



Gemeinde Gerolfingen

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 10

„Markt“

Im Ortsteil Aufkirchen
mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorentwurf / Stand 07.10.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: BEGRÜNDUNG	4
A1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	4
A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
A3. Vorgaben übergeordnete Planungen	6
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	6
3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	8
3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolfingen	10
A4. Bedarfsnachweis.....	11
4.1. Strukturdaten	11
4.2. Altersstruktur der Bevölkerung	11
4.3. Bestehende Flächenpotentiale	12
4.4. Bedarfsbegründung.....	13
A5. Alternativenprüfung	14
A6. Planinhalt und Festsetzungen	14
6.1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO	15
6.3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise.....	16
A7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
7.1. Erschließung	18
7.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	18
7.3. Stromversorgung	18
7.4. Wasserversorgung	18
7.5. Löschwasserversorgung	18
A8. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen.....	19
8.1. Schon- und Schutzflächen	19
8.2. Artenschutzrechtliche Belange	19
8.3. Grünordnung.....	23
8.3.1. Pflanzgebote und -bindungen	23
8.3.2. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB	23

TEIL B: UMWELTBERICHT	26
Anlagen:	26

TEIL A: BEGRÜNDUNG

A1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des örtlichen Bedarfs.

In der Gemeinde Gerolfingen sind derzeit kaum Möglichkeiten in gemeindlicher Hand zur Wohnbauentwicklung vorhanden. Im Ortsteil Aufkirchen stellt die vorliegende Fläche die einzige verfügbare Fläche zur baulichen Entwicklung dar. Um der Nachfrage an Wohnraum auch zukünftig Rechnung zu tragen, soll durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit überwiegendem Wohnanteil geschaffen werden.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 13 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete Entwicklung des Ortsteils Aufkirchen.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gemeindegebiet Gerolfingen liegt an der Wörnitz südlich des Hesselbergs. Der Ortsteil Aufkirchen liegt ca. 800 m südlich von Gerolfingen. Die beiden Ortsteile sind durch die „Wörnitz“, Gewässer I. Ordnung getrennt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Aufkirchen. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die bestehende gemischte Bebauung an.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Südosten verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Gerolfingen – Aufkirchen – Irsingen und im Südwesten grenzt die Ortsstraße nach Aufkirchen.

Abb. 1



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

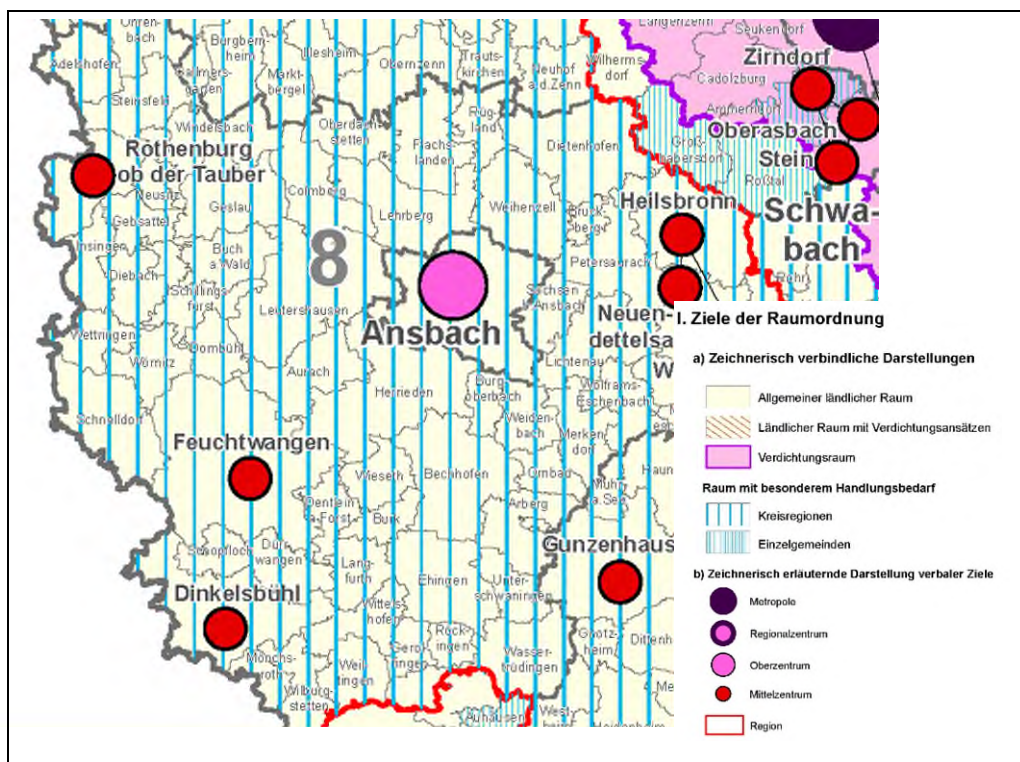
Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,48 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 381, 382, 996, 997 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 995/1 und 998 der Gemarkung Aufkirchen.

A3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Gerolfingen der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des
Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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.

Die Gemeinde Gerolfingen schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine dörfliche Wohnbebauung, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Da Innenentwicklungspotentiale nicht zu Verfügung stehen (vgl. Punkt 4) können hier zusätzliche Bauflächen in verträglichem Maße geschaffen werden.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gerolfingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

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

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

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

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

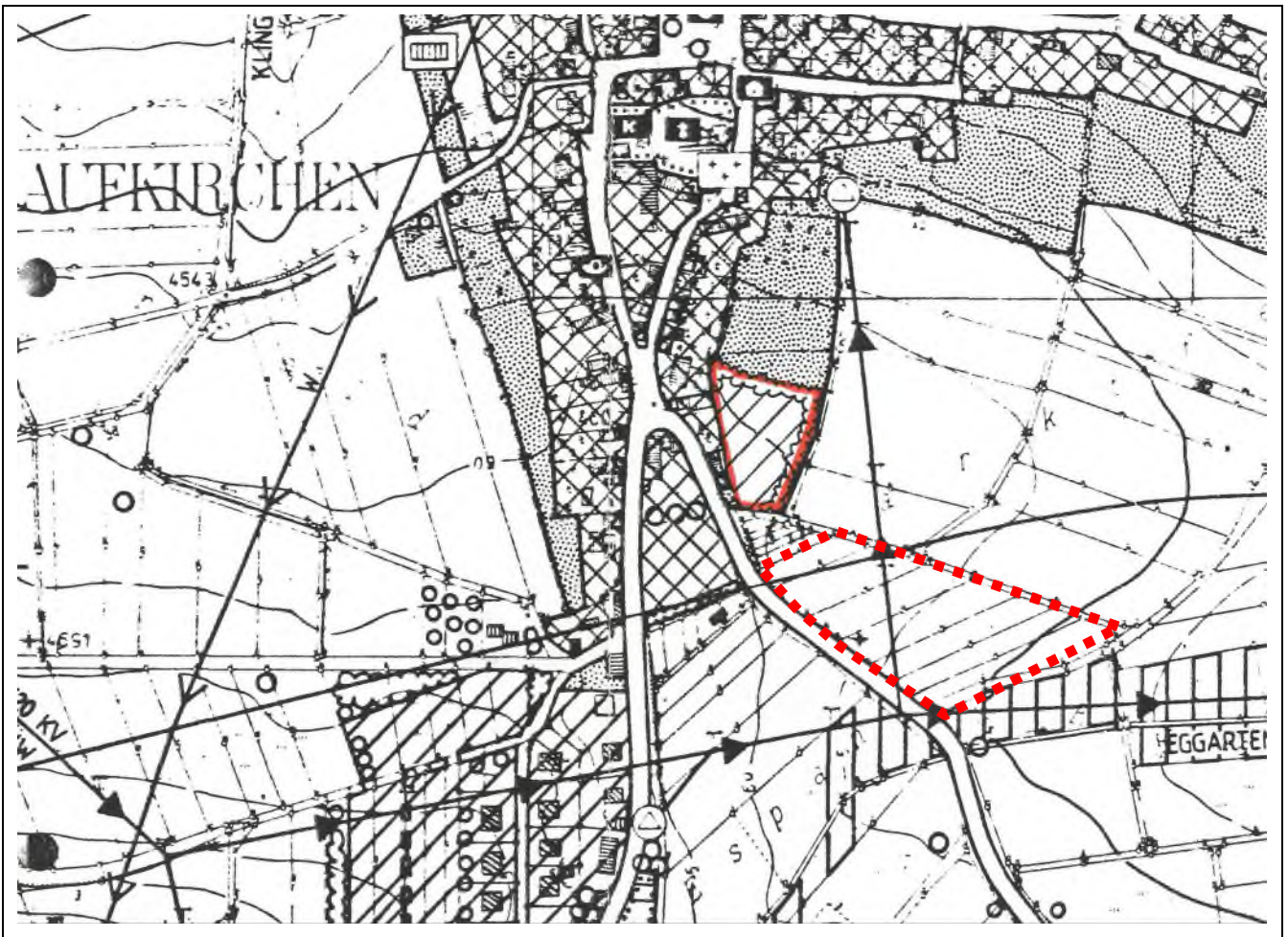
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung für eine dörfliche Wohnbebauung.

3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolfingen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die beabsichtigte Bebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Abb. 3



*Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolfingen, mit
Umgriff des Geltungsbereichs, ohne Maßstab*

A4. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wird gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand Dezember 2023) erbracht.

4.1. Strukturdaten

Die Gemeinde Gerolfingen hat lt. Angaben des Statistischen Bundesamtes, Statistik Kommunal, in den letzten 10 Jahren eine gleichbleibende, leicht rückläufige Einwohnerentwicklung. Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes, Stand Sept. 2025, hat die Gemeinde Gerolfingen 958 Einwohner.

Die zuletzt wieder ansteigende Bevölkerungsentwicklung begründet sich durch die ansteigende natürliche Bevölkerungsbewegung. Dies findet sich auch in der Altersstruktur der Gemeinde wieder.

Bei den Wanderungen ist erkennbar, dass es in den letzten Jahren zwar weniger Zuzüge gibt, die Gemeinde aber auch keine fortgezogenen Bürger hat.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

4.2. Altersstruktur der Bevölkerung

Die aktuelle Altersstruktur zeigt, dass zwar die über 50 – jährigen ansteigen.

Ebenfalls entwickelt sich aber auch die Anzahl der 30-40 – jährigen positiv, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Die Ansiedlung junger Familien macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen seit dem Jahr 2011 deutlich gestiegen ist. Der Anstieg der Geburtenrate deutet auf eine vitale Gemeinde mit jungen Familien hin.

Eine Entwicklung der 15-18 – jährigen hält sich konstant, was sich ebenfalls auf die Bautätigkeit in den nächsten 5 – 15 Jahren auswirkt.

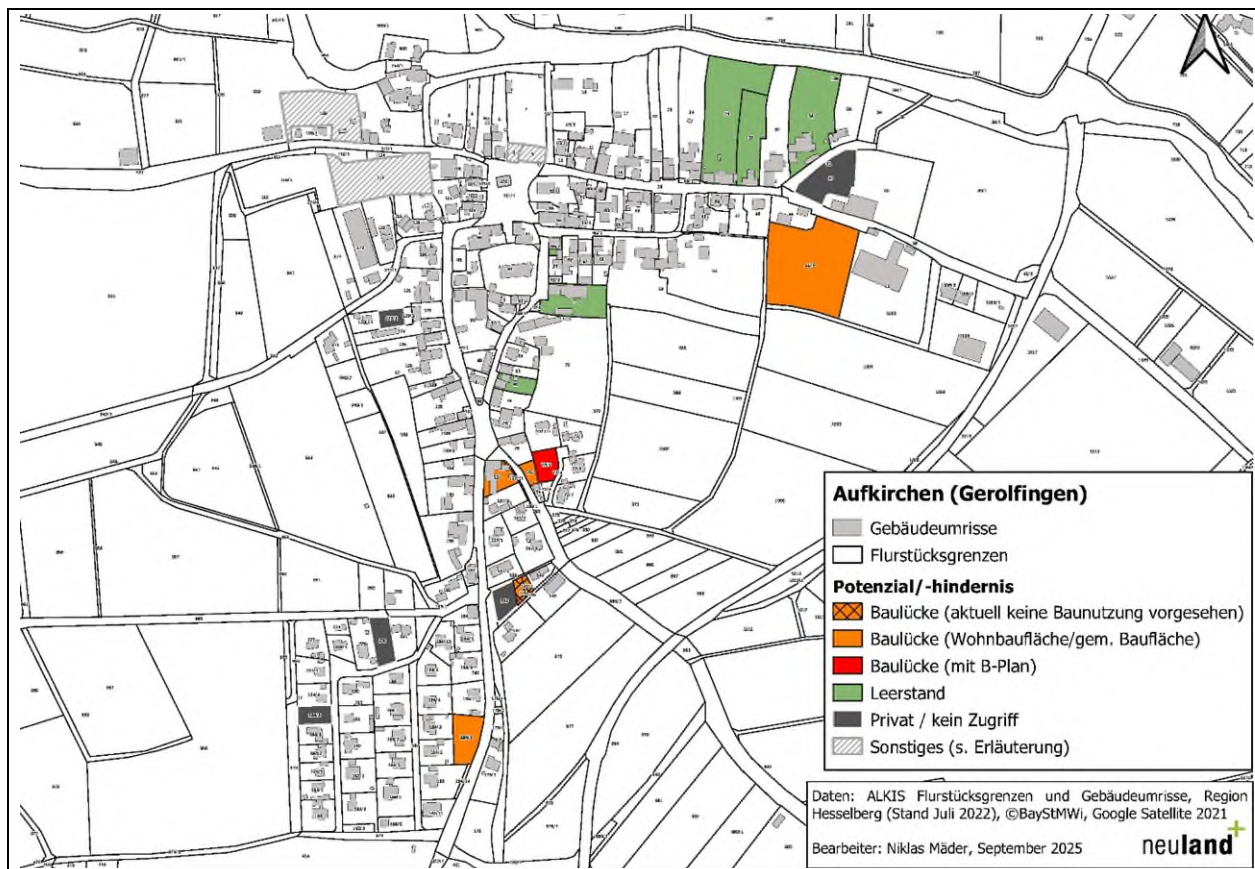
Um diese Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, sowie Wegzüge zu vermeiden, ist die Bereitstellung von Wohnraum, um die örtliche Nachfrage entsprechend zu decken, zwingend erforderlich.

4.3. Bestehende Flächenpotentiale

Um die Leerstände, Baulücken und sonstige Innenentwicklungspotentiale zu erfassen und diesen entgegenwirken zu können, wurden die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Gerolfingen kartiert.

Die nachfolgende Abbildung stellt lediglich den Ortsteil Aufkirchen dar.

Abb. 4



Kartierung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Gerolfingen für den Ortsteil Aufkirchen, Stand Juli 2022

Im Ortsteil Aufkirchen sind einzelne Leerstände vorhanden, die in Privatbesitz sind. Hier besteht keine Verkaufsbereitschaft zu einem angemessenen Preis. Vor ca. 10 Jahren konnte ein Leerstand von der Gemeinde erworben werden. Hier wurde der Bebauungsplan „Zum Sattler“ aufgestellt, die gemeindlichen Grundstücke konnten alle verkauft werden und sind bebaut.

Die im Baugebiet „Loh“ dargestellte Baulücke wurde bereits bebaut.

Die als private Baulücken dargestellten Flächen befinden sich im Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung. Überwiegend werden diese als Gartengrundstück der jeweiligen Eigentümer genutzt und dienen der privaten Bevorratung.

Die im Nordosten als Baulücke dargestellte Fläche ist mit einer Halle bebaut und wird von dem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

In Gerolfingen bestehen einzelne Baulücken in privater Hand, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat. Diese werden auch von den derzeitigen Eigentümern als Garten oder landwirtschaftlich genutzt. Im letzten Jahr wurden die Bebauungspläne für die Wohngebiete „Amtswiesen“ geändert, um hier eine sinnvolle Nachverdichtung und die derzeit modernen Baustile zu ermöglichen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Trüdinger Weg“, dessen Teilerschließung im Jahr 2018 erfolgte, sind zwischenzeitlich 4 Grundstücke bebaut, es sind aber auch noch einzelne gemeindliche Baugrundstücke vorhanden. Für zwei davon liegen Reservierungen vor.

Neben den klassischen Baulücken besteht eine weitere potentielle Innenentwicklungsfläche, südlich der Kinderschule. Die Gemeinde strebt grundsätzlich eine bauliche Entwicklung dieser Fläche an, scheitert jedoch aktuell aus eigentumsrechtlichen Gründen.

Im Ortsteil Irsingen bestehen 2 Baulücken, die in privater Hand sind und der Entwicklung des Ortsteils dienen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Gerolfingen derzeit, abgesehen von einigen wenigen Baulücken, keine umfangreicheren und vor allem keine gemeindlichen Bauflächen für eine weitere bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

4.4. Bedarfsbegründung

Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum sowie die Bereitstellung modernen Wohnraums für Familien, Junge Erwachsene und Senioren ist erforderlich um die Entwicklung des ländlichen Raums zu fördern und Abwanderungen entgegenzuwirken. Das dörfliche Wohngebiet soll dem örtliche Bedarf dienen.

Strukturwandel und demografische Trends rechtfertigen gezielte Innen- und Außenentwicklung.

Das geplante Gebiet ergänzt die bereits bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll (gute verkehrliche Anbindung) statt einzelne Flächen zu zersplittern. Die vorhandene Infrastruktur (Straßen, und Versorgung) lässt sich im Bereich des geplanten Gebietes sinnvoll erweitern.

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um eine organische Entwicklung, um Wohnraum für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

A5. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Gerolfingen ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer Folgenutzung zuzuführen. Derzeit stehen jedoch keine verfügbaren Alternativen in ausreichender Form im Innenbereich zur Verfügung.

Es gibt aktuell im Gemeindegebiet Gerolfingen keine wesentlich andere Lösung zur Entwicklung von Bauflächen.

Es handelt sich um eine sinnvolle Entwicklung des Ortsteils und schließt nordwestlich an die bestehende Bebauung an.

A6. Planinhalt und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Markt“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

6.1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gemäß der Darstellung im Planteil als „dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Das Areal wird gemäß dem Planungsziel als ein dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden kleinen gewerblichen Nutzungen. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichwertig sein.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes. Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 0,6 wird nicht ausgeschöpft. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen, besonders im Bereich der Nachbarbebauung und zur Wahrung des dörflichen Charakters kann dadurch eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden und die im Gemeindegebiet bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur gesichert werden.

Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden angrenzenden Gebiete weitestgehend fortzuführen. Es ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant.

Weiterhin ist das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Wandhöhe von 7,0 m die maximal zulässige Gesamthöhe der Hauptgebäude von 10,0 m bestimmt.

Mit der Planung soll eine bedarfsorientierte Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um auf den Bauplätzen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über grundstücksübergreifende Baufenster. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; es können Einzelhäuser errichtet werden.

6.1.4. Erschließung

Die zur Erschließung des dörflichen Wohngebiets notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Ringweg mit Anbindung an einen bestehenden Ortsweg. Dieser muss im Zuge der Erschließung noch geringfügig ausgebaut werden und ist deshalb ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung, Materialien und Farben der Hauptgebäude und Nebengebäude sowie zu den Einfriedungen, Freiflächengestaltung und Entwässerung getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

Die Vorschriften zur Einfriedung betreffen lediglich die zu den öffentlichen Verkehrsräumen. Die Einfriedungen hin zu öffentlichen Verkehrsräumen sollen nicht zu dominant wirken und eine Mindestqualität in der Ausführung haben.

Zu den übrigen angrenzenden Grundstücken gilt das allgemeine Baurecht nach der Bayerischen Bauordnung, wonach Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sogar verfahrensfrei sind.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Die Brauchwasserzisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser, das reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auswirken.

Die Pflicht zur Brauchwassernutzung ergeht daher aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Bei Brauchwassernutzung im Haushalt, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

6.3.1. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in näherer Umgebung befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler.

Es ist lediglich ca. 130 m nördlich des Plangebietes die mittelalterliche Stadtbefestigung von Aufkirchen, sowie Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten hoch-/spätmittelalterlichen Stadt und des späteren Marktes Aufkirchen als Bodendenkmäler kartiert.

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler zu erwarten, es wird jedoch trotzdem auf die Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

6.3.2. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

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 im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

6.3.3. Immissionen / Emissionen

Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

In der Gemeinde Gerolfingen bestehen nach wie vor aktive landwirtschaftliche Betriebe. Diese befinden sich im Wesentlichen am östlichen Ortsrand von Aufkirchen mit mind. 180 m Entfernung zum geplanten dörflichen Wohngebiet.

Aufgrund des bestehenden Abstandes ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen im geplanten dörflichen Wohngebiet zu rechnen. Auf die Duldungspflicht der Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.

A7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des dörflichen Wohngebiets erfolgt über die bestehende Ortstraße. Zur Inneren Erschließung des Gebiets ist eine Ringstraße geplant.

7.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser wird in die geplante Rückhaltefläche im Südosten geleitet und gedrosselt abgegeben. Ergänzend dazu sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

7.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

7.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

7.5. Löschwasserversorgung

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf 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.

A8. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen

8.1. Schon- und Schutzflächen

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Schon- und Schutzflächen, Bay. Biotopkartierung

Im Geltungsbereich und näheren Umkreis liegen keine Schutzflächen und in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor.

8.2. Artenschutzrechtliche Belange

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen
- Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach §45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: Gehölzfällungen sind ggf. außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und während des Baubetriebs
M02: Die kleine Streuobstfläche (8 Bäume) im Nordwesten des Vorhabensgebiets muss erhalten bleiben. Zum Schutz der Bäume muss während der Bauarbeiten ein 5 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Der Pufferstreifen ist durch einen fixen, nicht verrückbaren Zaun (kein Bauzaun!) von der Baustelle abzutrennen. Falls die Bäume für das Vorhaben gefällt werden müssen, sind im Begleitgrün der neuen Wohnanlage pro Baum drei neue Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Das aus den gefällten Bäumen entstandene Totholz sollte seitlich auf geeigneter Fläche aufgeschichtet liegen gelassen werden.	Vermeidung (verpflichtend)	Bei Baugenehmigungen zu berücksichtigen, dauerhaft
M03: Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher geachtet werden. Fruchtetragende Gehölze sind zu bevorzugen.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und dauerhaft
M04: 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. Bei Glasflächen > 3-6 m ² ist das Risiko von Vogelschlag an Glas signifikant erhöht. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017).	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und dauerhaft
M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Beleuchtung entlang der linearen Gehölzstrukturen zu beachten:	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung, während der Bauphase und dauerhaft

- o Lampen müssen ein geschlossenes Lampengehäuse haben, das Lampengehäuse darf im Betrieb nur eine Oberflächentemperatur von maximal 60°C erreichen. - o Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden. - o Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht. - o Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar. - o Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warm- weiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.		
M06: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung bei der Planung und während der Bauphase

M07: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere dauerhaft abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.	Empfehlung	Beachtung bei der Planung und dauerhaft
M08: Die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und ggf. Hausgärten sollte auf eine generelle Förderung von Artenvielfalt durch Strukturen und heimische Pflanzen (v.a. Gehölze) abzielen. Insekten- und vogelfreundliche Gärten (u.a. Nahrung, Nisthilfen) erweitern das Angebot von geeignetem Lebensraum für die bereits in den vorhandenen Gehölzen angrenzend an das Vorhabensgebiet vorkommenden Vogelarten. Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.	Empfehlung	Beachtung bei der Planung und dauerhaft

8.3. Grünordnung

8.3.1. Pflanzgebote und -bindungen

Die bestehenden Obstbäume am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Verwendet werden die in den Hinweisen unter Punkt 5 angegebenen Gehölz- und Baumarten.

Um eine ausreichende Eingrünung und innere Durchgrünung zu gewährleisten, werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

1. Pflanzgebot 1 „Eingrünung Einzelgrundstücke“

Je Grundstück wird mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

2. Pflanzgebot 2 „Eingrünung dörfliches Wohngebiet“ (Ausgleichsmaßnahme Mesophile Hecke)

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung laut Artenauswahlliste zu pflanzen.

3. Pflanzgebot 3 „Eingrünung dörfliches Wohngebiet“ (Ausgleichsmaßnahme Baumreihe)

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine dreireihige Hecke mit heimischen Gehölzen laut Artenauswahlliste zu pflanzen

Bei den Pflanzqualitäten für die Pflanzgebote sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDb) (H 3xv.mDb 18-20)
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80-125 cm.

8.3.2. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Markt“, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach

dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Dörfliches Wohngebiet:

Aufgrund der GRZ von 0,4 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,4 festgesetzt.

Regenwasserrückhaltung:

Für die Regenwasserrückhaltung im Nordosten des Geltungsbereiches werden 400m² als Eingriff gerechnet.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffs- faktor/GRZ	Kompensations- bedarf in Wertpunkten
intensiv bewirtschafteter Acker A11	2	10.081	0,4	8.065
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211	6	616	0,4	1.478
Verkehrsfläche versiegelt V11	0	390	0,4	0
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				9.543

Ausgleichsmaßnahmen

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des dörflichen Wohngebietes wird eine dreireihige Hecke (4,5 m breit) aus heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt.

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112).

Baumreihe mit heimischen Bäumen Mittlere Ausprägung

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung laut Pflanzliste zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe mittlerer Ausprägung (B312).

Ausgleichsflächenberechnung

Das dörfliche Wohngebiet wird nach Osten mit einer dreireihigen Wildhecke, nach Norden mit einer Baumreihe eingegrünt.

Standort/ Ausgangs- zustand	Bewertung Ausgangs- zustand in WP	Prognose- zustand	Bewertung Prognose- zustand in WP	Fläche (m²)	Auf- wertung	Ausgleichs- umfang in Wert- punkten
intensiv be- wirtschafteter Acker A11	2	Mesophile Hecke B112	10	480	8	3.840
intensiv be- wirtschafteter Acker A11	2	Baumreihe mit heimischen Bäumen Mittlere Ausprägung B312	9	760	7	5.300
intensiv Grünland G11	3	Baumreihe mit heimischen Bäumen Mittlere Ausprägung B312	9	82	6	492
					Gesamt:	9.652

Flächenbilanz:

Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen gesamt
Ausgleichsbedarf

9.652 WP
9.543 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP von 2025 bewertet.

Das Artenschutzgutachten ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht wird aktuell erstellt und im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Herrieden, 07.10.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: spezielle artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 03/2024)