



# Stadt Ornbau

Lkr. Ansbach

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B

### „Am Stadtfeld“

(Verfahren nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren)

## Begründung

Entwurf / Stand: 13.05.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2. Verfahren.....	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
4. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	4
5. Erläuterung der geplanten Festsetzungen .....	5
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	5
7. Emissionen, Immissionen .....	5
8. Denkmalschutz .....	6
9. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet .....	6
10. Artenschutzrechtliche Belange .....	6
11. Umweltbericht .....	7
Anlagen: .....	7

## **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Ornbau.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1B setzt für den wesentlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest, für einen Teilbereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die angrenzende Nutzung ist durch Wohnbebauung geprägt.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist, in dem eingeschränkten Gewerbegebiet, neben der bestehenden gewerblichen Nutzung ebenfalls Wohnnutzung zu ermöglichen.

Ziel ist es, leerstehende bereits erschlossene Grundstücke zu nutzen.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet kann die Voraussetzung für eine Wohnbebauung in diesem Bereich geschaffen werden. Weiterhin werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Durch die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung kann eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbebetriebes inkl. seiner künftigen Entwicklung durch die Änderung ausgeschlossen werden.

## **2. Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB findet für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Anwendung. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 8.700 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1B. Die Bebauungsplanänderung dient zur besseren Nutzbarkeit einer Baulücke im Innenbereich.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.

Das Gebiet ist vollständig von Bebauung umgeben. Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren, die umliegende bestehende Bebauung ist im Wesentlichen durch bestehende Wohnbebauung geprägt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landrecht unterliegen, ist nicht begründet.

Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

## **3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Ornbau, nördlich der „Stadtfeldstraße“

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 1B, „Am Stadtfeld“.

---

**2. Änderung B-Plan Nr. 1B „Am Stadtfeld“**

Begründung zur Bebauungsplanänderung, Stand 13.05.2022

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich zum Teil eine maximal 2- geschossige Bebauung (II) fest und zum Teil eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss (I+D). Als Dachform sind Satteldächer sowohl mit 15° - 30° als auch mit 28° - 52° Neigung vorgeschrieben. Die Art der baulichen Nutzung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der 2. Änderung werden die Festsetzungen teils überarbeitet und entsprechend der geplanten Nutzung neu getroffen. Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben bestehen, sofern die hier getroffenen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Die Umgebungsbebauung ist vorrangig von Wohnbebauung geprägt. Bei dem Bereich der Änderung handelt es sich um eine Baulücke.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 8.700 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 932/1, 933/1 und 933/2, der Gemarkung Ornbau.

#### **4. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Die Stadt Ornbau liegt im allgemeinen ländlichem Raum ohne Zentrumsfunktion. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die vorliegende Planung relevant:

##### **Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

###### LEP 3.1 Abs. 1 und 2 - Flächensparen:

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

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

###### LEP 3.2 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

###### LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Überplanung einer Baulücke um eine geeignetere Nutzung zu ermöglichen. Die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## 5. Erläuterung der geplanten Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1B „Am Stadtfeld“ ist im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet (vorliegender Änderungsbereich), in dem jedoch nur Betriebe zugelassen wurden, die auch in einem Mischgebiet möglich sind, ausgewiesen.

Zur besseren Nutzung der Baulücke im Innenbereich soll das bisher festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet mit der vorliegenden Änderung in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt werden um dort neben der gewerblichen Nutzung auch weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Mischgebiete dienen gem. § 6 Baunutzungsverordnung der Unterbringung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch den bestehenden Gewerbebetrieb (Pinselfabrik) und der geplanten Wohnbebauung ist die Mischnutzung in diesem Bereich gewährleistet.

Im Ursprungsplan wurde für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Für das geplante Mischgebiet werden diese auf die gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte auf eine GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 reduziert. Die bestehende Bebauung wird von diesen Werten nicht beeinträchtigt. Bisher ist im Änderungsgebiet eine unterschiedlich Dachneigung und Geschosigkeit festgelegt. Diese wird im Rahmen der Änderung für das gesamte Mischgebiet vereinheitlicht.

Um eine flexible bauliche Nutzung der Grundstücke weiterhin zu ermöglichen, sollen die Baugrenzen wie bisher Grundstücksübergreifend bestehen bleiben. Die Trafostation wurde an den nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt, so dass eine Anpassung der Baugrenzen nach Norden möglich ist.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die „Stadtfeldstraße“ und ist über diese wie bisher erschlossen.

Das Änderungsgebiet ist bereits technisch vollständig erschlossen. Im östlichen Bereich ist eine private Erschließungsstraße geplant, um die Fläche kleinteiliger erschließen zu können.

## 7. Emissionen, Immissionen

Durch die mit der Festsetzung eines Mischgebietes einhergehende Erhöhung des Schutzniveaus ist zu untersuchen, ob die bestehende Nutzung im bisherigen Gewerbegebiet in ihrem Bestand bzw. in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um folgende Aspekte zu bearbeiten:

- Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen im Bestand nach Bebauungsplan bzw. Genehmigungsbescheid und
- Überprüfen der Auswirkungen durch das Heranrücken von Wohnbebauung (MI) an gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken bestehen. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung und ist als Anlage beigefügt.

## **8. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **9. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet**

Die in der Ursprungsfassung festgesetzten Pflanzgebote bleiben bestehen. Entlang der östlichen Grenze ist eine Private Zufahrt geplant, um die hinter liegenden Flächen nutzen zu können. Die damals festgesetzte Randeingrünung ist in diesem Maße nicht mehr erforderlich, da es sich um eine Baulücke mit angrenzender Bebauung handelt und kann daher entfallen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist tatsächlich bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Bei den durch die geplante Änderung baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen können bisher bis zu ca. 80% versiegelt werden. Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird der Versiegelungsgrad um 20 % verringert.

## **10. Artenschutzrechtliche Belange**

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Um dem Artenschutz Rechnung zu tragen, werden folgende allgemeine artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Baubeginn zwischen September und März
- Von April bis Oktober keine Baumaßnahmen während der Dämmerung und nachts
- Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden
- Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung
- Verringerung der Barrierewirkung
- Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

Unter Beachtung dieser Maßnahmen scheint ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag entbehrlich.

## **11. Umweltbericht**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgestellt:

Herrieden, 13.05.2022

## **INGENIEURBÜRO HELLER GMBH**

### **Anlagen:**

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung