifu.bayern.de/>) keine Altlasten verzeichnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Auch die bisher durchgeföhrten Chemischen Laboruntersuchungen (s. Geotechnischer Bericht) haben dies bestätigt.

Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) gemäß der Mitteilungspflichten nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG (Bayerisches Bodenschutzgesetz) zu benachrichtigen.

### 5.8.2 Immissionen/ Lärm

#### 5.8.2.1 Straßenverkehr – ST 24 11 und AN 59

##### Ausgangslage und Schallschutzgutachten

Das Baugrundstück liegt direkt an der Staatsstraße (ST 2411) die im Westen um das Stadtgebiet herumführt, der von Norden aus in das Ortszentrum hineinführenden Kreisstraße AN 59 sowie der Straße „Vorstadt“ im Osten.

Die AN 59 und die Straße „Vorstadt“ bilden die Zufahrtsstraße für Bewohner und Besucher der Stadt aus nördlicher und östlicher Richtung. Durch die ST 2411 als Umgehung der Innenstadt führt der Durchgangsverkehr nicht mehr über diese Straße.

Die Einwirkungen des Straßenverkehrs der ST 2411 auf das unbebaute Plangebiet wurde im Rahmen einer Schallimmissionstechnischen Untersuchung (IB Sorge, 02.10.2024) betrachtet und in einer Rasterlärmkarte dargestellt. Diese zeigt, dass im südlichen des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks während der Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten, jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV eingehalten werden (Anlage 5 und 6 der Untersuchung). Im überwiegenden Teil des Grundstückes, also weiter nach Norden zur ST 2411, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrsgeräusche für Allgemeine Wohngebiet von 60 dB(A) im Nachtzeitraum wird an keiner Stelle erreicht.

Das Gutachten untersucht als aktive Lärmschutzmaßnahmen verschiedene hohe Lärmschutzwände (2,50 m und 6,00 m). Auch bei einer 6,00 m hohen Lärmschutzwand werden im 2. Obergeschoss „im

Tag- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet überschritten“ (Schallschutzbegutachtungen Nr. 7.1.1.2; Anlagen 15 und 16).

### Alternativenprüfung zu Schallschutzmaßnahmen

#### a) Maßnahmen an der Quelle

Die Stadt Ornbau hat keinen Einfluss auf die Anzahl und Art der Kraftfahrzeuge sowie deren Geschwindigkeit auf Staats- und Kreisstraße. Hier kann keine Verbesserung der Situation erzielt werden.

#### b) Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg

##### Lärmschutzwand unmittelbar an der Staats- und Kreisstraße

Die akustisch wirksamste Lärmschutzmäßnahme wäre gemäß Gutachten eine ca. 9,50 m hohe Lärmschutzwand. Dies ist aber auf Grund der gesetzlichen Vorgaben des Bay. Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23) in der Regel nicht gestattet und obliegt der Planungshoheit der Straßenbaubehörde.

##### Lärmschutzwand unmittelbar an der Staats- und Kreisstraße

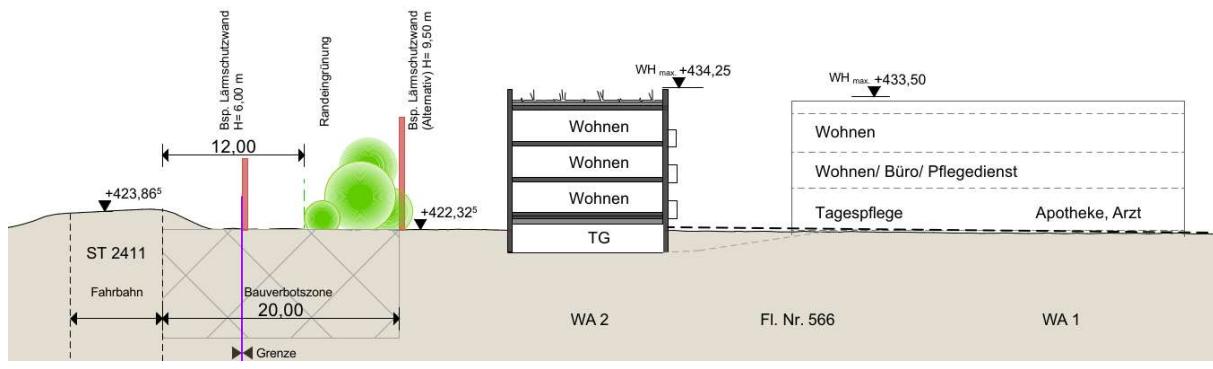
Da auch eine Lärmschutzwand mit 6,00 m Höhe (s. Anlage 15 und 16) nicht zum Ergebnis hat, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet eingehalten werden, wurde ein Lärmschutzwand auf Grund des erforderlichen Flächenbedarfs nicht untersucht.

#### c) Maßnahmen im Plangebiet

##### Lärmschutzwand im Plangebiet

Eine wirksame Lärmschutzwand an der Nord- und Ostgrenze innerhalb des Baufeldes müsste mit einer Wandhöhe von bis zu 9,50 m über Geländeoberkante aufgebaut werden, um einen wirksamen Schutz von Schlafräumen auch in den Obergeschossen (s. Systemschnitt) zu bieten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar und aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar.

Die Kosten für eine flächensparende Stahlträgerkonstruktion mit Absorber-Elementen können gemäß Nachfrage bei einem in Bezug auf Schallschutzwände erfahrenen Ingenieurbüro mit ca. 850 € brutto je qm Wandfläche beziffert werden. Dies würde im vorliegenden Fall bei einer Wandlänge von 160 m und einer Wandhöhe von bis zu 9 m geschätzte Kosten von ca. 1.224.000 € bedeuten. Umgelegt auf die Wohnbaufläche würden damit Mehrkosten von 138,00 €/qm Baulandfläche anfallen. Dies steht in keinem Verhältnis zu den ortsüblichen Grundstückspreisen von ca. 110 €/qm.



Schnitt mit schematischer Darstellung der untersuchten Lärmschutzwände, o. Maßstab

### Geschlossene Bauform

Eine möglichst geschlossene Bauweise kann die auf der von der Lärmquelle abgewandten Seiten der Baukörper abschirmen damit geschützte Bereiche entstehen. Dies wird im WA 2 mit einer abweichenden Bauweise (mögliche Gebäudelänge von bis zu 60 m) verfolgt.

In einem ersten Bauabschnitt möchte die Stadt jedoch, auf Grund des vorrangigen Bedarfs, das med. Versorgungszentrum mit Apotheke, Arzt, Tagespflege etc. im WA 1 realisieren. Die Wohnbebauung in WA 2 und WA 3 soll dann zeitnah folgen.

### **Fazit**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand, welche den Vollschutz der Wohnbebauung gewährleisten würde, scheiden sowohl auf Grund der städtebaulichen als auch wirtschaftlichen Gründe aus oder es besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßenbaubehörde.

Da im gesamten Plangebiet die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) nicht erreicht werden, können eine lärmschutzorientierte Grundrissorganisation oder passive Lärmschutzmaßnahmen wie die schalltechnische Bemessung von Außenbauteilen (z. B. Schallschutzfenster, massive Außenwände) innerhalb der Gebäude einen wesentlichen Beitrag leisten, um hier Wohnraum zu schaffen, der möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen ermöglicht.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass keine städtebaulichen Missstände durch Einwirkung von Verkehrslärm auf die geplante Wohnbebauung und insbesondere keine Gesundheitsgefährdungen der Bewohner auftreten.

Nach Abwägung aller Belange können passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Diese sind auf Grundlage der DIN 4109 in der aktuellen Fassung auszulegen.

Es wird im Schallschutzbüro Gutachten zudem empfohlen, die an den Fassaden zu erwartenden Beurteilungspegel nach Vorlage der Baugenehmigungspläne erneut zu ermitteln, um die Eigenabschirmung durch geplante Baukörper mit zu berücksichtigen.

#### 5.8.2.2 Gewerbe

##### Diska – Einkaufsmarkt

Die maximal zulässigen Emissionswerte des direkt im Westen des Baugrundstückes angrenzenden Nahversorgungsmarktes (Diska) wurden bereits im Bebauungsplan „Nördliche Weidenbacher Straße“ festgelegt. Sie betragen für den Tagzeitraum 57 dB(A) und nachts 42 dB(A). Durch die Erschließung des Einkaufsmarktes von der Weidenbacher Straße aus, sowohl für die Anlieferung als auch für die Kunden, liegen die Hauptemissionsquellen auf der dem Plangebiet abgewandten Seite des Discounter.

##### Gewerbegebiet Nord

Das o. g. Gutachten des IB Sorge vom 02.10.2024 zeigt, dass, bis auf einen schmalen Streifen an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden (Anlagen 7 und 8).

### 5.8.2.3 Landwirtschaftliche Flächen

Nördlich der ST 2411 und östlich der AN 59 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Anbauverbotszone auf einer Breite von 20 m Abstand zur Staatsstraße nach Norden hin und von 15 m Abstand zur Kreisstraße AN 59 sowie die im Osten des Plangebietes auf Grund der Sichtachse freizuhaltende Fläche auf dem Baugrundstück grenzen diese Flächen nur mittelbar an die mögliche Bebauung an.

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch damit üblicherweise einhergehende Tätigkeiten (pflügen, säen, ernten, mähen) Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese von den künftigen Anwohnern zu tolerieren sind.

## 5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Insbesondere Klimaschutz und Klimaanpassung sind in der Stadtentwicklung zu fördern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch die Insellage zwischen von Staats- und Kreisstraße sowie bestehender Bebauung hat die Ackerfläche keine nennenswerte Funktion z. B. in Bezug auf Kaltluftentstehung und Frischluftzufuhr für die Stadt. Dennoch wird die Neuversiegelung von Flächen zu einer Veränderung des lokalen Kleinklimas führen.

Für den lokalen Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen wirken einer lokalen Überhitzung entgegen. Für die Beheizung der Gebäude im Plangebiet ist der Anschluss an die „Nahwärmeversorgung Ornbau“ vorgesehen, welche Wärme ausschließlich mittels erneuerbarer Energien erzeugt. Zudem wird verpflichtend die Nutzung solarer Energie zur Erzeugung von Strom auf den Hauptdachflächen festgesetzt. Als ebenfalls wesentlichen Punkt ist das Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit Festsetzungen zu Retentionsdächern und Versickerung zu nennen. Die Verdunstung auf den Dachflächen trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet bei. Das verbleibende Oberflächenwasser wird in einem naturnahen Becken gesammelt und gedrosselt abgeleitet.

## 6. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Gebiet soll, in Verbindung mit den vorgesehenen sozialen und medizinischen Nutzungen, insbesondere der Schaffung von überwiegend barrierefreien Eigentumswohnungen und demnach vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die möglichen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen. Sie entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel für das geplante Baugebiet.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V mit § 4 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und wird mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie Höhenbezügen über Meeresspiegel (DHHN 2016) festgelegt.

#### Grundfläche, Grundflächenzahl

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze und Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Die Grundflächenzahl bewegt sich mit der Festsetzung der max. Grundfläche demnach mit  $GRZ \leq 0,4$  im gesetzlich vorgeschlagenen Rahmen (Orientierungswerte) des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Damit folgt die Entwicklung der Fläche den in §1a BauGB verankerten Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ermöglicht eine flächensparende Bebauung.

#### Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse

Die zulässige GFZ soll mit  $\leq 1,2$  innerhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO liegen.

Garagengeschosse einschl. der erforderlichen Kellerräume sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).

Das Garagengeschoss wird von den Berechnungen zur zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ausgenommen, da die Errichtung von Tiefgaragen ein wesentliches Merkmal zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist. Mit dem Bau von Tiefgaragen kann eine großflächige oberirdische Versiegelung vermieden werden. Gleichzeitig können die erforderlichen Stellplätze von den Wohnungen aus über einen Aufzug barrierefrei erreichbar sein. Durch die Reduzierung oberirdischer Stellplätze kann eine großzügige Durchgrünung des Baufeldes erfolgen.

#### Gebäudehöhen

Für die Gebäudehöhen werden im Plangebiet maximal zulässige Wandhöhen festgelegt, die sich innerhalb des Baugebietes entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Baufeld gliedern. Damit wird eine Höhenabstufung der Baukörper erreicht.

WA 1: III Vollgeschosse: WH max. 433,50 NN

WA 2: III Vollgeschosse: WH max. 434,25 NN

WA 3: III Vollgeschosse: WH max. 433,00 NN

Die maximal zulässige Wandhöhe wird als Höhe über Normal Null (DHHN 2016) festgesetzt und ist an der Oberkante der Attika bzw. dem höchsten Punkt des Daches zu ermitteln.

Technische Dachaufbauten (z. Aufzüge, Klimaanlagen, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen) bei Flachdächern dürfen die maximale Wandhöhe um bis zu 1,50 m überragen, aufgeständerte Anlagen (z. B. **Photovoltaik, Warmwassersolaranlagen**) um bis zu 50 cm sofern sie mind. 1,50 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen über Meeresspiegel sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen erreicht.

#### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planblatt durch Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO definiert. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

Die Bauweise wird gemäß Nutzungsschablonen im Bereich WA 1 und 3 als **offene** Bauweise definiert. In WA 2 wird **abweichende** Bauweise festgesetzt, d. h. offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, bei der die Gesamtlänge des Baukörpers bis zu 60 m betragen darf, sofern es das Baufenster zulässt. Als Hausform sind in WA 1 – 3 jeweils Einzelhäuser festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen ist sichergestellt, dass ein ausreichend großer Abstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten wird und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann. Gleichzeitig kann durch längere Baukörper an der nördlichen Gebietsgrenze die Einwirkung der Verkehrsgeräusche von der Staatsstraße auf das Baugebiet signifikant positiv beeinflusst werden.

Gebäudetypologien und überbaubare Grundstücksflächen folgen dem beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Eigentumswohnungen.

Die Festsetzungen lassen gestalterische Spielräume für das Grundstück zu, orientieren sich am lokalen Bedarf und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung.

#### 6.1.4 Abstandsflächen

(§9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. mit Art. 6 BayBO)

Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrages oder der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren gültigen Fassung.

#### 6.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Müllhäuschen

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)

- a) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Stellplätze (ST) sind offene Stellplätze mit deren Zufahrten zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der vorgesehenen Bereiche errichtet werden.
- b) Auf der im Plan verzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports (NA/ST/CP) sind Nebengebäude, Carports und offene Stellplätze zulässig.
- c) Nebengebäude sind auch außerhalb der für Nebenanlagen vorgesehenen Flächen zulässig.
- d) Vor Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- e) Tiefgaragen incl. der überdachten Zufahrtsrampen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.
- f) Vor Garagen (Tore der Tiefgaragen) ist ein Stauraum zur öffentlichen Fläche von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.
- g) Es ist eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig.

#### PKW-Stellplätze

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens auf dem Grundstück – auch in Tiefgaragen - nachzuweisen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für PKW richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Ornbau.

Werden Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 (Bewegungsflächen 1,20 x 1,20 m z. B. für Rollator-Nutzung) geplant, ist abweichend von der Stellplatzsatzung pro Wohnung jeweils 1 PKW- Stellplatz nachzuweisen.

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet sieht neben der Sicherstellung der ärztlichen Versorgung durch z. B. ein MVZ vor allem die Schaffung von Wohnraum vor, der größtmögliche Barrierefreiheit nicht nur für Senioren bietet. Zudem soll das Baugebiet großzügig durchgrün werden, um möglichst viele Flächen freizuhalten von Versiegelung.

Die Errichtung von zwei Stellplätzen je Wohnung, unabhängig von der Wohnungsgröße, steht den Zielen zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung entgegen. Selbst Tiefgaragen können im vorliegenden Baugebiet nicht in der Größe errichtet werden, dass sie die gemäß Stellplatzsatzung vorgesehene Anzahl an Stellplätzen aufnehmen könnten. Eine angemessene dichte Bebauung, die mit sparsamem Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB einhergeht, soll mit der Reduzierung auf 1 Stellplatz/ Wohneinheit nach DIN 18040-2 möglich gemacht werden.

#### Fahrradstellplätze

Fahrrad-Stellplätze sind gemäß nachfolgender Tabelle in der erforderlichen Anzahl herzustellen. Die Abstellplätze für Wohnnutzungen sind zu überdachen oder können in die Hauptgebäude integriert werden. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und in Nähe des jeweiligen Eingangsbereich des Vorhabens anzuordnen.

Für andere bauliche Nutzungen ist ein Aufstellort im Freien zulässig.

Werden Fahrradständer vorgesehen, so sind diese aus der Liste der Modelle, die nach ADFC-Richtlinie TR 6102-0911 (ab 2018: Geprüft nach DIN 79008) geprüft wurden, auszuwählen.

Quelle: ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V.) <https://www.adfc.de/artikel/adfc-empfohlene-abstellanlagen-gepruefte-modelle>

#### Richtzahlen über die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Fahrradstellplätze, Mindestanzahl
1.	Wohngebäude	
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 FSt. je WE
1.2	Gebäude mit Wohnungen, die Barrierefrei nach DIN 18040-2 errichtet werden (z. B. Seniorenwohnungen)	0,5 FSt. je WE
1.3	Tagespflegeeinrichtungen	1 FSt. je 10 Tagespflegeplätze
2.	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, Dienstleistungsbetriebe (z. B. Frisör)	1 FSt. Je 75 qm NUF*) mind. 2 FSt.

3.	Läden (z. B. Apotheke)	1 FSt. Je 50 qm NUF*) mind. 2 FSt.
4.	Gastronomie (z. B. Café)	1 FSt. Je 20 qm NGF**) mind. 2 FSt.

\*) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277 Teil 2; \*\*) NGF = NettoGastraumfläche

Die Festsetzungen zu Fahrradstellplätzen werden getroffen, um für die steigende Tendenz der Nutzung von Fahrrädern, e-Bikes und Pedelecs den damit verbundenen wachsenden Bedarf an Abstellplätzen sicherzustellen.

#### 6.1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt. Die Einfahrt zum Plangebiet ist im Bereich der bestehenden, unbefestigten Zufahrt zum Friedhof vorgesehen. Diese führt als Fußweg geradlinig weiter in Richtung Westen, entlang des bestehenden Einkaufmarktes hin zur Weidenbacher Straße.

Eine Durchfahrt durch das Baufeld ist auf Grund der bestehenden Bebauung und der umgebenden Straßen nicht möglich. Durchgangsverkehr soll vermieden werden, da das Baufeld bereits durch Staats- und Kreisstraße beeinflusst wird. Die öffentliche Verkehrsfläche bildet daher einen zentralen Platz aus, von dem die möglichen Baukörper erschlossen werden können. Die Größe des Platzes ist im Rahmen der Straßenplanung so zu dimensionieren, dass Müllfahrzeuge und Rettungskräfte in einem Zug wenden können.

#### 6.1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Blickfeld zur Kirche St. Jakobus

Die Kath. Pfarrkirche St. Jakobus am südlichen Rand der Altstadt ist ein „kulturhistorisch bedeutsames landschaftsprägendes Denkmal mit hoher Fernwirkung“ (Fachbeitrag Landschaftsrahmenplanung Bayern). Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung auf den Kirchturm vom Kreuzungsbereich der ST2411 mit der AN 59 und dem dort ankommenden Radweg ist die im Planblatt verzeichnete Fläche (Dreieck am östlichen Gebietsrand zur der AN 59) von Bebauung freizuhalten.

Bauverbotszone an Staats- und Kreisstraßen, Sichtdreiecke, Randeingrünung

Entlang von Staatsstraßen und Kreisstraßen sind gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BaStrWG) Art. 23 Anbauverbotszonen von 20 m an Staats- und 15 m an Kreisstraßen, gemessen ab dem äußeren Rand der Fahrbahndecke, einzuhalten. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Diese Zone ist im Planblatt nachrichtlich dargestellt.

Gemäß Art. 24 BayStrWG sind Genehmigungen von Baumaßnahmen in einer Entfernung bis zu 40 m von Staatsstraßen und bis zu 30 m von Kreisstraßen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zu erteilen.

Ausnahmen können gem. Art. 23 (2) BayStrWG zugelassen werden, „wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ..... gestattet.“

#### Staatsstraße ST2411

Gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamtes Ansbach vom 19.09.2024 kann innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden 20 m-Zone entlang der Staatsstraße eine Randeingrünung vorgesehen werden, „wenn ein Mindestabstand von 12 m vom Fahrbahnrand der ST 2411“ eingehalten wird. „Dieser Bereich (Anm.: bis 12 m vom Fahrbahnrand) ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, weitere Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.“

Die freizuhaltende Zone ist im Planblatt als Bauverbotszone dargestellt. Der Bereich für die zulässige Randeingrünung ist markiert.

Zur Sicherstellung der Anfahrts- und Annäherungssicht an der Einmündung der AN 59 in die ST 2411 sind die Sichtdreiecke mit  $l = 200$  m im Plan nachrichtlich dargestellt. Da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen erübrigen sich Vorgaben zu diesen Flächen.

#### Kreisstraße AN 59

Die Zufahrt zum Plangebiet sowie der Bereich der Querung für die Fortführung des aus Richtung Weidenbach kommenden Radweges liegen derzeit an der freien Strecke der AN 59. Bei einem Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach und der Polizei Ansbach wurde gemeinsam die mögliche Lage einer künftigen Querung besprochen. Es ist dazu vorgesehen, die Ortstafel, welche aktuell südlich der Einfahrt zum Plangebiet liegt, nach Norden zu verschieben. Die Querung liegt dann innerhalb der geschlossenen Ortschaft und kann ohne eigenständige Beleuchtung hergestellt werden.

Auch die Sichtdreiecke für die Einfahrt zum Plangebiet können auf das erforderliche Maß für die Geschwindigkeit von 50 km/h innerorts reduziert werden. Diese sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Nach Vorgabe der Straßenbaubehörde dürfen „innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.“

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Ansbach vom 20.12.2024 sind bei der weiteren Planung und Umsetzung folgende Punkte zu beachten:

- Die Detailplanung der Erschließung (Zufahrt) und Querungsstelle hat nach RAL 2012 zu erfolgen und ist mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach, der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Ansbach und der Polizei Ansbach abzustimmen.
- Der Entwässerung der Staats- und Kreisstraße darf kein Wasser zugeführt werden und der Abfluss darf nicht verändert werden.

Zur Visualisierung der Anbindung des von Weidenbach kommenden Radweges an das Plangebiet wurde der Vorentwurf der Straßenplanung im Bereich der Einmündung zum Baugebiet und der gegenüberliegenden Abzweigung nach Hirschlach nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen. Die Realisierung des Kreuzungsumbaus ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes „Am Kappelweiher“. Hierfür wird ein gesondertes Verfahren angestrebt.

#### **6.1.7 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung**

Zufahrten und Stellplätze im Plangebiet sind vorwiegend mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und Versickerung zu ermöglichen (vgl. Punkt 6.4 Versickerung).

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

### 6.2.1 Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten

Hauptgebäude

Es werden im Geltungsbereich Festsetzungen zu Dachform, Dachaufbauten und der Dacheindeckung getroffen.

Als Dachform der Hauptgebäude werden Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0 – 7° zugelassen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Retentionssdach, siehe Punkt 6.4), sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Auf den Hauptdachflächen sind außerhalb der Flächen für technische Anlagen (z. B. Lüftung, Wärmepumpe) Solaranlagen zur Gewinnung von Strom zu errichten. Anlagen zur Gewinnung von Wärme sind auf den Hauptdächern ebenfalls zulässig.

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems sind Flachdächer besonders gut geeignet, Regenwasser zurückzuhalten und möglichst auf dem Baugrundstück zu versickern.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserkreislauf, auf Natur, Landschaft und Kleinklima sowie aus gestalterischen Gründen wird für Flachdächer der Hauptgebäude eine extensive Dachbegrünung einschl. eines Retentionsvermögens festgesetzt. Die extensive Begrünung mit Retention verzögert den Abfluss von Niederschlagswässern und entlastet auf diese Weise die Entwässerungseinrichtungen.

Die Nutzung von Solarenergie wird als Teil der Maßnahmen zur Klimaanpassung festgesetzt.

Garagen und Carports

Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude sowohl mit Flach- als auch mit flach geneigtem Pultdach bis zu einer Neigung von 10° zulässig sind. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für geneigte Dächer sind auch Materialien wie Gründächer, Kies und Blecheindeckungen zulässig, jedoch keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.

Restmüll- und Wertstoffbehälter

Restmüll- und Wertstoffbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

Die Festsetzung dient dazu, mit ihrer gestalterischen Integration in die Bebauung der privaten Grundstücke eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

### 6.2.2 Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen privater Grundstücke getroffen.

Eine Einfriedung darf nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden. Dieser Streifen muss begrünt werden.

Zur öffentlichen Straßenseite hin sind nicht zulässig Einfriedungen aus Kunststoff, Gabionenwände, Sichtblenden und Mauern sowie Hecken aus Nadelgehölzen. Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m senkrecht zur Fahrbahnebene festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere

eine Durchschlupfhöhe von mind. 20 cm erforderlich ist (siehe Vermeidungsmaßnahme V7). Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum zu sichern. Zudem kann der durchgrünte und offene Charakter des Gebiets unter Berücksichtigung der Bedürfnisse nach Privatheit gefördert werden.

Bei der Errichtung der Einfriedungen ist auf Sockelmauern zu verzichten, weil diese für Kleintiere wie z. B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung negativer Auswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **6.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung**

Es wird festgesetzt, dass die Gestaltung der Außenanalgen so erfolgen muss, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Ein Anbösen oder Absenken des Geländes an die Gebäude zur Bewältigung von Höhenunterschieden ist zulässig. Werden Stützmauern zwischen Privatgrundstücken, auch grenztändig, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 0,80 m zulässig.

In der Eingabeplanung ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.

Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum als auch auf die jeweiligen Grundstücksnachbarn zu vermeiden und eine harmonische Einbindung von Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

#### **6.2.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke**

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig zu belassen. Ein Abdecken der Freiflächen mit Schotter oder Kies, insbesondere das Anlegen von reinen Schotterflächen, ist nicht zulässig (siehe dazu [Umweltbericht unter Punkt 4.1](#)).

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung, der Regenwasserversickerung, Erhaltung der Biodiversität und positiver Auswirkung auf das Mikroklima überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit standortgerechter Bepflanzung kann hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

#### **6.2.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und ausschließlich in der Erdgeschosszone bis max. Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach, Leuchtwerbung und blinkende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind als angeleuchtete und/ oder hinterleuchtete Werbung zulässig und in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf den Baukörper abzustimmen. Um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken, sind Leuchtmittel im Spektrum Neutral oder warmweiß (bis 3.000 K)

zu verwenden und in der Nachtzeit abzuschalten (siehe Vermeidungsmaßnahme V2, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

## 6.3 Erschließung, Versorgung

### Verkehrserschließung

Die Anbindung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt von der angrenzenden AN 59 aus über die bestehende Zufahrt zum Friedhof (unbefestigt), welche im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ausgebaut werden soll. (s. Punkt 6.1.5)

### Strom

Auf Grund der bisherigen Nutzung ist das Plangebiet weder durch Versorgungs- noch durch Entsorgungsleitungen erschlossen. Leitungen für Strom liegen jedoch in der Straße AN 59 im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze an.

Für die Stromversorgung ist gemäß Stellungnahme des Energieversorgers (N-Ergie Netz GmbH) die Errichtung eines Trafos im Plangebiet erforderlich. Eine entsprechende Fläche wird dafür an der südwestlichen Gebietsgrenze vorgesehen.

### Wasserversorgung

Die Stadt Ornbau liegt im Verbandsgebiet der Reckenberg-Gruppe und wird von dieser mit Trinkwasser versorgt.

### Nahwärmeversorgung

Die im September 2022 gegründete Genossenschaft „Nahwärme Ornbau e.G.“ baut aktuell eine Heizzentrale (Biogas und Hackschnitzel) und das dazugehörige Wärmenetz in Ornbau auf. Die ersten Haushalte konnten bereits im Frühjahr 2025 angeschlossen werden. Bei der Leistungsauslegung der Heizzentrale wurde die für das geplante Baugebiet voraussichtlich erforderliche Wärmemenge bereits berücksichtigt. Die Gebäude im Plangebiet sollen an die Nahwärmeversorgung angeschlossen werden.

### Telekommunikationslinien

In Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Diese Hinweise ergeben sich aus Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche im Rahmen von Beteiligungsverfahren zu Bebauungsplänen abgegeben werden.

### Leitungen

Die Anschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikationslinien und Nahwärme sind in Abstimmung mit den Versorgern im Zuge der Erschließung des Baugebietes neu herzustellen. Aus gestalterischen

Gründen sind diese unterirdisch zu verlegen. Ausreichende Trassen sind in den Straßenräumen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

Der Abstand zwischen einer Bebauung und Versorgungsleitungen muss mind. 1,0 m, der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen mind. 2,50 m betragen. Alternativ können Stromleitungen in Schutzrohren verlegt werden.

#### 6.4 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und verzögert abzuleiten.

##### Schmutzwasser

Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann sowohl an den Kanal in der Vorstadt als auch in der Weidenbacher Straße erfolgen. Beide Kanäle münden in den Stauraumkanal nördlich der Altmühl.

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

##### Regenwasser

Im Bereich der Fl. Nr. 565 (Wegverbindung Weidenbacher Straße – Vorstadt) ist ein Regenwasserkanal vorhanden, der vom Einkaufsmarkt in Richtung Kappelweiher verläuft und in einen Graben im Bereich der Grünfläche zwischen Friedhof und Vorstadt entwässert. Am südlichen Grabenende quert eine unterirdische Verbindung mit Auslauf in den Kappelweiher.

Da der vorhandene Regenwasserkanal in der Nikolaus-Eseler-Straße bereits hydraulisch stark belastet ist, wird derzeit eine Ableitung über den Kappelweiher priorisiert. Hier ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke (DWA-M 153, DWA-A-117) zu erstellen.

Die Versickerungsfähigkeit wurde im Rahmen eines geologischen Gutachtens mittels Schürfe geprüft. Demnach ist die Versickerung grundsätzlich möglich, jedoch soll „eine dauerhaft rückstaufreie Ableitung über einen Notüberlauf (z. B. Kanal/ Vorflut)“ vorgesehen werden. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 5.3 „Geologie“.

**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 gedrosselt abgeleitet.

##### Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser soll weitestgehend ortsnah versickern. Das erforderliche Retentionsvolumen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu bemessen und festzulegen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche im zentralen Bereich („Wendehammer“) soll im Wesentlichen über eine Mulde in der Mitte der Fläche (öff. Grünfläche) versickern.

Das Oberflächenwasser der Zufahrt ins Plangebiet von der AN 59 bis zum Parkplatz am Friedhof soll durch eine strassenbegleitende Mulde dem Graben im Bereich der Fl. Nr. 246 (außerhalb des Geltungsbereiches) zugeführt werden.

#### Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

##### Versickerung

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsaktiven, wasserdurchlässigen Oberflächen oder Belägen auszuführen. Der Unterbau muss dazu entsprechend wasserdurchlässig sein. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

##### Retention

Zur Retention von Regenwasser ist auf den Flachdächern der Hauptgebäude ein Dachbegrünungssystem mit einem Retentionsvermögen von mind. 40 l/m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Überlauf kann bei Bedarf in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden.

Diese Festsetzungen dienen dazu, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit die Entwässerungseinrichtungen zu entlasten. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich Gründächer positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus.

##### Ableitung

Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in das naturnah ausgebauten Rückhaltebecken an der süd-östlichen Ecke des Geltungsbereiches eingeleitet und dort soweit möglich versickern. Der Überlauf wird dann in o. g. strassenbegleitenden Graben und von dort in den Kappelweiher abgeführt.

#### Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch in Regenwasserzisternen zurückgehalten und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf soll ortsnah versickern.

Diese Empfehlung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen und dient der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Frischwasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

In der Wasserabgabesatzung – WAS der aktuellen Fassung des ZV-RBG im §5 Abs. 2 ist zur Regenwassernutzung folgendes geregelt:

*„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungzwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung.“*

*Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und die Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlagen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“*

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, vor Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) zu oben genannten Zwecken dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ansbach.

### 6.5 Immissionen und Emissionen

Die durch die nahegelegenen Gewerbegebiete und die umgebenden Straßen einwirkenden Immissionen sind unter Punkt 5.8.2 beschrieben. Mögliche Alternativen zum aktiven Lärmschutz wurden geprüft und abgewogen.

Es wird empfohlen, in den belasteten Bereichen lärmorientierte Grundrisslösungen vorzusehen. Alternativ können passive Schallschutzmaßnahmen (Außenbauteile massiv, Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen) zur Vorbeugung städtebaulicher Missstände und Sicherstellung möglichst störungsfreiem Wohnen und Schlafen in den Wohngebäuden.

Relevante Emissionen sind auf Grund der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet aus dem Plangebiet nicht zu erwarten.

### 6.6 Vorbeugender Brandschutz

Durch die Ausbildung der geplanten Erschließungsstraße liegen die vorgesehenen Baugrundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anfahrbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr ist damit gegeben.

Der erforderliche Löschwasserbedarf - „Grundschutz“ - orientiert sich an der geplanten Nutzung im Plangebiet und der Gefahr der Brandausbreitung. Dieser bemisst sich nach der Tabelle für den Löschwasserbedarf nach der DVGW-Richtlinie W405. Demnach ist bei einer dreigeschossigen Bebauung, einer Geschossflächenzahl von  $\leq 1,2$  und einer kleinen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung von einem Löschwasserbedarf von 96 cbm/h im Plangebiet auszugehen, der seitens des Versorgungsträgers als Grundschutz der Löschwasserversorgung im gegenständlichen Ortsgebiet aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden muss.

Gemäß Stellungnahme der Reckenberg-Gruppe kann der erweiterte Grundschutz von 96 cbm/ im Geltungsbereich bereitgestellt werden.

### 6.7 Grünordnung

Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden mit dem Umweltbericht ausgearbeitet, aus dem die Details zu entnehmen sind.

## Grün- und Freiraumplanerisches Konzept

Das im Umweltbericht ausgearbeitete Konzept der Grünordnung sieht im Wesentlichen Festsetzungen zur Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für die Flächen der Maßnahmen zum internen Ausgleich vor. Die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung werden getroffen, um sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich die Belange von Natur und Landschaft sowie explizit des Klimaschutzes und der Biodiversität zu berücksichtigen. Die öffentlichen Grünflächen werden als multifunktional gestaltete Freiflächen angelegt und übernehmen die Funktionen der Regenwasserbewirtschaftung, der Biodiversität und der Erholung. Die Gestaltung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen, Sträuchern und die Ansaat mit regionalem Saatgut fördern die Biodiversität. Um artenreiche und insektenfreundliche Flächen zu schaffen, werden für die Grünflächen Vorgaben zur Pflege in die Satzung aufgenommen.

### Allgemeine Festsetzungen (private und öffentliche Grünflächen)

Es sind Mindestqualitäten der Pflanzungen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und die Mindestgrößen ihrer Pflanzgruben geregelt. Bei Gehölzpflanzungen sind die Mindestabstände zu Nachbargrundstücken oder landwirtschaftlichen Flächen (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch AGBGB Art. 47 -52) benannt. Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume dienen im Quartier als Schattenspender und lokale Frischluftproduzenten.

### Freiflächen (privat und öffentlich)

Großflächig, mit Steinen, Glas oder Schotter bedeckte Flächen ohne Bepflanzung sind unzulässig. Steingärten müssen eine Bepflanzung von mind. 40% ihrer Gesamtfläche erhalten. Kiestraufen bis max. 0,5 m Breite entlang von Gebäudesockeln sind davon ausgenommen.

### Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden als naturnah gestaltete, pflegeleichte, nährstoffarme Blühflächen angelegt. Diese können als selbstbegründende Flächen (Windanflug) oder durch Ansaat mit regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 12 „Fränkische Hügelland“) realisiert werden.

Im Bereich des Parkplatzes vor dem Friedhof sind mind. zwei Laubbäume so zu pflanzen, dass sie die Einsehbarkeit des Friedhofes (s. Umweltbericht Nr. 3.6.2) speziell vom WA 1 aus reduziert wird.

### Private Grünflächen

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches in direkter Nachbarschaft zum „Diska“ wird auf den privaten Grundstücken ein durchgängiger, mind. 5 m breiter Pflanzstreifen als Laubhecke mit Sträuchern, Kleinbäumen und Obstgehölzen festgesetzt. Die Bepflanzung ist mind. zweireihig analog dem Pflanzschema und aus der Auswahlliste der Gehölze anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anforderungen an Pflanzabstände gemäß AGBGB zu Nachbargrundstücken (Bäume mind. 2 m, Sträucher mind. 0,5 m) sowie zu Leitungen (Bäume mind. 2,50 m) sind einzuhalten.

## 7. Belange von Natur und Landschaft / Eingriff/ Ausgleich/ Artenschutz

### 7.1 Eingriff/ Ausgleich

Bei der Realisierung des Baugebietes werden im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen 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) 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 Bebauungsplan sind die Methodik und die Ausgleichsflächenermittlung sowie die Maßnahmen definiert.

### 7.2 Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzbarmachung der ehemalig landwirtschaftlich genutzten Fläche für den Wohnungsbau und ein med. Versorgungszentrum ermöglicht werden.

Auf Grund der Lage im Außenbereich wurde das Plangebiet einschließlich eines größeren Bewertungsraumes im Vorfeld im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP – begutachtet.

Im Rahmen der Begehungen durch das „Büro für Naturschutzfachliche Ausarbeitungen und Gartengestaltung“, Frau Katja Meßlinger, wurde das Potential der Fläche in Bezug auf den möglichen Artenbestand untersucht.

Demnach befinden sich in relevanter Entfernung zur überplanten Fläche einige Schutzgebiete (z. B. NSG Kappelwasen, Wiesenbrütergebiet Wiesmet) für die in der Artenschutzkartierung Nachweise von saP-relevanten Arten verzeichnet sind. Auf dem Plangebiet selbst befinden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Biotope.

Das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (saP), Entwurf Stand 09.09.2024 des  
Büro für Naturschutzfachliche Ausarbeitungen und Gartengestaltung  
M. Sc. K. Meßlinger und Dipl. Biologe U. Meßlinger  
Bad Windsheimer Straße 19b, 91604 Flachslanden

wird als Teil der Begründung – siehe Anlage 1 – mit aufgenommen und bewertet.

Nach Untersuchung der zu bewertenden Parameter kommt der Fachbeitrag zu dem Schluss (siehe dort Seite 13) dass, bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind dabei zu berücksichtigen:

Übersicht verpflichtender Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP

	<b>Maßnahme</b>	<b>Maßnahmentyp</b>	<b>Ausführung</b>
<b>V1</b>	Verzicht auf Bauarbeiten in der Dämmerung und nachts	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung bei der Bauausführung
<b>V2</b>	Umweltverträgliche Außenbeleuchtung	Vermeidung (verpflichtend)	In Bauleitverfahren sowie bei Baugenehmigungen zu berücksichtigen, dauerhaft
<b>V3</b>	Minimierung der Fallenwirkung von Glas- und spiegelnden Fassadenflächen	Vermeidung (verpflichtend)	In der Planung sowie bei Baugenehmigungen zu berücksichtigen, dauerhaft
<b>V4</b>	Zeitlich begrenzte Gehölzrodung und -pflege (nur möglich im Winterhalbjahr)	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung im Bauzeitenplan
<b>V5</b>	Ökologische Begleitung der Gehölzarbeiten	Vermeidung (verpflichtend – falls V4 nicht möglich)	Berücksichtigung im Bauzeitenplan und bei der Bauausführung
<b>V6</b>	Vermeidung von Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung in der Objektplanung und bei der Bauausführung
<b>V7</b>	Verringerung der Barrierefunktion von Bauwerken	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung in der Objektplanung und bei der Bauausführung

Bewertung:

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz erfolgt gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP). Bei der Nutzbarmachung der landwirtschaftlichen Fläche als Bauland werden, unter Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sein.

### 7.3 Landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGB Änderung 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Hier besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 (§1a Abs. 2 BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind hier die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch z.B. Nachverdichtung zu Grunde zu legen.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung solcher Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zu Gunsten anderer Nutzungen aufzugeben und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- a. Auf Grund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Anbindung an die vorhandene Erschließung und Abrundung des Ortsrandes, ist das Plangebiet für die Nutzung als Wohngebiet positiv zu bewerten.
- b. Die landwirtschaftliche Fläche konnte bereits durch die Stadt erworben werden.
- c. Die Verfügbarkeit anderer Wohnbauflächen wurde geprüft, siehe unter Punkt 2 (Bedarfsnachweis) und Punkt 4 „Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung“. Derzeit stehen der Stadt Ornbau für das geplante Vorhaben (medizinisches Versorgungszentrum) keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

#### 7.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten vorhanden sein können (vgl. Punkt 5.8.1).

### 8. Umweltprüfung, Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung 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.

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

### 9. Kosten

Das Plangebiet ist im Eigentum der Stadt Ornbau, welche die im Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück entstehenden Kosten trägt.

## 10. Bestandteile des Bebauungsplanes

- Begründung zum Bebauungsplan – Teil I mit Umweltbericht – Teil II
- Zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung

### Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kappelweiher“ in Ornbau; Büro für Naturschutzfachliche Ausarbeitungen und Gartengestaltung, M.Sc. Katja Meßlinger, Dipl. Biol. Ulrich Meßlinger, Bad Windsheimer Straße 19b, 91604 Flachslanden; Entwurf Stand 09.09.2024
2. Geotechnischer Bericht Baugebiet „Am Kappelweiher“ in Ornbau, Flurstück 566; Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, Robert-Bosch-Str. 59, 73431 Aalen; 30.08.2024
3. Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg; 02.10.2024; Projekt Nr. 16637

Begründung zum Bebauungsplan „Am Kappelweiher“

Stand 10.09.2025 - ND

aufgestellt, den .....

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

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

## II Umweltbericht

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

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