



Markt Colmberg

Lkr. Ansbach

**4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 13
"Gartenfeld"**

mit integriertem Grünordnungsplan



**Begründung
VORENTWURF / Stand: 31.08.2020**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung.....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3. Flächennutzungsplan:	4
4. Inhalt der Änderung der Planung.....	4
5. Erschließung.....	5
6. Immissionen / Emissionen.....	6
7. Denkmalschutz	6
8. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	7
9. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	7
10. Grünordnerische Festsetzungen	7
11. Umweltprüfung.....	7

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gartenfeld“ der Marktgemeinde Colmberg wurde am 03.02.2003 zur Entwicklung von Wohnbauflächen rechtskräftig.

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes war, dass sich die erwartete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht eingestellt hat und gleichzeitig eine Nachfrage nach Gewerbeflächen bestand.

Der rechtskräftige Stand setzt innerhalb des Geltungsbereichs ein Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet mit den erforderlichen Erschließungsflächen und verschiedene Grünflächen fest.

Das Gebiet ist mittlerweile vollständig erschlossen. Das Wohngebiet und Mischgebiet sind nahezu vollständig bebaut.

Im Verlauf der Bautätigkeit wurde deutlich, dass einige bisherige Festsetzungen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, sowie auch der Bauwerber übereinstimmen.

Die bisher erteilten Befreiungen bei den Baugenehmigungen sollen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes wurde die verkehrliche Erschließung optimiert, was ebenfalls eine Bebauungsplanänderung erfordert.

Weiterhin ist eine Anpassung der Lärmschutzberechnung erforderlich.

Der Bebauungsplan soll mit der 4. Änderung den tatsächlichen Gegebenheiten und den heutigen Bedürfnissen der Bauwerber sowie den aktuellen Anforderungen des Immissionsschutzes angepasst werden.

Bei den geplanten Änderungen (vgl. Punkt 4) handelt es sich im Wesentlichen um die Änderung gestalterischer Festsetzungen und um die Anpassung des Lärmschutzgutachtens an die geänderten Rahmenbedingungen. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. Aus diesem Grund kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Beschreibung des Gebiets:

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Colmberg, nordwestlich der Staatsstraße St 2245.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 9,2 ha und umfasst die Flurstücke 166, 167, 177/1, 168, 169, 170, 171, 172 173, 174, 175, 175/1 - 175/11, 176/1 – 176/15 und Teilflächen der Flurstücke. 161, 260 und 76/6 der Gemarkung Colmberg.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch den bestehenden Wirtschaftsweg Fl.Nr. 177 Gemarkung Colmberg,
- im Südosten durch die Staatstraße St 2245,
- im Nordosten durch die bestehende gemischte Bebauung des Marktes Colmberg,
- im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen Fl.Nr. 165 Gemarkung Colmberg

3. Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Colmberg wurde im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt der Änderung der Planung

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt. Es sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Der geplante Festplatz vergrößert sich bedarfsgerecht von ca. 2.200 m² auf 3.200 m²
2. Bei der Ausführungsplanung wurde die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet optimiert. Zur Ausführung kam eine Stichstraße mit Wendeanlage anstelle der Durchgangsstraße. Die Darstellung der Erschließungsstraße wird im Planteil angepasst.
3. Die Parzellierung der freien Gewerbegrundstücke wurde entfernt, um den späteren Interessenten eine maximale Flexibilität bieten zu können.
4. Um negative Auswirkungen des Gewerbegebiets zu dem angrenzenden Wohngebiet ausschließen zu können, wurde die Streuobstweise Richtung Süden analog wie im Norden vergrößert. Das Regenrückhaltebecken wird Richtung Norden versetzt, was eine Reduzierung der Gewerbeflächen zur Folge hat.
5. Die schalltechnische Untersuchung wurde auf Grundlage der Planänderung angepasst und die Kontingentierung der Flächen neu festgesetzt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen übernommen. Die schalltechnische Untersuchung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 05.05.2020 mit der Auftrags-Nr. 6951.0 / 2020-SF angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmission zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und auch der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) zu entnehmen.

6. Änderungen der textlichen Festsetzungen

- Für die Parzellen A und B sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Für diesen Bereich sind maximal 3 Vollgeschosse in diesem Bereich auf maximal 3 begrenzt.
- Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9 m auf 10 m; ergänzend zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.
- Freigabe der Dachformen (bisher nur Sattel- und Pultdach)
- Festsetzung der Dachneigung von 5 bis 48 Grad (bisher 22 bis 48 Grad)
- Die Gestaltung der Dächer und die Dacheindeckung wird für den gesamten Geltungsbereich gleich festgesetzt.
- Die Auflage, zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen wird ergänzt.
- Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen im Wohngebiet wird von 1 m auf 1,50 m erhöht. Zwischen den Grundstücken und im Gewerbegebiet sind die Vorgaben gem. BayBO zu beachten.

Die Änderungen im zeichnerischen Teil sind aufgrund der geänderten Gegebenheiten erforderlich. Ebenso wie die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und die damit verbundene Änderung der Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz.

Weiterhin ist die Änderung bzw. Anpassung der gestalterischen Vorgaben vorgesehen, um den geänderten Planungszielen der Gemeinde Rechnung zu tragen. Die Anpassungen dieser Festsetzungen orientieren sich an dem östlich angrenzenden Wohngebiet „Im Kornfeld“.

Die weiteren textlichen Festsetzungen wurden mit Ausnahme der oben beschriebenen Änderungen aus der Fassung der 3. Änderung übernommen.

5. Erschließung

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Erschließung des Gebiets ist bereits erfolgt und ist somit sichergestellt.

Die **verkehrliche Erschließung des Wohngebiets** erfolgt von der Staatsstraße St 2245 über eine bereits verkehrsgerechte Anbindung mit Kreisverkehr. Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene Erschließungs- und Anliegerstraßen.

Sollte sich Verkehr zwischen dem geplanten Wohn- und dem Gewerbegebiet einstellen, werden geeignete Maßnahmen getroffen diesen Verkehr zu unterbinden.

Wegverbindungen zum geplanten Spielplatz und den bestehenden Geh- und Radweg bzw. Wirtschaftsweg sollen die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sowohl zum Ortskern als auch zu dem öffentlichen Radwegenetz optimieren.

Die **verkehrliche Erschließung des Gewerbe- und Mischgebiets** erfolgt über die Ortsdurchfahrt St 2250 (Rothenburg o.d.T. – Ansbach) über eine bestehende Anbindung durch die Ortsstraße „Am Neugraben“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation zugeleitet.

Das Oberflächenwasser des Wohngebiets wird wie bisher über einen Wegseitengraben und einer Rückhaltung der Altmühl zugeleitet.

Die erforderliche Einleitungsgenehmigung wurde im Zuge der Erschließungsplanung mit Bescheid vom 07.12.2006, Az. 632 – 20 SG 43 erteilt.

Das Oberflächenwasser des Gewerbegebiets wird in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt ebenfalls dem Wegseitengraben zur Altmühl abgegeben.

Überschwemmungsgebiete der Altmühl sind nicht betroffen.

Die **Trinkwasserversorgung** ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die bestehenden Versorgungsnetze.

6. **Immissionen / Emissionen**

Zur Abschirmung der angrenzenden Staatsstraße wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m über der OK Fahrbahn St 2245 angelegt. Die Höhe des Walls wurde so festgelegt, dass die Grenzwerte nach der 16. Verordnung zum Bundes – Immissionsschutzgesetz eingehalten werden.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind wie bisher keine Emissionen zu erwarten.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung der Büro Kottermair GmbH vom 05.05.2020 mit der Auftragsnummer 6951.0 / 2020 – SF angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und auch der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

7. **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) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/235 85-0 zu verständigen.

8. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen einen Grenzabstand von mindestens einem Meter haben.

9. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und die Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgearbeitet wurden, bleiben von der Änderung unberührt.

Die Gewerbeflächen werden durch die Erweiterung der Streuobstweide und die damit verbundene geänderte Lage des Regenrückhaltebeckens reduziert. Die durch Straßen befestigten Flächen durch die Anpassung der Erschließungsstraße werden geringfügig vergrößert.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich wäre.

Die Ausführungen des Grünordnungsplanes im Zuge der 3. Änderung sind vollumfänglich zu beachten.

11. Umweltprüfung

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der 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. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung vom 05.05.2020

Aufgestellt:

Herrieden, den 31.08.2020

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)