

**Markt Lichtenau
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan Nr. 30
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Weierleite“
in Lichtenau, Ortsteil Wattenbach**

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

**Im Stand des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand der Fassung vom 06.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtliche Grundlagen	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
1.4	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	5
1.5	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	5
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Alternative Planungsstandorte	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.2	Strukturdaten, Planungserfordernis und Wohnbaulandbedarf	10
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	14
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Topographie	15
5.3	Verkehrerschließung	15
5.4	Ver- und Entsorgung	15
5.5	Denkmäler	15
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	15
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	15
5.8	Altlasten	16
5.9	Oberflächennahe Geothermie	16
5.10	Immissionen	17
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	17
6.1	Nutzungen	17
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	17
6.3	Erschließungskosten	17
7.	Bebauung	18
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	20
7.3	Dachgestaltung	22
7.4	sonstige örtliche Bauvorschriften	23
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	23
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	24
8.1	Erschließung und Verkehr	24
8.2	Entwässerung	26
8.3	Versorgung	28
8.4	Abfallentsorgung	28
9.	Denkmalschutz	29
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	29

11.	Vorbeugender Brandschutz	31
12.	Immissionsschutz	33
13.	Altlasten	35
14.	Grünordnung	36
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	36
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	37
15.	Umweltbericht	38
15.1	Einleitung	38
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	38
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	38
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	39
15.2.1	Boden	39
15.2.2	Wasser	40
15.2.3	Klima/Luft	42
15.2.4	Tiere und Pflanzen	43
15.2.5	Mensch	44
15.2.6	Landschaft / Fläche	45
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	47
15.2.8	Wechselwirkungen	48
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
15.6	Zusätzliche Angaben	50
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	50
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	50
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	51
17.	Überregionale Planung	52
18.	Hinweise	54
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	54

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Weierleite“ in Wattenbach sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.201 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert

1.2 Verfahren

Der Marktgemeinderat von Lichtenau hat mit Beschluss vom 19.09.2019 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen im Nordwesten von Wattenbach die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 wird unter dem Namen „Weierleite“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Lichtenau Nr. 9 vom 04.10.2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst.

Der Marktgemeinderat des Marktes Lichtenau hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Weierleite“ gebilligt.

Aufgrund wesentlicher Änderungen an den Planungen konnte die beschlossene Planung nicht für das weitere Verfahren gem. BauGB nicht herangezogen werden. Die gem. BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2019 geltenden Maßgaben zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB sehen jedoch einen Verfahrensabschluss mit dem Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 vor. Da absehbar war, dass diese Maßgabe nicht einhaltbar ist, wurde im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 06.12.2021 beschlossen, das Verfahren gem. den erneuerten Vorgaben des BauGB in der Fassung zuletzt geändert am 10.09.2021 fortzuführen. Demnach ist auch weiterhin die Durchführung eines Verfahrens gem. den Maßgaben des § 13b BauGB möglich.

In gleicher Sitzung des Marktgemeinderats des Marktes Lichtenau am 06.12.2021 wurde zudem über den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Wattenbach Weierleite“ beraten und dieser gebilligt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

Weiter Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wattenbach anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

1.4 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB ausgeführt. Grundsätzlich kann dabei von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig von den Maßgaben des BauGB wurde seitens des Markts Lichtenau für die vorliegende Planung im Sinne der sachgerechten Abwägung der Umweltbelange eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) mit Umweltbericht (vgl. § 2a BauGB) durchgeführt. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert.

1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Gemäß den Maßgaben des § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Lichtenau beabsichtigt zur städtebaulichen Entwicklung am Nordwestrand von Wattenbach, einem Ortsteil von Lichtenau, neue Wohnbauflächen zu erschließen. Es sollen hierzu bisher als landwirtschaftliche Grünflächen zu Wohnbaunutzungen umgewandelt werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Lichtenau ist ungebrochen, neben weiteren Erschließungen in den Ortsteilen Schlauersbach, Boxbrunn und Oberrammersdorf von Lichtenau, werden auch in den weiteren Ortsteilen vielfach Nachfragen nach Bauland registriert. Wattenbach wurde dabei vermehrt benannt. Die überwiegende Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen wird hierbei aus der lokalen Bevölkerung von Wattenbach selbst bei der Gemeinde registriert. Eine Entwicklung des Ortsteils wurde durch Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Wattenbach abgebildet. Bisher erfolgte keine größere Siedlungsentwicklung in Wattenbach in Form eines Bebauungsplans.

Es ist zwischenzeitlich aber festzustellen, dass eine Befriedigung der weiteren Nachfragen durch entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht mehr erfolgen kann.

Neben der Siedlungsentwicklung im Kernort von Lichtenau ist in Abwägung aller Belange auch die Notwendigkeit von Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen sicherzustellen. Besonders die Ortsteile im ländlichen Raum haben eine wichtige Bedeutung zur Erhaltung der ländlichen Strukturen, die für Lichtenau von

großem Stellenwert sind. Wattenbach verfügt über eine intakte und aktive Dorfgemeinschaft, deren Erhalt und Weiterentwicklung für den Markt Lichtenau von großer Bedeutung ist.

Erschlossene Baulandreserven für die Befriedigung dieser Nachfrage sind aktuell im gesamten Gebiet des Marktes Lichtenau nicht zu finden. Der Markt Lichtenau verfügt aktuell auch in Wattenbach nicht mehr über entsprechende Grundstücksangebote. Ein privates unbebautes Grundstück ist aktuell in Wattenbach zu verzeichnen. Verkaufs- oder Entwicklungsabsichten für das Grundstück liegen jedoch nach aktueller Kenntnis des Markts Lichtenau nicht vor.

Der Markt Lichtenau setzt zurzeit den im Jahr 2021 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „An den Ringelwiesen“ im Ortsteil Oberrammersdorf um. Auch hier Bestand aus der lokalen Bevölkerung heraus der Wunsch zusätzliche Bauflächen im Ortsteil bereitzustellen. Die Vermarktung der Flächen wird zurzeit durchgeführt. Es zeigt sich bereits jetzt, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen mit den maximal 13 Baugrundstücke in Oberrammersdorf gedeckt werden können.

Grundsätzlich beabsichtigt der Markt Lichtenau bei der Entwicklung der Ortsteile vorrangig auf die Eigenentwicklung der privaten Flächen zu setzen. Der Markt Lichtenau übernimmt hierbei formell und informell immer wieder eine Mittlerrolle. Es zeigt sich zwischenzeitlich, dass die Vermittlungsversuche des Marktes Lichtenau zwischen Bauwilligen und den Eigentümern potenziell geeigneter Grundstücke nicht mehr erfolgreich sind. Es zeigt sich zudem, dass insbesondere in den bestehenden Siedlungsgebieten mit Einfamilienhäusern aktuell keine leerstehenden Grundstücke oder Verkaufsabsichten der bestehenden Nutzer vorhanden sind.

Seitens des Markts Lichtenau werden immer wieder Versuche unternommen, die örtliche Bevölkerung zu einer Um- und Nachnutzung der nicht mehr benötigten Teile der bestehenden Hofstellen zu bewegen. Die Bereitschaft zu einer Umnutzung der privaten Flächen ist jedoch gering, so dass der Markt Lichtenau feststellen musste, dass die Bereitschaft zu entsprechende Maßnahmen in den Ortsteilen zurzeit noch sehr gering bis gar nicht vorhanden ist.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Wattenbach ergibt sich vorrangig durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung. Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Wattenbach innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten kaum bis gar nicht vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten auf den familiären Grundstücken scheitern derzeit oft noch an den konträren Interessen der jeweiligen Generationen und Wünsche an die Wohnformen.

Wattenbach soll als Wohnort für alle Altersgruppen attraktiv erhalten werden. Hierzu ist auch den jungen Generationen eine Entwicklungsmöglichkeit im Ort zu geben, die aktuell nicht vorhanden ist. Verzichtet man auf die Planungen, wandern die noch vorhandenen jungen Familien in die Siedlungsstrukturen im Umland ab, im Ort verbleiben somit noch mehr ältere Bevölkerungsschichten. Letztendlich wird hiermit der weitere Niedergang eines Ortsteils verschärft, statt einen positiven Beitrag für die Entwicklung in den Ortsteilen zu leisten. Der Markt Lichtenau will jedoch die Ortsteile als lebendige Orte mit einer guten Dorfgemeinschaft erhalten.

Eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur in den Ortsteilen ist von großem Stellenwert, um den Fortbestand der dörflichen Gemeinschaften sowie des Ortsteils an sich zu gewährleisten. Da die Entwicklung privater Flächen in Wattenbach stagniert und keine Verbesserung der Situation kurz- und mittelfristig diesbezüglich zu erwarten ist, hat sich der Markt Lichtenau in Abwägung aller Belange dazu entschlossen, die Flächen am Nordwestrand von Wattenbach im Sinne der Sicherung einer guten Durchmischung der Bevölkerungsstrukturen als Wohnbauflächen zu entwickeln.

Ein Verzicht auf die Planungen – als Alternative zur Entwicklung der nun überplanten Fläche – ist aus Sicht des Marktes Lichtenau nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument für Wattenbach anzusehen. Damit ist keine positive Gesamtentwicklung von Wattenbach zu erwarten.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die lokale Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts gut durchmischter Bevölkerungsschichten in Wattenbach
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Anbindung an die Naturerholungsräume im Umfeld.

Alternative Planungsstandorte

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Prüfung erfolgte auf Basis des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

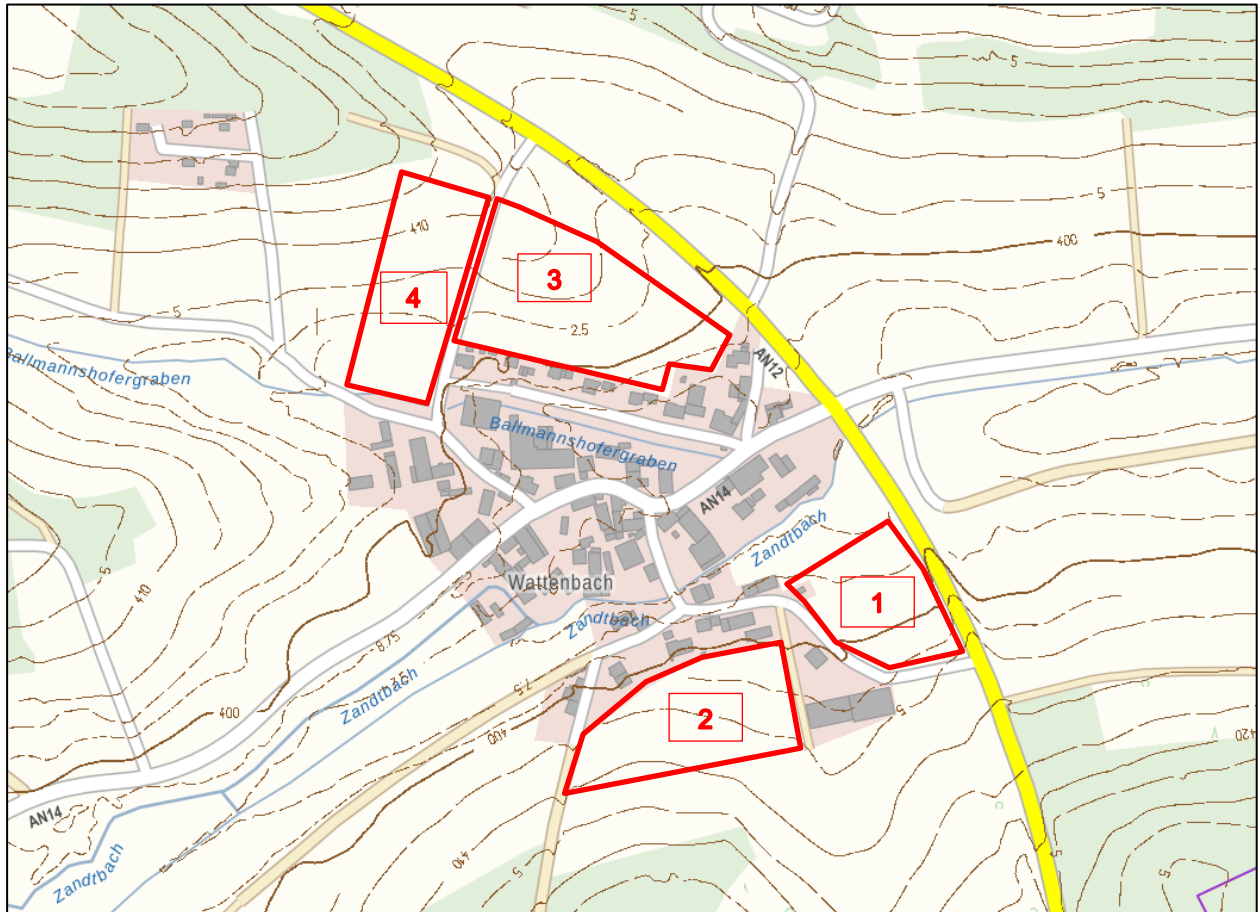
In Wattenbach wurden bisher mit Ausnahme eines Bebauungsplans für ein Wochenendhausgebiet keine Bebauungspläne aufgestellt. Die Siedlungsentwicklung in Wattenbach erfolgte historisch organisch gewachsen. Die geschaffenen Wohnbauflächen resultieren aus der vorhandenen dörflichen Struktur, die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie das Dorfgebiet nicht störende Handwerksbetriebe geprägt ist. Es ist in den bestehenden Siedlungsstrukturen lediglich an einer Stelle eine unbebaute Fläche erkennbar. Wie bereits ausgeführt befindet sich das Grundstück in privater Hand und steht aktuell für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Derzeit ist auch keine Entwicklungs- oder Verkaufsabsicht des privaten Grundstückseigentümers erkennbar, so dass diese Flächen, trotz ihrer Möglichkeit zur Nachverdichtung, faktisch nicht herangezogen werden können.

Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen im Bereich der bestehenden Siedlungsstrukturen grundsätzlich im Bereich der bestehenden Hofstrukturen. Wie bereits ausgeführt, befinden sich die Flächen in privatem Eigentum. Eine wesentliche Entwicklungsbereitschaft konnte jedoch seitens des Marktes Lichtenau nicht erzeugt werden. Die bestehenden Strukturen sind überwiegend genutzt, wesentliche Leerstände können nicht verzeichnet werden.

Für eine Entwicklung zusätzlicher Flächen von stark nachgefragten Baugrundstücken kann daher, soweit der bestehenden Nachfrage in Wattenbach entsprochen werden soll, nur durch eine maßvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Hierbei ist auch weiterhin der Grundsatz einer langfristig organischen Entwicklung der Flächen zu beachten. Gleichzeitig muss auch aber die tatsächliche Flächenverfügbarkeit und Entwicklungsbereitschaft in die Abwägung einbezogen werden.

Betrachtet man Wattenbach so ist festzustellen, dass eine Entwicklung nach Osten durch die Kreisstraße begrenzt ist. Entwicklungen östlich der Kreisstraße AN 12 scheiden aufgrund der trennenden Wirkung der Kreisstraße aus. Der bisher nicht bebaute Bereich zwischen Wattenbach und der Kreisstraße (Flächenpotential 1) liegt im Abflussbereich des Zandtaches. Eine Siedlungsnutzung könnte nur im südlichen Teil erfolgen. Hier steigt das Gelände nach Süden hin deutlich an. Durch die Nähe zur Kreisstraße ist zudem mit Immissionsschutzauswirkungen zu rechnen. Eine konkrete Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer ist dem Markt Lichtenau ebenfalls nicht bekannt. In der Abwägung einer möglichen Siedlungsentwicklung wurden diese Flächen als nachrangig geeignet eingestuft und für die konkrete Planung nicht weiterverfolgt.

Weiterhin geprüft und in der Abwägung jedoch verworfen wurde eine weitere Siedlungsentwicklung am Südrand von Wattenbach (Flächenpotential 2). Die verkehrstechnische Erreichbarkeit von Ortszentrum aus ist nur über eine bestehende Brücke über den Zandtbach gegeben. Im Falle von Hochwasserereignissen wäre die Erreichbarkeit der Flächen eingeschränkt. Zudem handelt es sich auch hier um topographisch nach Norden geneigt ist. Auch diese Flächen wurden daher nach sorgsamer Abwägung als nachrangig geeignet erachtet und nicht weiterverfolgt.



Übersichtskarte Wattenbach mit Flächenpotentialen für zusätzliche Siedlungsentwicklung
© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Planerisch geeignet erscheint vorrangig eine Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen am Nordrand (Flächenpotentiale 3 und 4) von Wattenbach. Topographisch fallen die dortigen Flächen nach Süden. Sie beeinträchtigen somit die bestehende Siedlungsstruktur von Wattenbach nicht und lassen sich verkehrstechnisch gut erschließen. Nach Süden schließen zudem im Wesentlichen bereits Wohnbaunutzungen an, so dass hier auch eine gute städtebauliche Verträglichkeit hergestellt werden kann. Der wirksame Flächennutzungsplan des Markts Lichtenau stellt im Bereich der Teilfläche 3 zusätzlich Bauflächen als „gemischte Flächen“ dar. Seitens des Markts Lichtenau wurde daher in diesem Bereich eine Entwicklungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer geprüft. Es zeigte sich aber, dass aktuell nur im Bereich des Teilflächenbereichs 4 einen unmittelbare Verkaufsbereitschaft vorlag. Entwicklungen im Bereich der Teilfläche 3 können, wenn überhaupt, nur mittel- oder Langfristig umgesetzt werden.

Der Markt Lichtenau hat sich daher intensiv mit der Fragestellung auseinandergesetzt, ob eine Ortsrandentwicklung im Bereich des Flächenpotentials 4 städtebaulich vertretbar und mit den Ansprüchen an eine organische Siedlungsentwicklung vereinbar ist. Einer besonderen Würdigung wurde bei der Abwägung auch die Tatsache unterzogen, dass ein Teil der zur Überplanung vorgesehenen Flächen im Randbereich einer auf Ebene des Regionalplans als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellten Fläche befindet. Gem. dem Ziel 7.1.3.1 des Regionalplans sind in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung schutzwürdiger Landschaftsbestandteile bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Ergebnis dieser Würdigung ist der Markt Lichtenau zu dem Schluss gekommen, dass diesen Zielen durch eine Beschränkung der Eingriffsfläche, eine Minimierung der Erschließungsflächen sowie durch umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Freihaltung von Flächen einer Bebauung entsprochen werden kann. Da zudem keine anderweitigen Flächen für eine Entwicklung von Siedlungsnutzungen in Wattenbach kurzfristig verfügbar sind, wurde nach sorgsamer Abwägung aller maßgeblichen Aspekte (u.a. Wunsch nach Siedlungsmöglichkeiten, Lagegunst, Flächenverfügbarkeit, Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz) beschlossen, dass eine Entwicklung der Teilfläche 4 städtebaulich angemessen ist. Sie bildet einen langfristigen Abschluss der Bebauung von Wattenbach nach Westen und arrondiert hiermit den Ort. Mittel- und langfristig schafft die Planung die Möglichkeit, den Ort – soweit die Flächen dann verfügbar sind – auch im nördlichen Bereich (Teilfläche 3) abzurunden. Städtebaulich wird somit mit der gewählten Lösung die langfristige angemessene und gute Entwicklung des Ortes ermöglicht.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung. Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu weiteren Baumaßnahmen kommen und das Landschaftsbild würde unverändert bleiben, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Wattenbach zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden kann.

Es müsste damit gerechnet werden, dass die jungen Generationen aus Wattenbach den Ort weiterhin verlassen würden und somit mittelfristig eine weitere Verstärkung der allgemeinen demographischen Trends nicht ausschließen wären.

In die Abwägung mit einbezogen wurde auch, dass Wattenbach nicht mehr über eine Nahversorgung verfügt und zudem die verkehrstechnische Erschließung zum überwiegenden Teil auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt ist. Beide Aspekte sind in bereits in der Bestandssituation relevant und bestimmen das Leben der Bewohner bereits jetzt. Da die Planungen vorrangig für die Nachfrage aus der lokalen Bevölkerung ist somit diese Situation auch den zukünftigen Bewohnern bewusst. Da der Arbeitsort der zukünftigen Bewohner im Regelfall bereits jetzt im räumlichen Umland liegt, erfolgt die Versorgung – wie auch im Bestand bereits – zumeist als Teil der üblichen Pendlerwege zwischen Wohnort und Arbeitsstätte. Demnach wird aus Sicht des Markts Lichtenau nicht davon ausgegangen, dass die Lage der Nahversorgungsmöglichkeiten negativ auf die Gesamtabwägung des Planungsgebietes wirkt. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass durch die Schaffung von Siedlungsmöglichkeiten für die jungen Generationen in Wattenbach zu einem gewissen Grad auch die Versorgungsmöglichkeit für die älteren Bevölkerungsteile erhalten bzw. verbessert wird, da gerade in dörflichen Familienverbunden die gegenseitige und Nachbarschaftshilfe noch weitverbreitet ist. Der Erhalt dieser Funktion ist aus Sicht des Markts Lichtenau von großer Bedeutung.

Auch aus dem Tatbestand, dass für die Erreichbarkeit der weiteren Teile des Gemeindegebietes sowie des regionalen Umfeldes weiterhin das individuelle Auto das maßgebliche Verkehrsmittel darstellt, ist aus Sicht des Markts Lichtenau kein Ausschlusskriterium für die Planung. Auch unter Beachtung der aktuell angestrebten Entwicklungen zur Veränderung des Mobilitätsverhaltens der Menschen ist weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten, dass im ländlichen Raum alternative Verkehrsmittel das Auto als vorrangig genutztes Mittel ablösen wird. Ein hierfür massiv erforderliche Ausbau des ÖPNV ist nicht zu erwarten. Seitens des Markts Lichtenau werden zudem bereits im Rahmen der kommunalen Allianz Kernfranken eigene Anstrengungen in dieser Richtung unternommen. Es werden aktuell Möglichkeiten zur Verbesserung des ÖPNV-Netzes im Bereich der kommunalen Allianz untersucht. In Bereich der kommunalen Allianz wurden in allen Ortsteilen sog. „Mitfahrbänke“ als niederschwelliges Angebot für alternative Verkehrsmitteln aufgestellt. Planerischer ist aus Sicht des Markts Lichtenau auch hier eher zu erwarten, dass durch einen Wegzug der jungen Bevölkerungsteile aus Wattenbach, die bisher im Familien- und Nachbarschaftsverbund vorhandenen Mobilitätsmöglichkeiten zusätzlich eingeschränkt würden.

Der Plannullfall wurde daher nach sorgsamer und intensiver Diskussion in der Abwägung aller relevanten positiven und negativen Aspekte verworfen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Lichtenau als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP wird gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB berichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Lichtenau die Funktion entsprechend der Strukturkarte des LEP einer kreisangehörigen Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Der Markt Lichtenau befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Der Markt Lichtenau wird im Regionalplan als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach beschrieben. Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich im Randbereich eines als landschaftlichen Vorbehaltsgebiets definierten Bereichs des Regionalplans.

3.2 Strukturdaten, Planungserfordernis und Wohnbaulandbedarf

Die Einwohnerzahl für den Markt Lichtenau wird lt. statistischem Landesamt mit 3.856 Einwohnern für das Jahr 2020 angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2010 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Lichtenau als leicht angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2010 mit 3.731 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2033 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach zwar eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen (geschätzt +1,8 %) erwartet.

Für Lichtenau wird im aktuell bis 2033 ermittelten Prognosejahre ebenfalls mit einem leichten Bevölkerungsanstieg auf ca. 3.950 Einwohner (+1,3 %) ausgegangen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2019 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2020) für Lichtenau mit durchschnittlich 2,23 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,28 Bewohnern. Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach, so ist dort eine geringe Zunahme der Bevölkerung bis 2039 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird. Aufgrund der im Verhältnis noch recht hohen Haushaltsgröße in Lichtenau sowie dem Landkreis Ansbach wird nicht davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße in dieser Größenordnung ergeben wird. Trotz allem wird mit einem Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Dies wurde aus Sicht der Markts Lichtenau mit einem Wert von zukünftig 2,2 Einwohnern je Haushalt erwartet und entspricht dem allgemein für den Landkreis Ansbach zu erwartendem Rückgang der Haushaltsgröße.

Der Markt Lichtenau ist im Regionalplan der Region 8 – Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich Ansbach definiert. Dabei ist Lichtenau durch den Anschluss an die Bundesautobahn A6 sowie durch vorhandene Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch bezogen auf Wattenbach kann durch die Lage an den Kreisstraße AN 12 und AN 14 von einer guten Verkehrserschließung ausgegangen werden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im ländlichen Raum vorhandenen Ausstattung. Dies ist aber der regionalen Gesamtsituation geschuldet und nicht durch den Markt Lichtenau beeinflussbar.

Der bisher letztmalig 2020 veröffentlichte Demographiespiegel des zuvor genannten Landesamtes sieht für Lichtenau bis 2033 einen leichten Anstieg der Einwohner auf ca. 3.950 Einwohner voraus. Die Nachfrage bei Markt Lichtenau lässt diesen Trend deutlich erkennen. Die allgemeine Nachfrage nach Siedlungswünschen im Gemeindegebiet ist entsprechend der geführten Nachfragelisten bei der Verwaltung des Markts Lichtenau eher noch höher einzustufen. Hierfür sprechen auch die allgemeinen Entwicklungen in der Metropolregion Nürnberg, deren Attraktivität nachweislich als sehr hoch angesehen wird und auch seitens des Landesamtes für Statistik mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in der Metropolregion gerechnet wird.

Erfahrungsgemäß zeigt sich im ländlichen Raum außerdem, dass nur eine geringe bis keine Nachfrage an Wohnungen besteht. Die jüngere Generation der Lichtenauer Bürger wünscht sich ein Eigenheim am bisherigen Wohnort und ist somit an entsprechenden Baugrundstücken in Lichtenau interessiert. Nur unzureichend lässt sich dabei der immer noch bestehende Nachholbedarf an der Entwicklung von Wohneigentum aus der örtlichen Bevölkerung abbilden. Es ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Bedarf die vorliegende Abschätzung eher noch überschreitet.

Auch die steigenden Grundstücks- und Wohnungskosten im Ballungsraum Nürnberg, Fürth und Erlangen veranlasst vor allem junge Familien ins Umfeld des Ballungsraums abzuwandern. Hier können sie sich mit dem ihnen zur Verfügung stehenden Einkommen ein Eigenheim noch finanzieren, was bei der aktuellen Preissteigerung im Ballungsraum nicht mehr möglich ist.

Nebenstehend ist unter Anwendung des Programms des Landesamtes für Umwelt zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs der entsprechend konservativ ermittelte Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland dargestellt. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen aus Zuzug sowie zu erwartender Auflockerung hält sich dabei faktisch die Waage. Festzustellen ist, dass es aktuell im Schätzprogramm des LfU eine Diskrepanz zwischen den Prognosewerten des Demographiespiegels des Landesamtes für Statistik sowie den durch das Programm des LfU online abgefragten Daten gibt. Im vorliegenden Fall wird für das Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von 3.50 lt. Landesamt f. Statistik vorausgesagt, lt. Programm des LfU ist nur mit einer Einwohnerzahl von 3.914 zu rechnen.

Somit muss davon ausgegangen werden, dass der statisch ermittelte Wohnbaulandbedarf von 3,6 ha eher am unteren Rand des tatsächlichen Bedarfs anzusiedeln ist.

In der Wohnungsbauprognose des BBSR wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau auch im Landkreis Ansbach deutlich stärker ansteigen wird, als im Bereich der Nachfrage nach Wohnungen in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Man geht weiterhin davon aus, dass ein nicht unerheblicher Teil des zusätzlichen Wohnraumbedarfs über Nachnutzung, Nachverdichtung und Umbau im Bestand entwickelt werden kann.

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:	
Bevölkerung:	
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020:	3.856
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	1,5
für einen Zeitraum von:	14 Jahren
Wohnungen:	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2.237
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	14
<small>* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung</small>	

Weitere Prognosegrundlagen:	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,1
Prognosezeitraum (Jahre):	14
<small>Der Standardwert (0,3%) für den Auflockerungsbedarf wurde geändert!</small>	

Prognoseergebnis für das Jahr 2034:	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="58"/>
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="26"/> aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="24"/> aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="50"/>
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="3,6 ha"/>
steht einem	
Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text"/> ha gegenüber
ohne bereits aktivierte	
Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/> ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Die aktuellen belegbaren Anfragen beim Markt Lichtenau nach Wohnbauflächen weichen vom prognostizierten Wohnbauflächenbedarf allerdings stark ab. Aktuell besteht keine Nachfrage nach Wohnungen in Lichtenau, dafür eine starke Nachfrage von 111 Interessenten an Grundstücken für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Eine Nachfrage für die Entwicklung von Zweifamilienhäusern kann in Lichtenau nicht festgestellt werden.

Die Anzahl der angefragten Baugrundstücke für Einfamilienhäuser verteilt sich auf 28 Bewerber im Kernort Lichtenau sowie auf 11 Interessenten in Wattenbach. Die verbleibenden Interessenten haben allgemein Interesse an dem Erwerb eines Baugrundstückes in Lichtenau mitgeteilt, dabei erfolgte keine explizite Festlegung auf einen Präferenzort. Die aktuelle Nachfrage beim Markt Lichtenau zeigt, dass für die geplante Anzahl von 10 Bauplätzen bereits alle einer Vermarktung zugeführt werden können. Diese 11 Interessenten haben sich ausdrücklich für einen Bauplatz in Wattenbach ausgesprochen, darüber hinaus sind noch weitere unentschlossene Interessenten zu verzeichnen, die u.U. auch ein Interesse an den geplanten Baugrundstücken hätten.

Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf sind zunächst die Potenziale der Innenentwicklung sowie die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenpotenziale und die bereits durch Bebauungspläne gesicherten Flächen entgegenzustellen. Bezogen auf Wattenbach ist festzustellen, dass hier keine entsprechenden Potenziale vorzufinden sind. Für den zurzeit in Umsetzung befindlichem Bebauungsplan „An den Ringelwiesen“ in Oberrammersdorf ist eine das Angebot um das mehrfache überschreitende Nachfrage festzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Lichtenau stellt im Süden und Westen des Kernortes Lichtenau Flächen als Wohnbauflächen dar, die bislang nicht weiter überplant sind. Aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen ist hier eine zeitnahe Entwicklung der Flächen nicht absehbar. Auch in Immeldorf sind als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche noch nicht weiter entwickelt, da auch hier die Eigentümer die Flächen nicht veräußern möchten. Hinsichtlich der Flächenentwicklungen im Kernort Lichtenau selbst laufen aktuell Alternativenprüfungen bzgl. der bestmöglichen Entwicklungsflächen. Auch hier stellt sich aktuell die fehlende Entwicklungsbereitschaft der Grundeigentümer, aber auch der Aufwand für die Erschließung entsprechender Flächen als großes Entwicklungshindernis dar. Mittelfristig wird seitens des Marktes Lichtenau beabsichtigt, die Siedlungsentwicklung für Wohnbaunutzungen auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überplanen und neu zu regeln. Hierzu werden seit geraumer Zeit informelle Gespräche mit Grundeigentümern geführt und die Entwicklungsfähigkeit der Flächen geprüft. Da dies jedoch nur mittelfristig in einem Ergebnis münden kann, können die aktuell zwar auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächenpotenziale der vorliegenden Planung aufgrund ihrer fehlenden unmittelbaren Umsetzbarkeit nicht entgegengehalten werden.

Die allgemeine Bedarfsprognose auf Basis des Berechnungsprogramms des LfU berücksichtigt zudem nur unzureichend die im ländlichen Raum bestehende Kleinteiligkeit der Siedlungsstrukturen und die Notwendigkeit einer gewissen „Mindestgröße“ für eine Siedlungsentwicklung, um auch den Anspruch einer sozialverträglichen Bodennutzung hinsichtlich der entstehenden Erschließungskosten gerecht zu werden.

Der Markt Lichtenau hat zwischenzeitlich das gesamte Marktgemeindegebiet auf Baulücken, Leerstände und Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht. In diesem Zusammenhang wurden 69 Eigentümer von erschlossenen Baugrundstücken angeschrieben und die Veräußerungsabsichten für die Baugrundstücke abgefragt. Daraus ergab sich, dass bisher keiner der angefragten Grundstückseigentümer bereit ist, sein Grundstück zu verkaufen. Die angefragten erschlossenen Grundstücke bzw. Leerstände sind über das ganze Marktgemeindegebiet verteilt, so dass eine konzentrierte Nachverdichtung nur schwer zu realisieren ist. Es wird zukünftig im regelmäßigen Rhythmus eine Abfrage der Entwicklungsbereitschaft bei den Grundstückseigentümern erfolgen, bislang stehen diese Grundstücke aber nicht zur Verfügung. Der Kommunale Verzicht auf eigene Planungen (wie in der Vergangenheit seitens des Marktes Lichtenau im Wesentlichen praktiziert), die Förderung und Beratung von privaten Grundeigentümern haben in der Vergangenheit nicht in dem benötigten Maß stimulierend auf die Entwicklung des Wohnungsangebotes in Lichtenau gewirkt.

Wie bereits ausgeführt ist der Markt Lichtenau bestrebt, die Siedlungsentwicklung sowohl im Kernort als auch in den Ortsteilen angemessen zu fördern. Gleichzeitig zeigen sich zurzeit aber deutlich die Grenzen der Einflussmöglichkeiten der Kommune rein aus Innenentwicklung und Nachverdichtung eine positive Siedlungsentwicklung zu erwirken. Kaum ein privater Grundstückseigentümer ist in der aktuellen Gesamtlage bereit Grundstücke zu veräußern. Kommunale geeignete Grundstücke sind kaum vorhanden. Umfangreiche Restriktionen aus den Fachgesetzgebungen und Bedenken aus der nachbarschaftlichen Bevölkerung erschweren Maßnahmen der Innenentwicklung erheblich. Bezogen auf den Kernort wäre eine Überbauung des Festplatzes zwar eine denkbare Nachverdichtungsmaßnahme welche bereits im Rahmen einer studentischen Arbeit untersucht und durch den Marktgemeinderat für positiv befunden wurde. Kurzfristig ist aber auch hier keine Entwicklung zu erwarten. Weitere Flächenpotentiale sind im Übrigen im Kernort nur in Ortsrandlage zu finden. Auch hier ist im günstigsten Fall frühestens mittelfristig mit Entwicklungsoptionen zu rechnen. Hinsichtlich des Kernortes ist der Markt Lichtenau aber weiter bestrebt vorrangig Innenentwicklungsmaßnahmen zu bevorzugen, beispielhaft sei hier die Entwicklung der Flächen „Hinterm Weiher“ genannt.

Bezogen auf die Ortsteile ist Lichtenau aber ebenso bestrebt, die Ortsteile behutsam weiterentwickeln zu können. Gerade hier ist in der Regel die Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen an noch größere Hindernisse gekoppelt. In Wattenbach wurde die nun vorgesehene Flächenentwicklung von der Bevölkerung mitangestoßen. Somit ist der überplante Bereich auch aus diesem Grund als geeignet anzusehen. Mit der vorliegenden Planung im Westen von Wattenbach erfolgt städtebaulich mit dem getroffenen Planungsumgriff eine angemessene Weiterentwicklung von Wattenbach.

Der Markt Lichtenau besitzt als Kommune auch die Aufgabe und Verantwortung die bestehenden Ortsteile zu erhalten und zu entwickeln. Ein Verzicht auf eine Entwicklung aufgrund fehlender Versorgungsmöglichkeiten greift hier aus Sicht des Markts Lichtenau hinsichtlich der Gesamtsituation im ländlichen Raum deutlich zu kurz. Die Weiterentwicklung dörflicher Strukturen lebt auch von Wanderungsbewegungen und einem gewissen, sozial verträglichen Zuzug. Nur so kann die dörfliche Gemeinschaft erhalten und weiterentwickelt werden.

Der Markt Lichtenau hat die Entwicklung in Wattenbach sorgsam vorbereitet und geprüft. Im Vorfeld des formellen Planungsprozesses wurde die Planungserfordernis und der Planungsumfang intensiv geprüft und abgewogen. Es erfolgten umfangreiche Debatten in den Entscheidungsgremien des Markts Lichtenau bezüglich der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen in Wattenbach. Dieser Wunsch wurde aus der örtlichen Bevölkerung an den Markt Lichtenau herangetragen. Innerhalb des Planungsprozesses wurden auch die Innenentwicklungsmöglichkeiten regelmäßig untersucht, in informellen Gesprächen mit relevanten Grundeigentümern wurde jedoch keine Entwicklungsbereitschaft festgestellt. In Wattenbach wurde ein Grundstück im Innenbereich lokalisiert, die bislang unbebaut sind. Aufgrund fehlender Entwicklungsbereitschaft seitens der Eigentümer, kann an dieser Stelle keine Nachverdichtung erfolgen.

Die vorliegende Planung ist daher aus Sicht des Markts Lichtenau als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt. Besser geeignete bereits überplante oder nicht überplante Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Lichtenau sowie dem Ortsteil Wattenbach liegen kurzfristig nicht vor. Die Anforderungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) sowie des Landesentwicklungsprogramms werden mit der vorliegenden Flächeninanspruchnahme entsprechend den erfolgten Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bezüglich der Grundsätze beachtet. Die Anpassung der Ziele der Raumordnung ist mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

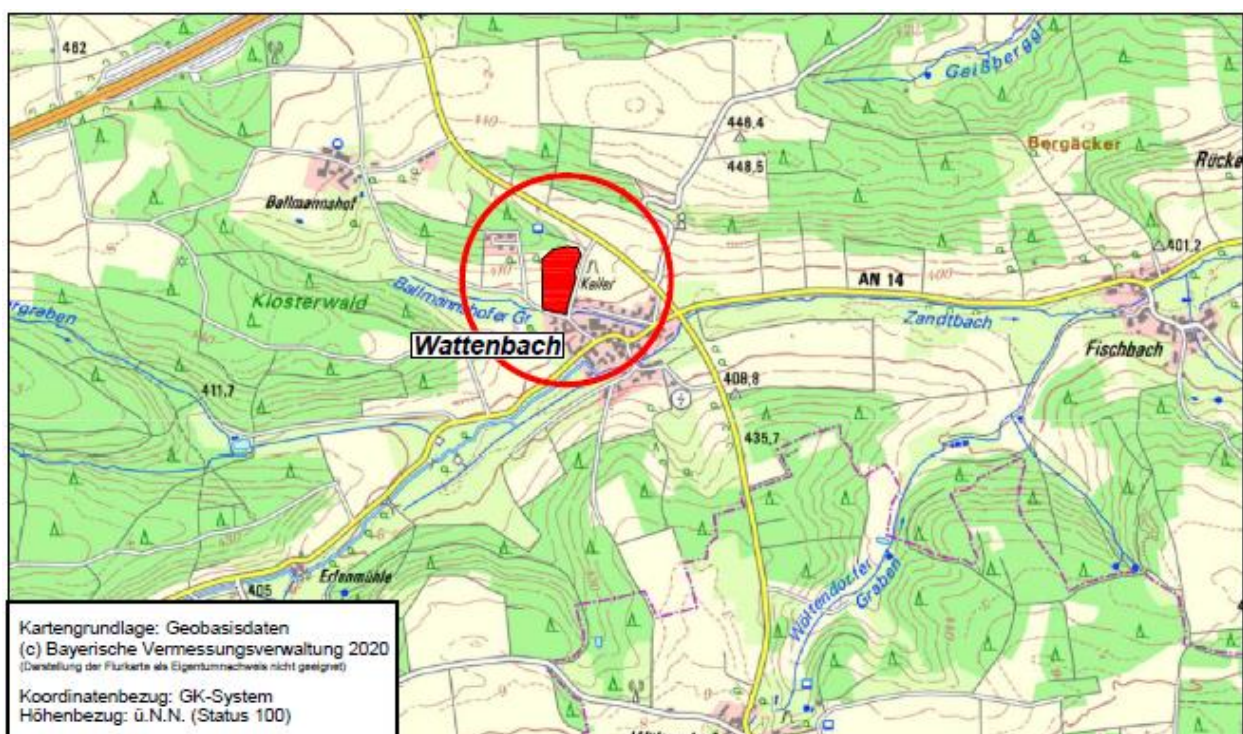
4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordwestrand von Wattenbach.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche und anschließend forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch die Ortsstraße von Wattenbach, daran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsstrukturen von Wattenbach
- im Süden: durch die Siedlungsstrukturen von Wattenbach

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurnummern 192, 252 und 253, jeweils der Gemarkung Wattenbach.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,8 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet sowie der weitergehenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz und für den Ausgleich erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Der Markt Lichtenau wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Er ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum bestimmt.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Nordwesten von Wattenbach, einem Ortsteil von Lichtenau. Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich zwischenzeitlich im Besitz des Markts Lichtenau.

5.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Nordwesten nach Südosten fallenden Gelände im Norden von Wattenbach. Auf einer Länge von ca. 200 m fällt das Gelände im Mittel um ca. 14,5 m nach Südosten.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Osten über die bestehende Ortsstraße erschlossen.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren aktuell nicht. In Wattenbach gibt es keine Verbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, als regelmäßige Busverbindung existiert nur der Schulbus nach Lichtenau.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas Denkmal zeigt im Planungsgebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler. Nordöstlich in ca. 320 m Entfernung befindet sich eine Siedlung der Steinzeit, hier wurde das Benehmen nicht hergestellt. In Wattenbach selbst befindet mit einem ehemaligen Schulhaus aus dem Jahr 1835 ein Baudenkmal.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine Biotop kartiert. Am südlichen sowie am östlichen Gebietsrand sind „Hecken nordwestlich von Wattenbach“ als Biotop kartiert (Biotop-Nr. 6730-0062-002). Entlang der nördlichen Gebietsgrenze erstreckt sich eine Waldfläche. Das Planungsgebiet ist Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Regionalplan des regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken festgesetzt. Als Seitental der Fränkischen Rezat ist der Bereich um Wattenbach den bedeutsamen Talräumen zugeordnet.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubenheiden-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Mittleren Keuper der Hassberge-Formation zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Mergelstein, z.T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein, z.T. dicht, z.T. zellig-porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und -langen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen. Weiter südlich ist mit fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund zu rechnen.

Ein Bodengutachten liegt bereits vor. Daraus ergeben sich Hinweise, dass im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes ab einer Tiefe von 1,90 m bis 3,50 m mit Grundwasser zu rechnen ist. Grundsätzlich ergibt sich für die Böden im Planungsgebiet eine schwache Durchlässigkeit.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SL5V (lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 36 und 43 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird im 1. Meter mit oft mittelschwer grabbar beschrieben, im 2. Meter liegen keine Hinweise auf sehr schwere Grabbarkeit vor.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Wattenbach, sowie auch der größte Teil des Marktgemeindegebietes von Lichtenau, liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schlauersbach.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper-Berglandes zugeordnet.

5.8 Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde zwei Mischproben erstellt, wovon eine komplett unauffällig ausgefallen ist. In der zweiten Mischprobe wurde ein erhöhter Bleiwert ermittelt, der eine Einordnung der Probe als Z1.1 erforderlich macht, darüber hinaus sind beide Proben als Deponieklasse DK 0 zu deklarieren. Das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet nicht möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen voraussichtlich nicht erlaubt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet voraussichtlich ebenfalls nicht möglich.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde).

Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

Südlich und östlich des Planungsgebietes befinden sich die Dorfstrukturen von Wattenbach. Im Bereich der Hofstrukturen südlich des Planungsgebietes ist eine Viehhaltung bekannt.

Nordöstlich des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße AN 12. Hieraus resultieren Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Wattenbach geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Lichtenau geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen am Nordrand die städtebauliche Entwicklung des Ortes abgerundet werden.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 1,8 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha	5,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,1 ha	6,0 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,5ha	28,0 %
Retentionsfläche	ca. 0,3 ha	15,8 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 0,8 ha	44,3 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 10.000 m² gem. 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 8.013 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,35
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	2.805 m² < zul. 10.000 m²

6.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplans, geschätzt, wie folgt dar:

Entwässerungsanlage	ca. 445.000,-- Euro
Verkehrsanlage	ca. 250.000,-- Euro

(Alle Kosten Brutto, 19 %, einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Notar, Altlastendeklaration und ggf. Entsorgung, ggf. erf. Archäologie, Stromversorgung, und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

7. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Nordwestrand von Wattenbach getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen sowie den Maßgaben des § 13b BauGB zu genügen.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient zudem dem Ziel den Erhalt des ländlichen Charakters zu gewährleisten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbauggebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters, der Hanglage, der Maßgaben des Wasserschutzgebietes und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von Lichtenau.

Zur Vermeidung städtebaulich an dieser Stelle im Marktgemeindegebiet nicht gewünschter übermäßiger Verdichtungen der Wohnstrukturen wird eine max. zulässige Wohnungsanzahl bezogen auf die jeweilige Grundstücksparzelle festgesetzt. Demnach sind pro Grundstücksparzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Bei Doppelhäusern definiert sich die max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Doppelhaushälfte mit eigenem Flurstück.

Im Planungsgebiet soll vorrangig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden, da anderweitige höher verdichtete Wohnbauformen der Lage am Ortsrand von Wattenbach nicht angemessen gerecht werden würde. Mit der Festsetzung wird diese Entwicklung sichergestellt, gleichzeitig beispielsweise aber auch die zusätzliche Einrichtung einer eigenständigen Einliegerwohnung innerhalb der Wohngebäude hinreichend gewährleistet.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Weierleite“ wird mit einer GRZ von maximal 0,35 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die somit möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebauliche Umfeld zur erachten.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstückes. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlängen der möglichen Gebäude ergibt sich eine Differenzierung hinsichtlich der möglichen GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse. In den Bereichen WA 2 und WA 3 beträgt die gewählte GFZ maximal 1,05. In den Bereichen WA 1 ist eine maximale GFZ von 0,7 möglich. Insgesamt wird durch die gewählten Werte der GFZ eine angemessene Entwicklung der Bebauung im Planungsgebiet sichergestellt, zudem wird das städtebauliche Umfeld damit angemessen berücksichtigt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“. Entsprechend des westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücks wird die maximal zulässige Vollgeschossanzahl mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet

Auch hinsichtlich der möglichen Vollgeschosse im Planungsgebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen eine Differenzierung vorzunehmen. In den Bereichen WA 2 und WA3 sind maximal drei Vollgeschosse, in den Bereichen WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Um gleichzeitig eine übergezügliche Höhenentwicklung der Gebäude, sowie eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zusätzlich über max. zulässige Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen geregelt. Die Regelungen erfolgen in Abhängigkeit von der Dachform und gewährleisten eine verträgliche Gesamtentwicklung. Somit wird eine gute innere Entwicklung als auch eine gute Einbindung in die Landschaft sichergestellt.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden analog Art. 6 BayBO

bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhenetz (DHHN2016) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes wurde eine entsprechend differenzierte Ausgestaltung der Höhenbezugspunkte in Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet vorgenommen. Dies gewährleistet eine gut gestaffelte Gesamthöhenentwicklung des Geländes. Dem Bebauungsplan sind zur Verdeutlichung der zulässigen Höhenentwicklungen und der Herausforderungen des bestehenden Geländes als zusätzliche zeichnerische Darstellungen drei Geländeschnitte mit Darstellung der diesbezüglich maßgeblichen Aspekte beigelegt. Die Schnitte sind für die konkreten Vorhaben ausdrücklich zu beachten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Errichtung der Gebäude ohne Keller oder entsprechend tiefe Gründung aller Voraussicht nach nicht möglich sein wird! Es wird dringend empfohlen, sich frühzeitig eines Planers zu bedienen und mit diesem die Besonderheiten der Hanglage hinsichtlich der Planungsmaßnahme zu diskutieren.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb derer die zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Für Hauseingangsüberdachungen wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Zudem dürfen Terrassen sowie Balkone die festgesetzten Baugrenzen um 2,50m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind auch ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grundsätzlich dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

Zur geordneten Entwicklung der Lage von Garagen und Carports innerhalb des Planungsgebietes war es städtebaulich angezeigt, gesonderte Entwicklungsflächen für entsprechende Anlagen festzusetzen. Diese Flächen sind im Planblatt zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden. Ausnahmen und Befreiungen hiervon sind nicht möglich.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhen gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende, neu angelegte Geländefläche. Die erforderlichen Abstandsflächen sind auf das neu hergestellte Gelände zu beziehen.

Da sich durch die neue Erschließungsanlage neue Höhenbezüge zum natürlichen Gelände ergeben und durch die Hanglage Modellierungen des natürlichen Geländes in der Regel nicht vermeidbar sind, werden

zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Veränderungen des natürlichen Geländes Maßgaben für Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes vorgenommen. Dementsprechend werden Auffüllungen in den Bereichen WA 1 und WA 2 bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und im Bereich WA 3 bis zu 2,50 m über dem natürlichen Gelände und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlagen Höhenlagen der Straße über bzw. unter dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bzw. – Abgrabung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Ausnahmsweise darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB in begründeten Ausnahmefällen von vorstehenden Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnischen Gründen dagegensprechen.

Keine Anwendung finden vorstehende Ausführungen auf die erforderlichen Aushubarbeiten von Keller, Fundamenten, und ähnlichen, der baulichen Anlagen sowie auf die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände werden vorrangig als Böschung ausgeführt. Das Steigungsverhältnis der Böschungen darf nicht steiler als 1:1,5 sein. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mindestens erforderliche Länge (Bsp. 1:1,5 = 1m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge).

Durch die Veränderung des natürlichen Geländes werden Geländeabfangungen erforderlich, diese sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von größer als 1,00 m abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf 0,50 m nicht unterschreiten. Dabei ist eine Ausführung als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte, an die bestehenden Geländemodalitäten angepasste Böschung mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zulässig. Die Ausführung der möglichen Geländeabfangungen ist in den textlichen Festsetzungen definiert

Der Abstand der Stützmauern zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf ein Maß von 1,00 m nicht unterschreiten. Ausnahmen bilden hiervon die Grundstückszufahrten und an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Stellplatzflächen. Durch die Festsetzung sollen räumliche Einengungen des öffentlichen Raumes vermieden werden. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen führen in der Regel zu größeren Abständen der Verkehrsteilnehmer zu diesen Bauwerken und somit zu einer geringeren tatsächlich genutzten Breite des öffentlichen Verkehrsraumes.

Bei allen Geländemodellierungen sind die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke besonders zu beachten. Insbesondere dürfen aus den Geländemodellierungen keine Nachteile für tieferliegende Grundstücke hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses entstehen. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Im Bereich der geplanten Flächen für die Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis maximal 2,50 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig. Auffüllungen in diesem Bereich dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Aufgrund der Hanglage war es städtebaulich erforderlich, Maßgaben zur Vermeidung von Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser für die geplanten baulichen Anlagen zu treffen. Demnach sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans sind zwei Darstellungen mit Fließwegen des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers beigelegt. In der Bestandssituation wird die Ist-Situation abgebildet. In der Planungssituation sind als neue „Hindernisse“ die beispielhaften Lagen von Häusern und Garagen in die Bestandsfließwege eingefügt. Hieraus können Anhaltspunkte für mögliche kritische Abflusssituationen entnommen werden.

Die Darstellungen sind lediglich als erster Hinweis zu verstehen. Veränderungen der Fließwege durch Geländemodellierungen sind in der Darstellungen nicht abgebildet. Es wird daher dringend angeraten, die Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses bei der weiteren Vorhabenplanung individuell weiter zu untersuchen.

7.3 Dachgestaltung

Im Planungsgebiet sind grundsätzlich bauliche Anlagen mit allen Dachformen zulässig. Dies ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen als vertretbar zu erachten. Hiermit soll entsprechend der Diskussion im Marktgemeinderat auch den individuellen Gestaltungswünschen der einzelnen Vorhabenträger Rechnung getragen werden. Die verträgliche Gesamtentwicklung der neuen Siedlungsflächen bleibt nach Ansicht der Mehrheit des Marktgemeinderates gewahrt.

Städtebaulich notwendig ist es, die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Die Höhe der Anlage darf dabei ein Maß von 1,0 m über der Dachhaut nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in naturrotem, naturbraunem, grauem oder schwarzem Farbton oder als Gründächer zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig. Für bauliche Nebenanlagen ist weiterhin auch die Ausführung von Blecheindeckungen sowie Dachabdichtungssysteme (Bitumen- und Kunststoffabdichtungssysteme) zulässig. Hierbei sind dauerhaft glänzende Eindeckungen (glasiert oder edelengobiert, gelackt) nicht zugelassen.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen werden Maßgaben für die Gestaltung von Dachgauben getroffen. Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal die 2/3 der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Möglich ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Für bauliche Anlagen mit einer Dachausführung als Flachdach wurde bei einer Grundfläche der betreffenden Anlage größer als 10 m² die verbindliche Ausführung mit einem Gründach festgesetzt. Die mit Flachdach ausgeführten baulichen Anlagen sind in diesem Fall mindestens als extensives Gründach mit mindestens 6 cm Substratschicht auszuführen.

Dies dient der Vermeidung negativer Auswirkungen aus der unvermeidbaren Bodenversiegelung, der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie der Schaffung von Retentionsraum im Sinne der Abflussverzögerung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet. Dachbegrünungen können somit einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet leisten, da im vorliegenden Fall eine vollständige Versickerung im Planungsgebiet nicht möglich sein wird. Dachbegrünungen können daher den Oberflächenwasserabfluss regulieren und verzögern. Sie können darüber hinaus auch zu einem gewissen Grad durch die Möglichkeit der Verdunstung von Niederschlagswasser dazu beitragen, die lokalen Temperaturen zu reduzieren und somit mindernd auf die sich aus der unvermeidlichen Bodenversiegelung einstellenden Aufheizung im Siedlungszusammenhang zu wirken.

Da Teile der Dachflächen auch für andere Nutzungen benötigt werden, findet die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u.Ä. belegt sind, keine Anwendung. Bei PV Anlagen auf den Flachdächern eine Kombinationsnutzung von Gründach und PV-Anlagen möglich. Die Systemhersteller entsprechender Gründächer bieten heutzutage bereits entsprechende Kombinationslösungen an. Gründächer können durch ihre kühlende Wirkung nachweislich zu einer verbesserten Effizienz der Photovoltaikanlage beitragen, so dass der mit der Modulerwärmung einhergehende nachlassende Wirkungsgrad minimiert werden kann. PV Anlagen fallen somit ausdrücklich nicht unter die Ausnahmemöglichkeiten für die Dachbegrünung.

7.4 sonstige örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich Regelungsbedürftig waren die Dimensionen von baulichen Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO. Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind diese bis zu einer Einzelgröße von max. 35 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen zulässig. Dabei sind die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. zu Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und zu verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten.

Zur guten städtebaulichen Gesamtentwicklung regelungsbedürftig war weiterhin die Ausführung von Geländeabfangung aufgrund der zulässigen Geländeänderungen. Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 1,0 m abzutreten. Sie dürfen nur als:

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen mit einer max. Neigung von 1 : 1,5 ,
- oder*
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 1,0 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente,
- oder*
- auf der Ansichtsseite des tieferliegenden Grundstücks berankten Beton-L-Steinen mit max. 1,0m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente,
- oder*
- Gabionen (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe) mit max. 1,0 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente.

ausgeführt werden. Der Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist dabei zu berücksichtigen. Soweit auf Natursteinmauern, Beton-L-Steinen oder Gabionen eine Einfriedung errichtet wird, darf die sichtbare Gesamthöhe über Gelände an der Grundstücksgrenze ein Maß von 2,0 m gegenüber dem tieferliegenden Grundstück nicht überschreiten. Bei der Ausführung von Stützmauern ist im Besonderen die Errichtung von Umwehrungen gegenüber tieferliegenden Flächen (Höhenunterschied > 0,50 m) gem. Art. 36 BayBO „Umwehrungen“ bei der Vorhabenplanung zu beachten. Ist mit der Anwesenheit von Kleinkinder auf der zu sichernden Fläche zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen

und wenn möglich zu realisieren. In Wattenbach besteht bereits ein Nahwärmenetz. Ein Anschluss des Planungsgebietes ist daher empfehlenswert. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen sind die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Ortsstraße von Wattenbach im Osten des Planungsgebietes. Es ist eine Zufahrt ins Planungsgebiet vorgesehen, so dass eine Stichstraße mit Wendeanlage entsteht. Zwei Bauplätze sollen direkt an die Ortsstraße angebunden werden.

Von der Ortsstraße kann sowohl in südliche als auch in nördliche Richtung die Kreisstraße AN 12 im nahen Umfeld erreicht werden. Von dort können weitere überörtliche Straßen erreicht werden.

In der Gesamtbetrachtung kann die äußere Erschließung somit als gesichert erachtet werden.

Hinsichtlich der nördlichen Anbindung an die Kreisstraße AN 12 wurde im Vorfeld ein Ortstermin mit dem Straßenbaulastträger sowie einem Vertreter der Polizei durchgeführt, da die Einmündung der Ortsstraße, welche bis zur Errichtung der Ortsumgehung die Staatsstraße darstellte, in die Kreisstraße verkehrstechnisch kritisch zu sehen ist. Wattenbach verfügt zudem am Ostrand über einen verkehrssicher ausgebauten Knotenpunkt mit der Staatsstraße. Im Zuge der Umsetzung der Planungen soll weiter geprüft werden, ob die bisher Nordanbindung der Ortsstraße an die Staatsstraße zurückgenommen oder ggf. für die motorisierten Individualverkehr gesperrt wird, da die Anbindung an die Staatsstraße aktuell ohne Linksabbiegespur der Geschwindigkeitsbeschränkung erfolgt. Auch bei Umsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung wird aufgrund der Gefällesituation der Staatsstraße mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial gerechnet, so eine Minimierung des Gefahrenpotenzials angezeigt wird. Wie bereits ausgeführt, werden die Möglichkeiten im Zuge der weiteren Umsetzung der Planung mit dem Straßenbaulastträger diskutiert und im Konsens umgesetzt.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage hergestellt. Über eine Zufahrt im Osten des Planungsgebietes verläuft die Erschließungsstraße erst in westliche Richtung und endet dann in einer nach Norden orientierten Wendeanlage. Die Wendeanlage hat einen Radius von mind. 20,0 m, so dass diese hinreichend für die Befahrbarkeit mit für die Fahrzeuge der Ver- und Entsorger dimensioniert ist. Die Dimension wurde mittels dynamischer Schleppkurvenprüfung auf die Befahrbarkeit mit 3-Achsigen Entsorgungsfahrzeugen überprüft. Die Erschließungsstraße weist eine Straßenbreite von 6,00 m als gleichberechtigter Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer auf. Einzelheiten der Ausformulierung der inneren Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt. Hierbei werden insbesondere die Schleppkurven von LKW der Entsorgungsunternehmen berücksichtigt.

Die Straßen sind so dimensioniert, dass ein vollständiges Befahren mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen gegeben ist.

Hiermit wird eine städtebaulich vertretbare Verkehrsraumentwicklung unter Beachtung der heutigen Ansprüche der Anlieger gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Neben den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet werden im Bereich Überschwemmungsflächen im Süden öffentliche Besucherstellplätze im Plangebiet ausgewiesen. Weitere Stellplätze ergeben sich ggf. im öffentlichen Straßenraum als „Parken auf der Straße“ gem. den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO). Dort kann in den Bereichen der öffentlichen Straßen ein Parken erfolgen, in denen keine Grundstückszufahrten durch das Parken beeinträchtigt werden sowie weiterhin eine verbleibende Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 gem. StVO sichergestellt ist.

Aus planerischer Sicht ist somit eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für die geplante Größe des Planungsgebietes sichergestellt.

Für die geplanten baulichen Nutzungen im Planungsgebiet werden Vorgaben bezgl. der Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze getroffen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen im Planungsgebiet. Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind jeweils mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich ist für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern ein Stellplatz je angefangene 50 m² Nutzfläche nachzuweisen.

Als Wohneinheit (Wohnung) werden dabei in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen.

Hinsichtlich der Anordnung von Garagen und Carports wird auf die Ausführungen im Abschnitt 6 bzgl. der gesonderten festgesetzten Flächen für entsprechende Anlagen verwiesen.

Aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes können Zufahrtsbereiche zu Garagen und Carports sowie Stellplätzen voraussichtlich nicht in wasserdurchlässige Bauweise ausgeführt werden.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben. Eine Stellplatzablöse ist aufgrund des Neubaucharakters des Planungsgebietes ausgeschlossen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, des städtebaulichen Umfeldes sowie des geringen Verkehrsaufkommens im Umfeld des Planungsgebiets kann in Abwägung aller Belange auf eine Erschließung mit Geh- und Radwegen verzichtet werden. Die Straße im Baugebiet ist als gemeinsamer Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer als ausreichend zu erachten.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die geplanten fußläufigen Durchwegungen mit der bestehenden Haltestelle in Wattenbach noch als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme soll oder von Osten über die vorhandene Ortsstraße von Wattenbach und aus Süden über den bestehenden Wirtschaftsweg erfolgen. Somit werden die Belastungen für das Umfeld minimiert. Die bestehende Straße und der Wirtschaftsweg sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Gegebenenfalls sind im unmittelbaren Zufahrtbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen und im üblichen Rahmen zu dulden ist. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der Größe der Grundstücke im Planungsgebiet zunächst nicht zu erwarten. Soweit doch bisher nicht erkennbare Großbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird hierfür im Vorfeld die Erarbeitung eines gesonderten Baustellenabwicklungskonzepts angeraten.

8.2 Entwässerung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Ortsentwässerung von Wattenbach bzw. des Markts Lichtenau angeschlossen. Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird in einen neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal gefasst und im Bereich der Ortsstraße südlich der Häuser Wattenbach 29,30 in die bestehende Entwässerungsanlage von Wattenbach eingeleitet. Aufgrund der Art der geplanten Bebauung ist nur mit geringen Schmutzwassermengen zu rechnen, welche noch hinreichend sicher von der bestehenden Entwässerungsanlage aufgenommen werden können.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von gewerblich genutzten Grundstücken, sind gesondert zu fassen und wenn möglich breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind gem. den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnungen technische Versickerungsanlagen (Rigolen, Brunnenversickerungen etc.) nicht zulässig. Entsprechend der Maßgaben der Wasserschutzgebietsverordnung darf eine örtliche Versickerung aus Dachflächen nur bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den gewachsenen Boden oder vergleichbare Filteranlagen erfolgt. Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Gebäuden auf gewerblich genutzten Grundstücken ist grundsätzlich unzulässig. Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist zudem erlaubnispflichtig.

Da die Ergebnisse der Versickerungsversuche im Rahmen des Baugrundgutachtens keine Möglichkeit einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen erwarten lassen, muss zur geordneten Entwässerung des Planungsgebietes eine Ableitung des Niederschlagswassers zur nächsten Vorflut realisiert werden.

Als geeignete Vorflut kann im vorliegenden Fall der am südlichen Rand des Planungsgebietes verlaufende Ballmannshofer Graben erachtet werden. Dieser leitet die aus Richtung Ballmannshof und der Autobahn kommenden Niederschlagswassermengen durch Wattenbach in den Zandt bach ab.

Aufgrund der Unterliegerlage von Wattenbach im Verhältnis zum Planungsgebiet kann daher eine Ableitung des Niederschlagswassers nur gedrosselt erfolgen. Hierfür wird am Südrand des Planungsgebietes

eine Rückhaltemaßnahme als offenes Becken hergestellt. Die Ausführung erfolgt dabei gem. den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung. Das Rückhaltevolumen wird dabei auf den natürlichen Abfluss der bisher unbefestigten Flächen beschränkt, so dass dem Ballmannshofer Graben aus den Regenabfluss im Regelfall keine wesentlich höheren Wassermengen als im Bestand zugeführt werden. Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Sicherheit der Rückhaltung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Wattenbach durch Regenereignisse mit höheren Wiederholungszeiten, wird eine Dimensionierung des Rückhaltevolumens auf ein 20 jährliches Regenereignis vorgesehen. Die Details der Entwässerungsanlage und der Rückhaltemaßnahme werden im Weiteren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Als ergänzende Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen des anfallenden Niederschlagswassers ist für Flachdächer die verpflichtende Ausführung von Gründächern festgesetzt, welche durch ihre Retentionswirkung abflussmindernd wirken.

Zudem wurde zur Minimierung der Auswirkungen aus dem Oberflächenwasserabfluss und der damit einhergehenden Hochwassergefahren für Wattenbach die verpflichtende Ausführung von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Dachflächen- sowie Oberflächenwasser ist zunächst in diese privaten Zisternen einzuleiten. Je Grundstück für Einzelhäuser oder Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 7,00 m³ zu errichten. Da eine örtliche Versickerung des in den Zisternen gefassten Wasser aller Voraussicht nach vollständig nicht möglich sein wird, sind Zisternen mittels Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Somit ist die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers sichergestellt. Wo immer möglich sollte, dass in den Zisternen gespeicherte Oberflächenwasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden.

Bei der Planung der neuen Entwässerungsanlage sind die Lage im Wasserschutzgebiet und die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Dementsprechend sind insbesondere geplante Abwasserkanäle in dichter Bauweise hergestellt werden, die Dichtheit bei Fertigstellung geprüft und nachgewiesen wird, sowie alle 5 Jahre eine Sichtprüfung und alle 10 Jahre eine Dichtigkeitsprüfung durchgeführt wird. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Alle Grundstücke erhalten je einen Anschluss an die Schmutzwasser- sowie die Oberflächenwasserentsorgung. Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Das Planungsgebiet wird von einer Brauchwasserleitung von Nordwesten nach Südosten gequert. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird diese Leitung innerhalb der zu Siedlungszwecken vorgesehenen Teile des Planungsgebietes zurückgebaut und am Westrand des Planungsgebietes neu verlegt.

Eine erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich. Soweit gem. den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Dachflächen möglich ist, sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Entwässerungssatzung des Markts Lichtenau

sowie Verordnung des Landratsamtes Ansbach über das Wasserschutzgebiet im Markt Lichtenau und in der Stadt Wolframs-Eschenbach im Landkreis Ansbach für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Ansbach vom 01.10.2012 sind zu beachten.

8.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberg - Gruppe.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Auf die Verlegung eines Gasnetzes wird voraussichtlich verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist noch planerisch erforderlich erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Wohnhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet. Derzeit wird ein möglicher Anschluss an das Nahwärmenetz von Wattenbach überprüft und wenn möglich umgesetzt.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gegeben erachtet werden.

8.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die Müllbehältnisse der geplanten der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser können am Rand der geplanten neuen Erschließungsstraße sicher zur Abholung bereitgestellt werden. Die Straße im Baugebiet wird mit einer Wendeanlage mit ausreichender Dimensionierung ausgebildet, damit ist eine gute Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Entsorger gewährleistet.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Der BayernAtlas Denkmal zeigt im Planungsgebiet weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal. Weiter nordwestlich in ca. 320 m Entfernung befindet sich eine weitere Siedlung der Steinzeit, auch hier wurde das Benehmen nicht hergestellt. In Wattenbach selbst befindet sich ein Baudenkmal, ein ehemaliges Schulhaus aus 1835.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des vorhandenen Bodengutachtens vor dem ersten Bodeneingriff eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach zu beantragen ist.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

Aufgrund des vorhandenen Bodendenkmals gilt sowohl der Art. 7 für wie auch Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) 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.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Für das Planungsgebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, die Ergebnisse daraus sind in diese Begründung eingeflossen. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass die Grundwasserstände im südlichen Teilbereich zwischen 1,90 m und 3,50 m liegen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der Hanglage sowie der regionalen Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes kann es grundsätzlich zum unkontrollierten Abfließen von Niederschlagswasser („wildes Wasser“), insbesondere bei Starkregenereignissen kommen. Im Rahmen der Planungen wurde daher eine Fließweganalyse für die Bestandssituation durchgeführt. Im Weiteren wurde beispielhaft die im Planblatt zum Bebauungsplan dargestellte Lage von Wohngebäuden und Garagen in die Analyse eingepflegt und erneut eine Fließweganalyse beigefügt. Veränderungen des natürlichen Geländes auf den einzelnen Bauparzellen im Sinne von Auffüllungen und Abgrabungen sowie die

Höhenlage der Straße sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht eingespeist. Beide Berechnungsergebnisse sind als grafische Darstellungen als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Es zeigt sich, dass durch das Planungsgebiet entsprechende Abflussströme nicht ausgeschlossen werden können. Am Nordrand des Planungsgebietes soll daher eine Mulde ausgebildet werden, welche Wassermengen aus den Wald- und Feldflächen fasst und nach Südosten um das geplante Baugebiet herumleitet. Hiermit kann das Planungsgebiet vor Gefahren aus der freien Feldflur geschützt werden.

Wie die Fließweegeanalyse zeigt, ist aber auch innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Städtebaulich war es daher angezeigt, den Grundstückseigentümern mittels entsprechender Festsetzung aufzuerlegen, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Bauliche Anlagen sind daher mind. bis 25 cm über Gelände so auszuführen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in die Gebäude eindringen kann. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Es wird in diesem Zuge ausdrücklich auf die Darstellungen in der Fließweegeanalyse diesbezüglich verwiesen. Insbesondere im östlichen Bereich können sich durch Geländeänderungen Auswirkungen auf den Abfluss des Oberflächenwassers mit nachteiligen Auswirkungen auf Unterlieger ergeben. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen.

Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Es wird daher angeraten, bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern den Oberflächenwasserabfluss auf der Fläche in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Der Gefahren ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf der öffentlichen Straße wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefällen dafür Sorge getragen, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf der Straßenoberfläche anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Das Regenrückhaltebecken wird dabei hinsichtlich seines Rückhaltevolumens so ausgeführt, dass Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes bestmöglich ausgeschlossen werden können. Das Rückhaltevolumen für das Regenüberlaufbecken wird mind. auf ein 20 jährliches Regenereignis dimensioniert.

Wie die Fließweegeanalyse weiterhin zeigen, sammelt sich anfallendes Niederschlagswasser aus der Hanglänge im Wesentlichen am Südrand des Planungsgebietes. An dieser grundsätzlichen Fließrichtung ergeben sich auch unter Berücksichtigung der Planungen nach aktuellem Kenntnisstand keine maßgeblichen

Veränderungen. Anfallende Niederschlagswassermengen aus den neuen Siedlungsflächen soll zudem zunächst in privaten Zisternen gefasst und anschließend in ein öffentliches Rückhaltevolumen eingeleitet werden. Ein Notüberlauf dieses Rückhaltevolumens kann aller Voraussicht nach gefährdungsminimierend nach Süden in die dort festgesetzten Grünflächen, welche als Überschwemmungsraum dienen, erfolgen.

Gefahren für den Ort Wattenbach selbst aus wild abfließendem Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet selbst werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

Weiterhin wurde im Rahmen der Planungen auch das Gefahrenpotenzial aus Hochwasserereignissen des Ballmannshofer Grabens untersucht. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach wurden abgestimmte Wassermengen eines 100 jährlichen Regenereignisses im Ballmannshofer Graben simuliert und mögliche Überschwemmungsflächen ermittelt. Es zeigte sich, dass der südliche Teil der überplanten Flächen im Überschwemmungsbereich des Grabens liegt.

Das ursprüngliche Planungskonzept wurde nach Durchführung dieser Ermittlungen zur Minimierung der Gefahren aus Hochwasserereignissen zurückgenommen und auf eine Überplanung der südlichen Flächen des Planungsgebietes bewusst verzichtet. In den zeichnerischen Darstellungen ist dieser Bereich entsprechend als „Überschwemmungsgebiet“ innerhalb von festgesetzten Grünflächen gekennzeichnet und kann für andere Nutzungen ohne Auswirkungen auf den Hochwasserschutz herangezogen werden. Das für die Oberflächenentwässerung notwendige Rückhaltebecken ist nördlich des Überschwemmungsgebietes geplant, so dass auch im Hochwasserfall die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung gegeben ist.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen von Wattenbach entstehen. Im vorliegenden Fall werden diese Gefahren vor allem für den Bereich des tieferliegenden Umfeldes südöstlich des Planungsgebiets gesehen.

Bei den Baumaßnahme sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Gemeinde Kammerstein und ggf. einen Versicherer abgestimmt werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal dreigeschossig geplant. Der zweite Rettungsweg kann hier somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die

überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lichtenau beträgt ca. 3,3 km. Im benachbarten Gotzendorf befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der FFW Wattenbach/Gotzendorf.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 wird mit 48 m³/h für mind. 2 h bei einem Wohngebiet mit kleiner Brandausbreitungsgefahr angenommen. Diese Wassermengen können aller Voraussicht nach aus dem öffentlichen Trinkwassernetz realisiert werden. In der geplanten neuen Erschließungsstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorgesehen und in Abstimmung mit der örtliche Feuerwehr und dem Kreisbrandrat ein zusätzlicher Hydrant installiert.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über neue Erschließungsstraßen erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 6,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke an den verkehrsberuhigten Bereichen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von Wattenbach an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Nördlich grenzt eine kleine Waldfläche an. Im Nahbereich besteht ein gewisses Baumfallrisiko in das Planungsgebiet sowie im Brandfall im Planungsgebiet das Risiko des Feuerüberschlags auf die Waldbereiche. Insbesondere in langanhaltenden Trockenphasen besteht ein erhöhtes Waldbrandrisiko aus welchem wiederum zusätzliche Risiken für das Wohnbaugbiet entstehen können.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.).

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Landwirtschaftsbelastung.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus der östlich befindlichen Kreisstraße AN 12 können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen. Nordwestlich von Wattenbach verläuft in einem Abstand von ca. 1 km Luftlinie Bundesautobahn BAB A 6.

Als Beurteilungsgrundlage, der im Planungsgebiet zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang weiterhin, dass die Straßenbaulastträger der maßgeblichen Lärmemissionsorte Autobahn sowie Kreisstraße gemäß den geltenden gesetzlichen Maßgaben keine Kosten für sich aus den Planungen ergebenden Lärmschutzanforderungen des Planungsgebietes übernehmen.

Die Verkehrsbelastungen auf der Kreisstraße AN 12 sind aufgrund Ihrer moderaten Auslastung als „Verbindungsstraße“ zwischen dem Markte Lichtenau und der Stadt Wolframs-Eschenbach als gering einzustufen. Hinweise auf eine Überschreitung der im Abwägungsfall maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nach aktuellen Kenntnissen, auf aufgrund der im Verhältnis großen Entfernung zur Straße, nicht zu erwarten. Von gesonderten Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung wird daher in Abwägung aller Belange abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte im Inneren der Gebäude bereits aufgrund der sich aus den Ansprüchen an die Energieeffizienz ableitende Vorgaben für Fenster eingehalten werden.

den Außenwohnbereichen ist anzumerken, dass diese im Regelfall hauptsächlich im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) genutzt werden. Auch hier ist im Regelfall nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte zu rechnen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Lärmemissionen der Autobahn wurde auf Basis des im Verhältnis großen Abstandes auf eine rechnerische Untersuchung verzichtet. Die Darstellungen in der Internetanwendung „Umweltatlas“ des Landesamtes für Umwelt, Bayern, zeigen dass auf das Planungsgebiet aufgrund der Entfernung von über 1 km zur Autobahn keine maßgeblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

In der Gesamtabwägung kann somit festgestellt werden, dass aufgrund der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten sind.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Südlich des Planungsgebietes existiert eine bestehende Hofstelle mit Viehbestand. Nach letztem Kenntnisstand ist von einer Rinderhaltung mit ca. 55 Rindern auszugehen. Eine Abschätzung der hieraus entstehenden Geruchsbelastungen für das Planungsgebiet auf Basis eines Diagramms des bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ lässt bei einem Abstand von ca. 65 m eine Verträglichkeit der Planung mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb annehmen. Der tatsächliche Abstand zwischen den geplanten überbaubaren Fläche und dem bestehenden Viehstall beträgt ca. 80 m, so dass auch planerische Sicht ein ausreichender Abstand gegeben ist. Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Betriebes sind daher in der Abwägung aller Belange nicht zu erwarten.

Es wird an dieser Stellen nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Emissionen aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb durch die Bewohnern der nun überplanten Flächen zu dulden sind.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Bestehende gewerbliche Nutzungen

Südöstlich des Planungsgebietes besteht ein bauordnungsrechtlich genehmigter Gewerbebetrieb. Aus diesem entstehen grundsätzlich Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet. Der Abstand zwischen dem

Betrieb und den überbaubaren Flächen im Planungsgebiet beträgt Entfernungen > 50 m. Nördlich des Gewerbebetriebes existieren in deutlich geringen Entfernungen bereits Wohnbaunutzungen, an denen im Minimum die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet einzuhalten sind. Da die Entfernung zu den überbaubaren Flächen des Planungsgebietes deutlich größer ist, kann in Abwägung aller Belange von einer verträglichen Gesamtentwicklung ausgegangen werden. Einschränkungen für den Gewerbebetrieb sind nicht zu erwarten.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer Erschließungsanlagen mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die westlich des Planungsgebietes angrenzende Ortsstraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebietes im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück für ein Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte die verpflichtende Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes mindestens als Hochstamm festgesetzt.

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten überwiegend heimischen Arten beigefügt. Es wird empfohlen auf diese zurückzugreifen. Bepflanzungen sind vorrangig mit standortheimischen oder klimaresistenten Arten durchzuführen. Im Sinne der Biodiversität sollte möglichst fruchttragende Gehölze verwendet werden. Der Anteil der standortheimischen Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten. Dementsprechend wurden für das Planungsgebiet, auch aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt, dass landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig sind.

Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima.

An der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze der als allgemeine Wohnbauflächen dargestellten Bereiche des Planungsgebietes ist entsprechend der Darstellung im Planblatt eine Randeingrünung zur freien Flur in Form von standortheimischen Gehölzen auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführen. Die Gehölzpflanzungen sind als ca. 3,0 m breite, lückige mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband zu pflanzen.

Mit der Pflanzung dieser Heckenstrukturen wird eine gute Eingrünung des Ortsrandes von Wattenbach und ein guter Übergang von Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft erreicht. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (7 – 10 Jahre nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Bei den Heckenpflanzungen sind die maßgeblichen Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beachten.

Die Randeingrünungsmaßnahmen sind auch aus Gründen der Vermeidung von Auswirkungen auf die teilweise Lage des Planungsgebietes innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets erforderlich. Aus gleichen Gründen wurden größere Teile des Planungsgebietes im Norden und Süden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hiermit soll langfristig die Freihaltung dieser Flächen von baulichen Anlagen sichergestellt werden.

Die Grünflächen im Süden sind als Extensivgrünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen, auch hier ist der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Als Saatgut ist standortheimisches Regiosaatgut der Region 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Das erforderliche Regenrückhaltebecken selbst wird naturnah gestaltet.

Die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen südlich und östlich des Planungsgebiets sind als Biotop kartiert und damit zu erhalten und während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Zudem werden Ergänzungspflanzungen zur Stärkung der Biotopqualität festgesetzt.

Für die im nördlichen Bereich bestehenden Streuobstbäume wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Bäume sind entsprechend während der Baumaßnahmen zu schützen.

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der Planung nach § 13b BauGB abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes werden größere Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich dort um Hangbereiche, welche größtenteils im Bereich der Baumfallzone der nördlich des Planungsgebietes befindlichen Waldes liegen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist in diesem Bereich eine Entwicklung als Ausgleichsflächen vorgesehen. Dieser Entwicklungsabsicht soll nun im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für den nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes umgesetzt werden. Hiermit wird auch den Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Rechnung getragen.

Die Fläche soll als Wildacker angelegt und dem Ökokonto des Marktes Lichtenau gutgeschrieben werden.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist die Fläche, soweit noch notwendig, auszumagern und mit einer autochthonen Wildacker – Wildäsung – Wilddeckung – Saatmischung der Region 12 „Fränkisches Hügelland“ anzusäen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden darf. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von synthetischen Behandlungsmitteln

wie Pestiziden wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind grundsätzlich auf der Fläche nicht zulässig. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot für die Ausgleichsfläche festgesetzt.

15. Umweltbericht

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 13 a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind grundsätzlich gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet, der teilweisen Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Region Westmittelfranken, der teilweisen Lage in einem Überschwemmungsgebiet und den angrenzenden Biotopstrukturen im Süden und Osten des Planungsgebietes war es aus Sicht der Markts Lichtenau angezeigt, für die vorliegende Planung zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange an der Erstellung eines Umweltberichts festgehalten.

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant der Markt Lichtenau zusätzliche Wohnbauflächen im Nordwesten von Wattenbach zu entwickeln. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die Flächen beträgt ca. 1,8 ha. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt, dies entspricht auch der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Markt Lichtenau wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt den Markt Lichtenau als Kleinzentrum im allgemeinen Ländlichen Raum. Die überplanten Flächen liegen teilweise in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Region Westmittelfranken.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden in den Jahren 2020 und 2021 örtliche Bestandshebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzen zunächst landwirtschaftlich, dann forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süden befinden sich die Siedlungsflächen von Wattenbach. Im Osten grenzt zunächst die Ortsstraße, dann Siedlungsflächen sowie landwirtschaftliche Nutzungen an. Topographisch liegt das Gebiet in einem von Nordwesten nach Südosten fallenden Gelände im Norden von Wattenbach. Auf einer Länge von ca. 200 m fällt das Gelände im Mittel um ca. 14,5 m nach Südosten.

Das Landschaftsbild wird durch den Wechsel von bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen, Dörfern und von Waldflächen bestimmt. Im Planungsgebiet sind keine Biotope kartiert, allerdings sind unmittelbar im Süden sowie im Osten zwei Biotope kartiert. Beide Biotope werden als Hecken nordwestlich von Wattenbach unter der Biotophauptnr. 6730-0062 geführt. Das komplette Planungsgebiet liegt im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes Schlauersbach.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Acker- und Waldflächen zugunsten eines niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrads mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Mittleren Keuper der Hassberge-Formation zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Mergelstein, z.T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein, z.T. dicht, z.T. zellig-porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und -langen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen. Weiter südlich ist mit fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SL5V (lehmgiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 36 und 43 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als maximal durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird im 1. Meter mit oft mittelschwer grabbar beschrieben, im 2. Meter liegen keine Hinweise auf sehr schwere Grabbarkeit vor. Die überplanten Flächen befinden sich in einem Wasserschutzgebiet.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die aktive Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen wird der Bodeneingriff minimiert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Etwas südlich des Planungsgebietes befinden sich der Ballmannshofer Graben, der weiter südöstlich in den Zandtbach mündet. Durch die Hanglage des

Planungsgebietes gibt kann das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Wattenbach, sowie auch der größte Teil des Marktgemeindegebietes von Lichtenau, liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schlauersbach.

Das Planungsgebiet wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper -Berglandes zugeordnet. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen. Ein Bodengutachten liegt bereits vor. Daraus ergeben sich Hinweise, dass im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes ab einer Tiefe von 1,90 m bis 3,50 m mit Grundwasser zu rechnen ist. Grundsätzlich ergibt sich für die Böden im Planungsgebiet eine schwache Durchlässigkeit.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich der Wohnbauflächen wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Planungsgebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet muss das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen, soweit eine örtliche breitflächige Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen darf nicht ins Grundwasser gelangen und ist deshalb zu fassen und über den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung schon berücksichtigt. Entwässerungskanäle müssen regelmäßig auf ihre Dichtigkeit kontrolliert werden.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dies muss bei den Planungen der Freianlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Verfrachtung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet Schlauersbach sind aus den Planungen aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) sowie der im Verhältnis moderaten Bodenversiegelung nicht zu erwarten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde die neu überrechnete Überschwemmungsfläche im südlichen Planungsgebiet bewusst nicht überplant, um das Hochwasserrisiko für Wattenbach nicht zu verschärfen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen im Planungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 300 - 350 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,0°C. Durch die Geländeneigung können Luftmassen von Norden in Richtung Süden zu den Siedlungsflächen von Wattenbach und dem Zandtachtal fließen. Die bestehenden Acker-/Grünlandflächen sowie die Waldflächen im weiteren Umfeld tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Wattenbach ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Kaltluft wird weiterhin aufgrund der Hanglage durch das Planungsgebiet in Richtung Wattenbach abfließen können.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens des Marktes Lichtenau hierauf kein Einfluss genommen werden kann. Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber der freien Feldflur bei.

Die Festsetzung zu Gründächern und Maßgaben zur Minimierung der Bodenversiegelung tragen zusammen mit den festgesetzten Grünflächen zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima bei. Die rechtlichen Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien für die Strom- und Wärmeversorgung der Gebäude reduzieren die Auswirkungen auf das Klima weiter.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Der geplante Verzicht auf eine Gasversorgung leistet einen Beitrag zur Minimierung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und trägt durch den Verzicht auf den Bau von Gasversorgten Wärme erzeugungsanlagen

zur Minimierung des CO₂ Ausstoßes bei. Auch hier tragen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes positiv zur Gesamtentwicklung bei.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld grenzen Siedlungsstrukturen sowie weitere landwirtschaftliche Nutzungen an.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Unmittelbar im Süden und Osten schließen sich zwei als Biotop kartierte Heckenstrukturen an das Planungsgebiet an. Die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Die angrenzenden Gewerbeflächen bieten für die heimische Vogelpopulation teilweise einen adäquaten Lebensraum. Im Rahmen der erstellten artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten angetroffen.

Für potentiell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen nördlich des Planungsgebietes) stellt das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur, des Waldes sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Westen schaffen neue Habitate für Heckenbrüter. Die festgesetzten Grünflächen im südlichen Teil stärken ebenfalls den Naturraum. Der geplante Wildacker am Nordrand des Planungsgebietes kann zu einer Stärkung des Wildtierbestandes beitragen. Zudem stärken sie zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen, als Biotop kartieren, Hecken und Gehölzbeständen im Umfeld die Biotopvernetzung. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere. Die Extensivwiesen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt nordwestlich an die Siedlungsstrukturen von Wattenbach, einem Ortsteil des Marktes Lichtenau an.

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit als Ackerland sowie zum geringen Umfang forstwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur westlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Fläche liegt westlich und nördlich der bestehenden Ortsstraße von Wattenbach, die bereits für die verkehrsmäßige Erschließung der Siedlungsstrukturen genutzt wird. Weiter östlich befindet sich die Kreisstraße AN 12 und in ca. 1 km nördlich des Planungsgebietes die Bundesautobahn BAB A6. Hierdurch entstehen Lärmbelastungen für das Planungsgebiet.

Im Süden des Planungsgebietes verläuft auf der Ortsstraße ein örtlicher Wanderweg des Marktes Lichtenau.

Für den Talraum des Ballmannsdorfer Grabens und zum Teil auch die weiter nördlich gelegenen Flächen erfolgte eine Überrechnung der Überschwemmungsflächen. Es hat sich gezeigt, dass im Hochwasserfall die südlichen Flächen des Planungsgebietes teilweise überschwemmt werden könnten.

Die westlich, nördlich und teilweise östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind entsprechend der geltenden gesetzlichen Maßgaben auf das verträgliche Maß zu begrenzen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Industriestraße. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegenden Nutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist in Abwägung aller Belange nicht von einer übermäßigen Lärmbelastung in und aus dem Planungsgebiet zu erwarten.

Die Lärmbelastungen aus Verkehrslärm aus dem städtebaulichen Umfeld sind aufgrund der Entfernung zu den jeweiligen qualifizierten Straßen ebenfalls als nicht maßgeblich auf das Schutzgut Mensch zu erachten.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die Anbindung der Feldflur, der Schaffung extensiven Grünfläche mit Streuobstbäumen im Norden des Planungsgebietes ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei.

Die Erholungsfunktion des vorhandenen örtlichen Wanderwegs südlich des Planungsgebiets wird nicht durch die geplanten Nutzungen beeinträchtigt.

Zum Schutz vor Hochwasser im neu geplanten Gebiet wurden die südlichen Flächen des Planungsgebietes bewusst nicht überplant. So kann das Risiko aus Hochwasserlagen für das Planungsgebiet sowie für Wattenbach selbst minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebietsgrenze keine Biotope kartiert.

Am südlichen sowie am östlichen Gebietsrand sind „Hecken nordwestlich von Wattenbach“ als Biotop kartiert (Biotop-Nr. 6730-0062-002). Entlang der nördlichen Gebietsgrenze erstreckt sich eine Waldfläche. Das gesamte Planungsgebiet ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken festgesetzt. Als Seitental der Fränkischen Rezat ist der Bereich um Wattenbach den bedeutsamen Talräumen zugeordnet.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubenheiden-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsflächen geprägt. Im weiteren städtebaulichen Umfeld prägen zudem die bestehende BAB A6 sowie die vorhandene Kreisstraße AN 12 das Landschaftsbild um Wattenbach.

Auswirkungen

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind jedoch aufgrund der Vorprägung und der topografischen Verhältnisse gewisse Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für land- sowie forstwirtschaftliche Zwecken zu Gunsten Siedlungsnutzungen verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ und Wald wird zugunsten einer Siedlungsnutzung im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für Siedlungsnutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Auch die Maßgaben zur Randeingrünung sowie die festgesetzten Grünflächen mit entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen tragen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut und insbesondere der teilweisen Lage in landschaftlichen Vorbehaltsgebiet bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung, insbesondere entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der BayernAtlas Denkmal zeigt im Planungsgebiet weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal. Weiter nordwestlich in ca. 320 m Entfernung befindet sich eine weitere Siedlung der Steinzeit, auch hier wurde das Benehmen nicht hergestellt. In Wattenbach selbst befindet sich ein Baudenkmal, ein ehemaliges Schulhaus aus 1835.

Das Vorkommen archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Im Bereich des bestehenden Bodendenkmals ist laut aktuellem Planungsstand keine Bautätigkeit vorgesehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet, die Flächen sind unversiegelt. Durch die Bebauung werden die bestehenden Nutzungen aufgegeben, es kommt zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie das Gebäude. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Besonders schützenswerte Bereiche werden durch die Festsetzung von Grünflächen von einer Bebauung ausgenommen. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Dachflächenwasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Die Belange des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Schlauersbach sind zu beachten. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor bzw. können durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die Biotopflächen südlich sowie östlich des Planungsgebietes, werden im Bestand erhalten und durch weiteren Eingrünungsmaßnahmen im Westen des Planungsgebiets gestärkt. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten.

Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftliche genutzte Fläche geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Die aber wichtigen Bäume und Gehölze im Süden und Osten werden erhalten. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher landwirtschaftlich genutzt und standen dem Menschen nur bedingt zu Erholungs- und Freizeitwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen eine neue Siedlungsnutzung als Wohnbaufläche aufgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Es grenzen im Süden ein örtlicher Wanderweg direkt an das Planungsgebiet an, durch die geplanten Siedlungsstrukturen ergeben sich aber keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Wanderweges. Die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen aus den bestehenden Straßen im Umfeld können durch getroffene Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz hinreichend sicher auf ein verträgliches Maß minimiert werden. Die Flächen entlang des Ballmannsdorfer Grabens wurden als Überschwemmungsflächen festgesetzt und gezielt nicht überplant, um sowohl das Risiko im Planungsgebiet sowie in Wattenbach selbst zu minimieren. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die im Umfeld befindlichen Verkehrswege sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt. Mit der moderaten Erweiterung der Siedlungsflächen ergibt sich keine wesentliche Änderung zur Ausgangssituation. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Es erfolgt eine angemessene Arrondierung und Abschluss der Siedlungsentwicklung am Nordwestrand von Wattenbach. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird eine in den vergangenen Jahren als intensiv als Ackerland genutzte Fläche einer neuen Siedlungsnutzung zugeführt. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert. Innenentwicklungspotentiale sind kurzfristig nicht verfügbar. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen des Planungsgebiets sind bereits in vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 13b BauGB kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aus diesem Grund ist ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan, sofern zukünftige eine Wohnbebauung vorgesehen ist, nicht notwendig. Die derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen sind somit im Rahmen der Berichtigung zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen.

In Kapitel 2 dieser Begründung wurde bereits auf alternative Standorte für die Planungen, den Planungsnullfall sowie alternative Planungsentwürfe eingegangen. Es wurde festgestellt, dass im Sinne des geringstmöglichen Landverbrauchs die vorliegende Fläche am geeignetsten ist.

Der vorgesehene Standort erfüllt zudem wichtige Eignungskriterien, wie:

- Gute Anbindung an die städtebauliche Struktur ohne Schaffung zusätzlicher überörtlicher Verkehrserschließungen
- Gute verkehrstechnische Anbindung
- Landschaftsverträgliche Einbindung bereits vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Marktgemeindegebiet und der in der Abwägung geringen Umweltauswirkungen ist der Planungsbereich als geeignete Standortwahl zu bewerten. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete kurzfristige Flächenentwicklung für Wohnbauflächen in Wattenbach mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine zusätzlichen Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen in den Jahren 2020 und 2021 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich „Vorkommen von Bodendenkmälern“ liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Markt Lichtenau ist grundsätzlich für die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen zuständig. Da die vorliegende Planung gem. § 13b BauGB erfolgt, besteht keine verpflichtende Festlegung von Ausgleichsflächen- und -maßnahmen im Sinne der flächenhaften Kompensation. Die geplante Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nordwesten von Wattenbach, einem Ortsteil des Marktes Lichtenau soll auf einer Fläche von ca. 1,8 ha ein Wohnbaugebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzungen, im Süden und Osten an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Wattenbach an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Minimierung

der Versiegelungen auch minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2020 durch das Büro Artenschutzgutachten aus Ansbach eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Büros für Artenschutzgutachten, Ansbach, von Oktober 2020) liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen relevanter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten festgesetzt:

M01: Baufeldräumungen, Erdarbeiten und die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

M02: Zum Schutz von jagenden Fledermäusen muss auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis November verzichtet werden.

M03: Die Hecke am nördlichsten Rand sowie die Obstbäume im nördlichen Rand des Planungsgebietes müssen erhalten bleiben. Um die Brutvögel, jagende Fledermäuse und Eidechsen in diesem Bereich nicht zu stören, muss ein 5 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Pufferstreifen darf keine Bebauung erfolgen. Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass dieser Bereich weder mit Baumaschinen befahren wird, noch Material gelagert wird – hierzu ist während der Bauarbeiten ein fester, nicht verrückbarer Zaun zu installieren. Dieser Pufferstreifen ist dauerhaft zu erhalten und muss einmal jährlich im Herbst gemäht werden. Ein Mulchen ist nicht erlaubt. Es muss verhindert werden, dass dieser Pufferstreifen in die Gartennutzung der Anwohner einbezogen wird.

M04: Stehen große Glasfronten bei der Bauausführung zur Debatte, ist die Fallenwirkung von großen 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 (siehe Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017). Es ist eine Beratung durch einen Fachgutachter möglich.

M05: Die Straßenbeleuchtung muss mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet werden. Dadurch soll die Lockwirkung des Lichtes auf Insekten gemindert werden. Die Leuchtkörper und Reflektoren dürfen ausschließlich auf den Boden ausgerichtet werden, um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdhabitaten zu verhindern.

Die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen dienen der Sicherung einer guten Entwicklung des ökologischen Gesamtzusammenhangs und der lokalen Fauna.

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG sind nicht nötig, da keine relevanten schützenswerten Tierarten im Planungsgebiete vorgefunden wurden. Der Gutachter empfiehlt zur Optimierung der Lebensräume nachfolgende weitere Maßnahmen

M06: Die Planung des Baugebietes soll so flächensparend wie möglich erfolgen, das heißt nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen sollen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestalten oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgräten in sensiblen Bereichen (z.B. Bäumen, Hecken etc.) ist zu unterlassen.

M07: Um die Biodiversität auch in Wohngebieten zu fördern, sollen bei der Bepflanzung von Gärten vor allem heimische, fruchttragende Gehölze verwendet werden. Diese dienen einer Vielzahl von Tieren als Nahrungsquelle und als Lebensraum. Von großen gekiesten Flächen ist dringend abzuraten.

M08: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Bei der Anlage von Gullideckeln ist darauf zu achten, dass diese nicht direkt an den Bordstein angrenzen dürfen und so ausgestaltet sein müssen, dass keine Kleintiere hineingeraten können. Die Bordsteinkante ist alle 20 m abzusenken.

M09: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Somit kann von einer sicheren Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange ausgegangen werden. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen.

Der Markt Lichtenau befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Lichtenau wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Lichtenau befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Einzelne für Lichtenau relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006. Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.“

Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2). Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, dass Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Lichtenau geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Lichtenau zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt. Darüber hinaus ist langfristig geplant nördlich der bestehenden Siedlungsstrukturen von Wattenbach, eine Siedlungsentwicklung voranzutreiben. Eine zeitliche Umsetzung ist derzeit nicht absehbar, für den Markt Lichtenau aber eine weitere Option für die Bewohner Wattenbachs zusätzliche Wohnbauflächen zu generieren. Diese langfristige Entwicklung im Nordosten von Wattenbach dient der Abrundung der Siedlungsstrukturen des Dorfes und stellt eine maßvolle Einbeziehung von angebundenen Flächen dar.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1) Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...].

Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Ost- rand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Einer besonderen Würdigung wurde bei der Abwägung auch die Tatsache unterzogen, dass ein Teil der zur Überplanung vorgesehenen Flächen im Randbereich einer auf Ebene des Regionalplans als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellten Fläche befindet. Gem. dem Ziel 7.1.3.1 des Regionalplans sind in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung schutzwürdiger Landschaftsbestandteile bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Diesem Ziel wurde durch die Minimierung der als Siedlungsflächen festgesetzten Teile des Planungsgebietes, der Maßgaben zur Eingrünung und Freihaltung von Flächen sowie der Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen Rechnung getragen, so dass aus Sicht des Markts Lichtenau die Planung verträglich mit den Zielen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets ist.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Lichtenau hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weierleite“ in Wattenbach Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt. Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können beim Markt Lichtenau, Ansbacher Str. 11, 91586 Lichtenau eingesehen und ggf. erläutert werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Gutachterliche Stellungnahme des Büros für Artenschutzgutachten Ansbach, von 16.09.2020
- Verordnung des Landratsamtes Ansbach über das Wasserschutzgebiet im Markt Lichtenau und in der Stadt Wolframs-Eschenbach im Landkreis Ansbach für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Ansbach vom 01.10.2012
- Fließwegeanalyse Oberflächenwasserabfluss, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, vom 06.12.2021

Aufgestellt: Heilsbronn, den 06.12.2021

Lichtenau, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Lichtenau
Markus Nehmer
Erster Bürgermeister