



# Gemeinde Gerolfingen

Landkreis Ansbach

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Amtswiesen“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



## Begründung

Entwurf / Stand:05.03.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) .....	3
3. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	5
5. Alternativenprüfung .....	7
6. Inhalt der Bebauungsplanänderung .....	7
7. Erschließung.....	8
8. Denkmalschutz .....	9
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	9
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	9
11. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	10
12. Belange von Natur und Landschaft / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	10
13. Artenschutzrechtliche Belange .....	10
14. Umweltbericht .....	11

## 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

In der Gemeinde Gerolfingen hat sich nordöstlich der dörflichen Wohnbebauung entlang der Hauptstraße, ein Wohngebiet entwickelt. Für diese Wohnbebauung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit insgesamt drei Bebauungsplänen (Amtswiesen I, II und III) geschaffen. Die Baugebiete sind nahezu vollständig bebaut, jedoch bestehen teilweise Erweiterungs- oder Umbauwünsche der Eigentümer. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke bestehen auf den Anwesen Möglichkeiten ein weiteres Wohngebäude zu errichten bzw. an bestehende Wohngebäude anzubauen.

In dem Gebiet sind gestalterische Festsetzungen für die Baukörper getroffen. Diese setzen für die Gebäude mit zulässigen zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von 3,50 m fest.

In der Gemeinde Gerolfingen werden zunehmend Wohngebäude mit, zur Zeit im Trend liegenden Bau- und Dachformen (z.B. Toskanahäuser) nachgefragt, denen insbesondere die festgesetzte Traufhöhe entgegensteht.

Erweiterungen oder Umbauten der Gebäude sind in gewünschter Form nicht möglich oder erfordern eine Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde steht einer Erweiterung des Spielraumes der Gebäudegestaltung im bestehenden Wohngebiet positiv gegenüber und möchte bei künftigen Entwicklungen die gewünschte Bebauung ermöglichen.

Aus diesem Grund sollen die in den ursprünglichen Bebauungsplänen getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgehoben bzw. durch eine neue örtliche Bauvorschrift zur Dachform ersetzt werden. Zu den Trauf- und Firsthöhen wird eine textliche Festsetzung aufgenommen.

Da es sich um ein zusammenhängendes Wohngebiet handelt, das durch drei Bebauungspläne entwickelt wurde, werden die gestalterischen Festsetzungen einheitlich bei allen betroffenen Bebauungsplänen in den jeweiligen Änderungsverfahren angepasst.

Vorliegend handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Amtswiesen", dieser ist seit dem Jahr 1974 rechtskräftig. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

In der Ursprungsfassung wurden die Baugrenzen eng um die vorgeschlagenen Gebäude gelegt.

Mit der Änderung ist geplant, die Baufenster offen anzulegen und die textlichen Festsetzungen vor allem bei den gestalterischen Anforderungen anzupassen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, dass einer Nachverdichtung im Innenbereich mit einem möglichst hohen Grad an Individualität nachgekommen werden kann.

## 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die Änderung werden die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die erforderlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn

- weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche festgesetzt wird, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Die zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 liegt innerhalb der Zulässigkeit für ein beschleunigtes Verfahren.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

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

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Gerolfingen.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich an das Baugebiet „Amtswiesen III“, östlich, südlich und westlich an die bestehende gemischte Bebauung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird mit dem Änderungsverfahren an der südöstlichen Ecke an den aktuellen Katasterstand geringfügig angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444 und eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 453 der Gemarkung Gerolfingen und hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Von der Rücknahme des Geltungsbereichs ist eine Teilfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> des Flurstücks 453 der Gemarkung Gerolfingen betroffen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung zu entnehmen.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind vollständig erschlossen und bebaut. Auf dem Flurstück 453 befindet sich eine Grünfläche mit mehreren Gehölzen. Eine Bebauung ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.

### **4. Übergeordnete Planungen**

#### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolfingen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Er wird von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

## 4.2. Bebauungsplan (bisherige rechtskräftige Fassung)

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weist eine, aus heutiger Sicht vergleichsweise geringe Festsetzungsdichte auf. Enthalten sind Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sind bislang nicht getroffen.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Dachgestaltung und zu Einfriedigungen.

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bislang ein Allgemeines Wohngebiet fest, das mit den Höchstwerten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich durch die überbaubaren Flächen kein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt, bebaubar ist.

Neben den Wohnbauflächen sind, die zur Erschließung des Gebiets erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf den Wohnbauflächen wurde eine entsprechende Bebauung umgesetzt.

Die Baugrenzen wurden eng um die Bauvorschläge gefasst und ergänzend noch Flächen für Stellplätze oder Garagen und Nebengebäude festgesetzt.

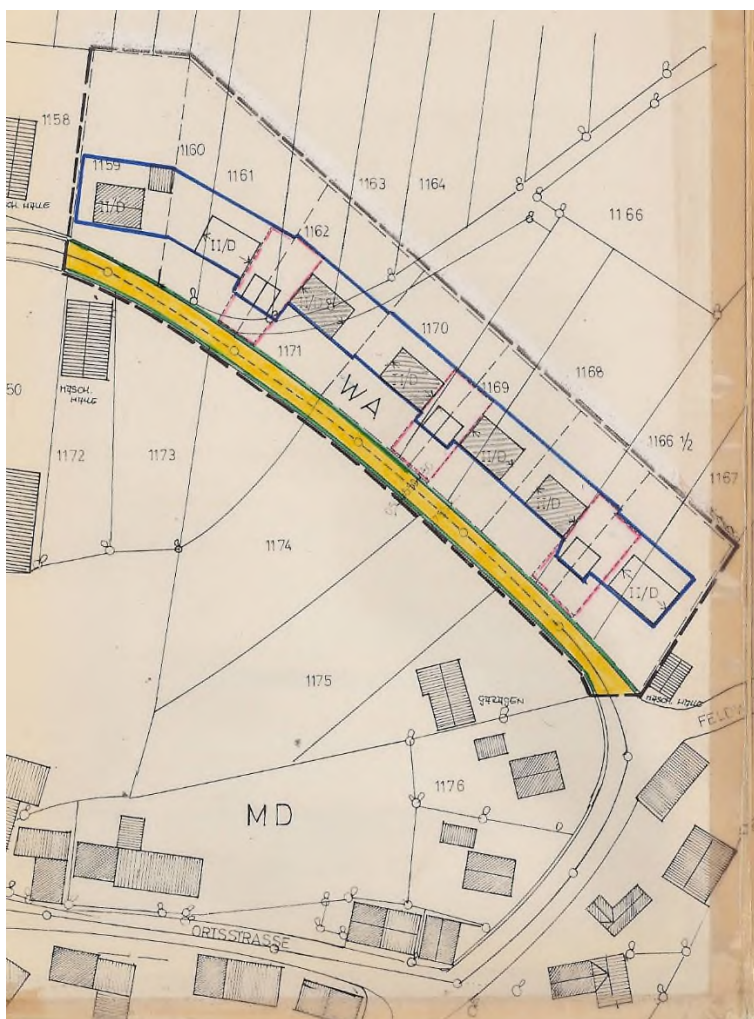


Abbildung 1: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand: 1974)

### 4.3. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung stehen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Amtswiesen“ nicht entgegen, da es sich lediglich um Anpassungen von Gestaltungsfestsetzungen der baulichen Anlagen handelt.

### 5. Alternativenprüfung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Anpassung eines bestehenden Wohngebietes handelt, wird von einer Alternativenprüfung abgesehen.

### 6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung des gesamten ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Amtswiesen“ dar.

Die Festsetzungen des Änderungsplanes orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen, um eine bestmögliche Verträglichkeit mit der bestehenden Umgebungsbebauung zu erreichen. Diese werden aber zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten vollständig neu getroffen und an heutige Erfordernisse angepasst.

Die Bauflächen im Plangebiet werden wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebietes auch weiterhin eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

Nachfolgend werden die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Änderungen erläutert.

#### **Bei den zeichnerischen Festsetzungen sind folgende Änderungen vorgesehen:**

##### a. Erweiterung Baugrenzen

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurden Baugrenzen eng um die Bebauungsvorschläge gelegt. Bei Anbauten oder eine geringfügige Verschiebung der Lage der geplanten Gebäude ist immer eine Änderung oder Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der 1. Änderung sollen die Baufenster vergrößert werden, um den jeweiligen Bauherrn einen möglichst hohen Grad an Individualität auf dem Grundstück zu bieten.

##### b. Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit der 1. Änderung geringfügig an den aktuellen Katasterstand angepasst. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Grünfläche mit mehreren Gehölzen und aufgrund des Grundstückszuschnittes ist eine Bebauung für diesen Bereich nicht vorgesehen.

## **Bei den textlichen Festsetzungen sind folgende Änderungen / vorgesehen:**

Die Anpassungen der textlichen Festsetzungen sollen eine freiere Gestaltung der Baukultur und Individualität ermöglichen.

Bei einer zulässigen maximal II-geschossigen Bebauung wurde die Traufhöhe, bezogen auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, auf 3,50 m begrenzt und damit sehr eng gefasst. Die Gesamthöhe wurde mit der vorgegebenen Dachneigung und Kniestockhöhe definiert.

Diese gestalterischen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung aufgehoben.

Stattdessen werden die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe ergänzt. Es sollen zukünftig alle Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Entsprechend soll die zulässige Traufhöhe (TH) im Plangebiet bei einer zulässigen maximalen zweigeschossigen Bebauung max.6,50 m und die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 9,00 m betragen.

Für Gebäude mit einem einseitig geneigten Pultdach wird die maximale Gebäudehöhe jedoch auf 7,0 m begrenzt, um das Erscheinungsbild einer max. zweigeschossigen Bebauung sicherzustellen.

Auf die Vorgaben zum Kniestock und Firstrichtung wird verzichtet.

Durch die Begrenzung der Firsthöhe werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

Außerdem wurden die Festsetzungen mit den aktuell erforderlichen Maßgaben zum Artenschutz und Bepflanzung, sowie mit üblichen Hinweisen, bspw. zum Denkmalschutz und zu den Versorgungsleitungen ergänzt.

Weiterhin wird empfohlen bei zusätzlich befestigten Flächen, das Niederschlagswasser in Form von Rückhaltezysternen auf dem Grundstück zurückzuhalten, bzw. dieses als Brauchwasser zu nutzen.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes ist wie bisher über das bestehende Straßennetz sichergestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist kein weiterer Ausbau der Erschließungsstraße erforderlich.

### **7.2. Ver- und Entsorgung**

Es handelt sich um ein bereits erschlossenes Gebiet.

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.



## 8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes 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.

## 10. 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 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

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.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten

wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen

## **11. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

## **12. Belange von Natur und Landschaft / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im vorliegenden Fall bleiben die Lage und die Größe der Baugebiete sowie die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Die mögliche Bodenversiegelung wird durch die Änderung somit nicht erhöht. Es ergeben sich durch die Planänderung somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich nach dem BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

## **13. Artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten sind.

Ein bau-, anlage- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung kann vermieden werden, wenn die gesamte Beleuchtung mittels LED-Lampen erfolgt und nur auf befestigte Bodenflächen und nicht auf begrünte Flächen oder in den Luftraum gerichtet sind.

Insbesondere eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch das geplante Wohngebiet kann ausgeschlossen werden.

Konflikte in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten werden.

Das Projekt ist demnach aus Sicht des speziellen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1. BNatSchG) zulässig.

## 14. Umweltbericht

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

Aufgestellt:

Herrieden, den 05.03.2024

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)