

**Markt Lichtenau  
Landkreis Ansbach**

# **1. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**"Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6"**

**In Lichtenau  
Ortsteil Immeldorf**

## **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch  
mit integriertem Umweltbericht**

**10. April 2015,  
zuletzt geändert am 18.06.2015, 17.09.2015**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebiets</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebiets</b>	<b>7</b>
	5.1 Nutzung	7
	5.2 Größe des auszuweisenden Gebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans	7
<b>6.</b>	<b>Begründung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgten Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>13</b>
	10.1 Ermittlung des Eingriffs	13
	10.2 Ausgleich	15
<b>11.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>16</b>
	11.1 Aufgabenstellung	16
	11.2 Bestandsaufnahme	17
	11.3 Heute potentiell natürliche Vegetation	17
	11.4 Bestehende Nutzungen/Vegetation	18
	11.5 Bewertung der Flächen	18
	11.6 Beurteilung der Bebauungsplanung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege	20
	11.7 Zielkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Landschaftsraum	20
<b>12.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>22</b>
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>

## **1. Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahn im Ortsteil Immeldorf" haben sich seit Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Unternehmen angesiedelt. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde zum Ende des Jahres 1999 rechtsgültig. Seit 2008 zeigte sich vermehrt, dass die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nicht in Einklang mit den Anforderungen und Ansprüchen möglicher Investoren zu bringen waren.

In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde daher im Rahmen der Erschließungsplanung eine von den im Bebauungsplan dargestellte Verkehrserschließung abweichende Ausführung geplant und in den vergangenen Jahren zum Großteil auch bereits umgesetzt. Hierdurch konnte die Attraktivität der gewerblichen Nutzflächen für die potentiellen Interessenten deutlich gesteigert werden. Es konnten auf dieser Grundlage weitere Teile der festgesetzten Nutzflächen entwickelt werden, jedoch bestand für jede Baumaßnahme die Erfordernis eine gesonderten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens - mit umfangreichen Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Der ursprüngliche Bebauungsplan konnte hierdurch in Teilen seine Funktion nicht mehr hinreichend erfüllen.

Die Marktgemeinde Lichtenau hat daher beschlossen, den bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahn im Ortsteil Immeldorf“ zur ändern und an die bereits real existierenden Bebauungen und Verkehrsanlagen anzupassen und auf dieser Basis die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes sicherzustellen. Mit den nun vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Entwicklungsfähigkeit unter Beachtung der Ansprüche der Gewerbetreibenden in Abwägung mit den städtebaulichen sowie insbesondere den Belangen des Umwelt- und Naturschutz sichergestellt und somit ein wichtiger Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung in Lichtenau geleistet.

Da das Gewerbegebiet im Sprachgebrauch sowie in den offiziellen Ausschielderungen unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ geführt wird, hat sich der Marktgemeinderat des Markts Lichtenau dazu entschlossen, den Namen der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans an den im allgemeinen Sprachgebrauch verwendeten Begriff anzupassen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wird daher unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ geführt.

Die Änderungen sind im Rahmen aller Belange als Vertretbar anzusehen, da insbesondere keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen aus den Änderungen auf die Umweltbelange und die Belange der Nachbarschaft zu erwarten sind, sowie die öffentliche Sicherheit und Ordnung jederzeit gewahrt bleiben.

Der Marktgemeinderat hat daher die Durchführung des Verfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ gem. Baugesetzbuch beschlossen.

### **Rechtliche Grundlagen**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVB I S. 588) zuletzt geändert am 17.11.2014 (GVB I S. 487) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVB I S. 797, Bayer. RS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 22.07.2014 (GVB I S. 286)

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbebebietsflächen dargestellt. Der rechtsgültige Bebauungsplan weist die Flächen des Änderungsbereichs als Gewerbebebietsfläche, Verkehrsflächen, Grün- und Waldflächen aus.

### **Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1 a BauGB**

Mit § 1 a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds im Rahmen des Grünordnungsplans ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

## **3. Allgemeine Lage des Baugebiets**

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich des zum Markt Lichtenau gehörenden Ortsteils Immeldorf an der Ausfahrt „Lichtenau“ der Bundesautobahn BAB A6.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Süden: von der Verkehrsfläche angrenzenden Staatsstraße St 2223
- im Westen: von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- im Norden: von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldflächen
- im Osten: von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und daran anschließend Waldflächen sowie der BAB A6

Der genaue Umgriff des Änderungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil zur 1. Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 738, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 783/1, 783/2, 783/3, 783/4, 784, 785, 785/1, 785/3, 785/4, 785/5, 785/6, 785/7, 785/8, 785/9, 785/10, 785/11, 786, 786/1, 787, 787/1, 788, 788/1, 788/5, 788/6, 789, 791, 791/1, 791/2, 792/1, 792/2, jeweils Gemarkung Malmersdorf, die Flur-Nrn. 739, 740, 740/1, 740/2, 740/3, 740/7, 740/8, 741, 741/2, 741/3, 741/4, 742, 743, 744, 745, jeweils Gemarkung Immeldorf,

sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 589, 746, 755, 776, 790, 792 und 798, jeweils Gemarkung Malmersdorf und Teilflächen der Flur -Nrn. 736, 737, 747, 748, 751, 751/1, 752 und 821 jeweils Gemarkung Immeldorf.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs umfasst insgesamt ca. 18,48 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzung der Planungen erforderlich sind.

Im Planungsgebiet erfolgen aktuell noch weitere Flächenverschmelzungen. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgrund der noch ausstehenden Verwaltungsakte noch vollständig nachvollzogen. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Flurkarte entspricht dem Zustand vorhandenen Grundstücksinformationen im Juni 2015.

#### **4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

##### **Allgemeines**

Die Flächen im Änderungsbereich sind durch vorhandenen gewerbliche Nutzungen und den damit einhergegangenen Eingriffen in den Boden sowie Bodenversiegelung, den bereits bestehende Verkehrsanlagen sowie zum Teil noch landwirtschaftlichen Nutzungen gekennzeichnet. Im Nordwesten des Planungsgebietes sind Waldflächen vorhanden. Das Planungsgebiet wird mittig von Süden nach Norden von der Gemeindeverbindungsstraße nach Herpersdorf und des parallel verlaufenden Dorfbächleins in zwei Teilflächen geteilt.

##### **Topographie**

Das Gelände im Planungsgebiet ist gekennzeichnet von einem im östlichen Teilbereich von Nordosten nach Südwesten fallenden Gelände sowie im westlichen Teilbereich von einem von Nordwesten nach Südosten fallenden Gelände. Der Tiefpunkt des Geländes entwickelt sich am südlichen Ende der GV-Straße nach Herpersdorf und des parallel verlaufenden Dorfbächleins. Im westlichen Teilbereich ist ein Höhenunterschied von ca. 15 m, im östlichen Teilbereich ein Höhenunterschied von ca. 13 m vorhanden. Beidseits des Dorfbächleins ist das Gelände bis zu einer Entfernung von ca. 120-150 m flach mit Steigungen von 2-3 % geneigt. Daran anschließend ergeben sich Geländesteigungen von 5 – 8 %.

##### **Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich ist bereits mit allen Ver- und Entsorgungsmedien hinreichend erschlossen. Im östlichen Teilbereich wurde eine Transformatorenstation für die Stromversorgung errichtet. Die Entsorgung des Gebietes ist im Trennsystem hergestellt, für die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers besteht grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück. Es besteht die Möglichkeit, das anfallende, rückgehaltene Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut "Dorfbächlein" überzuleiten.

##### **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung der beiden Teilflächen im Änderungsbereich erfolgt über den bereits hergestellten Knotenpunkt an der Gemeindeverbindungsstraße nach Herpersdorf. Hier wurde für beide Teilflächen eine Linksabbiegerspur errichtet.

Überörtlich ist das Planungsgebiet über den bereits bestehenden Knotenpunkt an der Staatsstraße St 2223 in Richtung Ansbach sowie unmittelbar daran anschließend im Osten an die Autobahnausfahrt "Lichtenau" angeschlossen. Am Knotenpunkt mit der St 2223 wurde bereits ein Umbau des Knotenpunktes mit Errichtung einer Linksabbiegerspur durchgeführt, so dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auch unter Beachtung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Gewerbe- und Industriegebiet gewährleistet ist.

Parallel der St 2223 verläuft am südlichen Rand der gewerblichen Nutzflächen ein landwirtschaftlicher Feldweg. Weitere landwirtschaftliche Erschließungswege befinden sich am nördlichen Rand der östlichen Teilfläche sowie nordwestlich der westlichen Teilfläche.

Parallel der GV-Straße nach Herpersdorf wurde eine Fuß- und Radwegeverbindung, beginnend am Knotenpunkt mit der St 2223 bis zum Gewerbe- und Industriegebiet errichtet.

##### **Boden und Hydrogeologie**

Die Böden im Planungsgebiet sind den Schotterrassen und sandig-lehmigen Talfüllungen des Dorfbächleins sowie in den nordwestlichen und nordöstlichen Randbereichen dem Schilfsandstein des unteren bunten Keupers zuzuordnen. Es ist mit Braunerden und podsoligen Braunerden aus sandig bis lehmigen, vereinzelt auch kiesigen Terrassenablagerungen, örtlich auch mit sandigen Deckschichten zu rechnen.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen des Planungsgebietes großteils als lehmige Sande der Klassifizierungen 3V bis 5V aus.

Im südlichen Randbereich sind Grünlandbereiche, ebenfalls lehmige Sande, der Güte II 3 aufzufinden. Der Ackerschätzungsrahmen zeigt somit mit Werten von 50-30 unterdurchschnittliche - durchschnittliche Ertragswerte. Für die Grünlandbereiche ist mit der Bewertung von 45-40 ebenfalls von unterdurchschnittlichen - durchschnittlichen Ertragswerten auszugehen.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich auch mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bestehenden intensiven Nutzungen im Änderungsbereich, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet den quartären Flussschottern und –sanden zuzuordnen. Es ist dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in Teilbereichen aber auch variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist nach erster Einschätzung als gering einzustufen. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von durchschnittlich 173 mm als unterdurchschnittlich zu betrachten. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Es wird empfohlen für die einzelnen konkreten Baumaßnahmen Bodengutachten erstellen zu lassen.

#### **Oberflächennahe Geothermie**

Gem. Informationssystem oberflächennahe Geothermie des Landes Bayern ist der Bau von Erdwärmesondenanlagen aufgrund der vorherrschenden hydrogeologischen und geologischen Verhältnisse sowie aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich. Bohrungen sind unzulässig, ab Tiefen von 50 m können Sulfatgesteine angetroffen werden. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Für die konkrete Nutzung sind eine Detailuntersuchung auf den betreffenden Flächen und Planung durch ein Fachbüro erforderlich. Die erforderlichen Anträge und Genehmigungen bei den zuständigen Fachbehörden sind zu stellen.

#### **Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet wird von Norden nach Süden vom Dorfbächlein und den zugeordneten Retentionsräumen durchzogen. Für den Dorfbächlein wurde im Rahmen des Hochwasserschutzes 2011 ein Gewässerausbau durchgeführt. Mit dem Gewässerausbau konnten bisher überschwemmungsgefährdete Bereiche des Planungsgebietes entsprechend geschützt und nutzbar gemacht werden. Der im Planungsgebiet damit entfallene Retentionsraum wurde nördlich des Planungsgebietes bei der Herstellung der Retentionsfläche im Bereich der Flurstücke 794 und 793/1, Gemarkung Malmersdorf, Volumenmäßig berücksichtigt. In Zuge des Gewässerausbaus wurden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans die Renaturierung des Bachlaufs sowie Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Dorfbächleins durchgeführt. Im Nordwesten sind Waldflächen im Planungsgebiet enthalten.

Am nordöstlichen Randbereich ist eine als Biotop kartierte Streuobstwiese (Biotop Nr. 6730 – 1027 – 001) verzeichnet. Die Flächen des Dorfbächleins sind ebenfalls als Biotop unter der Nr. 6730 – 1029 - 001 kartiert.

Die weiteren Flächen des Planungsgebietes unterliegen, soweit nicht bereits gewerblich genutzt, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

#### **Denkmäler**

Im westlichen Randbereich ist ein Bodendenkmal (D-5-6730-0066) verzeichnet, welches durch die geplanten Eingriffe jedoch nicht tangiert wird. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

## **5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebiets**

### **5.1 Nutzung**

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Nutzungen festgesetzt. Es gelten im Wesentlichen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans fort. Diese werden jedoch an die geänderten Anforderungen und Randbedingungen angepasst. Weiterhin werden die bereits umgesetzten Planungen und Maßnahmen in der Bauleitplanung nachgeführt.

Im Bereich der gewerblichen Nutzflächen werden die ausgewiesenen Flächen gem. § 8 BauNVO entsprechend der bereits erfolgten Grundstücksverkäufe sowie den Anforderungen der Gewerbetreibenden arrondiert. Die Flächenausweisungen für Grünflächen und Ausgleichsflächen werden unter Beachtung der zuvor genannten Aspekte angepasst. Der Flächenbedarf für die Verkehrserschließung wird unter Beachtung der veränderten Anführungen überarbeitet und minimiert.

### **5.2 Größe des auszuweisenden Gebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 18,4 ha</b>	<b>100,00 %</b>
Gewerbliche Nutzflächen	ca. 12,4 ha	67,4 %
Verkehrsflächen einschl. Geh- und Radwege sowie Stellplätze, landwirtschaftliche Wege	ca. 1,6 ha	8,7 %
öffentliche Grünfläche	ca. 2,8 ha	15,2 %
private Grünflächen	ca. 0,4 ha	2,2 %
Waldflächen	ca. 1,2 ha	6,5 %

dargestellt. Ausgleichsfläche ca. 3.958 m<sup>2</sup>

## **6. Begründung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgten Festsetzungen**

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Die geänderten Festsetzungen stellen die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen sicher.

### **Verkehrerschließung**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich wird minimiert und neu geordnet. Mit den nun dargestellten Verkehrsflächen werden die minimal erforderlichen Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung der bereits erfolgten, bzw. avisierten Grundstücksteilungen hinreichend berücksichtigt. Die Verkehrerschließung ist in vorliegender Form bereits ausgeführt.

Auf den im ursprüngliche Bebauungsplan dargestellten Kreisverkehrsplatz in der Verbindung der beiden Teilfläche mit der GV-Straße nach Herpersdorf kann in Abstimmung mit den Fachbehörden verzichtet werden. Stattdessen wurde im Knotenpunkt eine Kreuzungssituation, jeweils mit Linksabbieger in beide Teilflächen, in Abstimmung mit den Fachbehörden realisiert. Diese Lösung stellt in Abwägung aller Belange, insbesondere Verkehrssicherheit, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen, Ansprüche der Nutzer an die Verkehrerschließung sowie Leistungsfähigkeit die bestmögliche Lösung dar.

Am Knotenpunkt der GV-Straße nach Herpersdorf mit der Staatsstraße St2223 wird in den Planunterlagen ein Sichtdreieck gem. RAL mit einer Schenkellänge von 200 m in einem Abstand von 20 des Schnittpunktes der beiden Straßen unter Berücksichtigung des zu erwartenden LKW-Verkehr aus dem Planungsgebiet dargestellt. Dieser Bereich ist dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten.

Bepflanzungen und Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Bereits bestehende Einfriedungen in diesem Bereich besitzen Bestandsschutz.

Für die innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2223 liegenden Bereiche der gewerblichen Nutzflächen wird unter Berücksichtigung des bay. Straßen- und Wegegesetzes und der erfolgten Abstimmungen mit den Staatlichen Bauamt Ansbach eine Einschränkung der Nutzung vorgenommen. Danach dürfen diese Flächen nur als Grünflächen angelegt werden. Anderweitige Nutzungen (z.B. als Lagerflächen oder für Stellplätze) werden auf Grund der zuvor genannten Abstimmungen für unzulässig erklärt. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten. Für bereits bestehende Nutzungen und Einfriedungen wird ein Bestandsschutz festgesetzt.

Für Stellplätze im Planungsgebiet wird unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen eine Differenzierung der Ausformung der Oberflächen der Anlagen aufgenommen. Für Fahrzeuge bis 3,5t Gesamtgewicht wird die versickerungsoffene Ausführung entsprechend der Maßgaben des ursprünglichen Bebauungsplans fortgeführt. Für Stellplatzfläche, welche für Fahrzeuge > 3,5t vorgesehen sind, kann die versickerungsoffene Ausführung erfolgen, soweit die Fahrzeugbelastungen und/oder andere Maßgaben wie Wasserhaushaltsgesetz, dieser Ausführung nicht widersprechen.

### **Bebaubarkeit**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten gewerblichen Nutzflächen i. S. d. § 8 und 9 BauNVO werden unter Berücksichtigung der zuvor genannten geänderten Verkehrserschließung arrondiert und neu geordnet. Im östlichen Randbereich erfolgt eine Begradigung der ausgewiesenen gewerblichen Nutzflächen unter Beachtung der bereits benannten Anforderungen des voraussichtlichen Nutzers der Flächen. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar anzusehen. Der mit der Begradigung unvermeidbare Eingriff in eine als Biotopfläche kartierte Streuobstfläche ist hierbei in Abwägung aller Belange, insbesondere der Sicherung Lichtenau als Gewerbestandort und sowie der Bereitstellung örtlicher gewerblicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung und dem Zustand des Obstbaumbestandes, noch als vertretbar zu erachten. Für den mit der Flächenausweisung in diesem Bereich einhergehenden Verlust an Streuobstbaumbestand wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung eine hinreichende Kompensation im unmittelbaren Umfeld zum Eingriff vorgenommen.

Mit der vorgesehenen Anpassungen der gewerblichen Nutzflächen wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen eine flächensparende und wirtschaftliche Bebauung der Flächen im Änderungsbereich sichergestellt. Aus städtebaulichen Gründen wird die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet auf eine Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> Netto beschränkt. Hiermit soll insbesondere die Entwicklung von zentrumsnahen Einzelhandelsstandorten in Lichtenau im Sinne der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sichergestellt werden. Die Zulässigkeit von kleineren Einzelhandelsnutzungen (z.B. in Zusammenhang mit Tankstellen) bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird aufgrund der in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt Lichtenau der BAB A6, im Sinne des Verkaufs von Reisebedarf, als vertretbar erachtet. Hieraus sind in Abwägung aller Belange keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Kernorts Lichtenau zu erwarten.

Die Baugrenzen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans werden entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil unter Beachtung der geänderten Verkehrsführung sowie der angepassten Flächendarstellung für die gewerblichen Nutzflächen geändert. Hiermit wird eine hinreichende geordnete städtebauliche Einordnung in das Umfeld gewährleistet sowie die hinreichende Flexibilität in der Nutzung sichergestellt.

Von den ursprünglichen Festsetzungen zur Firstausrichtung von Gebäuden wird in Abwägung aller Belange (u.a. Auswirkungen auf den Städtebau, ökologische Aspekte und bautechnisch bedingte Vorgaben der Gewerbebetriebe) abgesehen.

Die Festsetzungen zur Errichtung von Einfriedungen werden an die geänderten Ansprüche der Gewerbetreibenden angepasst. Insbesondere aus Gründen des Einbruchschutzes sind heutzutage höhere Einfriedungen bei gewerblichen Nutzungen, z.T. auch mit Übersteigschutz, erforderlich. Damit hier ein städtebaulich vertretbares Maß gewährleistet bleibt, wird eine max. Höhe von 2,50 m festgesetzt. Im Bereich der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2223 sind Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur ohne Sichtschutzblenden in offener Ausführung (z.B. Doppelstabzaun) zulässig.



Für die geordnete Auswirkung des Gewerbe- und Industriegebietes werden Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Hiermit bleibt das Gesamterscheinungsbild des Gebietes gewahrt. Die angepassten Festsetzungen für die Werbeanlagen beachten hierbei insbesondere die Nähe zur BAB A6 als auch die grundsätzlich geänderten Ansprüche der ansiedlungswilligen lokalen und regionalen Gewerbetreibenden. Die städtebauliche und landschaftliche Verträglichkeit bleibt hinreichend gewährleistet.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist hinreichend an Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die geänderte Verkehrsführung wurde bei der Errichtung der Infrastrukturanlagen entsprechend berücksichtigt. Für den Oberflächenwasserabfluss aus den geänderten Verkehrsanlagen wurden entlang des renaturierten Dorfbächleins und der GV-Straße nach Herpersdorf hinreichende Rückhaltevolumen in Abstimmung mit den Fachbehörden geschaffen. Die Maßgaben zur örtlichen Versickerung des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben aufrechterhalten.

Das Planungsgebiet wird von einer 20kV Mittelspannungsleitung in Erdverlegung der Main-Donau-Netz AG gekreuzt. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20kV Kabeltrasse ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Zwischen vorhandenen und geplanten Baumstandorten ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Versorger (z.B. Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen.

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

### **Abfallentsorgung**

Die Erreichbarkeit der gewerblichen Nutzflächen für die Abfallentsorgung ist auch unter Beachtung der geänderten Verkehrsführung jederzeit gewährleistet. Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ansbach auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen. Bei geplanten und vorhandenen Hinterliegergrundstücken sind die Abfallbehältnisse am Tage der Abholung an den für die Fahrzeuge der Entsorger erreichbaren öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse auf den privaten Grundstücksflächen abzustellen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind hierbei zu unterbinden.

Gewerbliche Abfälle sind durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen.

### **Grünordnung**

Die Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der Flächen im Planungsgebiet werden unter Beachtung der Änderung der Verkehrsanlage und den Ansprüchen der Gewerbetreibenden überarbeitet. Auf Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen und der Verpflichtung zur Pflanzung von Baumhecken wird aus Gründen Vermarktungsfähigkeit der Flächen abgesehen. Die Festsetzung von Baumpflanzungen an den verbleibenden Erschließungsstraßen ist zudem aufgrund der erforderlichen umfangreichen Zufahrtsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe nicht mehr möglich. Festsetzungen dieser Art würden immer mit den Erschließungserfordernissen der Gewerbegrundstücke kollidieren. Aufgrund der geringen verbleibenden Längen der inneren Erschließungsstraßen lassen sich zudem hier keine gestalterisch sinnvollen Grünzüge schaffen, so dass hier in Abwägung aller Belange den Ansiedlungswünschen und Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzungen der Vorzug vor dem Festhalten an Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen gegeben wird. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten und wurde bei der Überprüfung des Kompensationsbedarfs dieser Änderung entsprechend beachtet. Das grünordnerische Gesamtkonzept wird im Grundsatz aufrechterhalten.

Die Festsetzung zur Ausführung von Flachdächern als extensiv begrünte Dachflächen wird dahingehend präzisiert, dass diese Festsetzung für Dachneigungen von 0 – 3° zur Anwendung kommt.

Die Ausführung der Randeingrünungen des Planungsgebietes sowie die Umwandlung der Ackerfläche auf der Flur Nr. 781 in eine Streuobstwiese wird nach Vermarktung und baulicher Umsetzung auf den Randgrundstücken des Gewerbegebietes umgesetzt. Eine vorzeitige Umsetzung wird aufgrund der zu erwartenden Beeinflussungen (Beschädigungen) durch die Baumaßnahmen für nicht sinnvoll erachtet.

Die mit dem Gewässerausbau des Dorfbächleins 2001 einhergehenden Maßgaben des unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde zustande gekommenen landschaftspflegerischen Begleitplans zur Maßnahme wurden in die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans übernommen und hiermit der genehmigte sowie umgesetzte Zustand nachgeführt. Hierbei wurde insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der dargestellten Ausgleichsflächen berücksichtigt. Die Abweichungen von der im ursprünglichen Bebauungsplans dargestellten Entwicklung des Dorfbächleins wurden hierbei im Rahmen des Gewässerentwicklungsplans für den Dorfbächlein abgewogen und entsprechend beschlossen und durch die zuständigen Fachbehörden genehmigt.

### **Immissionsschutz**

Durch die Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans an der Autobahn BAB A6, der St 2223 und der Nähe zum Ortsteil Malmersdorf im Südwesten sind im ursprünglichen Bebauungsplans Immissionsschutzfestsetzungen enthalten. Diese werden nach Überprüfung der Situation im Rahmen der Vorbereitungen für die vorliegende Bauleitplanung in diese Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Die in der ursprünglichen Ermittlung prognostizierten Verkehrszahlen von 55.000 Kfz/24h für die BAB A 6 wurden mit einem ermittelten DTV 2010 Wert von 52.723 Kfz/24h nicht erreicht. Für die Staatsstraße St 2223 zeigt sich gegenüber der Annahme von ca. 5.400 Kfz/24h eine Ist-Situation von 10.356 Kfz/24h.

Die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommenen Maßgaben für den Immissionsschutz für Nutzungen im Planungsgebiet (Ziff. 11.1 und 11.2 der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans) können unter Berücksichtigung dieser Entwicklung der Verkehrsbelastungen übernommen werden. Die in Abwägung beachtenswerten Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz bleiben hinreichend gewahrt. Dies gilt nach planerischen Verständnis auch für einen Prognosezeitraum 2025 unter der Annahme einer 1% Zunahme des Verkehrs pro Jahr.

Die Maßgaben zum Immissionsschutz des Ortsteils Malmersdorf gem. den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 sind weiterhin beachtenswert und sind entsprechend in der Änderung des Bebauungsplans weiter als Festsetzungen enthalten. Danach müssen in den gewerblichen Nutzflächen entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil folgende maximalen flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> eingehalten werden:

GE 1	tags 60 dB(A)/m <sup>2</sup> , nachts 45 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2	tags 60 dB(A)/m <sup>2</sup> , nachts 55 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 1	tags 60 dB(A)/m <sup>2</sup> , nachts 50 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 1	tags 65 dB(A)/m <sup>2</sup> , nachts 50 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anfallenden üblichen Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, Nutzung sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu dulden.

### **Ausschluss des Genehmigungsverfahren**

Unter Bezugnahme auf Art. 58 Abs. 1 Satz 2 Bayerische Bauordnung in Verbindung mit § 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung wird die Anwendung des Genehmigungsverfahren für die gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet ausgeschlossen. Dies geschieht in Abwägung aller Belange insbesondere zur Wahrung der Immissionsschutzansprüche der umliegenden Orte aus den Emissionen des Gewerbegebietes.

## **7. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im westlichen Randbereich ist ein Bodendenkmal (D-5-6730-0066 – Siedlungen der Steinzeit) verzeichnet. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann daher für den gesamten Geltungsbe- reich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Beim Auffindung von Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- o- der Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutz- behörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 -4100 oder das Baye- rische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.0911/235 85-0 zu verständigen.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 27.07.2009:**

#### *Art. 8*

#### *Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbe- hörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.*

## **8. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aus den geplanten Änderungen keine mehr als unwesentlichen Än- derungen auf den vorbeugenden Brandschutz zu erwarten. Die zu erwartenden Brandschutzrisiken verän- dern sich durch die vorgesehenen Änderungen nicht, die Feuerwehr Lichtenau ist hinreichend für die zu erwartenden Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfs- dienst gemäß der in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Es wird darauf hingewiesen, falls die OK oberster Fußboden die Höhe von 7,00 m über dem angrenzenden Gelände überschreitet, ein zweiter Rettungsweg mittels Hubrettungsfahrzeugen erforderlich ist. Für die fraglichen Gebäude ist dann eine Fläche gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ als Aufstellfläche vorzusehen. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ aus- zubilden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Feuerwache Lichtenau befindet sich ca. 3,4 km westlich des Planungsgebiets.

### Löschwasserversorgung

In den errichtenden Erschließungsstraßen wurden Hydranten zur Löschwasserversorgung errichtet. Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die Verkehrserschließung der gewerblichen Grundstücke ist mit errichteten Straßenbreiten von 6,00 m hinreichend gewährleistet. Die innere Erschließung der gewerblichen Grundstücke für den Rettungsfall ist durch die Vorhabensträger im Rahmen der konkreten Planungen zu beachten und entsprechende Brandschutzkonzepte in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen nachzuweisen.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten nicht vorhanden

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Betriebsstätten des produzierenden Gewerbes sowie Logistikbetrieben vorgesehen.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hieraus ergeben sich ggf. im Rettungs- und Brandbekämpfungsfall Erschwernisse und/oder erhöhte Risiken. Eventuell sich aus den gewerblichen Nutzungen ergebende besondere brandschutztechnische Risiken sind im Rahmen der konkreten Einzelplanungen zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und Kreisbrandrat zu treffen.

## **9. Grund- und Oberflächenwasser, Überschwemmungsgebiete**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebiets ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

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. Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Gem. den techn. Richtlinien zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) ist ein Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur dann erlaubt, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalls nicht (z.B. undurchlässiger Untergrund, sehr hoher Grundwasserstand oder bei Vernässungsgefahr bestehender Bauwerke) oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Die für das erlaubnispflichtige Einleiten in das Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer erforderliche wasserrechtliche Gestattung ist rechtzeitig vor Beginn der baulichen Umsetzung am Landratsamt Ansbach – SG 43 – zu beantragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW).

Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

Im Rahmen des Ausbaus des Dorfbächleins (Gewässer der III. Ordnung) wurden die zu erwartenden Überschwemmungsgebiete ermittelt. Diese sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Diese Bereiche sind insbesondere zur Regelung des Wasserabflusses dauerhaft von Bauungen freizuhalten. Im Zuge des Wasserrechtsverfahrens zum Ausbau des Dorfbächleins durchgeführten Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser erfüllen ihre Schutzfunktion nur bis zum Bemessungsereignis, das den damaligen Planungen zu Grunde gelegt wurde. Die Bauvorhaben sind entspr. § 78 Abs. 2 Nr. 9 WHG so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Ermittlung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Es wird nochmals ausdrücklich in Bezugnahme auf Art. 46 Abs. 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) darauf hingewiesen, dass ein Restrisiko, insbesondere bei einem Überschreiten des Bemessungshochwassers (HQ100) verbleibt. Auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Zusammenhang mit Hochwasserereignissen wird hingewiesen. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 4 WHG ist jede Person insb. verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Weiterhin ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (§ 5 Abs. 2 WHG).

Dies ist in Abwägung aller Belange, insbesondere der zu beachtenden rechtlichen Grundlagen und den örtlichen Verhältnissen als vertretbar zu erachten, seitens des Markts Lichtenau wurden zudem mit dem Ausbau des Dorfbächleins hinreichende Maßnahmen zur Verbesserung der Hochwassersituation im Planungsgebiet geschaffen.

## **10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Aus den mit dieser Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Anpassungen an den grünordnerischen Festsetzungen ergibt sich ein Anpassungsbedarf an der vorhandenen Eingriffsregelung. Hierbei erfolgt eine Gegenüberstellung der bisher zulässigen Eingriffe und der nun geplanten Eingriffe und der daraus resultierenden Veränderung des Eingriffs.

Die Veränderung des Eingriffs wird im Folgenden gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums behandelt und der Eingriff qualitativ und quantitativ bewertet.

### **10.1 Ermittlung des Eingriffs**

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt rechtlich vor, wenn nach Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG

1. die **Gestalt** oder die **Nutzung** von Grundflächen verändert und
2. die **Leistungsfähigkeit** des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

Aus diesem Grunde wird der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan (Stand 1998/1999) mit dem in Zukunft geplanten Änderungen abgeglichen.

**Markt Lichtenau – 1. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6"  
Begründung mit integriertem Umweltbericht**

Stand  
23.04.2015

Vergleich 1	2015	1998	1999	2015		
	B - Plan <sup>1</sup>	B - Plan <sup>2</sup>	Begründung <sup>2</sup>	Änderungen		
Gesamtfläche	187.065 m <sup>2</sup>	189.369 m <sup>2</sup>	18,71 ha	-2.304	m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsfläche	16.457 m <sup>2</sup>	20.809 m <sup>2</sup>	2,13 ha	-4.352	m <sup>2</sup>	
Grünflächen	33.102 m <sup>2</sup>	28.128 m <sup>2</sup>	3,02 ha	4.974	m <sup>2</sup>	
davon Ausgleichfläche	3.179 m <sup>2</sup>					
forstwirtschaftlich genutzte Fläche	11.434 m <sup>2</sup>	10.577 m <sup>2</sup>	1,09 ha	857	m <sup>2</sup>	
Baufläche:	123.468 m <sup>2</sup>	119.957 m <sup>2</sup>	12,47 ha	3.511	m <sup>2</sup>	
davon Industriegebiet (GI)	58.526 m <sup>2</sup>	50.308 m <sup>2</sup>	4,82 ha			
davon Gewerbegebiet (GE)	64.942 m <sup>2</sup>	69.649 m <sup>2</sup>	7,65 ha			
Sonstige Fläche:	2.604	9.898 m <sup>2</sup>				
<b>Neu entstehender Eingriff</b>				<b>-841</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

Vergleich 2	2015	1998	1999	2015		
	B - Plan <sup>1</sup>	B - Plan <sup>2</sup>	Begründung <sup>2</sup>	Änderungen		
Gesamtfläche	18,71 ha	189.369 m <sup>2</sup>	18,71	0,00	ha	
öffentliche Verkehrsfläche	1,65 ha	20.809 m <sup>2</sup>	2,13	-0,48	ha	
Grünflächen	3,31 ha	28.128 m <sup>2</sup>	3,02	0,29	ha	
davon Ausgleichfläche	0,32 ha					
forstwirtschaftlich genutzte Fläche	1,15 ha	10.577 m <sup>2</sup>	1,09	0,06	ha	
Baufläche:	12,35 ha	119.957 m <sup>2</sup>	12,47	-0,12	ha	
davon Industriegebiet (GI)	5,85 ha	50.308 m <sup>2</sup>	4,82			
davon Gewerbegebiet (GE)	6,5 ha	69.649 m <sup>2</sup>	7,65			
Sonstige Fläche:	0,25 ha	9.898 m <sup>2</sup>				
<b>Neu entstehender Eingriff</b>				<b>-0,25</b>	<b>ha</b>	

Bemerkung: Um möglichst genau den Eingriff durch die "1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan" zu bestimmen, wurden die statistischen Werte (06.1999) sowie der digitalisierte Bebauungsplan (11.1998), dem aktuellen Planungsstand (04.2015) gegenübergestellt.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung

Durch die Bilanzierung der Flächennutzung (Tab.1) wird deutlich, dass sich ein leichter Anstieg der Baufläche ergibt, was bei der zu erwartenden Reduktion der Verkehrsfläche im Allgemeinen zu keinem Anstieg der Flächenversiegelung führt (Abb.1). Darüber hinaus ergab die Bilanzierung Insgesamt eine Zunahme der zu verzeichnenden Grünflächen, wobei sich die Gestalt und Nutzung der Grundflächen im Allgemeinen kaum verändert.

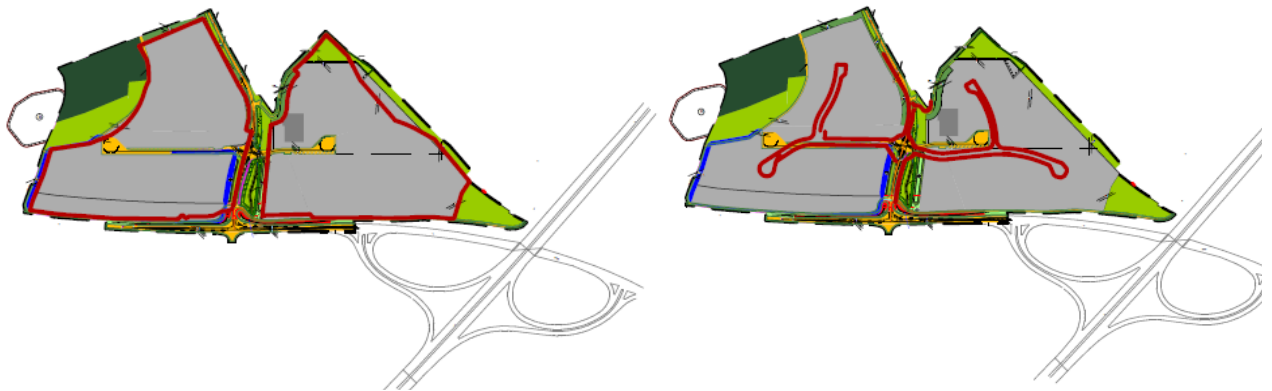


Abb. 1: Vergleich Gewerbe – / Industriegebiet  
 (zukünftiger und rechtgültiger (rot) Stand )

Festzuhalten gilt, dass sich bei der Betrachtung der Zahlenwerte durch die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, zum Stand des Bebauungsplanes 1999, für die Gesamtfläche kein neuer Eingriff verzeichnen lässt. Eine leichte Verbesserung der Ausgangssituation, durch den minimalen Rückgang der Flächenversiegelung bei leichtem Anstieg der Grünflächen, soll an dieser Stelle erwähnt werden.

Die Planungen 1999 werden in ihren Grundsätzen auch bei den zu erwartenden Neuerungen 2015 nicht bzw. kaum angetastet und greifen daher nicht erneut in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ein. Lediglich die Verlagerung eines Teilstücks des Biotops Streuobstwiese (Biotop Nr. 6730-1027-001) wird als Eingriff erachtet (siehe Punkt 6 „Bebaubarkeit“).

## 10.2 Ausgleich

Die im Planungsgebiet vorhandenen Biotop unterliegen neben der Eingriffsregelung den besonderen Biotopschutzbestimmungen (gem. Art. 13d BayNatSchG). Da es sich im vorliegenden Fall nicht um ein besonders schutzwürdiges Biotop handelt, wird ausschließlich der Eingriff gem. des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Bewertung herangezogen.

### Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld BI 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8

Kategorie III	Feld A III 1,0 - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)
Gebiete hoher Bedeutung		

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensationsbedarf
Streuobstwiese	958 m <sup>2</sup>			
A II Streuobst (Baumbestand <30 Jahre)		372 m <sup>2</sup>	1,0	372 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>372 m<sup>2</sup></b>			<b>372 m<sup>2</sup></b>

Tab. 2: Ausgleichsberechnung

Laut dem bayrischen Fachinformationssystem des Naturschutzes ist ausschließlich der Gehölzbestand (*Malus domestica*, *Prunus domestica*) und nicht deren Unterwuchs schutzwürdig. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, Jungbäume zur Aufrechterhaltung des Biotops zu pflanzen. Es ist somit davon auszugehen, dass der wegfallende Gehölzbestand den Biotopsstandort ohne Verjüngung nicht aufrechterhalten kann. Den potentiellen Vorhabensträgern wird auferlegt, den grundsätzlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffen in die biotopkartierte Fläche zu vermeiden und die Erhalt des Biotops bereits bei den Planungen möglichst zu berücksichtigen. Nur bei Unvermeidbarkeit aufgrund funktionaler und/oder baulicher Ansprüche des Vorhabensträgers darf der Eingriff erfolgen. Hierzu ist den Baugenehmigungsunterlagen eine Begründung der Unvermeidbarkeit des Eingriffs in die biotopkartierte Fläche 6730 – 1027 -001 beizufügen. Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch der Eingriff grundsätzlich ermöglicht wird, erfolgt unabhängig von der späteren tatsächlichen Erfordernis des Eingriffs vorab ein naturschutzrechtlicher Eingriff.

Als Ausgleichsfläche bietet sich die im nordöstlichen Bereich (Flur Nr. 742 sowie Teilfläche der Flur Nr. 748) liegenden Grünfläche an, die neben den Neupflanzungen der wegfallenden Streuobstbestände auch eine sinnvolle Aufwertung zur extensiv genutzten Grünfläche erfährt und als weitere Maßnahme zur Reduzierung des Eingriffs verstanden werden kann. Hiermit wird ein hinreichender Ausgleich für den Eingriff in das Biotop geleistet. Insgesamt wird auf dem Flurstück 742 sowie einer Teilfläche der Flur Nr. 748, jeweils Gemarkung Immeldorf, eine Gesamtfläche von 2.628 m<sup>2</sup> planungsrechtlich als Ausgleichsfläche gesichert. Diese Fläche wird an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

## 11. Grünordnung

### 11.1 Aufgabenstellung

Damit in diesem Bebauungsplan die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege Berücksichtigung finden, muss gemäß Art. 3 BayNatSchG ein Grünordnungsplan integriert werden. Es erlangen nur die landschaftspflegerischen Bestandteile dieses Planes Rechtskraft, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Aufgabe ist es, die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung zu verwirklichen.



Inhalte der vorliegenden Planung sind sowohl Bestandsaufnahme sowie Analyse des Planungsgebietes, die Begründung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 16 (Fassung vom 10.06.1999) und dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Landkreises Ansbach, Markt Lichtenau (21.02.2002). Auf diesen Grundlagen aufbauend werden Maßnahmen vorgeschlagen, welche die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt durch die Bebauung soweit wie möglich vermeiden, bzw.- wo dies nicht möglich ist, vermindern.

## **11.2 Bestandsaufnahme**

### **Naturräumliche Gliederung**

Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113) und zählt zur Untereinheit der südlichen Mittelfränkischen Platten (113.3). Der Markt Lichtenau liegt in einem Bereich mit kleinräumiger und überlagerter Nutzungsstruktur dessen charakteristische Eigenschaften sind:

- Geomorphologisch bedeutsame Landschaftselemente (Terrassen, Schichtstufen, Schichtstufenreste)
- vorwiegende Schutzfunktionen für Klima, Wasserwirtschaft, Luftreinhaltung
- eine günstige, natürliche Erholungseignung durch vielfältige Naturlandschaft
- ein Mosaik aus Landnutzungen mit relativ geringen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- häufig ungünstige natürliche Ertragsbedingungen mit relativ hohem Anteil an im Hinblick auf den Naturhaushalt extensiv bewirtschafteten oder nicht genutzten Flächen (Streuwiesen, Trockenrasen, Flurgehölze u.a.)
- eine überwiegend kleinteilige Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Höhenlagen zwischen 398 und 415m über NN.

### **Geologie und Böden**

Der geologische Untergrund gehört zum triassischen Keupergebiet. Das älteste anstehende Gestein ist der Schilfsandstein. Er zieht sich als meist schmales Band an den Hängen der Bachtäler entlang.

Im Tal der Fränkischen Rezat und deren Nebentäler treten die geologisch jüngeren Lehrbergschichten morphologisch mit steilem Anstieg über dem schmalen Band des Schilfsandsteins in Erscheinung. Sie sind aber durch Gehänge Schutt in vielen Stellen überdeckt. Die Talfüllungen bestehen aus Lehmen, lehmigen Sanden, bindigkeitsarmen Sanden, Kiesen und Schottern.

In den Hangschulter- und Oberhangbereichen ist der Bodenabtrag stark ausgeprägt. Hier sind die Böden besonders flachgründig. Bei sandigen Gesteinen, wie dem Schilfsandstein, überwiegt die Braunerde, die meist nur schwach entwickelt ist. Sobald dieser Boden ackerbaulich genutzt wird, setzt lebhaftere Flächenerosion ein, so dass Pelosole entstehen.

Hangabwärts wird das anstehende Ausgangsgestein von einer Deckschicht verhüllt. Die Böden leiten zum Teil über wechselnd stark pseudovergleyte kolluviale Braunerden zu den Gleyen der holozänen Talfüllungen über.

### **Klima**

Das Untersuchungsgebiet wird großklimatisch dem Klimabezirk Fränkisches-Keuper- Lias-Land zugeordnet. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gemeindegebiet zwischen 600 und 650 mm jährlich. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt +7 – 8° C. Die mittlere Zahl der Tage mit Nebel schwankt zwischen 50 - 100 Tagen/Jahr.

## **11.3 Heute potentiell natürliche Vegetation**

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

In diesen Wäldern treten folgende Hauptbaumarten auf: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Zitterpappel.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich auch mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen.

## **11.4 Bestehende Nutzungen/Vegetation**

### **Ackerland**

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wurde als intensives Ackerland zum Mais- und Getreideanbau genutzt. Mittlerweile hat sich wie im Bebauungsplan 1999 aufgestellt, weitestgehend die gewerbliche Nutzung der Flächen etabliert.

### **Gewässer**

Das Planungsgebiet wird von dem "Dorfbächlein" parallel zur GV-Straße (Flurstk.Nr: 792/2) in Nord- Süd Richtung durchquert. Das "Dorfbächlein" war ursprünglich ein ca. 0,5 – 1,0 m breiter, begradigter Bachlauf mit klarem, langsam fließendem Wasser und sandigem Untergrund. Im Rahmen des LPB 01.02.2012 fand ein Gewässerumbau statt.

### **Gehölze**

Im Nordwesten des Planungsgebietes (Flurstk.Nr: 778, 789, 790) liegt ein ca. 1.0 ha großes Waldstück (Bodenschutzwald laut Waldfunktionsplan Westmittelfranken). An das Waldstück grenzt im Süden (Flurstk.Nr: 787) eine ca. 0.1 ha große Obstwiese mit Apfel- Zwetschgen- und Kirschbäumen. Entlang der Nordostgrenze (Flurstk.Nr: 746, 746/4) stehen mehrere Obstbäume und Sträucher auf zwei Böschungen.

Entlang dem "Dorfbächlein" (Flurstk.Nr: 185/7; 1999) erfolgten Uferrandbepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen, in Form von Hochstämmen und Heckenbepflanzungen, auf den künstlich angelegten Böschungsbereichen im Rahmen des LBP 2012.

### **Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand des Rezattales im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Die "Fränkische Rezat" zieht sich in einer flachen, weiten, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flussaue von Nordwest nach Südost.

Die flach ansteigenden Hanglagen des Planungsgebietes mit den vorwiegend von Nadelholzwäldern bestockten Talrändern werden in der Mitte von der weiten Talmulde des "Dorfbächlein" und deren künstlicher Böschungsbereiche geteilt. Das gesamte Landschaftsbild ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die auf den oberen Hanglagen traditionell typische Nutzung als Streuobstwiese ist nur noch in Resten entlang der wenigen Böschungen und an der kleinen Obstwiese erkennbar.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet direkt an die Autobahn A 6 Heilbronn - Nürnberg. In diesem Bereich quert die Trasse der A6 das Rezattal auf einem angeschütteten Damm.

## **11.5 Bewertung der Flächen**

### **Waldfläche**

Die Waldfläche im NW des Planungsgebietes ist im Waldfunktionsplan für den Bezirk Mittelfranken - Teilplan Westmittelfranken - als Bodenschutzwald beschrieben.

Der Wald ist überwiegend mit Kiefer und Fichte bestockt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche grenzt meist direkt an den Waldrand. Ein natürlicher Waldsaum aus Strauch und Krautschicht ist nicht ausgebildet.

### **Obstbaumwiesen**

Obstbaumbestände bieten durch den Kronenbereich vielen Vögeln Nistmöglichkeiten und dienen als Sitzwarten. Sie sind insbesondere für den Vogelschutz von Bedeutung, da sie gefährdeten Vögeln als Habitat dienen (Biab 1986).

Vor allem ältere Bäume, die Astlöcher und Stammhöhlen aufweisen, können diese Funktion erfüllen, da sie Höhlenbrütern, auch zurückgehenden Arten, Nistmöglichkeiten bieten. Auch Säugetiere, wie Fledermäuse, Siebenschläfer und Abendsegler profitieren von diesem Lebensraum. Der Biotop Streuobstwiese liefert ein hohes Nahrungsangebot in Form von Blüten, Blättern, Obst sowie Totholz, sodass er einen geeigneten Nahrungs- und Teillebensraum für zahlreiche Tierarten (Heidt 1988). Ferner dienen die Obstbaumbestände als Trittsteinbiotope und leisten somit einen Beitrag zur Biotopvernetzung und tragen zur faunistischen Bereicherung bei.

### **Äcker**

Die ökologische Wertigkeit von Ackerflächen ist abhängig von der Bewirtschaftungsintensität. Generell sind sie keineswegs als geringwertig zu betrachten. Extensiv bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Vegetation sind ebenso wie mageres, artenreiches Grünland schutzbedürftig, denn die früher vielfältige Ackerbegleitflora ist durch hohe Düngergaben und Herbizide dezimiert worden.

Aus vegetationskundlicher Sicht sind die vorliegenden Ackerflächen von geringer Bedeutung. Durch den Maisanbau ist der Boden nur relativ kurz bedeckt. Die Gefahr von Bodenerosion ist relativ hoch. Prinzipiell haben sich unter den heutigen Bewirtschaftungsformen die Äcker als Lebensräume für Tiere wesentlich verschlechtert. Trotzdem können sie auch heute für Vogelarten als Nahrungsgebiet eine wichtige Rolle spielen, oder als Jagdbiotop für Greifvögel dienen. (Biab 1986).

Insgesamt kommt der vorliegenden Ackerfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine eher untergeordnete Bedeutung zu.

### **Landschaftsbild**

Bei der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes lassen sich nach dem Ort der Betrachtung eine Binnensicht (Nahbereich) und eine Außensicht (Fernwirkung) unterscheiden. Die Binnensicht gibt denjenigen Eindruck wieder, den ein Besucher erfährt, der sich in dem betreffenden Gebiet aufhält. Mit der Außensicht wird der Gesamteindruck des Gebietes erfasst, der sich von außerhalb ergibt. Für die Beurteilung der Fernwirkung ist es wesentlich, wie weit die Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft reichen.

Das Landschaftsbild umfasst jedoch nicht nur optische Eindrücke, sondern auch die Wahrnehmungen der übrigen Sinne. So können Geräusche, Gerüche und Klimaempfindungen das Erlebnis einer Landschaft in positiver (z.B. Vogelgesang) und in negativer Weise (z.B. Lärm) wesentlich mitbestimmen.

Befindet man sich im Untersuchungsgebiet selbst, nimmt der Betrachter eine vielgestaltige, z.T. hügelige Landschaft wahr. Sie ist gekennzeichnet durch den offenen intensiv genutzten Talraum im Vordergrund und die stark bewaldeten Höhen südlich davon. Im Talraum liegen die Ortschaft Malmersdorf und einzelne Gehöfte. Richtung Lichtenau ist der Talraum durch die hohen Bäume entlang der Rezat geprägt. Im Osten wird der Talraum durch die Autobahn getrennt. Das Landschaftsbild ist durch die Autobahntrasse erheblich beeinträchtigt.

Von außen, besonders von den südlichen Anhöhen und der Autobahn Richtung Heilbronn blickend, ist das Planungsgebiet sehr sichtexponiert. Von Norden, Westen und Osten ist das Planungsgebiet durch die bewaldeten Hügel gut abgeschirmt. Durch die Lage an der A6 und der Staatsstraße, ist das Planungsgebiet durch Lärmemissionen belastet.

### **Bachlauf**

Das "Dorfbächlein" mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum ist in der Bayerischen Biotopkartierung kartiert (Nr.: 6730 – 1029 - 001). Ein Schutzstatus und Schutzvorschlag wurde nicht gefordert. Der Gehölzsaum ist gliederndes Element im Planungsgebiet und wurde im Rahmen des Gewässerumbaus (Landschaftspflegerischer Begleitplan 01.02.2012) als Biotopvernetzungselement entlang des neu entstandenen Bachlaufs aufgewertet.

## **11.6 Beurteilung der Bebauungsplanung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Boden und Grundwasser**

Durch Bebauung werden versiegelte Bereiche geschaffen, auf denen Niederschläge nicht mehr versickern können. Dadurch nimmt die Grundwasserneubildungsrate ab und der Oberflächenabfluss des Wassers nimmt zu. Dieser Effekt wird durch Hangneigungen wie sie im Planungsgebiet vorliegen noch verstärkt. Besonders nach längeren Trockenperioden ist der Oberflächenabfluss durch Reifenabrieb und Stäube stark belastet.

Deswegen sollten nur solche Befestigungs- und Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden, die eine optimale Versickerung ermöglichen, was durch eine flächenhafte Versiegelung nicht der Fall ist. Durch versiegelte Flächen verschärfen sich Hochwasserereignisse, da das Niederschlagswasser in die Kanalisation und somit früher oder später in die Oberflächengewässer gelangt und zu Überschwemmungen führt.

### **Klima**

Durch Versiegelung der Flächen im Rahmen der Bebauung wird das Lokalklima beeinträchtigt. Asphaltierte und/oder gepflasterte Flächen sowie aufgeheizte Gebäude können zu thermischen Barrieren führen die lokale Windsysteme beeinträchtigen.

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rezattal und ist damit von besonderer Bedeutung für die Kaltluftströme im Talbereich. Damit die Kaltluftströme durch das Gebiet nicht gestört werden und die Entstehung von Kaltluftstaus vermieden werden, müssen einige Kriterien bei der Bebauung beachtet werden.

So sollten weder abriegelnde Bauungen noch Bepflanzungen vorgenommen werden. Diese Riegel sollten weder quer noch senkrecht zum Hang entstehen. Riegelbebauung quer zum Hang würde den Kaltluftabschluss vom Hang behindern.

Im Gewerbegebiet ist punktförmige Bebauung vorzuziehen. Weiter sollte sich in diesen klimatisch sensiblen Bereichen die Höhe der Bebauung nach natürlichen Hindernishöhen, also Bäumen richten.

### **Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt an den Hängen zum weiten Rezat- und Dorfbächleintal an exponierter Stelle des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Deswegen sollten entsprechende Maßnahmen getroffen werden, damit das Gewerbegebiet möglichst harmonisch in das Landschaftsbild eingegliedert wird. Besondere planerische Vorgaben bei der Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Dachlandschaft und Durchgrünung des Gewerbegebietes sind deshalb notwendig.

## **11.7 Zielkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Landschaftsraum**

### **Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen**

Die bestehenden Gehölze im Planungsgebiet werden weitestgehend erhalten, damit der bereits bestehende Lebensraum für die Vögel, Insekten und Kleinsäuger innerhalb des Gewerbegebietes möglichst geschützt wird.

### **Maßnahmen zur Reduzierung von Eingriffen**

#### **Randeingrünung des Planungsgebietes**

Neben den vielfältigen ökologischen Funktionen bilden extensiv genutzte Streuobstwiesen einen typischen Landschaftsbestandteil auf südexponierten Hängen der Talräume. Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet erfordert besonders Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft. Durch die Pflanzungen werden die bestehende Obstwiese und die Baumreihe auf der Böschung in ihrer optischen und ökologischen Wirkung langfristig erheblich verbessert, ökologisch wertvolle Landschaftsbestandteile werden gesichert bzw. neu geschaffen.

Der Bodenschutzwald im NW des Baugebietes wird weiter als Waldfläche in den Bebauungsplan dargestellt. Die Fläche bleibt in Privatbesitz. Im Süden wird angrenzend an den Wald eine Streuobstwiese angelegt.

### **Innere Durchgrünung**

Innerhalb des Planungsgebietes ist durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend großer Anteil an Grünflächen zu gewährleisten, der zu einem gewissen Maß mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.

Um die Durchgrünung des Gewerbegebietes zu verbessern werden entlang der Grundstücksgrenzen Randbegrünungen angelegt. Darüber hinaus würde sich die Begrünung von Stellplätzen mit Baumpflanzungen eignen. Durch die Begrünung sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen im Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln.

Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

### **Bodenversiegelung vermeiden**

Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen. Um diese Funktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Stellplätze entlang der Erschließungsstraße und im Bereich von betrieblichen Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen sind Flächenversiegelungen zu vermeiden und Oberflächenbefestigungen in größtmöglichem Ausmaß in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

### **Verwendung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist entweder zu versickern oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung zu sammeln. Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken muss durch Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück selbst zurückgehalten werden.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sollten nur dann zulässig sein, wenn sie das Wechseln bodengebundener Tiere (z.B. Igel) nicht einschränken. Der Bodenabstand der Zäune soll mindestens 10 cm betragen; Sockelmauern sollen verboten werden. Stattdessen sind Hecken mit standortgerechten Gehölzen vorzuziehen.

### **Freiflächengestaltungsplan**

Für unbebaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Erforderlich sind Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, zur Entwässerung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, Standort, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze.

Dem Gestaltungsplan muss mind. ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind.

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist die Fernwirkung der Bebauung von besonderer Bedeutung und deshalb im Freiflächengestaltungsplan besonders zu berücksichtigen.

## **12. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Für das Planungsgebiet wurde im Juni 2015 eine spezielle Artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Hierbei wurde besonderes Augenmerk auf das Vorkommen bodenbrütender Arten, Reptilien und Fledermäuse gerichtet, da diese Arten nach Einschätzung der örtlichen Verhältnisse als hauptsächlich relevanten Arten zu betrachten sind.

Es wurde geprüft, ob ggf. artenschutzrechtliche Tatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz nach ausschließlich nationalem Recht.

Die Ergebnisse der Begutachtung sind in der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten avifaunistischen Untersuchung von Markus Bachmann aus dem Juli 2015 zu entnehmen.

Es ist festzustellen, dass das Planungsgebiet für 8 Vogelarten (4 Arten mit Brutnachweis) ein Brutplatz darstellt, für weitere 8 Arten ein Nahrungsgebiet. Reptilien (insbesondere Zauneidechsen) und Fledermäuse konnten im Planungsgebiet bei den örtlichen Begehungen nicht nachgewiesen werden, das Planungsgebiet stellt nach Ansicht des Gutachters aufgrund der bestehenden Randbedingungen (Bebauung, Nutzung und Bewuchs) keine geeignetes Quartier dar.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die geplanten Maßnahmen grundsätzlich ein Verlust für die örtliche Feldlerchenpopulation darstellen. Zudem wird das Nahrungshabitat für Singvögel und u. U. das Rebhuhn eingeschränkt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. werden seitens des Gutachters verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. So wird der Beginn der Baufeldfreimachung und Baubeginn auf den Zeitraum von Beginn Oktober bis Ende Februar eines Jahres, außerhalb der Vogelbrutzeit, festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die vorhandene Hecken- und Streuobstbaumstruktur im Nordosten möglichst zu erhalten ist. Soweit dies nicht möglich ist, ist ein Ausgleich im Umfeld auf der Flur Nr. 742, Gemarkung Immeldorf, in der Größe des Eingriffs durchzuführen.

Als Ersatz für verlorene Jagd- und Nahrungsgebiete sowie Brutgebiete für die Feldlerche wird die Schaffung von 2 Brachstreifen (min. 20x5 m) entlang der Grenzen des Planungsgebietes im Osten zur freien Flur festgesetzt.

Hiermit ist sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt sind. Die Umsetzung der Planungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen als vertretbar zu erachten.

### **13. Überregionale Planung**

Die Änderung des Bebauungsplans wird in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplanung durchgeführt. Auswirkungen auf die überregionale Planung ergeben sich aus den festgesetzten Änderungen nicht.

### **14. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen, die bestehenden Bebauungen, die Höhen-schichtlinien, besteh. Biotope und Bodendenkmäler enthalten.

Aufgestellt: Roßtal, den 10.04.2015  
Zuletzt geändert am 18.06.2015, 17.09.2015

Lichtenau, den .....

---

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

---

**Markt Lichtenau**  
**Uwe Reißmann**  
**Erster Bürgermeister**