



# Markt Colmberg

Landkreis Ansbach

## Bebauungsplan Nr. 16 für das Wohngebiet „Kornfeld II“



### Begründung

Satzungsfassung / Stand: 14.02.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



## **Inhaltsverzeichnis der Begründung:**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	3
4. Bedarfsermittlung .....	6
5. Alternativenprüfung.....	10
6. Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	10
7. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	11
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	12
10. Emissionen, Immissionen .....	14
11. Denkmalschutz .....	15
12. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	15
13. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	15
14. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet .....	15
15. Umweltbericht .....	16
Anlagen .....	16

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets beabsichtigt die Gemeinde Wohnraum zu schaffen, der den Bedarf für die heranwachsende Bevölkerung für die nächsten Jahre decken soll.

In den bestehenden Neubaugebieten „Gartenfeld und „Kornfeld“ sind bereits alle Grundstücke verkauft. Die Erschließung für das Baugebiet „Kornfeld I“ wurde im April 2019 fertiggestellt. Mittlerweile wurden alle Grundstücke verkauft und sind auch größtenteils bereits bebaut.

Bereits jetzt liegen dem Markt Colmberg schon 47 Interessenten für einen Bauplatz vor, das zeigt, dass die Baulandnachfrage nach wie vor ungebrochen ist.

Mit der vorliegenden Planung soll direkt im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Kornfeld I“, die Erschließung von ca. 32 Baugrundstücken auf einer Fläche von ca. 3,6 ha ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB. Innenentwicklungspotenzialflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung in Colmberg.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten von Colmberg und grenzt direkt an das bestehende Baugebiet „Kornfeld I“. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 4,31 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 182/4, 183/4 und 183 der Gemarkung Colmberg.

Umgrenzt wird das Plangebiet

- Im Norden von der Staatsstraße St 2250 bzw. best. Radweg, Flurnummer 193 Gmkg. Colmberg
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, Flurnummer 184 Gmkg. Colmberg
- Im Süden durch den bestehenden Wirtschaftsweg, Flurnummer 180 Gmkg. Colmberg
- Im Westen grenzt das bestehende Wohngebiet „Kornfeld I“.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Übergeordnete Planungen**

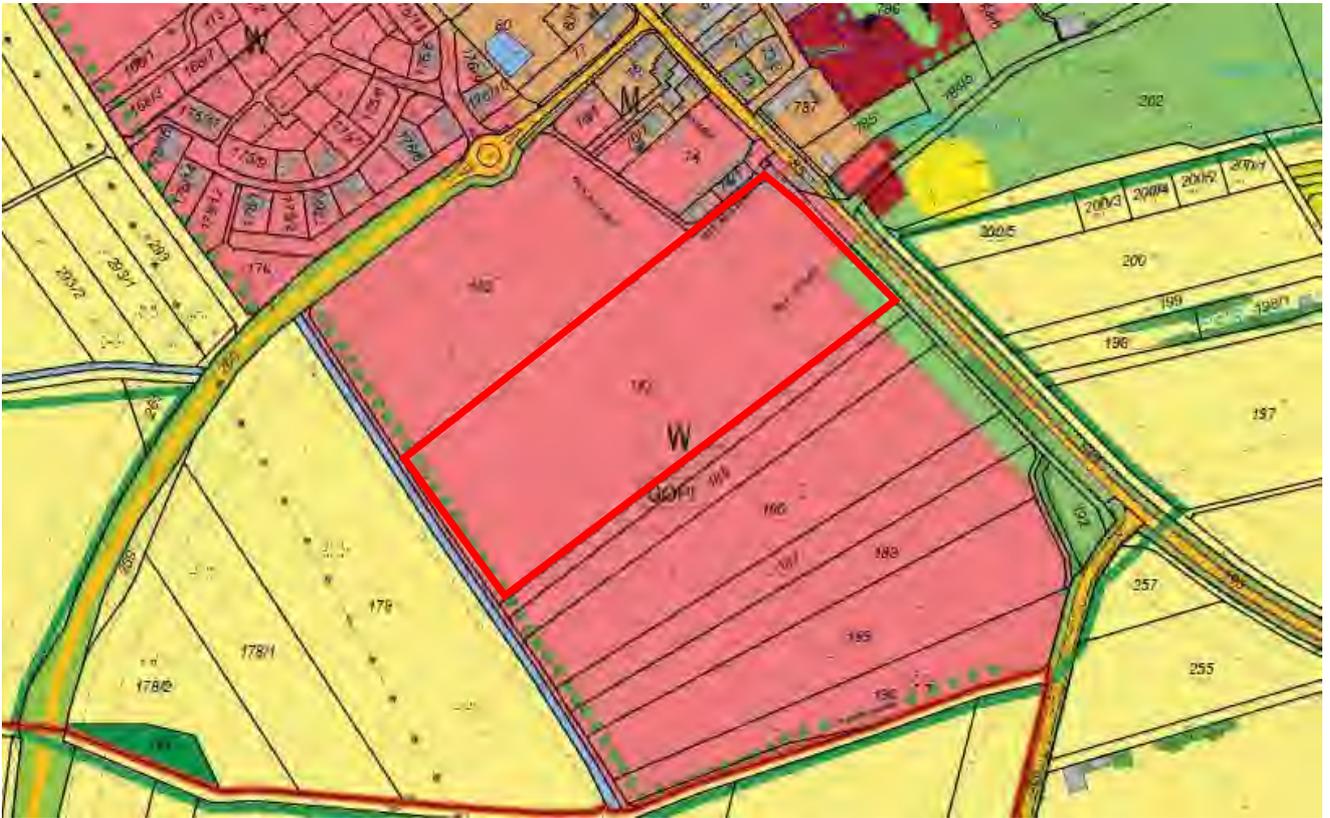
### **3.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche im Bereich des geplanten Wohngebietes, als vorbereitende Bauleitplanung, bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

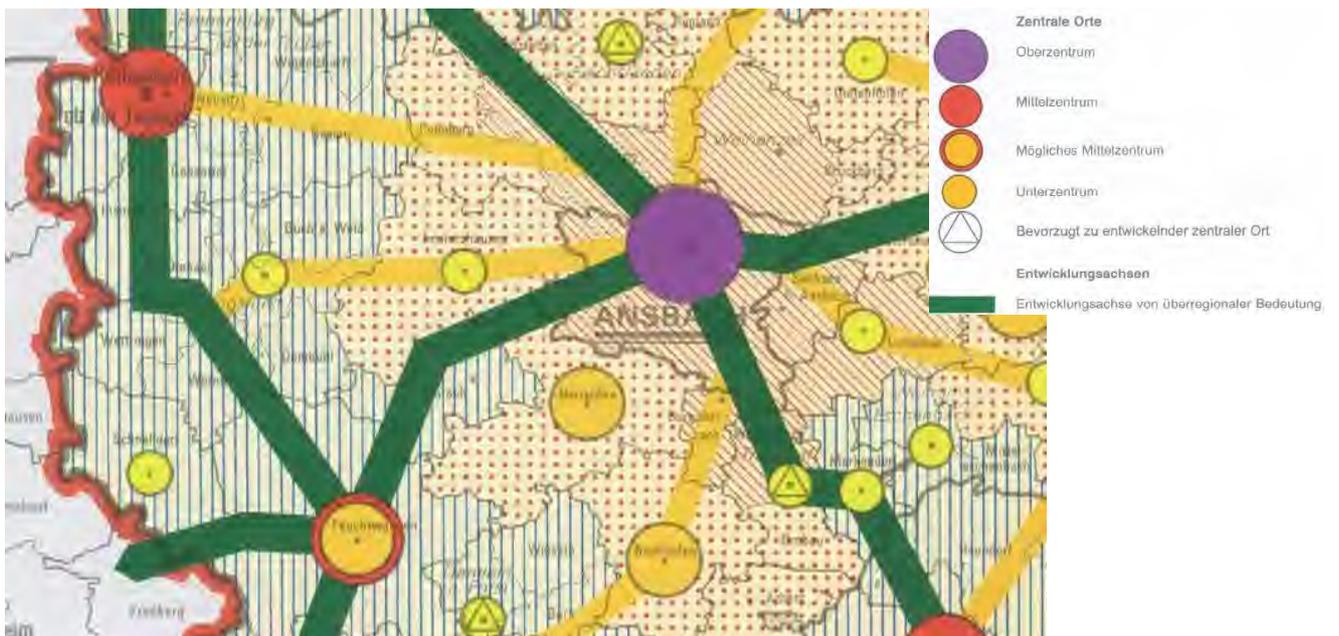
---

**Bebauungsplan Nr. 16 für das Wohngebiet „Kornfeld II“**  
Begründung zum Bebauungsplan, Stand 14.02.2022



Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Colmburg mit Umgriff des Bebauungsplanes

### 3.2. Landes- und Regionalplanung



Auszug aus dem Regionalplan der Region Westmittelfranken (Stand März 2000)

Der Markt Colmberg liegt in der Region Westmittelfranken im allgemein ländlichen Raum ohne Zentrumsfunktion, jedoch an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach und das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. miteinander verbindet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

#### **LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern**

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

#### **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.

---

#### **RP 8 3.1 Siedlungswesen**

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

#### **RP 8 7.1 Natur und Landschaft**

7. 1. 4. 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung (s. Punkt 4 Bedarfsermittlung). Dem Ziel des Flächensparens wird dadurch Rechnung getragen, indem im Gebiet ergänzend zu den Einfamilienhäusern auch Flächen für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

## **4. Bedarfsermittlung**

### **Statistische Grundlagen und Bevölkerungsentwicklung**

Der Markt Colmberg kann eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Die durchschnittliche Wachstumsrate seit dem Jahr 2011 (Stand 31.12.2011: 1984) liegt bei ca. 7,8 % (Stand 31.12.2020: 2140), wobei die Einwohnerzahlen verstärkt seit 2016 angestiegen sind. (Quelle: Einwohnermeldeamt)

Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung liegen Prognosen vom Bayerischen Landesamt für Statistik vor, die bis 2031 eine positive Bevölkerungsentwicklung von ca. 2 % vorsieht. Die Prognose weicht bereits gegenwärtig von der tatsächlichen Entwicklung ab, es wurde für Ende 2020 eine Einwohnerzahl von 2.060 prognostiziert, die tatsächliche Einwohnerzahl am 31.12.2020 beträgt jedoch 2.136 EW. So steht Colmberg aktuell besser da, als dies entsprechend vorausberechnet wurde.

Das Wachstum ist vor allem auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen.

Das letzte Baugebiet „Im Kornfeld I“ wurde 2019 fertiggestellt. Es konnten bereits alle Grundstücke verkauft werden. Bis auf 3 Parzellen wurden auch schon alle Grundstücke bebaut.

---

Die Ansiedlungen der Altersgruppen von 25 – 40-Jährigen in den bestehenden Baugebieten wirkt sich positiv auf die Altersstruktur der Bevölkerung aus, im Vergleich zu dem Jahr 2011 ist sowohl die Bevölkerung zwischen 30-40 als auch der unter 6-Jährigen deutlich gestiegen.

Aufgrund der tatsächlichen positiven Entwicklung kann für die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2030 von einer Zunahme von rund 4,5% (+ 0,45 % jährlich) ausgegangen werden. Diese Prognose ist für eine Gemeinde im ländlichen Raum unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Standortvorteile vertretbar und trägt zur Stabilisierung des strukturschwachen ländlichen Raums bei. Aufgrund der positiven Entwicklung der letzten Jahre und dem konkreten Bedarf, erscheint die positive Entwicklung in den nächsten 10 Jahren von 4,5 % realistisch.

Der relativ hohe Seniorenanteil ist durch die vergleichsweise große Seniorenresidenz mit ca. 60 Pflegeplätzen begründet.

Weiterhin sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:

- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (die durchschnittlichen Haushaltsgrößen – Personen pro Haushalt – nehmen seit Jahren kontinuierlich ab)
- daraus folgen steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung
- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (Anpassung an veränderten Wohnbedarf z. B. von Singles, Familien, Senioren)

Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich von 2,51 Personen pro Haushalt aus dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2020 auf 2,38 reduziert. Bei einer linearen Abnahme der Belegungsdichte kann bis zum Jahr 2030 von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,29 Personen pro Haushalt ausgegangen werden.

### **Innenentwicklungspotentiale**

Die Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde verfügt über ein Leerstands und Baulückenkataster, mit dem Ziel derzeit leerstehende bzw. vom Leerstand bedrohte Bausubstanzen und Baulücken in der Gemeinde zu erfassen. Um weitere Versiegelung von Flächen zu reduzieren, sollten vordringlich bereits erschlossene Grundstücke im Innenbereich vermarktet werden. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale können in Colmberg in freie private Baugrundstücke im nordöstlich gelegenen Wohngebiet und zum anderen in mögliches Bauland im Kernort gegliedert werden.

Bei dem möglichen Bauland im Innenbereich handelt es sich im Wesentlichen um hinterliegende Grundstücke beidseitig der Ortsdurchfahrt, die von den Eigentümern als Garten genutzt werden. Daher besteht aus Gründen des Eigenbedarfs für die Gemeinde derzeit keine Möglichkeit, hier die innerörtlichen Baulandreserven zu erwerben und Bauplätze zu schaffen.

Auch bei den Baulücken im nordöstlich gelegenen Wohngebiet werden einige Grundstücke als Garten genutzt. Im Jahr 2019 wurden Eigentümer von Baulücken angeschrieben, weiterhin werden immer wieder Gespräche mit den privaten Eigentümern geführt. Trotz der Bemühung der Gemeinde konnten

die vorhandenen Baulücken nicht in dem erforderlichen Umfang aktiviert werden. Lediglich 5 Bauplätze konnten einer Bebauung zugeführt werden.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde, zwei Grundstücke im Innenbereich mit ca. 3000 m<sup>2</sup> zu erwerben. Dadurch können weitere vier Bauplätze geschaffen werden.

Im Markt Colmberg gibt es noch ca. 25 freie Bauplätze im privaten Besitz, die für eine Bebauung derzeit nicht zur Verfügung stehen. Diese Baulücken sind in der Vergangenheit entstanden. Die bestehenden Baulücken befinden sich im Privateigentum, die Gemeinde hat hier aktuell keinen Zugriff.

Um weitere Baulücken zu vermeiden, überplant die Gemeinde seit Jahren nur Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Die gemeindlichen Baugrundstücke werden mit einer Bauverpflichtung von 4 Jahren veräußert.

Neben den Baulücken wurden von der Gemeinde auch die vom Leerstand bedrohten Wohngebäude erfasst, um auch an dieser Stelle mögliche Innenentwicklungspotentiale ggf. aktivieren zu können.

Die Gemeinde ist nach wie vor bemüht, vorhandene Potentiale zu nutzen und führt nach wie vor Gespräche mit den Eigentümern. Teilweise waren die Gespräche, wie oben beschrieben, bereits erfolgreich.

Die dargestellten Innenentwicklungspotentiale können den aktuellen Bedarf nicht decken.

### **Standortvorteile und Begründung des Bedarfs**

Der Bedarf ergibt sich aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Colmberg in den letzten Jahren. Aufgrund dessen konnten alle gemeindlichen Bauplätze verkauft werden (in den letzten beiden Jahren ca. 10 Bauplätze pro Jahr) und auch Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden. Um auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung zu haben und den beschriebenen Bedarf teilweise zu decken ist es erforderlich neue Bauplätze auszuweisen. Die Ansiedlung der oben genannten Altersgruppe trägt zur Stabilisierung der Altersstruktur bei, der demographische Wandel wird positiv beeinflusst und die Entwicklung von Colmberg nachhaltig gestärkt.

Die Gemeinde Colmberg liegt inmitten des Naturparkes Frankenhöhe mit seinem hohen Erholungswert und zudem verkehrsgünstig an den Staatsstraßen 2250 und 2245, über die die Anschlussstellen an die Autobahn A 6 und A 7 in ca. 15 km zu erreichen sind.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist im Markt Colmberg gegeben. Einrichtungen für Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung sowie öffentliche, kulturelle und soziale Einrichtungen sind in der Gemeinde Colmberg vorhanden.

In ca. 15 km Entfernung befindet sich Ansbach und Rothenburg o. d. T., somit ist auch die Versorgung des gehobenen Bedarfs sichergestellt.

Arbeitsplätze sind in Colmberg mit Handwerksbetrieben, Handels- und Dienstleister und vor allem in der Gastronomie und im Fremdenverkehr vorhanden. Durch das bestehende Gewerbegebiet und der Möglichkeit der Erweiterung bestehender örtlicher Betriebe oder durch Neuansiedlungen auf den gemeindlichen Gewerbeflächen sind Arbeitsplätze in der Gemeinde vorhanden und in Zukunft auch weiter sichergestellt.

In der Marktgemeinde besteht, neben der oben beschriebenen Nutzung der Innenentwicklungspotentiale, nach wie vor der Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Bedarf aus Bevölkerungszuwachs für das Prognosejahr 2030:

$$2140 \text{ EW} \times 0,45\% \times 10 \text{ a} = 96 \text{ EW}$$

$$96 \text{ EW} / 2,38 \text{ EW/WE} = \mathbf{40 \text{ Wohneinheiten}}$$

Bedarf aus Auflockerungsbedarf für das Prognosejahr 2030 bei gleichbleibender Bevölkerungszahl (Stand 2020):

$$2140 \text{ EW} / 2,29 = 934 \text{ WE}$$

$$934 \text{ WE} - 889 \text{ WE} = \mathbf{45 \text{ Wohneinheiten}}$$

Die beschriebenen Standortvorteile bieten einen attraktiven Wohnstandort, was die positive Entwicklung, vor allem in den letzten Jahren bestätigt. Die Nachfrage sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser ist nach wie vor ungebrochen. Die bereits vorliegende Reservierung (47 Interessenten) für das geplante Baugebiet belegen. Wie oben beschrieben stehen derzeit keine gemeindlichen Bauflächen zur Verfügung.

Die geplante Einwohneransiedlung soll sich, dem Bedarf/ bzw. der Nachfrage entsprechend orientieren.

Die Bauwilligen gehören zu ca. 70 % der Altersgruppe zwischen 25 und 40 Jahren an. Die Nachfragen kommen sowohl von ortsansässigen Bürgern (21,5 %) als auch von Ballungszentren wie Ansbach oder Nürnberg wo Wohnraumknappheit besteht.

Neben den Anfragen von jungen Familien gehen auch Anfragen über 40-Jähriger ein, aus Ballungszentren und auch von Ortsansässigen ein, die den Wunsch auf Eigenheim haben. Neben der Nachfrage an Einfamilienhäusern besteht auch nach wie vor die Nachfrage an Mehrfamilienhäusern.

Mit der Bereitstellung von Bauplätzen kann die Gemeinde ortsansässige Einwohner im Ort halten und weiterhin ein positives Wanderungssaldo erlangen. Das positive Wanderungssaldo begründet sich wie oben beschrieben aus Zuzügen der Ballungszentren mit Wohnraumknappheit wie bspw. Ansbach oder Nürnberg.

Nachdem es Aufgabe der Gemeinde ist, bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beabsichtigt die Gemeinde Colmberg mit dem Baugebiet „Im Kornfeld II“ durch die Schaffung von ca. 35 Bauplätzen den geschilderten mittelfristigen Bedarf zu decken.

Der vorliegende Bebauungsplan weist 3 Parzellen für mögliche Mehrfamilienhausbebauung und 32 für Einfamilienhausbebauung aus. Es können im Bereich der Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 1,2 Wohneinheiten pro Gebäude (32 x 1,2) ca. 38 Wohneinheiten und im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung mit durchschnittlich 7 Wohneinheiten pro Gebäude (3 x 7) ca. 21 Wohneinheiten geschaffen werden.

Zwischen Innenentwicklung und Neuausweisung von Bauland handelt es sich um keinen Widerspruch, sondern beides ist erforderlich, um den Bestand, auch eines ländlich geprägten Ortes, zu erhalten. Mit der vorliegenden Planung kann nur ein Teil des Bedarfs gedeckt werden. Der weitere Bedarf kann durch mögliche Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden.

Es wird erwartet, dass aufgrund oben aufgeführter Argumente, die Nachfrage weiterhin stabil bleiben wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Markt Colmberg aufgrund vorher beschriebener Gründe ein attraktiver Wohnstandort mit wachsender Bevölkerung ist.

Diese positive Entwicklung soll durch eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen gestützt, aufrechterhalten und gestärkt werden.

Derzeit stehen der Gemeinde keine gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung.

Im Baugebiet sind, dem oben beschriebenen Bedarf entsprechend vorwiegend Parzellen für Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Neben den Grundstücken für Einfamilienhausbebauung sind ebenfalls Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen, da auch für Mehrfamilienhäuser bereits konkrete Anfragen vorliegen.

## **5. Alternativenprüfung**

Der Schwerpunkt zur Bereitstellung von Wohnbauflächen liegt im Hauptort.

Bei der Suche nach neuen Wohnbauflächen werden vorrangig die Flächen in Betracht gezogen, die bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Colmberg als Wohnbaufläche dargestellt sind. Der gesamte Teil des Plangebiets ist bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen (siehe Auszug FNP der Marktgemeinde Colmberg). Somit ist der Bereich im Flächennutzungsplan schon für eine Bebauung vorgesehen.

Die Marktgemeinde Colmberg hat sich mit Entwicklungsalternativen im Innenbereich befasst:

Die Gemeinde hat sich bemüht, die freien Flächen zu erwerben bzw. mit den Eigentümern dahingehend Gespräche geführt, dass die Baugrundstücke Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden, teilweise auch mit Erfolg. Neben den bereits aktivierten Potentialen stehen derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung (vgl. Punkt 4).

Die Leerstände sind für eine ländliche Gemeinde derzeit vergleichsweise gering.

Die Gemeinde ist nach wie vor bestrebt, Lösungen bzgl. der Innenentwicklung zu finden.

Ziel der Gemeinde ist es, den oben geschilderten Bedarf an Wohnbauflächen zu realisieren.

Aus den genannten Gründen kann die Lage als optimal eingestuft werden und von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen werden.

## **6. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark Frankenhöhe, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

In der angrenzenden Umgebung wurden drei Streuobstwiesen (Biotop-Nr. 6628-1089) und zwei Hecken (Biotop-Nr. 6628-0096) als Biotope kartiert.

Die Biotope sind im Planteil dargestellt.

## **7. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Das erforderliche saP-Gutachten wurde von sbi – silvaea biome institut erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Eingriff betrifft eine europäische Vogelart nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Die Vorhabensfläche wird von einem Feldlerchenpaar als Bruthabitat genutzt. Zusätzlich ist ein weiteres Brutrevier im Zuge der Kulissenwirkung auf der südlich angrenzenden Fläche betroffen. Insgesamt werden eine konfliktvermeidende Maßnahme und eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern sowie die Beeinträchtigung lokaler Populationen zu vermeiden.

Außerdem wird eine allgemeine Maßnahme zur insektenverträglichen Beleuchtung empfohlen.

Die angeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden vollumfänglich beachtet, so dass keine Verbotstatbestände ausgelöst und der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert werden.

## **8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke, sowie der baulichen Nutzung. Diese orientieren sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung, bzw. an den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Kornfeld I“.

Die Planung sieht ca. 35 Baugrundstücke vor, die entsprechend der Nachfrage hauptsächlich für Einfamilienhausbebauung konzipiert sind. Ergänzend dazu ist auf 3 Parzellen im Norden des Gebiets, Richtung Staatsstraße die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich. Es wird somit versucht eine Bandbreite anzubieten, die die Nachfrage abdeckt.

Die Art der baulichen Nutzung für das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche für Wohnbebauung beträgt ca. 3,31 ha.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet mit den erforderlichen Erschließungsstraßen sind innerhalb des Geltungsbereichs noch eine Fläche für eine Bogenschießanlage im Norden, öffentliche Grünflächen als Lärmschutzwall oder als Aufenthaltsbereiche im Gebiet sowie eine großzügige Randeingrünung, die als naturschutzfachlicher Ausgleich dient, festgesetzt.

Der Lärmschutzwall, nördlich der Bebauung wird wie im BG „Kornfeld I“ fortgesetzt um die Lärmemissionen des bestehenden Blockheizkraftwerkes (BHKW) zu verringern. Der Wall im weiteren Verlauf grenzt den Bogenschießplatz von der Bebauung und dem geplanten Geh- und Radweg ab.

Der bestehende Bogenschießplatz wird aus städtebaulichen Gründen an den nördlichen Rand, entlang der Staatsstraße verlegt. Ziel ist es die geplante Bebauung von der Straße abzurücken und eine sinnvolle Anbindung an die Haupteerschließungsstraße des angrenzenden Baugebietes „Kornfeld I“ zu schaffen. Die Fläche für den Bogenschießplatz beträgt ca. 0,5 ha.

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen und eine innere Durchgrünung sicherzustellen. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Hauptgebäude wird in Bezug zur Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei ermöglichen die offen gewählten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

Innerhalb des Gebietes sind im Bereich der Erschließungsstraßen öffentliche Stellplätze mit Baumquartieren geplant, die als bauliche Elemente zur Verkehrsberuhigung und als Gestaltungselement dienen. Weiterhin sind im Norden eine Grünfläche als Mehrgenerationenplatz geplant und im Süden kleinere Grünflächen mit öffentlichen Stellplätzen.

Entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze ist eine Randeingrünung geplant, um das Baugebiet am Ortsrand in die Landschaft einzubinden.

## **9. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen an das bestehende „Kornfeld I“ durch eine Ringstraße.

Lediglich für die Haupteerschließungsstraße, mit Anschluss an den Kreisverkehr an der Staatsstraße, ist ein begleitender einseitiger Gehweg geplant. Bei der Ringstraße wurde wie im bestehenden Baugebiet auf einen straßenbegleitenden Gehweg verzichtet, da in diesem Bereich ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Die Erschließungsstraßen werden durch wechselseitige Baumquartiere und/oder Parkflächen gegliedert. Weiterhin erhält die Haupteerschließungsstraße einen Fahrbahnteiler im Bereich des geplanten Mehrgenerationenplatzes. Durch diese baulichen Maßnahmen kann eine angemessene Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und ein „Wohnstraßencharakter“ erzielt werden.

Für das Baugebiet ist eine Geh- und Radweganbindung an den bestehenden nördlichen Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße vorgesehen.

Weiterhin sind Freihaltestreifen für eine mögliche spätere Erweiterung bei der Planung vorgesehen.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Erweiterung des Bestands in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Das unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in dem südöstlich geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den bestehenden Graben eingeleitet.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen.

Ergänzend zu der zentralen Regenwasserückhaltung werden im gesamten Baugebiet, Zisternen mit einem Volumen von mind. 6 m<sup>3</sup> zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

Weiterhin sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser Rückhalte-zisternen mit 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> befestigter Dachfläche festgesetzt, um die Abflussspitzen bei Starkregeneignissen zu puffern.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes, durch den Zweckverband Fernwasserversorgung Franken sichergestellt.

### **Löschwasserversorgung**

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für das Baugebiet ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

### **Grundwasserstände**

Amtliche Grundwasserstände sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Schicht-/Stau-/Kluft- oder Sickerwasser angeschnitten/angetroffen werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

### **Stromversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

### **10. Emissionen, Immissionen**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7581.1 / 2021 - RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 13.08.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Straßenverkehr, Gewerbe) an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 von bis zu 5 dB(A) zur Nachtzeit und von 3 dB(A) für die Tageszeit. Der Nachtimmissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist somit lediglich um 1 dB(A) und ausschließlich an einem Gebäude (Gebäude „Parzelle 3“) überschritten. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch aktive-, bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm des Bebauungsplangebietes an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, wenn die geplanten Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutz-wall/-wand-Kombination, Angleichen der Baugrenze Parzelle 1) ausgeführt werden.

#### Hinweise:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der

Bauverwaltung der Marktgemeinde Colmberg, Am Markt 1, 91598 Colmberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

## **11. 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.

## **12. 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 Geruchsmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

## **13. 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 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen zur inneren Durchgrünung und Randeingrünung mit den entsprechenden Auswahllisten sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu beachten.

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen des Grünordnungsplanes, erstellt von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen (Anlage 3) verwiesen. Dieser ist vollumfänglich zu beachten.

## **15. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Der Umweltbericht ist als Anlage 4 separater Bestandteil der Begründung.

Aufgestellt:

Herrieden, 19.07.2021 / 15.11.2021 / 14.02.2022

## **INGENIEURBÜRO HELLER GMBH**

### **Anlagen**

- Anlage 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 3: Grünordnungsplan
- Anlage 4: Umweltbericht