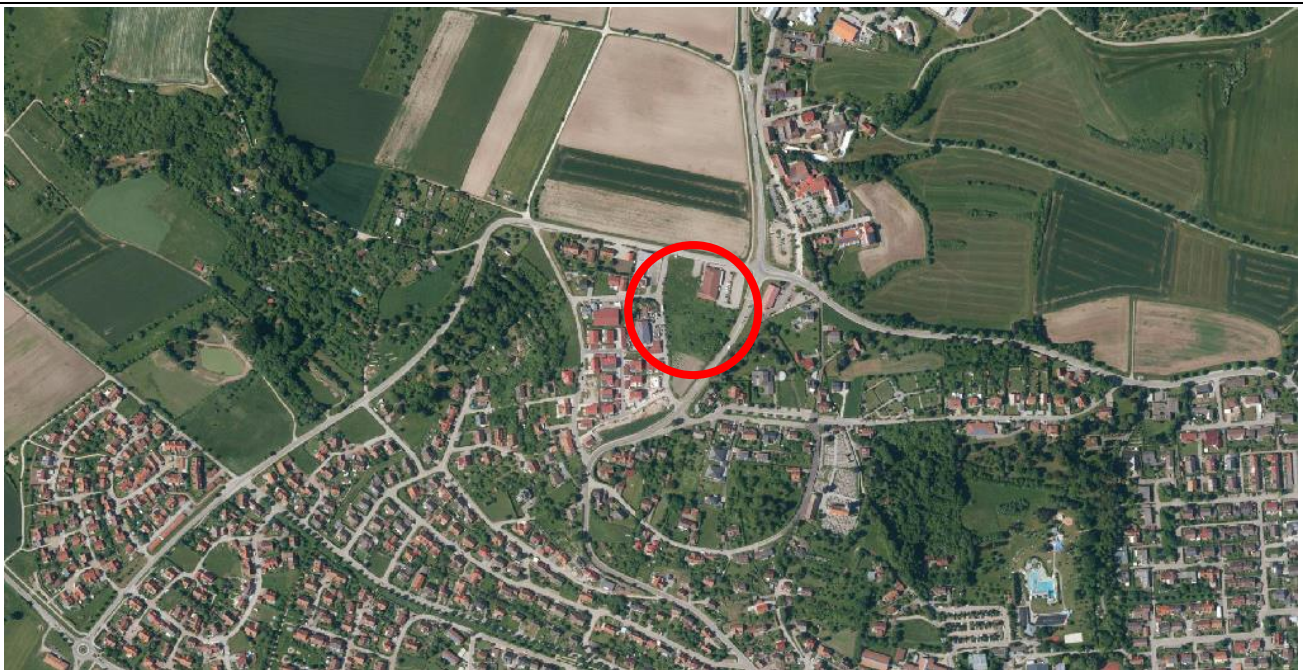


# Stadt Herrieden

Lkr. Ansbach

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

im Bereich der Flurstücke 622/1 und 623 - 626  
zur Errichtung eines Einzelhandelszentrum  
Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)



## Begründung

ENTWURF / Stand: 11.10.2023

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

**INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) .....	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	6
5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
6. Erschließung .....	13
7. Emissionen, Immissionen .....	15
8. Denkmalschutz .....	15
9. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	15
10. Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	16
11. Umweltbericht .....	16
Anlagen: .....	16

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

---

## 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Im nördlichen Bereich von Herrieden soll eine Möglichkeit zur Nahversorgung geschaffen werden. Bisher befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im südlichen Bereich, entlang der „Münchner Straße“ bzw. „Industriestraße“ oder in der Altstadt.

Auf den nur teilweise versiegelten Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ soll im Sinne der Nachverdichtung, zur besseren Versorgung, eine neue Einkaufsmöglichkeit geschaffen werden. So kann auch ein Teil des Binnenverkehrs vermieden werden.

Für die geplante Nutzungsänderung des Bereiches ist eine teilweise Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“ erforderlich.

Aus diesem Grund hat die Stadt Herrieden auf Antrag eines Investors ein Bauleitplanverfahren zur Ausweisung einer Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie" eingeleitet.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrum sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist die Optimierung der verkehrlichen Erschließung in direktem Anschluss des Plangebietes.

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

Der Bebauungsplan dient zur Nachverdichtung von Flächen innerhalb bebauter Bereiche.

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.
-

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Die zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 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.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert, sind Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Nr. 18.6), dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Für die vorliegende Planung ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG ist diese Vorprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in eigener Verantwortung der Gemeinde durchzuführen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

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 betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

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.

Die Änderung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren trotzdem aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden wird im Wege der Berichtigung angepasst (s.u.).

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Potentialabschätzung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

### 3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Herrieden, westlich der Staatsstraße „Ansbacher Straße“, südlich der Straße am „Wasserturm“ und östlich der Straße „Am Burgerfeld“.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein bestehendes, gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörigen Parkflächen, die übrigen Flächen stellen eine ungenutzte Brachfläche dar.

Die Topografie des Plangebiets ist relativ eben.

Die Umgebungsbebauung ist durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung ist wie bisher durch die Anbindung an die bestehende Ortsstraße „Am Wasserturm“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Ortsstraße „Am Wasserturm mit der Flurnummer 126 Gemarkung Hohenberg
- Im Osten durch die Staatsstraße 2248 (Ansbacher Straße) mit der Flurnummer 125, Gemarkung Hohenberg
- Im Süden durch eine ungenutzte, gemischte Baufläche mit der Flurnummer 627, Gemarkung Herrieden
- Im Osten durch die Ortsstraße „Am Burgerfeld“ mit der Flurnummer 622, Gemarkung Herrieden



**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung beträgt ca. 1,9 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 622 (teilw), 622/1, 623, 624, 625 und 626 Gemarkung Herrieden, von der Erweiterung sind Teilflächen der Flurnummern 1667/76, 1667/27 (Ansbacher Straße), Gemarkung Herrieden und Teilflächen der Flurnummern 126 (Am Wasserturm), 125 (Staatsstraße 2248), 107 (Nürnberger Straße), 128, 127 und 108 Gemarkung Hohenberg, betroffen.

Die Abgrenzung geht aus dem Planteil hervor.

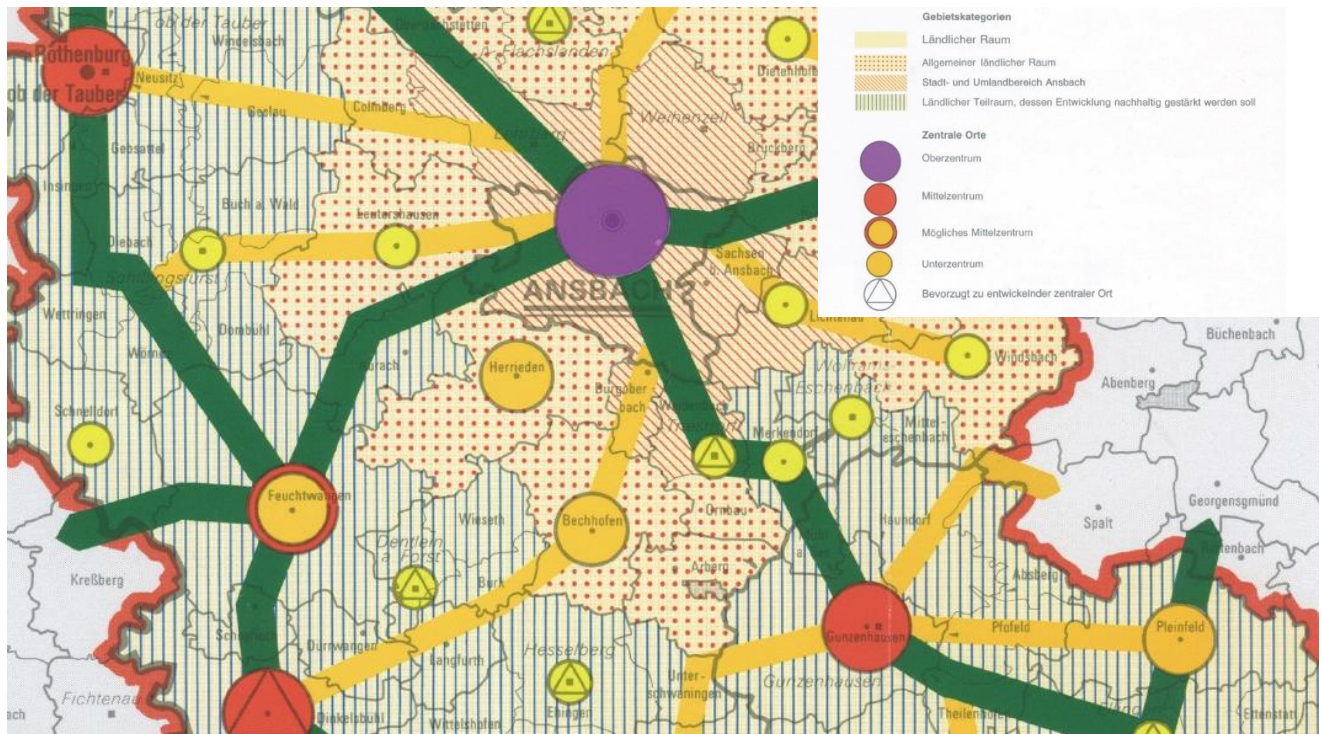
Der Geltungsbereich beinhaltet neben der geplanten Sonderbaufläche die angrenzenden Verkehrsflächen, um die bestehende verkehrliche Anbindung zu optimieren.

**4. Übergeordnete Planungen**

**4.1. Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Herrieden ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Unterzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum südwestlich des Oberzentrum Ansbach.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Dinkelsbühl und Gunzenhausen.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

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

**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.

**5.3.1 - Lage im Raum**

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

**5.3.2 - Lage in der Gemeinde**

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

**5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen**

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H.,

für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

## RP8 5.3 Handel

Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des Handels sollen, insbesondere in den zentralen Orten, die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für den Erhalt, Aufbau und Ausbau von Handelseinrichtungen, vor allem in Sanierungs- und Neubaugebieten, geschaffen werden.

### 5.3.1 Einzelhandel

5.3.1.1 Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden.

### 5.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte

In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

Die Stadt Herrieden ist gemäß dem LEP Bayern als Unterzentrum ausgewiesen und erfüllt damit die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrum. Das Vorhaben zielt darauf ab, dass die Stadt Herrieden die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung auch zukünftig sicherstellen kann und steht diesbezüglich auch mit dem Regionalplan der Region Westmittelfranken in Einklang.

Es ist ein Neubau innerhalb bereits erschlossener unbebauter Flächen geplant, was den Zielen Innen vor Außen der Landesplanung entspricht.

## 4.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die beabsichtigte 3. Bebauungsplanänderung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Das Einzelhandelszentrum ist auf ungenutzten Flächen im Innenbereich geplant. Die Ansiedlung von Einzelhandel im Norden von Herrieden entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Stadt, da so die Versorgung der Wohngebiete im Norden des Stadtgebietes sichergestellt werden kann. Mit der vorliegenden Planung wird eine



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

Nachverdichtung im Innenbereich erzielt. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### 4.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Burgerfeld". Dieser rechtskräftige Bebauungsplan wird im Bereich der 3. Änderung vollständig ersetzt, der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

### 5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich abgesichert werden, zugleich wird gewährleistet, dass künftig keine Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Innenstadtlage haben.

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung mit großflächigem Einzelhandel wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“ festgesetzt.

Das Planungsgebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelszentrum mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Betriebs- und Erschließungsflächen.

Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Herrieden, die sie mit der Änderung dieses Bebauungsplans verfolgt, entgegen. In Bezug auf das Sortiment sieht die Stadt Herrieden als Ergänzung zu einem Vollsortimenter vor allem Bedarf in folgenden Bereichen: Baumarkt, Schreibwaren, Getränkemarkt, Sportartikel, Elektronikartikel. Vorstellbar sind auch ein Discounter bzw. ein Drogeriemarkt. Geschäfte, die in der Altstadt von Herrieden angesiedelt sind, sollen nicht durch eine neue Ansiedlung unter Druck gebracht werden.

Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Herrieden ausgehen, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

---

Das Baufenster wird in drei Sondergebietsteile gegliedert:

- Im Sondergebietsteil 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m<sup>2</sup> zulässig.
- Im Sondergebietsteil 2 sind mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> folgende Märkte zulässig: Drogeriemarkt, Sportartikelgeschäft, Elektronikartikelgeschäft; außerdem Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation, sowie gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.
- Im Sondergebietsteil 3 sind mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1200 m<sup>2</sup> folgende Märkte zulässig: Lebensmitteldiscounter, Bau- und Heimwerkermarkt inkl. Gartenartikel, Gartenbedarf; außerdem Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation, sowie gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Durch die gemischte Nutzung zwischen Einzelhandel, hier großflächiger Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Sportartikelgeschäft, Elektronikartikelgeschäft, Bau- und Heimwerkermarkt inkl. Gartenartikel, Gartenbedarf, Einrichtungen des Gesundheitswesens und untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Mit der vorliegenden Planung soll durch den Ausschluss von Einzelhandel in Obergeschossen sichergestellt werden, dass kein Einkaufszentrum und keine Agglomeration entstehen.

Weiterhin erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten, um Nutzungskonflikte mit der gewünschten Einzelhandelsnutzung mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie zu verhindern.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

Die Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten um 50 % bis zu 0,9 überschritten werden, da die Kundenstellplätze nur geringe Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens mit entsprechenden bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

Die maximal zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen werden in einem, mit der Umgebungsbebauung verträglichen Maß festgesetzt und bieten gleichzeitig die Möglichkeit einer maximal zwei – geschossigen Bebauung, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

### 5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die flächenmäßige Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt, dem Investor aber dennoch ein Planungsspielraum gelassen.

Östlich grenzt die Staatstraße 2248 (Ansbacher Straße). Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Innenbereich und freier Strecke. Aufgrund der bestehenden örtlichen Gegebenheiten liegt hier ein Innenbereichscharakter vor, verstärkt wird dieser noch durch den geplanten angebauten Gehweg. Bauliche Anlagen sind mit einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand geplant und die geplanten Stellplätze haben lediglich einen Abstand von ca. 7 m zum Fahrbahnrand. Die Ausnahme von der Anbauverbotszone scheint aus oben genannten Gründen zulässig, da durch die Planung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dennoch gewährleistet werden kann, da weder die Sichtverhältnisse eingeschränkt werden noch eine Verkehrsgefährdung besteht.

### 5.4. Abstandsflächen / Bauweise

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.

Das direkt westlich angrenzende Gebiet wird ausschließlich gewerblich genutzt. Daher liegt es nahe die in Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete (GE) geltenden Tiefen von Abstandsflächen festzusetzen.

Mit Blick auf die durch die Abstandsflächenregelungen verfolgten Ziele sind die hier geplanten Nutzungen mit einem GE vergleichbar. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt, da zu den angrenzenden vorhandenen Bebauungen ausreichende Abstände eingehalten werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

---

**5.5. Einfriedungen**

Zäune sind in ihrer Gesamthöhe begrenzt, weiterhin ist ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten

**5.6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)**

Für die städtebauliche Qualität und zur Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Belange sind Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt.

Aufgrund einer möglichst flexiblen Gestaltung – auch für die Zukunft – werden keine strikten Pflanzbereiche festgesetzt. Es wird die Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt, die exakte Verortung der Baumpflanzung kann jedoch flexibel gehandhabt werden kann.

Um eine nachhaltige ökologische Entwicklung zu gewährleisten, werden bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern die Vorgaben zur Mindestqualität und Arten gemäß Pflanzliste festgesetzt.

Weiterhin wird für die geschlossenen Fassaden eine Begrünung mit Rankpflanzen festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Als Fazit der Untersuchung kann festgestellt werden, dass sowohl am Gebäude als auch bei den Außenanlagen keine Strukturen gefunden wurden, die bei der Beseitigung, unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG auslösen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Bei einem Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten sind Vergrämungsmaßnahmen wie bspw. Flatterbänder an den Fassaden anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme M02:

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

---

#### 5.7. PV - Anlagen

Es sind Vorgaben zur Photovoltaiknutzung auf den Dachflächen festgesetzt, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

#### 5.8. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen können innerhalb der Baugrenzen einschließlich der Baugrenzen für Stellplätze in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie Werbepylon angebracht werden. Das bietet den Betreibern eine nötige Flexibilität. Durch die festgesetzten Gestaltungsvorschriften kann den städtebaulichen Belangen Rechnung getragen werden.

#### 5.9. Stellplätze

Der gesamte ruhende Verkehr im Plangebiet wird oberirdisch in Form einer großflächigen Stellplatzanlage untergebracht. Innerhalb der Baugrenzen können die Stellplätze mit überdachten PV-Anlagen ausgeführt werden.

Die Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 6. Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Staatsstraße 2248 (Ansbacher Straße) ist eine günstige Verkehrsanbindung vorhanden.

Das Plangebiet ist über eine bestehende Anbindung an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Straße „Am Wasserturm“.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist an dem Standort gegeben. Weiterhin ist der Standort gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Bereich der Zufahrt befindet sich eine Bushaltestelle.

Um die verkehrstechnische Erschließung zu optimieren wurde der Geltungsbereich im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen erweitert. Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Verbesserung der fußläufigen Anbindung „Am Bürgerfeld“

In der westlich angrenzenden Verkehrsfläche ist derzeit teilweise ein Parkstreifen festgesetzt. Da Stellplätze in ausreichender Form auf den jeweiligen Gewerbestandstücken herzustellen sind wird der öffentliche Parkstreifen nicht mehr als erforderlich gesehen. Vielmehr ist es zielführender einen Lückenschluss der Gehwegverbindung entlang der Straße „Am Bürgerfeld“ herzustellen. So kann sowohl die bestehende Bushaltestelle als auch das geplante

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

Einkaufszentrum von den Anwohnern des südwestlich angrenzenden Wohngebiets sicher fußläufig erreicht werden.

- Verbesserung der fußläufigen Anbindung „Ansbacher Straße“

Der Geltungsbereich wird entlang der östlich angrenzenden Verkehrsfläche geringfügig erweitert, um einen Lückenschluss der Geh- und Radwegverbindung entlang der „Ansbacher Straße“ zu erreichen.

- Optimierung des Knotenpunktes

Der Geltungsbereich erstreckt sich in den Bereich des Knotenpunktes „Ansbacher Straße“ / „Nürnberger Straße“ / „Am Wasserturm“. Mit dem Vorhaben und der damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsbelastung am Knotenpunkt von den Ästen „Nürnberger Straße“ und „Am Wasserturm“ ist der Umbau des Knotenpunktes in einen Kreisverkehr geplant.

Mit dem Umbau kann die Verkehrssicherheit sowohl für die Kraftfahrzeuge als auch für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden. Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer an der stark frequentierten Kreuzung weisen im Bestand Mängel auf.

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert. Anpassungsbedarf aufgrund des geplanten Vorhabens wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

#### Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist mit 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet, weitergehender Löschwasserbedarf hat der Vorhabenträger selbst abzusichern.

#### Grundwasser

Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayWG erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Eine Bauwasserhaltung stellt aus wasserrechtlicher Sicht eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 15 BayWG erforderlich ist. Antragstellung ist über das Landratsamt Ansbach vorzunehmen.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende Leitungsnetz.

#### Abwasser

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Bei der Fläche handelt es sich um ein abwassertechnisch erschlossenes Grundstück. Durch die bisherigen Festsetzungen ist eine Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von 80 % zulässig. Durch die

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

---

Ausweisung eines Sondergebietes ist keine höhere Belastung der Mischwasserkanalisation zu erwarten.

Es besteht keine Möglichkeit das Niederschlagswasser zu versickern oder in eine geeignete Vorflut abzuleiten.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind uns keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei Neubaumaßnahmen nach einem Abriss sind gewisse nutzungsbedingte Belastungen des Bodens zu erwarten; so dass abfallrechtliche Aspekte bei Bodenaushubmaßnahmen zu beachten sind (fachgutachterliche Begleitung, Bodenproben).

### 7. Emissionen, Immissionen

Das geplante Sondergebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Verschlechterung aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht.

Die LKW-Anlieferung erfolgt im Westen des Gebiets. Angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe, die durch den Anlieferverkehr nicht negativ beeinträchtigt werden. Südlich des Gebietes grenzt eine Wohnbebauung, die durch eine Garagenbebauung und einer anschließenden Lärmschutzwand durch die einwirkenden Geräusche geschützt ist.

Durch die Stellplätze mit dem Kundenverkehr ist aufgrund der Gebäudestellung keine störende Geräusentwicklung zu erwarten. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Kunden ist keine wesentliche Mehrbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

### 8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

### 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 2,50 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.

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bürgerfeld“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 11.10.2023

---

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.

**10. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Biotope gemäß BayNatSchG.

**11. Umweltbericht**

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

**Anlagen:**

- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom September 2023
- UVPG – Vorprüfung vom 05.10.2023

Aufgestellt:

Herrieden, den 11.10.2023

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)