

# Markt Ammerndorf

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Altort“ mit grünordnerischen Inhalten

---

### Begründung

### ENTWURF

---

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Markt Ammerndorf Cadolzheimer Str. 3, 90614 Ammerndorf Erster Bürgermeister Herr Alexander Fritz</b>
----------------------	---

---


<b>Auftragnehmer:</b>	<b>Büro Stadt &amp; Land Dipl. Ing. Matthias Rühl Krassolzheim 39, 91484 Sugenheim</b>	<b>stadt+land M. Sc. Urbanistik Constantin Rühl Helmstraße 5 90762 Fürth</b>
-----------------------	--	--

---

<b>Stand der Planung:</b>	<b>18.08.2025</b>
---------------------------	-------------------

---

.....  
Erster Bürgermeister Herr Alexander Fritz,  
Markt Ammerndorf

  
.....  
Matthias Rühl, Dipl. Ing. (TU)

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, geplantes Vorhaben .....	3
2	Analyse der vorhandenen Situation .....	3
2.1	Rechtliche Einordnung der bestehenden Pläne .....	3
2.2	Erste Änderung des Bebauungsplans .....	4
2.3	Planungsrechtliche Einordnung für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Altort“ .....	4
2.4	Analyse des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altort“ .....	5
2.5	Scopingtermin .....	7
3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Geltungsbereich .....	9
3.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) .....	9
3.2	Planungsverfahren .....	10
3.2.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: .....	10
3.2.2	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB .....	13
3.3	Geltungsbereich .....	13
4	Planung .....	14
4.1	Städtebauliches Konzept .....	14
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.3	Weitere Festsetzungen .....	20
4.4	Stadtökologie und Klimaschutz .....	21
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	21
5.1	Verkehrerschließung: .....	21
5.2	Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Müllentsorgung): .....	22
5.3	Sonstige Leitungsnetze: .....	22
5.4	Grundwasser, Baugrund, Altlasten: .....	23
5.5	Erdwärmennutzung .....	23
5.6	Bodenschutz: .....	23
6	Alternativenprüfung .....	23
7	Grünordnung .....	23
7.1	Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke .....	23
7.2	Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen .....	23
7.3	Artenschutz .....	24
8	Denkmalbelange .....	24
9	Immissionsschutz: .....	25
10	Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz: .....	25
11	Artenliste .....	27
12	Anhang .....	28
12.1	Workshop mit dem Gemeinderat 23.05.2024 .....	28
12.2	Informationsstand für die Bürger am Herbstmarkt 2022 .....	30

## 1 Anlass, geplantes Vorhaben

Der Markt Ammerndorf ist seit Jahren in der Städtebauförderung. Das Sanierungsgebiet deckt sich weitgehend mit dem in den 1990er Jahren (letzter Stand 07.01.1994) aufgestellten Bebauungsplan Nr. 7 „Altort“. Allerdings decken sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit den Zielen der Ortskernsanierung und mit den aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien. Zudem hat ein tiefgreifender Strukturwandel in Ammerndorf stattgefunden und der früher stark landwirtschaftlich geprägte Altort wurde zunehmend zum Wohnstandort.

Aufgrund recht enger Festsetzungen hat der Gemeinderat in den letzten Jahren immer wieder mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu tun gehabt und möchte jetzt mit einfacheren, gelockerten Festsetzungen den Wünschen der Bürger entgegenkommen und gleichzeitig die Ziele der Städtebauförderung in die Festsetzungen aufnehmen.

Der Ortskern wird als lebendige Einheit verstanden, dessen neue Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Aufenthalt) gestärkt werden sollen und der für Aufgaben der kommenden Jahre fit gemacht werden soll.

## 2 Analyse der vorhandenen Situation

### 2.1 Rechtliche Einordnung der bestehenden Pläne

In den Verfahrensvermerken des ursprünglichen Bebauungsplans „Altort“ ist die Planzeichnung vom 05.10.1992 aufgeführt. Die textlichen Festsetzungen tragen den Vermerk „letztmals geändert am 07.01.1994“. Ein Begründungstext zum Ursprungsplan liegt nicht vor.

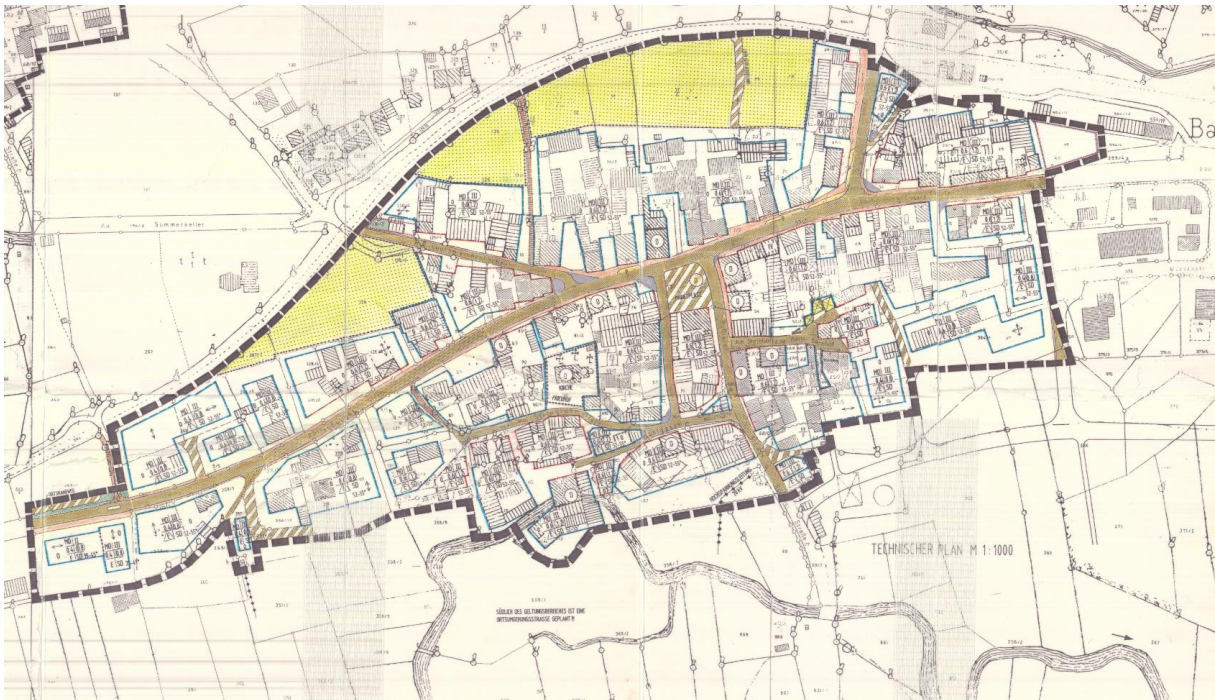


Abb. 1: Planteil BPL „Altort“ Stand 1992, unmaßstäblich

## 2.2 Erste Änderung des Bebauungsplans

Im Jahr 2016 wurde aufgrund von Erweiterungsabsichten der Ammerndorfer Mühle eine erste Änderung des Bebauungsplans „Altort“ durchgeführt. Die Planung wurde mit Satzungsbeschluss vom 17.07.2017 abgeschlossen.



Die 1. Änderung umfasste lediglich einen kleinen Teilbereich im Süden des alten Ortskerns und führte zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden unter Einbeziehung der Flächen nördlich der Bibert.

Abb. 2: Planteil der 1. Änderung des BPL „Altort“, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans geändert. Die „gemischte Baufläche M“ des Altortgebiets wurde bis zum Nordrand der Bibert ausgeweitet, um die Voraussetzungen für die 1. Änderung des B-Plans zu schaffen.

## 2.3 Planungsrechtliche Einordnung für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Altort“

Es wird der Gesamtplan geändert. Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Herausgenommen wird allerdings der Teil der 1. Änderung der die Grundstücke der Ammerndorfer Mühle betrifft.

Auf Wunsch der Eigentümer der Flurnummer 40, Mühlstraße 7a, soll der Bereich der Flurnummer 40, der in der 1. Änderung enthalten war, nun in die 2. Änderung aufgenommen werden, damit der bebaubare Teil des Grundstücks nicht auf zwei B-Pläne aufgeteilt ist. Diesem Wunsch ist der Gemeinderat nachgekommen.

Somit „verdrängt“ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Altort“ die Festsetzungen der 1. Änderung in diesem Bereich der Fl.-Nr. 40.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die Erfordernis des Ökoadgleichs sowie der Umweltprüfung.

## 2.4 Analyse des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altort“

### a) Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan „Altort“ setzt für alle Bauflächen „MD“ Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest. Bis 1990 galt noch der Text der BauNVO 1962: „Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen“.

Für den Bebauungsplan „Altort“ stand also die Landwirtschaft im Vordergrund, obwohl sich Anfang der 1990er Jahre bereits deutlich der Strukturwandel in der Landwirtschaft abzeichnete. Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altort“ war die planerische Zielsetzung eines „MD“ in weiten Teilen des Geltungsbereichs unzutreffend.

Der seitdem stattgefundene Strukturwandel in der Landwirtschaft hat dazu geführt, dass im Ortskern keine Tiere haltenden Betriebe mehr vorhanden sind und Gebäude und Grundstücke leer gefallen sind oder nur noch gering genutzt sind.

Erst mit der Novelle der BauNVO 1990 wurde § 5 Abs. 1 BauNVO grundlegend neu gefasst:

„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

### Zusammenfassende Wertung:

Die Festsetzung der Art der Nutzung ist differenzierter zu treffen.

### b) Geschossigkeit, Dachneigung

In weiten Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altort“ sind drei Vollgeschosse (III) zwingend festgesetzt. Tatsächlich sind auch etliche großvolumige Gebäude wie z.B. die vorhandene Gastwirtschaft Marktplatz 5 oder die ehemalige Gastwirtschaft Marktplatz 1 vorhanden. Bei schmäleren Gebäuden wie dem ehemaligen „Windelhäusla“, Rothenburger Straße 26, oder anderen älteren Gebäuden wird auch mit einer steilen Dachneigung - sie ist fast ausschließlich mit 52° bis 55° festgesetzt – der Dachraum bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss.

In alten Ortskernen ist zwangsläufig nicht jedes Gebäude erhaltungsfähig. Es werden also Neubauten errichtet. Sie werden zweckmäßigerweise überwiegend als zweigeschossiges Gebäude errichtet (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss), um das Treppensteigen gering zu halten. Nur in den seltensten Fällen würden sie als dreigeschossige Gebäude errichtet, zumal „offene“ Bauweise festgesetzt wurde und dann die Einhaltung von Grenzabständen schwierig wird. Die Hauptgebäude stehen im historischen Ortskern jedoch durchwegs zumindest einseitig auf der Grenze oder haben nur einen geringen Grenzabstand. Zwar sind in den textlichen Festsetzungen Ausnahmen formuliert, Neubauten aber immer auf die früheren Gebäudeaußenkanten zu setzen, ohne eine Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituation benachbarter Gebäude im Blick zu haben, ist nicht sinnvoll.



Bestehende Nebengebäude sind meist zu landwirtschaftlichen Zwecken errichtet worden (Scheunen, Ställe, Maschinenhallen). Sie sind maximal zweigeschossig. Neue Nebengebäude zwingend dreigeschossig errichten zu müssen ist nicht zweckmäßig und nicht bedarfsgerecht.

#### Zusammenfassende Wertung:

Auf eine zwingende dreigeschossige Festsetzung der Geschossigkeit sollte verzichtet werden. Rein erdgeschossige Gebäude mit eher flachem Dach sind aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Zur Erhaltung des Ortsbildes könnte eine Mindest- und eine Höchstgrenze der Geschossigkeit festgesetzt werden. Zu differenzieren wäre auch in Hauptgebäude und in Nebengebäude.

#### c) Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ ist im inneren Ortskern mit 0,6 festgesetzt und entspricht dem Höchstwert des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. In den westlichen und östlichen Randbereichen (westlich Fl.-Nr. 56 sowie Fl.-Nr. 74 sowie östlich mit heutigen Flurnummern 214, 216, 222 und 224) wird das höchstzulässige Maß auf 0,4 festgesetzt, obwohl die Gebietsfestsetzung MD beibehalten wird. Hier sollte offensichtlich der Schwerpunkt in Richtung Wohnnutzung gehen, für die eine zu hohe bauliche Dichte unattraktiv werden würde.

Die Geschossflächenzahl GFZ ist im inneren Ortskern mit 1,2 festgesetzt und entspricht dem Höchstwert des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. In den vorgenannten Randbereichen gilt eine reduzierte GFZ von 0,8, wohl um eine zu dichte Bebauung zu verhindern. Dennoch ist dort mit Ausnahme eines einzigen Grundstücks im Westen eine dreigeschossige Bebauung zulässig, also nicht immer zwingend festgesetzt.

#### Zusammenfassende Wertung:

Obwohl sicherlich bereits Anfang der 1990er Jahre eine Nutzungsdifferenzierung feststellbar war, wurde überall eine hohe Dichte angestrebt, die für eine zunehmende Wohnnutzung eher hinderlich war, da bei hohen Grundflächenzahlen und hohen Gebäuden der Wohnwert durch Überbauung und Verschattung in Verbindung mit wenig Grünflächen abnimmt. Hier sollte mehr differenziert werden.

#### d) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt, nur Einzelhäuser zulässig (Anmerkung: Im westlichen Bereich wurde bei einigen Grundstücken das Dreieck um das „E“ vergessen).

Es gelten weitere Einschränkungen: Hausgruppen dürfen nicht errichtet werden, die Abstandsflächen sind einzuhalten, wobei beim Abbruch eines Gebäudes wieder auf die vorhandenen Gebäudeaußenkanten gebaut werden darf. Allerdings dürfen dann die Trauf- und Firsthöhen nicht höher als beim Altbau sein, wenn die Abstandsregelungen nicht eingehalten werden können. Diese Festsetzung soll eine Schlechterstellung eines Neubaus verhindern.

Sehr differenziert wurden Baulinien festgesetzt, um die bestehenden Raumkanten im Ortskern zu erhalten. Nicht nur entlang der Rothenburger oder Cadolzheimer Straße bzw. entlang dem Marktplatz, sondern auch entlang der kleineren Seitengassen wurden Baulinien zur Erhaltung des stadträumlichen Erscheinungsbildes festgesetzt.

Die Baugrenzen umschließen die Bebauung in den Baublöcken vollständig. Eine ordnende Absicht ist nicht ablesbar. Vielmehr wird erkennbar, dass rückwärtig alles zugelassen werden sollte, was möglich ist.

#### Zusammenfassende Wertung:

Ob eine offene Bauweise in einem dicht bebauten Ortskern sinnvoll ist, sei dahingestellt. Gerade in alten fränkischen Dörfern, wurden die Hauptgebäude direkt an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet. Daher wurden damals auch Ausnahmeregelungen zu Abstandsflächen aufgenommen.

Die Erhaltung der typischen städtebaulichen Struktur mit Hauptgebäuden direkt am Rand des öffentlichen Straßenraums kann nur mit den festgesetzten Baulinien erreicht werden.

Eine städtebauliche Ordnung mit Hilfe von Baugrenzen in den rückwärtigen Bereichen anzustreben wurde damals zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht gewagt.

#### e) Textliche Festsetzungen

Sehr detailliert wurden Zäune geregelt, um eine einheitliches Dorfbild zu erzeugen. Die textlichen Festsetzungen gehen auch weit in die Regelungen für Fenster, Türen oder Gauben ein, was wohl dem damaligen Dorferneuerungsgedanken entsprach. Ökologische Kriterien oder Klimaschutzmaßnahmen waren damals nachrangig.

#### Zusammenfassende Wertung:

Die jetzt anstehende Änderung des Bebauungsplans soll nach den Wünschen des Gemeinderates weniger strenge Regelungen umfassen und das Bauen für die Bürger einfacher machen. Dennoch sind wesentliche, das Ortsbild relevant mitbestimmende Vorgaben unausweichlich. Das geht Hand in Hand mit den Sanierungszielen der Städtebauförderung.

## **2.5 Scopingtermin**

Nachdem erste Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung vorlagen, wurde seitens der Planer ein Scopingtermin vorgeschlagen, um grundlegende Fragen beispielsweise zum Umgang mit Gebäuden und eventueller späterer Neubebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu klären.

Auch die Lärmeinwirkungen aus der Umgehungsstraße waren ein wichtiges Thema vor allem im westlichen Bereich.

Die Bebauung im inneren Ortskern wäre nicht so entstanden, wenn es damals schon die BayBO gegeben hätte. Viele Gebäude stehen zumindest einseitig auf der Grenze („enge Reihe“), Abstandsflächen und heutige Brandschutzbestimmungen können nicht eingehalten werden. Um den Charakter des Altorts bewahren zu können, bedarf es der Festsetzung von Baulinien und rückwärtiger Baugrenzen. Dennoch können sicherlich nicht alle heutigen Bestimmungen eingehalten werden. Wie kann man Baugesuche „kulant“ regeln?

Der Scopingtermin fand am 09.12.2024 als Online-Termin statt. Hierbei wurde eine Reihe von Hinweisen gegeben.

Bezüglich einer Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde auf § 78 WHG verwiesen. Bei Ersatzbauten bestehender Gebäude ist auf hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Ausnahmen müssen immer individuell geprüft werden.

Schallschutz: Die Umgehungsstraße emittiert hohe Schallwerte, wobei der Ausweichverkehr auf der Rothenburger Straße den Verkehrslärm zu Stoßzeiten durchaus doppelt. Auch hier sind im Einzelfall Entscheidungen zu treffen (schallschützende Maßnahmen im Bauantrag regeln).

Bauplanungsrecht: Teilweise ist geschlossene Bebauung vorhanden. Hier sollte auch eine entsprechende Festsetzung erfolgen, da sonst bei Neubebauung Abstandsflächen eingehalten werden müssen.  
Bebauung auch über Baulinien regeln.



### 3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Geltungsbereich

#### 3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP)

Es liegt für den Gesamort die dritte, umfassende Änderung des FNP/LP aus dem Jahr 2002 vor (Büro Führes und Wollborn für den landschaftsplanerischen Teil, Büro STADT & LAND für den städtebaulichen Teil). Die dritte Änderung umfasste vor allem die Integration des Landschaftsplans sowie kleinflächige Ergänzungen von Bauflächen und die Aufnahme von Änderungen aufgrund von Bauleitplanungen (z.B. Straßenmeisterei).

Die letzte Änderung des FNP/LP ist die 7. Änderung im Bereich der Mühle, Stand 17.07.2017.

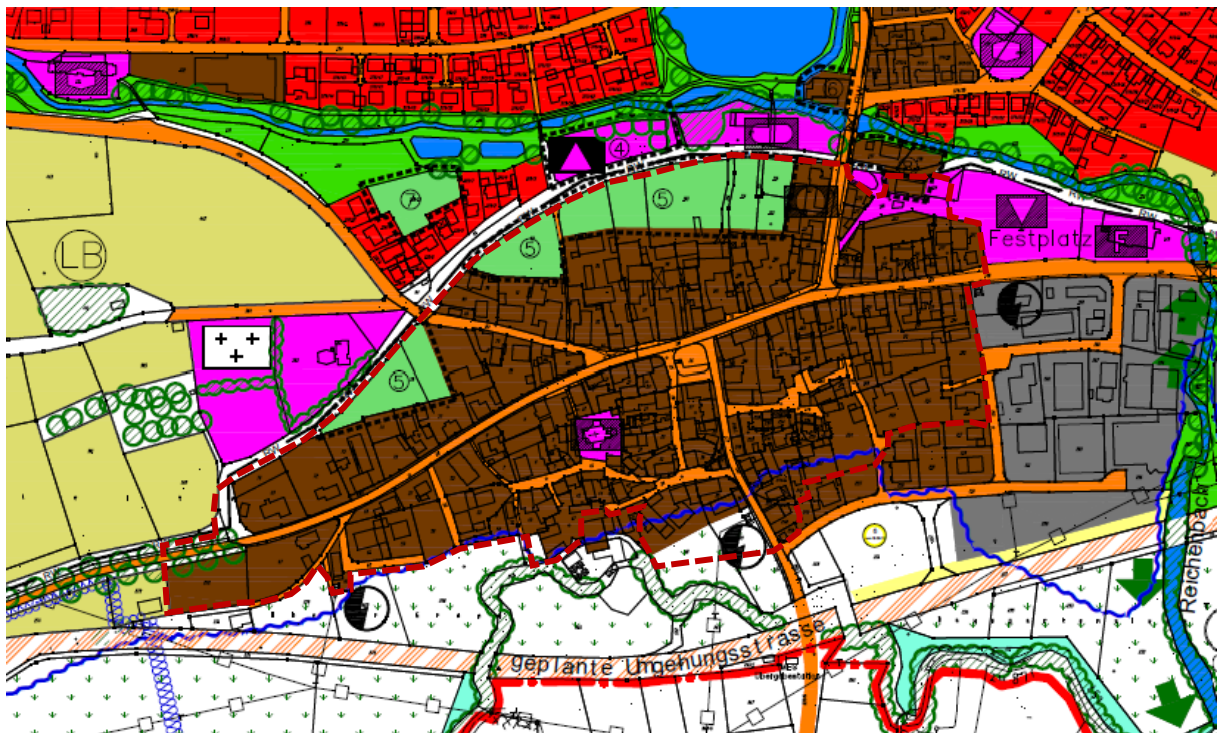


Abb. 3: Auszug aus dem FNP/LP im Bereich des Ortskerns, Stand 3. Änderung, unmaßstäblich (Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans in dunkelrot markiert)

Der Ortskern von Ammerndorf ist vollflächig als „M“ gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt (dunkelbraune Farbe).

Es ist lediglich 1 Baudenkmal (Kirche) innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf (lila) verzeichnet. Auch der Festplatz im Nordosten ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Dargestellt sind im Bereich des Altorts die Verkehrsflächen (orange) und die ortsbildprägenden Grünflächen entlang der ehemaligen Bahnlinie (grün, Änderungsbereich 5).

Das damals festgesetzte amtliche Überschwemmungsgebiet ist als blaue, gewellte Linie gut erkennbar. Teile des Altorts im südlichen Bereich sind davon betroffen.

### 3.2 Planungsverfahren

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan würde später im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird eigentlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im vorliegenden Fall soll aufgrund der Schwierigkeiten des Planens im Bestand dennoch eine frühzeitige Unterrichtung der Bürger stattfinden, mit einem Angebot für Einzelgespräche, wenn komplexe Sachverhalte vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete betroffen sein könnten. Das Planungsgebiet liegt mitten im Ort und ist weitgehend von bebauten Gebieten umgeben.

Allerdings sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die „ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ gem. § 1a BauGB zu beachten.

#### 3.2.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Die Systematik des Gesetzestextes wird im Folgenden übernommen und gewertet.

- a) „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,“

##### Bewertung:

Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt sind die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen eher gering zu bewerten. In der Planung soll jedoch der Altort auch als Lebensraum für an den Menschen angepasste Arten Beachtung finden.

Festsetzung zur Verbesserung der ökologischen Ausstattung sind unter III.d. getroffen worden.

Die Planung nimmt u.a. auf die Belange üblicherweise in Ortskernen vorkommender Tiere (z.B. Igel) besonders Rücksicht, da im Planungsgebiet die Durchlässigkeit für Kleintiere in den Festsetzungen Nrn. 12 und 13 berücksichtigt ist.

Der Grünraum nördlich des Ortskerns wird erhalten. Besondere Pflanzen sind nicht im Planungsgebiet vorhanden.

Boden, Wasser, Luft, Klima: Das Gebiet ist bereits bebaut. In der Planung wird in den rückwärtigen Bereichen der Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz (v.a. Nebengebäude) geplant, so dass eine Entsiegelung stattfinden wird. Damit werden zusammenhängende Gartenzonen geschaffen, die eine Verbesserung der Besonnung und Belüftung bewirken. Der lokale Luftaustausch wird durch diese zusammenhängenden Grünflächen verbessert.

Wenn neue Flächen überbaut oder versiegelt werden, sind Retentionszisternen zum Rückhalt und zur Verwendung von Regenwasser festgesetzt worden (III.4.).

Eine positive Veränderung des Kleinklimas ist durch begrünte Dächer bei Nebenanlagen zu erwarten.

Der Erhalt der großen nördlichen Grünflächen verbessert zusammen mit den Gartenzonen die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter. Dies kann sich positiv auf die biologische Vielfalt auswirken.

Auswirkungen auf die Landschaft sind aufgrund der ausschließlich innerörtlichen Lage nicht feststellbar.

- b) „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,“

Bewertung: Dies ist nicht zutreffend.

- c) „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,“

Bewertung: Für die Bevölkerung insgesamt dürften die Auswirkungen grundsätzlich positiv, aber eher gering sein.

- d) „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,“

Bewertung:

Die Planung beachtet die Belange des Denkmalschutzes durch Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der Bebauung sowie durch enge Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und die Verweise auf das Bay. Denkmalschutzgesetz. Weitere Sachgüter sind nicht vorhanden.

- e) „die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,“

Bewertung:

Durch die geplante Stärkung der Wohnbebauung oder auch durch kleinere Handwerksbetriebe entstehen keine gefährlichen Emissionen. Alle Gebäude werden über die gemeindliche Müllentsorgung bzw. über das lokale Abwassernetz entsorgt.

- f) „die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,“

Bewertung:

Die Gemeinde denkt über ein Nahwärmenetz nach. Neue Gebäude sind ohnehin energiesparend zu errichten. Die Planungen werden weiter konkretisiert.

- g) „die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),“

Bewertung:

Der Landschaftsplan gibt für den Altort keine Vorgaben. Eine gemeindliche Wärmeplanung wird noch aufgestellt. Ob sich Ammerndorf für ein Wasserstoffnetz überhaupt eignet, ist nicht bekannt.

- h) „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,“

Bewertung: Dies ist nicht zutreffend.

- i) „die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Bewertung: Es sind nur geringe Wechselwirkungen zu erwarten. Dies begründet sich durch die innerörtliche Lage und dass das Plangebiet nicht in einem geschützten Gebiet liegt.

- j) „unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,“

Bewertung: Aufgrund der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung, der vorhandenen Gaststätten oder Handwerksbetriebe und der öffentlichen Nutzungen sind keine Vorhaben zulässig, die „schwere Unfälle oder Katastrophen“ erwarten lassen.

Zusammenfassende Bewertung a bis j:

Bei einigen Sachverhalten ist keine Betroffenheit festzustellen. Gerade die doppelte Nachverdichtung im Ortskern mit mehr Grün und der Schaffung von mehr Wohnraum auf gleicher Fläche entspricht den Zielen des BauGB. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht festzustellen.

### 3.2.2 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

Abs. 1: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.“

In den folgenden Absätzen wird auf die einzelnen Punkte (Abs. 2 bis Abs. 5) eingegangen.

Abs. 2 führt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden an. Dies wird mit der vorliegenden Planung in vorbildlicher Weise umgesetzt. Bisher gering genutzte oder leerstehende Gebäude werden mittel- bis langfristig abgebrochen. Die Blockränder werden gestärkt. Baulücken werden genutzt. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

Der Ortskern wird mit der vorliegenden Planung deutlich aufgewertet. Durch Nachverdichtung wird hochwertiger Wohnraum geschaffen.

Abs. 3 nimmt Bezug auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Beides ist von der Planung nicht betroffen.

Auch für Abs. 4 kann keine Betroffenheit festgestellt werden.

Abs. 5 wird sehr weitreichend berücksichtigt. Neben einer möglichen regenerativen Energieversorgung ist eine Durchgrünung der privaten Flächen vorgesehen. Die Neuversiegelung wird dadurch geringer sein. Bei Umgestaltungen des öffentlichen Raums soll eine intensive Begrünung durch Baumpflanzungen erfolgen, um durch Verschattung der Aufheizung des Ortes entgegenzuwirken.

#### Zusammenfassende Bewertung Absätze 2 bis 5:

Für die Absätze 3 und 4 wird keine Betroffenheit festgestellt. Abs. 2 und Abs. 5 werden durch Nachverdichtung (und damit Schonung des Außenbereichs) und umfangreiche Begrünung, Retention und durch Baumpflanzungen beachtet.

### 3.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ammerndorf:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13/5, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26/1, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, teilweise 37, 38, teilweise 39, teilweise 40, 40/3, 42, 42/3, 43, 43/1, 43/2, 44, 45, 46, 46/1, 46/2, 47 teilweise, 48, 49, 49/1, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, teilweise 66, 67, 68, 68/1, 69, 70, teilweise 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 78/1, 79, 80, 81, 82, 83, 88, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100/1, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, teilweise 118, 159, teilweise 160, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, teilweise 174, 176, teilweise 177, 178, 179, 180, 181, 181/1, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 191/1, 192, 193, 194, 195, 195/3, teilweise 210, 214, 215, 216, 222, 224, 227, 228, 229, 230, 231, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 240/1, 241, 242, 243, 244, 244/1, 245, 246, 247, 248, 250, 262, 272, 272/3, teilweise 283/7 und teilweise 809.

## 4 Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortskern entwickelt sich mehr und mehr zum Wohnstandort. Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind nicht mehr vorhanden. Die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs ist - nach Aufgabe u.a. der Bäckerei, Metzgerei und dem Lebensmittelgeschäft am Marktplatz – nahezu nicht mehr vorhanden. Lediglich der Hofladen der Ammerndorfer Mühle hat während der Woche meist am Vormittag geöffnet.

Die Einkäufe werden hauptsächlich im örtlichen Discounter am Ortsrand getätigt.

Ziel der Planung ist es daher die Wohnfunktion zu stärken und für die Herausforderungen des Klimawandels fit zu machen.

Dazu soll die städtebauliche Struktur mit Hauptgebäuden direkt am Rand des öffentlichen Raumes beibehalten werden. Im Inneren der Baublöcke sollen die aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäude entweder saniert und umgenutzt werden oder in private Gartenzonen umgewandelt werden. Damit werden im unmittelbaren Wohnumfeld Grünflächen entstehen, die als „grünes Wohnzimmer“ genutzt werden können. Über Baulinien entlang des öffentlichen Raumes und über zurückgesetzte Baugrenzen im rückwärtigen Bereich werden die Voraussetzungen für die Gartenzonen geschaffen.

Über Fördermittel im Sanierungsgebiet, das sich weitgehend mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans deckt, können finanzielle Anreize geschaffen werden.

Die sehr engen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altort“ werden vereinfacht. Dazu haben ein Workshop (Ergebnisse siehe Kapitel 12.1) sowie weitere Sitzungen mit dem Gemeinderat stattgefunden. Am Herbstmarkt in Ammerndorf 2022 waren die Planer mit einem Informationsstand vor Ort, um mit den Bürgern zu den bestehenden Festsetzungen und zukünftigen Zielen ins Gespräch zu kommen. Die Ergebnisse sind im Anhang (Kapitel 12.2) dokumentiert. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen den inneren, historischen Kern des Altorts in seiner Form weitgehend zu bewahren. Für diesen Kernbereich des Altorts wurden daher einige zusätzliche Festsetzungen getroffen (vgl. Planteil III.b.). Der Bebauungsplan enthält daher eine in magenta gestrichelte Linie, die die beiden Teile des Altorts trennt.

Wie bereits festgestellt hatte der frühere Bebauungsplan keine Festsetzungen zu ökologischen Belangen. Festsetzungen zu Begrünung und zum Artenschutz sind nun im Entwurfsplan unter III.d. enthalten.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt. Die vorhandenen Baudenkmale sind im Plan verzeichnet ebenso wie das Bodendenkmal rund um die Kirche. Die Festsetzungen in der Dimension (Geschossigkeit, Dachneigungen etc.) und in der Lage (Baulinien) beachten die Denkmalanforderungen der ortstypischen Merkmale der Bebauung im Ortskern von Ammerndorf und tragen zum Erhalt des Erscheinungsbilds bei. Vereinzelt wurden auch im und am festgesetzten Überschwemmungsgebiet Baulinien zur Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur definiert. Die gestalterischen Anforderungen an eventuellen Neubauten sind damit hoch.



## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird im überwiegenden Teil des Planungsgebietes „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO, um das Nebeneinander von Wohnen und Kleingewerbe, Gaststätten und Dienstleistungen/Praxen zu ermöglichen. Tankstellen sind ausgeschlossen, mit Ausnahme von Ladestationen. Übliche Tankstellen würden unnötig Verkehr in den Ortskern ziehen.

In ruhigeren Bereichen außerhalb des historischen Ortskerns (v.a. im Westen, auch teils in zweiter Reihe) wurde „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Bereiche sind derzeit ausschließlich durch Wohnnutzung charakterisiert, die erhalten werden soll.

Nachverdichtungspotenziale sind im Plan in rötlicher Farbe als mögliche Baukörper aufgezeigt (keine Festsetzung).

Einzelne Grundstücke sind als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt, jeweils mit Nutzungsbezeichnung (z.B. Rathaus, Kirche, „Dreschmaschinenhaus“ oder auch das kleine frühere Feuerwehrgerätehaus an der Roßtaler Straße).

Die Grundflächenzahl (GRZ, früher Höchstwert, jetzt Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) ist im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) mit 0,4 festgesetzt, um die Baugrundstücke gut ausnutzen zu können und um neben einer baulich dichten Nutzung des Grundstücks auch viele Grünflächen beizubehalten.

Im Mischgebiet (MI) sind die GRZ-Werte gestaffelt (0,5 bzw. 0,6). In Bereichen, die derzeit teilweise gewerblich geprägt sind (z.B. Brauerei) oder wo nur kleinere Grundstücke vorhanden sind (z.B. zwischen Mühlgasse und Roßtaler Straße), gilt der höhere (dichtere) Wert von 0,6. Alle anderen Mischgebietsflächen weisen eine GRZ von 0,5 auf, um noch ausreichend freie Flächen für Wohnnutzung zu haben.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf gelten die städtebaulichen Maßzahlen wie in den angrenzenden Misch- oder Wohngebieten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Verbindung mit der GRZ und der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse entsprechend gestaffelt festgesetzt (Beispiel: bei GRZ 0,5 und drei Vollgeschossen gilt eine GFZ von 1,5). Auf einer Teilfläche, die derzeit ausschließlich durch einen ansässigen Betrieb genutzt ist, wurde die GFZ durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe ersetzt. Auch die Festsetzung von Vollgeschossen ist dort nicht sinnvoll.

Im inneren Ortskernbereich umschließen die Baulinien und Baugrenzen die geplanten Gebäudekörper meist relativ eng, um eine kleinteilige, dem Bestand im Ortskern angepasste Bebauung zu erreichen.

Dabei kann nicht immer auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen werden. Das planerische Ziel ist, punktuell die Bebauung zum Nutzen der benachbarten Grundstücke neu zu ordnen.

In den äußeren Bereichen des Bebauungsplans sind die Baugrenzen hingegen weitgezogen, um den Bauherren möglichst große Baufreiheit zu gewähren. Nur in Ausnahmefällen ist im äußeren Bereich eine Baulinie festgesetzt, z.B. beim denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhof oder an der Ecke Rothenburger Straße/Cadolzburger Straße.

Die planerischen Zielsetzungen sollen an einigen Beispielen erläutert werden:

#### Beispiel 1: Baulinie

Am Marktplatz befindet sich auf der Westseite ein erdgeschossiges Nebengebäude mit flach geneigtem Satteldach (ca. 25-30°), das sich über die Straßenkante der Mühlgasse hinaus in den Platzbereich vorschiebt.



Abb. 4: Blick auf Westseite Marktplatz, bezeichnetes Nebengebäude gelb bzw. weiß gestrichen

Die anderen drei Platzseiten sind von zweigeschossigen Gebäuden umrahmt, die auf die Straßenkanten zurückgesetzt und auch deutlich höher sind. Um eine Raumkante zu erhalten, die die Straßenkante einhält wurde eine vom jetzigen Gebäudebestand zurückgesetzte Baulinie festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass nach Abbruch des Bestandsgebäudes ein weiteres Hauptgebäude errichtet wird, das mindestens I+D mit ca. 45° aufweist und somit eine wirksame räumliche Begrenzung schafft. Es sollte dann giebelständig sein.

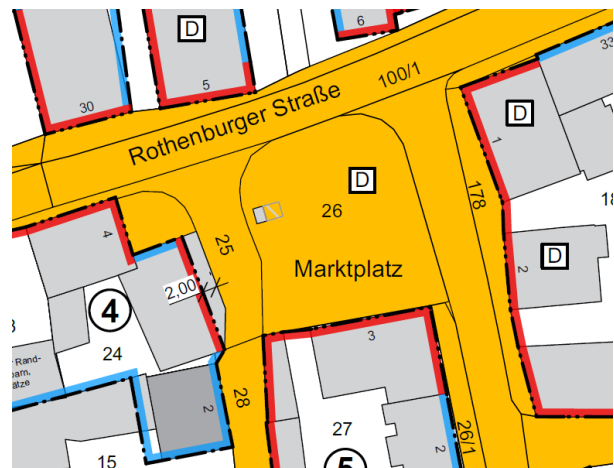


Abb. 5: Baulinie auf Westseite Marktplatz, unmaßstäblich

Alternativ würde ein zweigeschossiges traufständiges Gebäude den Raum noch besser schließen. In einem Gespräch mit dem Eigentümer sollen die Möglichkeiten erörtert werden. Gegebenenfalls wird die Festsetzung dann noch konkretisiert.

### Beispiel 2: Baugrenze rückseitig:

Zwischen Rothenburger Straße und Straße „Am Steinhof“ befinden sich einige kleinere Grundstücke, die dicht bebaut sind. Mit rückwärtigen Baugrenzen soll erreicht werden, dass dazwischen Gartenzonen ohne Gebäude entstehen, die eine gute Durchgrünung, Besonnung und Durchlüftung dieser rückwärtigen Bereiche ermöglichen.

Auch wenn die dadurch entstehenden Gärten teils recht klein sein werden, bilden sie eine optisch und funktional zusammenhängende Grünzone.

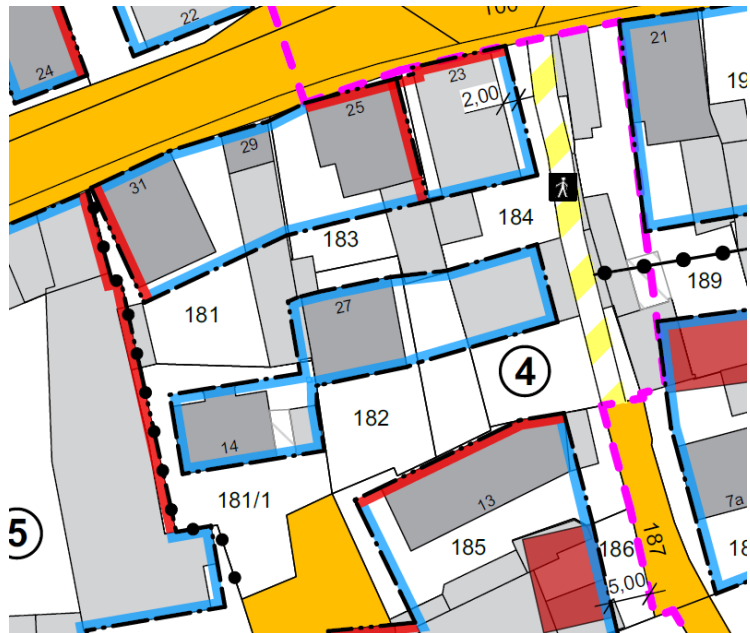


Abb. 6: Bereich südlich Rothenburger Str., unmaßstäblich

### Beispiel 3: Baugrenze straßen- und rückseitig:

Nördlich der Rothenburger Straße grenzt bisher die Bebauung fast direkt an die Straßenkante. Nur ein schmales Gehweg liegt dazwischen. Ein- und Ausfahrten aus den Grundstücken sind wegen schlechter Sicht mit Gefahren verbunden.

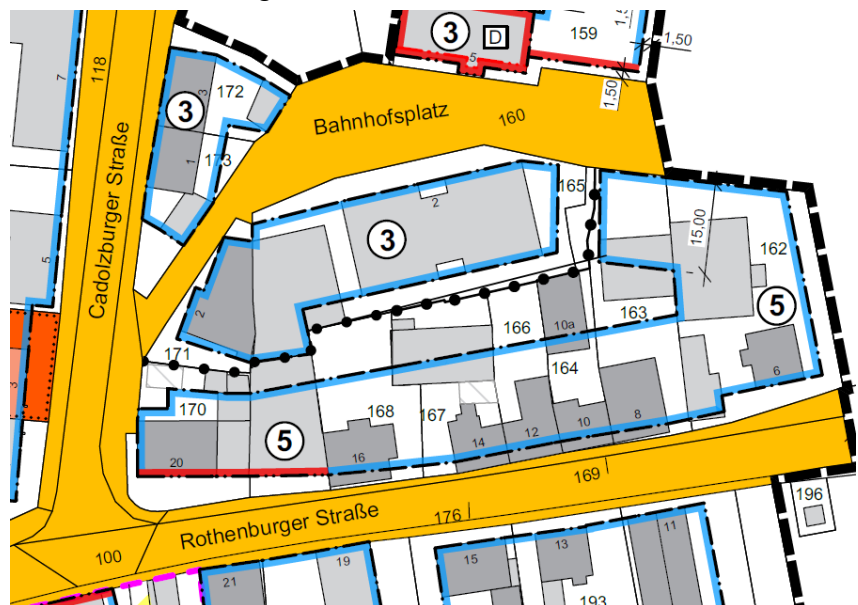


Abb. 7: Baublock zwischen Rothenburger Straße und Bahnhofplatz, unmaßstäblich

Die nahezu geschlossene Bebauung schützt die rückwärtigen Gartenbereiche sowie auch die Bebauung am Bahnhofplatz sehr wirksam vor Verkehrslärm. Die Gartenzone ist jedoch durch ältere Scheunen sowie ein Wohnhaus zerteilt. Die Planung sieht vor, die geschlossene Bebauung weiterzuführen, den rückwärtigen Bereich jedoch durch Abbrüche als zusammenhängende Gartenzone aufzuwerten. Zur Verbesserung der Sicht auf die Rothenburger Straße und zur Schaffung von mehr Raum für Fußgänger, soll die Bebauung langfristig um zwei bis drei Meter zurückgenommen werden. Zudem können damit auch kleine grüne Vorgärten entstehen.

Es gilt fast überall die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Dort wo offensichtlich ist, dass Grenzabstände nicht eingehalten werden können, die Raumstruktur nach einem eventuellen Abgang eines Gebäudes jedoch erhalten werden soll, wurden Baulinien festgesetzt.

Einer der Baublöcke, der Bereich zwischen Marktplatz und Mühlgasse ist komplett umbaut. Dieser Charakter soll erhalten werden, da damit im Inneren des Baublocks ein gut geschützter Innenhof entstehen kann. Es wurde daher für diesen Bereich „geschlossene“ Bauweise festgesetzt. Teils sind noch große Nebengebäude (Scheunen) im Baublock enthalten. Sie könnten teilweise umgebaut und für Wohnzwecke saniert werden oder teilweise durch eine Blockrandbebauung (ebenfalls Wohnen oder auch Nebengebäude) ersetzt werden. Auf den Baublock zwischen Rothenburger Straße und Bahnhofsplatz wurde bereits eingegangen.

Die Grenzabstände gemäß Art. 6 Bay. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. III.8).

### Vollgeschosse

Der Altort ist charakterisiert durch Hauptgebäude direkt am öffentlichen Raum mit kleineren und größeren Gebäuden (Erdgeschoss plus Dachgeschoss oder auch Dachraum sowie Erdgeschoss plus 1. Obergeschoss mit Dachraum oder auch Dachgeschoss im baurechtlichen Sinne). Eingeschossige Gebäude als Hauptgebäude gibt es nicht, also beispielsweise Flachdachbungalows.

Die Entstehung solcher bungalowartigen Hauptgebäude soll mit den Festsetzungen einer Mindestanzahl und einer Höchstzahl an Vollgeschossen verhindert werden.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) beträgt im innersten Ortskernbereich (Nutzungsschablonen 3, 4 und 5) mindestens I+D bis höchstens II+D.

Eine Ausnahme bildet der Bereich westlich der Cadolzheimer Straße. Hier sind Gebäude mit drei Vollgeschossen entstanden bzw. sollen entstehen können.

In den Randbereichen des Altorts sollen etwas niedrigere Gebäude entstehen, hier gilt eine Geschossigkeit von I+D oder II.

Während im inneren Altortbereich die Dachformen und Dachneigungen mit Sattel- oder Walmdach von 38° bis 48° eng vorgegeben sind, wurden in den Randbereichen die Dachformen weitgehend frei zugelassen (Sattel-, Pult-, Flachdach). Ortsuntypische Dachformen wie Tonnendach oder Sheddach können damit vermieden werden. Dachneigungen sind hier nicht geregelt. Ziel ist es im Bebauungsplan „Altort“ Voraussetzungen zur Dachbegrünung mit Retentionsfunktion und/oder für die Nutzung von Sonnenenergie zu schaffen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die textliche Festsetzung III.3, dass sich die festgesetzten Dachformen und -neigungen ausschließlich auf die Hauptgebäude beziehen. Bei Anbauten, Nebengebäuden oder Nebenanlagen sind Dachform und Dachneigung nicht geregelt. Dies entspricht den Zielen eines „schlanken“ Bebauungsplans und soll das Bauen vereinfachen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wurden insbesondere Dachform und Neigung nicht festgesetzt, da öffentliche Versammlungs- oder Veranstaltungsräume oft besondere Dachformen benötigen.

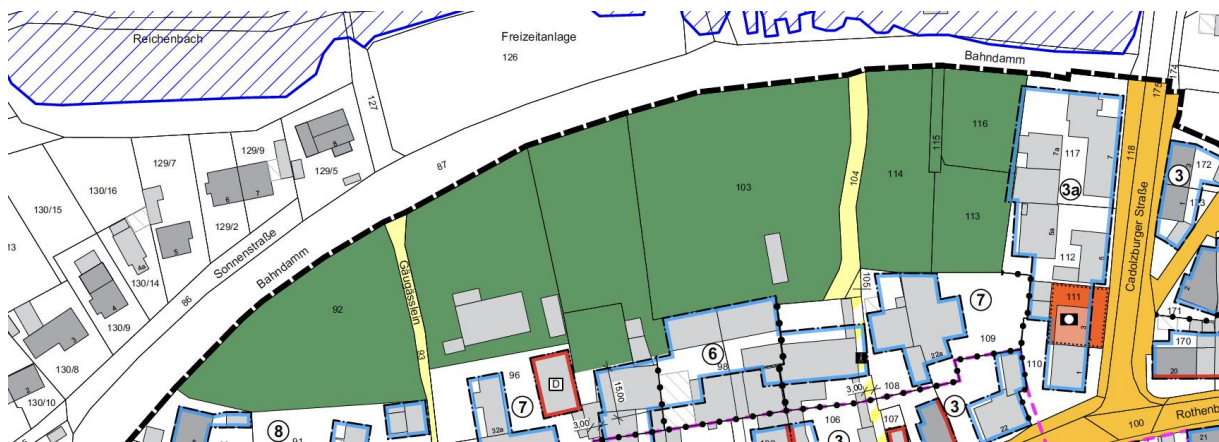
In einem kleineren, rückwärtig gelegenen Teilbereich nördlich der Rothenburger Straße wurde auf die Festsetzung von Geschossen verzichtet und stattdessen eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt (Nutzungsschablone 6). Es handelt sich um einen gewerblich genutzten Bereich der Brauerei. Gewerbebauten sind meist nicht sinnvoll in Geschosse einzuteilen.



Abb. 8: Abschnitt zwischen Rothenburger und Vogtsreichenbacher Straße, unmaßstäblich

Westlich des Ortskerns liegt eine größere Brachfläche, die an drei Seiten von Gebäuden umgeben und damit baulich vorgeprägt ist. Der Bereich bietet Potential für städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnraum. Aufgrund der Größe ist die Umsetzung von Wohnprojekten, Baugruppen oder altengerechten Angeboten denkbar, um den Wohnungsbestand zu diversifizieren. Die Fläche ermöglicht die Errichtung eines Baublocks mit gemeinschaftlichem Hof. Um Flexibilität zu gewähren, wurden Baugrenzen um die gesamte Fläche gefasst.

Etwas weiter östlich, an der Kreuzung Rothenburger Straße/Vogtsreichenbacher Straße, befindet sich das Gebäude der ehemaligen Bäckerei aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Es ragt weit in den Straßenraum hinein und dominiert den Bereich. Ein Blick in den Urkataster zeigt, dass sich an dieser Stelle früher ein kleiner Platz befunden hat. Auch heute würde dies den Bereich aufwerten. Daher soll im Falle einer Neubebauung des Grundstücks dem öffentlichen Raum mehr Fläche zugeordnet werden, der Bebauungsplan sieht daher eine etwas zurückversetzte Baulinie vor, um den neuen Platz städtebaulich zu definieren.



Die großen zusammenhängenden privaten Grünflächen nördlich des Ortskerns sollen erhalten bleiben. Sie übernehmen eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für die heimische Fauna und Flora.

Am westlichen Ortsrand ist schon im rechtskräftigen B-Plan eine bauliche Nachverdichtung geplant. Gebäude können in erster und zweiter Reihe angeordnet werden. Die Baugrenzen wurden angepasst, die Festsetzungen zur Bebauung wurden ebenfalls geändert, insbesondere was die zulässige Geschossigkeit und Dachform betrifft.

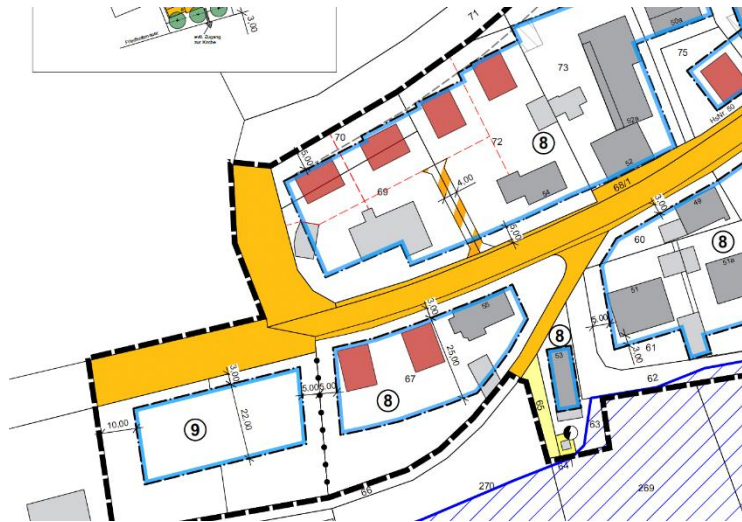


Abb. 10: Planausschnitt West, unmaßstäblich

### 4.3 Weitere Festsetzungen

Aufgrund des teils hängigen Geländes zum Talgrund der Bibert hin wurde Festsetzung III.2 hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe getroffen.

Im jetzt vorliegenden Änderungsplan sind auch Carports ermöglicht worden.

Unklar sind die Grundwasserstände, sodass bei hoch anstehendem Grundwasser Keller als wasserdichte Wannen auszubilden sind.

Im inneren Kernbereich sind weitere Regelungen festgesetzt worden:

Unter III.b.1. sind Regelungen zu Vollgeschossen und deren Anerkennung in die Berechnung der GFZ getroffen worden, da in eng bebauten Bereichen manchmal nur unzureichend belichtete Räume vorhanden sind, die kaum sinnvoll als Wohnräume nutzbar wären. Sie dürfen bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt bleiben, wenn sie Nebenräume oder Technikräume sind.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO können Aufenthaltsräume einschl. Treppenhäuser in anderen Geschossen (also z.B. Dachraum, der kein Vollgeschoss ist) ebenso unberücksichtigt bleiben. Dies erlaubt eine höhere Verdichtung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im inneren Bereich.

Geregelt wurde ein geringer Kniestock bis 0,5m. Höhere Kniestöcke sind in historischen Ortskernen unüblich.

Die Regelungen von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sollen auch in dicht bebauten Gebieten diese Nutzung erleichtern.

Wegen der Baudenkmäler wie Kirche, Pfarrhaus etc. und wegen des noch gut erhaltenen historischen Erscheinungsbildes wird für den inneren Kernbereich festgesetzt, dass Satteldächer mit naturroten Biberschwanzziegeln zu decken sind. Rechtsgrundlage dafür ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.



#### **4.4 Stadtökologie und Klimaschutz**

Das Planungskonzept berücksichtigt konsequent ökologische Grundsätze. Zur deutlichen Reduzierung der Ableitung von Regenwasser sind Dachflächen bis 15° Neigung zu begrünen mit Ausnahme von Flächen, die für die Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich sind.

Zudem sind Regenwasserzisternen als Retentionszisterne mit einem empfohlenen Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> je angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche anzulegen, wenn zusätzliche Flächen überbaut oder versiegelt werden. Eine Befreiung von der Zisternenpflicht ist nur gegeben, wenn andere Formen der Rückhaltung durchgeführt werden, gegebenenfalls anteilig. Ein Bodengutachten liegt allerdings nicht vor. Für sehr kleine Grundstücke, auf denen kein Platz für Versickerungsmulden oder -rigolen ist, ist diese Regelung nicht anzuwenden.

Kompakte Bauweisen werden aus Gründen der Energieeinsparung und der Verringerung der Kosten für Gründungsmaßnahmen empfohlen. Aufgrund der baulichen Verdichtung könnte voraussichtlich ein zumindest teilweises Nahwärmenetz realisiert werden. Die Gemeinde prüft die technischen Voraussetzungen.

Die Gebäude sind hell zu gestalten (Festsetzung Nr. III.6), um einen möglichst hohen Rückstrahleffekt (Albedo) zu erzielen.

Zum Schutz der lokalen Tierwelt sind in den Festsetzungen zur Grünordnung und ökologischer Ausstattung (siehe III.d.) umfassende Vorgaben (Animal aided design) enthalten. Dies betrifft die Beleuchtung mit insektenschonendem Licht Vogelschutzglas sowie die Sicherung von Lichtschächten o.ä.

Damit das Baugebiet durchlässig für Kleintiere ist, sind z.B. Gabionenwände nicht zulässig. Zudem sind in Sockeln in Abständen von mind. 10 m Durchschlupfmöglichkeiten herzustellen (Nr. III.13).

### **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Bauflächen sind aufgrund der innerörtlichen, zentralen Lage bereits voll erschlossen. Lediglich auf den privaten Flächen sind Leitungen entweder zu erneuern oder neu zu verlegen. Im öffentlichen Bereich wird derzeit kein Handlungsbedarf gesehen. Ob eine Nahwärmeversorgung zumindest in Teilen des Ortskerns sinnvoll ist, wird derzeit geprüft.

Hinsichtlich der Elektromobilität sollte der Energieversorger seine Netzkapazitäten prüfen.

#### **5.1 Verkehrserschließung:**

Die Erschließung des Altorts erfolgt über die vorhandene Staatsstraße ST 2409 „Rothenburger Straße“ bzw. „Cadolzbürger Straße“, die das Gebiet östlich und nordöstlich schneidet. Auch die innerörtliche Straße „Vogtsreichenbacher Straße“ sowie die Fortführung der „Rothenburger Straße“ übernehmen eine wichtige Sammelfunktion.

Kleinere innerörtliche Straßen und Gassen übernehmen die Erschließung in die Bauquartiere.

Ein weiterer Ausbau von Straßen erfolgt nicht. Hingegen sind mehrere Fußwegeverbindungen z.B. östlich des Marktplatzes nach Norden zum Bahndamm oder von der Rothenburger Straße nach Süden in Richtung „Baumgarten“ geplant. Damit soll das Prinzip des „Orts der kurzen Wege“ weitergeführt und verbessert werden.

Im Umfeld um den Marktplatz sowie der Kirche fehlen öffentliche Parkplätze. Der Plan enthält zwei Varianten für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 13/5 und 14, Rothenburger Str. 37. Während die Variante *im Planteil* vom Erhalt und der Sanierung des Gebäudes Haus.-Nr. 37 (mit Erhalt der Raumkante) ausgeht und damit 6 Stellplätze geschaffen werden, ist in der Variante *links vom Planteil* der Abbruch des Hauses Nr. 37 vorgesehen, was zu einer deutlich größeren Parktasche führt und 14 Stellplätze schafft. Die Raumkante zur Rothenburger Straße hin soll mit zwei großen, raumbildenden Bäumen eventuell unterstützt durch Mauerstücke hergestellt werden. Im Rahmen des Verfahrens erhofft sich die Gemeinde dazu abwägungsrelevante Stellungnahmen.

## **5.2 Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Müllentsorgung):**

Das Gebiet kann über die vorhandenen kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die Löschwasserversorgung wird im Lauf des Verfahrens geprüft. Die Abwasserentsorgung erfolgt im vorhandenen Trennsystem. Bei der Sanierung der Steingruber Straße und der Mühlgasse wurden neue Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle verlegt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich nicht mehr Flächen versiegelt als bereits jetzt. Es ist eher zu erwarten, dass aufgrund des langfristig zu erwartenden Abbruchs nicht mehr benötigter Bausubstanz weniger Versiegelung und Überbauung vorhanden sein wird als bisher.

Das Thema Starkregen wurde bei den Festsetzungen beachtet (siehe Festsetzung Nr. III.11). Die erwähnte Elementarversicherung ist ausdrücklich als Hinweis und nicht als Festsetzung formuliert.

Die Müllgefäße sind am Abholtag an den Straßenrand der Erschließungsstraßen zu bringen.

## **5.3 Sonstige Leitungsnetze:**

Im Gebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Versorger. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen eventuell ergänzt oder zumindest angepasst werden.

Die Versorgung mit Strom ist bereits vorhanden (Niederspannungskabel). Dabei muss eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für Elektromobilität eingeplant werden. Die N-Ergie ist als örtlicher Versorger – wie die Telekom und andere Leitungsträger – rechtzeitig von den späteren Fachplanern bei der Neugestaltung der öffentlichen Flächen zu beteiligen.

Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen.

#### **5.4 Grundwasser, Baugrund, Altlasten:**

Grundwasserstände sind nicht bekannt.

Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

Altlasten sind nicht bekannt.

#### **5.5 Erdwärmenutzung**

Aufgrund der groben Übersichtskarten des LfU Bayern erscheint eine Erdwärmenutzung über Erdwärmesonden möglich. Über zulässige Bohrtiefen erwartet die Gemeinde im Verfahren nähere Auskunft.

#### **5.6 Bodenschutz:**

Auf geltende Regelwerke, z.B. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) oder DIN 19731 wird hingewiesen.

### **6 Alternativenprüfung**

Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist wurden keine Alternativen zur Ausdehnung der Bauflächen geprüft. Ein Verzicht (Nullvariante) auf die Nachverdichtung im Ortskern würde allen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung widersprechen und hätte Ausweisungen an anderer Stelle zur Folge. Dies wird nicht ernsthaft in Erwägung gezogen.

Eine Variante war die Zurücknahme der Bauflächen im Westen (Nutzungsschablone 9), was jedoch vom Gemeinderat verworfen wurde.

### **7 Grünordnung**

#### **7.1 Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke**

Festsetzungen und Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sollen nicht getroffen werden.

Private Hausgärten sollten gärtnerisch angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Schotterflächen sollten vermieden werden.

#### **7.2 Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen**

Der öffentliche Raum weist kaum Begrünung auf. Nur vereinzelt finden sich Bäume im Straßenraum. Für diese wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Zuge der Neugestaltung von öffentlichen Räumen ist aus Gründen der Aufenthaltsqualität und des Klimaschutzes auf eine deutlich verbesserte Durchgrünung zu achten. Dies können auch Pflanzbeete mit blühenden Stauden oder Rankpflanzen sein. Begrünungsmaßnahmen, z.B. bei Umgestaltungsprojekten werden in Abstimmung mit der Städtebauförderung umgesetzt.

### **7.3 Artenschutz**

In alten Scheunen oder sonstigen Gebäuden können eventuell Fledermäuse vorkommen. Auch höhlenbrütende Vögel können vorkommen.

Zur Verminderung von Eingriffen sollten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August, durchgeführt werden.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind insektenfreundliches Licht und vogelsicheres Glas sowie Sicherung von Kellerabgängen oder Lichtschächten gerade im Hinblick auf die Nähe zur Bibert.

## **8 Denkmalbelange**

Im Geltungsbereich vorhanden Baudenkmale sowie das Bodendenkmal wurden aus der Bay. Denkmalliste übernommen und im Plan gekennzeichnet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Bodendenkmäler bekannt. Dennoch können bei Bodeneingriffen unerwartet Bodendenkmäler auftauchen. Es wurde daher der Hinweis Nr. III.c. in den Plan aufgenommen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Diese sind unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.“

## 9 Immissionsschutz:

Ein Schallgutachten für Verkehrslärm wird nicht für erforderlich gehalten, da es sich um ein bestehendes Gebiet handelt.

Bei einer Neubebauung im Westen des B-Plans werden schallschützende Maßnahmen wie Schallschutzgrundrisse erforderlich werden, da neben dem Lärm aus der Ortsumgehung zu Stoßzeiten der Ausweichverkehr auf der Rothenburger Straße den Lärm doppelt. Diese Maßnahmen sollen im Rahmen der Bauantragsverfahren geklärt werden.

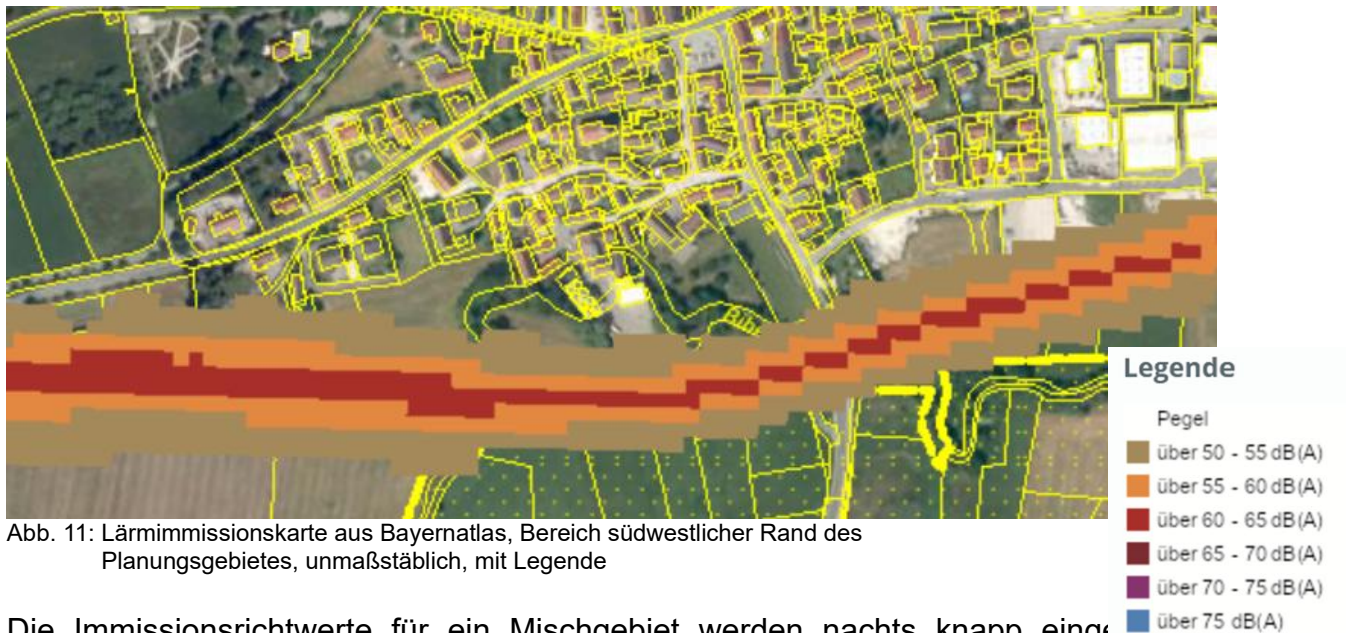


Abb. 11: Lärmimmissionskarte aus Bayernatlas, Bereich südwestlicher Rand des Planungsgebietes, unmaßstäblich, mit Legende

Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden nachts knapp eingetagsüber überschritten.

Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu befürchten, da sich keine tierhaltenden Betriebe in unmittelbarer Nähe befinden.

## 10 Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgende Werte:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 129.700 m <sup>2</sup> (100,0%)
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 23.400 m <sup>2</sup> ( 18,1%)
Mischgebiet	ca. 71.400 m <sup>2</sup> ( 55,1%)
Baugrundstücke Gemeinbedarf	ca. 1.750 m <sup>2</sup> ( 1,4%)
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)	ca. 18.200 m <sup>2</sup> ( 14,0%)
Öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg)	ca. 1.550 m <sup>2</sup> ( 1,1%)
Grünflächen, privat	ca. 13.400 m <sup>2</sup> ( 10,3%)

Der Kernbereich des Bebauungsplans mit engeren Festsetzungen umfasst ca. 43.700 m<sup>2</sup>.

Aufgestellt zum Planstand 18.08.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matthias Rühl', written in a cursive style.

STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Krassolzheim 39  
91484 Sugenheim  
Tel: 09165 95 98 31



## 11 Artenliste

### Artenauswahl heimische Gehölze für den Bereich der Pflanzgebote

#### Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Mittelgroße und kleinere Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus avium	Gemeine Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde

sowie Obstbäume in Sorten als Hochstamm (möglichst regionaltypische Sorten).

## 12.1 Workshop mit dem Gemeinderat 23.05.2024

Dachneigung

Material

Dachdeckung  
Fasadenfarbe

50°

Dachneigung  
Haupt- und Nebengebäude

Kniestock 25cm

Einteilung des Gebäudes

West  
Mitte  
Ost

+ Grünstreifen

3-Teilung

abnehmend  
aufsteigend  
Altort, um  
außerhalb

Grünfläche  
Altort  
(sonstiges)

2-Teilung BPL Altort

- innerer Kern  
- äußerer Kern durchaus lockerer

Flächen für  
Allgemeinbedarf

Man darf erkennen, in  
welchem Jahrzehnt was

Carport Dachneigung  
(Zandhöhe Dachfenster  
geschossigkeit  
Baulinien Erde/Garten

Evkerr

Farbgebung

Kombi mit Solar

Kunststoffhaute  
zu lassen

Farben

Handwritten notes on a green bulletin board:

- Neigung**
  - Neigung dem Gehirnsdruck anpassen
- Dachdurchdringung**
  - Dachdurchdringung im "äußeren" Bereich total egal  $\leq$  <sup>optisch</sup> <sub>sofort</sub> <sub>Wasserdichtigkeit</sub>
- Rote Dachziegel**
  - sonst Fassade frei
- Maßstab erkennen, in welchem Jahr gebaut was gebaut wurde?**
  - Maßstab erhalten/beibehalten, grade
- Welche Maßnahmen können gegen Feuchtigkeit im Dachstuhl ergriffen werden?**
- Wo soll die Grenze sein?**
  - Aufenthaltsbereich?
  - <sup>Mehrfachnutzung?</sup> <sub>Wohnfläche?</sub>
- Bebauungsplan nicht aufheben**
  - ⇒ klare Vorgaben
- Kompakte Eingrenzung Ortsbereich**
- Baulinie**
  - Flexibler halten
- Baulinien überdenken**
- Zulassen**
- Forderungen**
  - Dach**
  - port erlauben
  - Corridor im Randbezirk
  - Aufhebung der Dachlinie
  - Carports erlauben
- Gestaltung der Gebäude**

S. 28 von 30

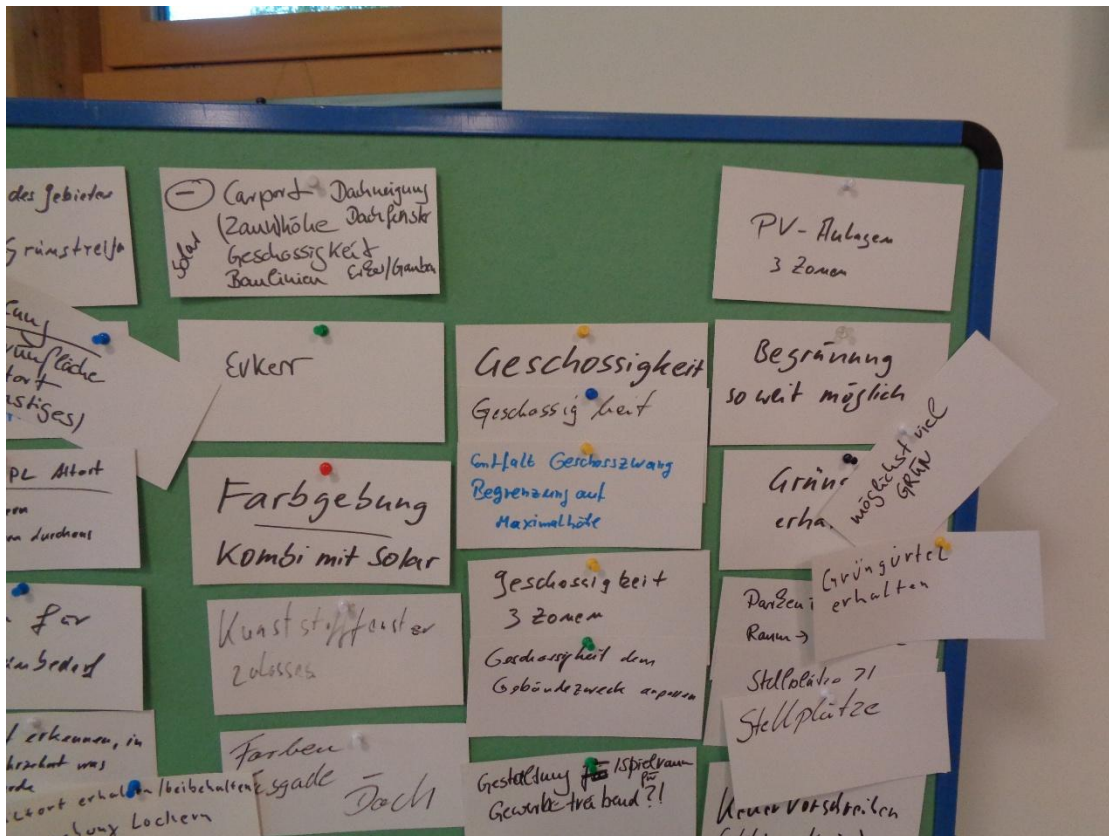


Abb. 14: Ergebnisse des Workshops (III)

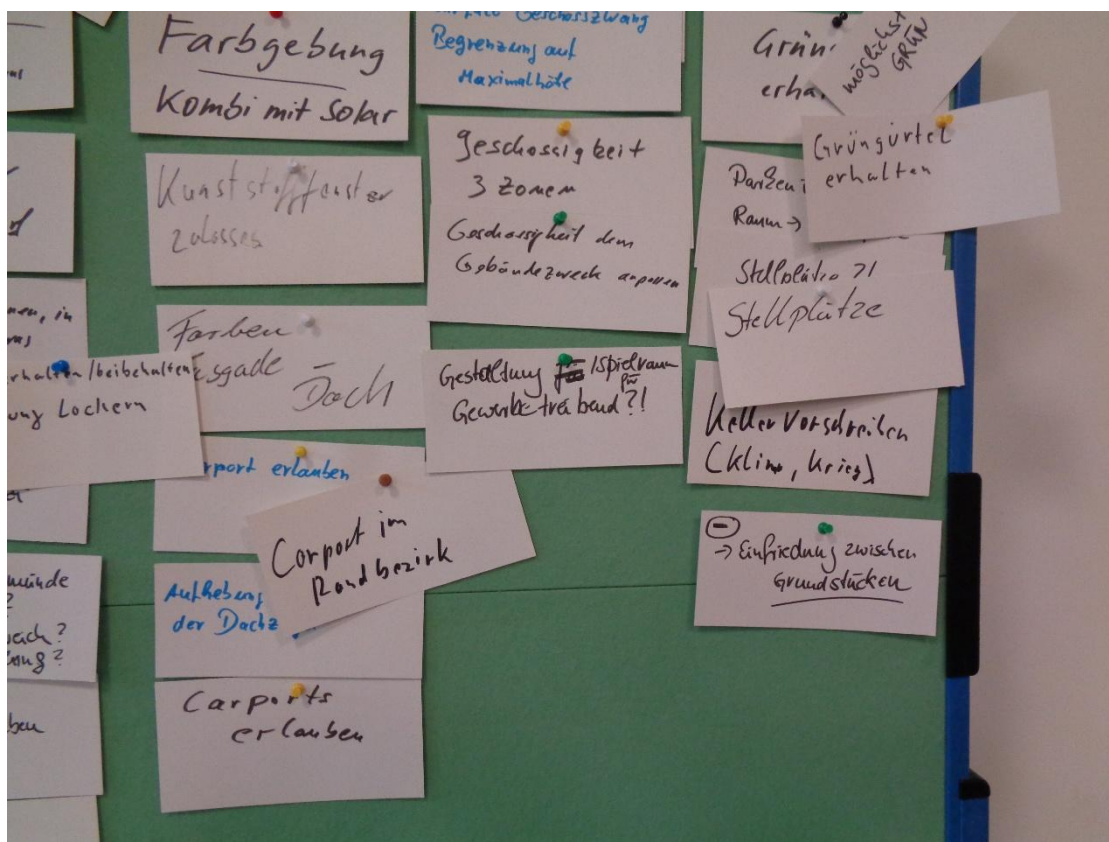


Abb. 15: Ergebnisse des Workshops (IV)



## 12.2 Informationsstand für die Bürger am Herbstmarkt 2022



Abb. 16: Infostand für Bürger am Herbstfest 2022



Abb. 17: Ergebnisse aus den Bürgergesprächen