

**Markt Lichtenau  
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 10 C**

**„Zwischen Ansbacher Straße und Buchenweg“**

**1. Änderung**

**in Lichtenau**

**- Verfahren gem. § 13 a BauGB -**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch**

**15.03.2018**

**zuletzt geändert am 17.05.2018, 20.09.2018**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
	Alternative Planungsstandorte	4
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
	Allgemeines	6
	Topographie	6
	Verkehrerschließung	6
	Ver- und Entsorgung	6
	Denkmäler	6
	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	7
	Boden, Geologie und Hydrogeologie	7
	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	8
	Oberflächennahe Geothermie	8
	Immissionen	8
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>9</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	10
	Dachgestaltung	10
	Garagen und Stellplätze	10
	Örtliche Bauvorschriften	11
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
	7.1 Erschließung und Verkehr	11
	7.2 Entwässerung	12
	7.3 Versorgung	13
	7.4 Abfallentsorgung	14
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>18</b>
<b>16.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>19</b>
<b>17.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>20</b>

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

Der Markt Lichtenau beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in Lichtenau die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10 A und Nr. 10 C zu ändern. Der Bebauungsplan Nr. 10 A wurde 1975 aufgestellt und zwischenzeitlich bereits zwei Mal geändert. Der Bebauungsplan Nr. 10 C wurde 1994 aufgestellt. Die Planungsgebiete beider Bebauungspläne grenzen unmittelbar aneinander an. Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Leitlinien der beiden Bebauungspläne in den vergangenen Jahrzehnten hat sich herauskristallisiert, dass sich die geplanten Gebietscharakteristiken mit Wohnbaugebieten und Mischgebieten anders eingestellt haben, als dies ursprünglich angestrebt wurde.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 A hat sich hierbei eine größere Nachfrage nach Wohnbauflächen eingestellt. Diese wurde auch entsprechend umgesetzt. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 C wurde der Mischgebietscharakter bisher annähernd noch umgesetzt, jedoch zeigten sich auch in diesem Planungsgebiet in den letzten Jahren vorrangig Tendenzen zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes.

In beiden Gebieten sind einzelne Teilflächen aktuell noch nicht entwickelt. In Teilbereichen wurde die bisherige Nutzung aufgegeben bzw. ist mittelfristig zu erwarten, so dass hier eine Nachnutzung möglich wird. An den Markt Lichtenau wurden in den vergangenen Jahren für beide Baugebiete für diese Teilflächen mehrfach Entwicklungsanfragen herangetragen, die sich unter Beachtung der bisher maßgeblichen Gebietskategorien nicht mehr umsetzen lassen.

In vielen Fällen betrafen die Anfragen die Umsetzung weiterer Wohnbaustrukturen in festgesetzten Mischgebietsflächen. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 C zeigt sich zurzeit bereits eine hohe Dichte an Wohnbauungen, insbesondere im von der Ansbacher Straße abgewandten Bereich. Im südwestlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich noch nicht genutzte Flächenabschnitte, welche grundsätzlich vorrangig eine Eignung für Wohnbauzwecke aufweisen. Der Ausnutzungsgrad im Planungsgebiet für Wohnbauflächen ist jedoch bzgl. der Mischgebietscharakteristik bereits am Limit des Mischungsverhältnisses, so dass die städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen für diesen Bereich nicht mehr umsetzbar sind. Die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum im Kernort von Lichtenau ist unter den gegebenen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich. Ähnliche Schwierigkeiten zeichneten sich auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 A ab.

Der Markt Lichtenau stand somit vor der grundsätzlichen Fragestellung der weiteren Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Bereich der beiden Bebauungspläne Nr. 10 A und 10 C unter Berücksichtigung der sich veränderten Rahmenbedingungen seit der Aufstellung der Bebauungspläne vor ca. 25 bzw. ca. 43 Jahren.

Im Rahmen der Diskussion wurde dabei festgestellt, dass entlang des öffentlichen Raums der Ansbacher Straße auch zukünftig gemischte Nutzungen mit einem Schwerpunkt auf Gewerbe und Dienstleistungen bevorzugt sind, während sich nach Süden in den von der Ansbacher Straße abgewandten Bereichen vorrangig die bereits oftmals umgesetzten Wohnbaustrukturen weiterentwickeln sollen.

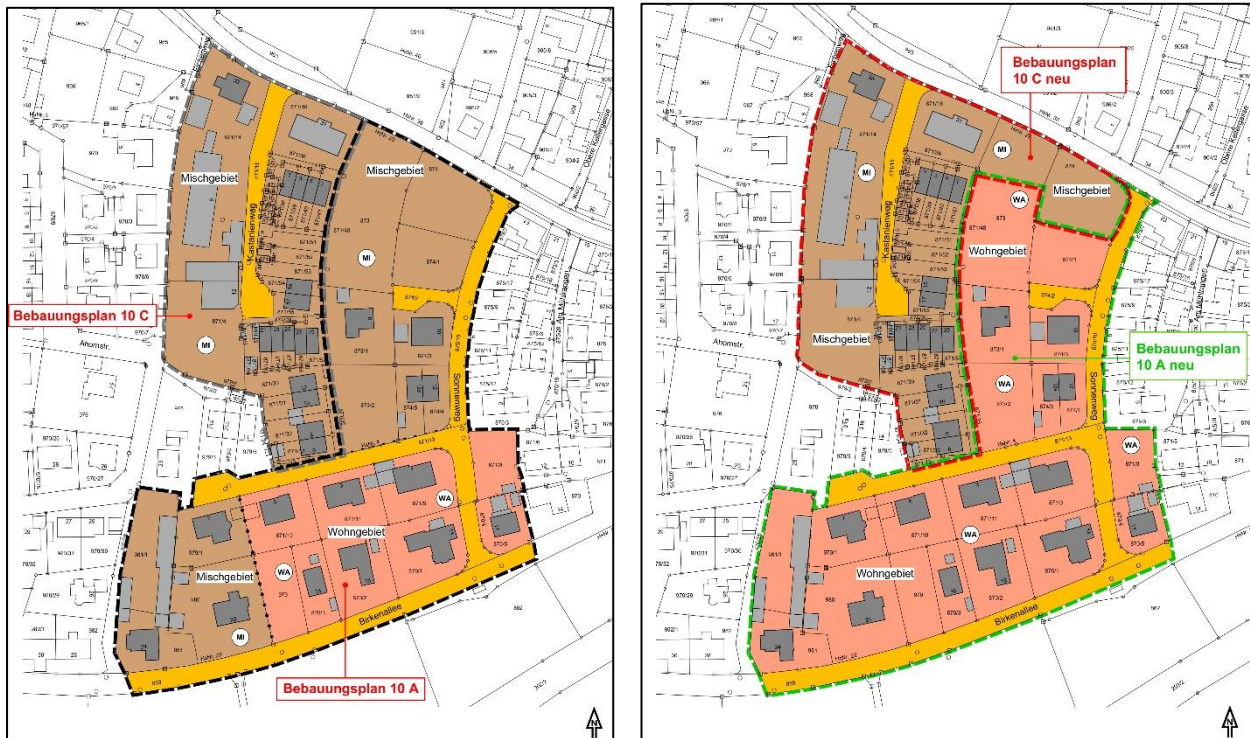
Um diesen grundsätzlichen Entwicklungsabsichten des Markts Lichtenau gerecht zu werden, sind Änderungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10 A und Nr. 10 C erforderlich.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Abstimmungen und Abwägung der Möglichkeiten hat sich hierbei herauskristallisiert, dass im Sinne der guten städtebaulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 10 A im Zuge der 3. Änderung der Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgenommen werden soll. Dies erfolgt im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 C soll der aus dem Bebauungsplan Nr. 10 A zurückgenommene Teilbereich entlang der Ansbacher Straße nun neu dem Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans Nr. 10 C zugeordnet werden und dort bauplanungsrechtlich entwickelt werden.

In Zuge des Änderungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplans werden für den neuen Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 C zudem die weitergehenden Festsetzungen an die der bereits umgesetzten Baumaßnahmen sowie die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Markts Lichtenau angepasst.

Im Vergleich der Situation bisher rechtskräftigen Bebauungspläne mit den Änderungen des vorliegenden Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 10 c sowie der parallel im Aufstellung befindlichem Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 A stellen sich die städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Markts Lichtenau wie folgt dar:



Links: Geltungsbereiche und Art der baulichen Nutzung gem. den rechtskräftigen Bebauungsplänen, Rechts: Änderungsabsichten des Markts Lichtenau mit neuen Geltungsbereichen der Bebauungspläne sowie Neuaufteilung der Art der baulichen Nutzung

In Abwägung aller Belange können hiermit aus Sicht des Markts Lichtenau in angemessener Art und Weise die städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Markts Lichtenau sinnvoll weiterentwickelt werden. Insbesondere das Ziel des Beibehalts einer Nutzungsdurchmischung mit gewerblichen Strukturen und Wohnen entlang der Ansbacher Straße kann somit auch zukünftig gewährleistet werden.

Gleichzeitig kann bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 10 C im Südwesten eine weitere Entwicklung von Wohnbaunutzungen umgesetzt werden und somit im Sinne des flächensparenden Bauens und der Leitlinie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ein Beitrag zur Minimierung des Landverbrauchs geleistet werden kann und der kompakte Siedlungszusammenhang weiterentwickelt werden.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 C ist somit seitens des Markts Lichtenau in Abwägung aller Belange als gute und notwendige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu erachten, mit der die geordnete Weiterentwicklung des Baugebiets Nr. 10 C in Lichtenau auch zukünftig sichergestellt werden soll.

### Alternative Planungsstandorte

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 C soll der bisher geltende Bebauungsplan an die aktuellen Entwicklungsabsichten des Markts Lichtenau angepasst werden. Es handelt sich um innerörtliche Entwicklungsflächen. Alternative Planungsstandorte sind daher nicht vorhanden.

### Alternative Entwicklungskonzepte

Wie bereits ausgeführt, soll mit der vorliegenden Änderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 C die mittel- und langfristige Weiterentwicklung gemischter Nutzungen unter Beachtung der besonderen Eignung von Teilflächen für einzelne Nutzungen ermöglicht werden. Alternative Planungskonzepts sind daher unter Beachtung dieser Entwicklungsabsicht sowie der bereits realisierten Nutzungen im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ein Verzicht auf die Änderungen würde den Beibehalt der bisherigen Entwicklungsmöglichkeiten zur Folge haben.

Dies würde aber den aktuellen Entwicklungsabsichten der vorwiegend privaten Grundeigentümer sowie die seitens des Markts Lichtenau angestrebten Entwicklungszielen für das städtebauliche Umfeld zu wider zu laufen und ist somit nicht als geeignete Entwicklungsmöglichkeit für das Planungsgebiet anzusehen. Die vorliegenden Planungen sind in Abwägung aller Belange als beste Entwicklungsmöglichkeit für das Planungsgebiet anzusehen.

## **Rechtliche Grundlagen**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

## **Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um eine Bebauungsplanänderung im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 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 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

### **Umweltprüfung in der Bauleitung**

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 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 wird abgesehen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

Gem. den Maßgaben des § 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.

### 3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Zentrum von Lichtenau.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen des Bebauungsplans Nr. 10 B
- im Norden: durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Ansbacher Straße
- im Osten: durch angrenzende Siedlungsstrukturen des Bebauungsplans Nr. 10 A
- im Süden: durch angrenzende Siedlungsstrukturen des Bebauungsplans Nr. 10 A

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Flur-Nr. 871/4, 871/14, 871/15, 871/16, 871/29, 871/36, 871/37, 871/38, 871/39, 871/40, 871/41, 871/42, 871/43, 871/44, 871/45, 871/46, 871/47, 871/48, 871/50, 871/51, 871/52, 871/53, 871/54, 871/55, 871/57, 871/58, 871/59, 871/60, 871/61, 871/62, 871/63, 871/64, 871/65, 871/66, 871/67, 871/69, 873 und 874 jeweils Gemarkung Lichtenau.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,35 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 C erforderlich sind.

### 4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

#### 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“. Lichtenau ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach definiert. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP 2013 angepasst. Lichtenau ist Teil des Landkreises Ansbach. Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der am 1. März 2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

#### Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden geneigten Gelände. Das Gelände fällt in dieser Richtung um ca. 3 m.

#### Verkehrerschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch erschlossen. Am Nordrand verläuft die Kreisstraße An 12 (Ansbacher Straße) mit Anbindung an die weiteren übergeordneten Erschließungen in Richtung Ansbach und zur Autobahn BAB A6. Zur inneren Erschließung ist die bereits errichteten Erschließungsstraße Kastanienweg vorhanden.

Gesonderte Geh- und Radwege existieren innerhalb des Planungsgebietes nicht. Der Verkehrsraum im Kastanienweg ist als gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgeführt. Parallel der Ansbacher Straße verläuft ein straßenbegleitender Gehweg.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m Luftlinie westlich in der Ulmenstraße. Dort besteht Anschluss an die Buslinie Richtung Ansbach, Lichtenau, Heilsbronn und Neudettelsau.

#### Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an alle Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

#### Denkmäler

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste bekannte Baudenkmal befindet sich ca. 20 m nordwestlich an der Ansbacher Straße. Dort ist ein Wegkreuz als Baudenkmal verzeichnet. Das nächste bekannte Bodendenkmal befindet sich ca. 250 m südöstlich mit dem Bereich des historischen Rathauses und dessen Umfeldes.

### **Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen vorhanden. Südlich des Planungsgebietes befindet sich das Natura 2000 Schutzgebiet (FFH-Schutzgebiet) des Gewässerverbundes Schwäbische und Fränkische Rezat an. Innerhalb dieses Schutzgebietes sind verschiedene Biotopstrukturen gem. Bay. Naturschutzgesetz verzeichnet.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die intensive Siedlungsnutzung gekennzeichnet.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen durch die bestehenden Siedlungsnutzungen im Westen, Norden und Osten gekennzeichnet. Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2b Zittergrasseggen-Stileichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald zuzuordnen. Auf Grund der bestehenden Siedlungsstrukturen ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 600 m südlich.

### **Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Gipskeuper mit vorwiegend Tonstein mit Steinmergel- u. Gipslagen, z. T. Sandstein, zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich mit Lehm bis Ton und Schluff zu rechnen. Als Bodentyp ist mit Sand und Sandschluff bis Sandlehm zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerland der Güte SL 5 V (stark lehmige Sande) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 27 - 28 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen ist eine entsprechende Nutzung zudem nicht realistisch.

Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bisher nicht erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen sowie aufgrund der bereits errichteten Gebäude ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es können jedoch in Abhängigkeit der genauen Grundstückslage im Planungsgebiet und Gründungstiefe ggf. zusätzliche Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Tieferführung) erforderlich. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Der Oberboden ist, soweit dieser abgetragen wird, 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).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das nächste Fließgewässer grenzt südlich der Birkenallee mit dem Gewässer 2. Ordnung der Fränkischen Rezat an. Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell nicht vor. Angaben zur Sickerwasserrate für Erdwärmekollektoren lassen aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse jedoch auf eine unterdurchschnittliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet schließen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann nicht davon ausgegangen, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Grundwassergeringleiter mit mäßigen bis geringen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Gem. Umweltatlas Bayern ist das Planungsgebiet den quartären Flusssedimenten zuzuordnen. Aussagen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der leichten Hanglage kann Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

#### **Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich 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.

#### **Oberflächennahe Geothermie**

Gem. Informationssystem oberflächennahe Geothermie des Landes Bayern ist nach aktuellem Kenntnisstand die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen nicht möglich. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Grundwasser-Wärmepumpen sind voraussichtlich nicht möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen voraussichtlich nicht zulässig, da Sulfatgesteine bei Bohrungen angetroffen werden können. 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. Die mittlere Wärmeleitfähigkeit für Erdwärmesondenanlagen wird mit 1-8 – 2,0 W/m K und somit im durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Bereich angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate wird mit ca. 100 – 150 mm angenommen.

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.

#### **Immissionen**

Nördlich des Planungsgebietes grenzen die Verkehrsflächen der Ansbacher Straße an. Hieraus können Lärmemissionen entstehen. Innerhalb des Planungsgebietes sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Aus diesen können Gewerbelärmemissionen entstehen.

Westlich, östlich und südlich des Planungsgebietes grenzen die Siedlungsstrukturen von Lichtenau mit gemischten Nutzungen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen, etc.) sind zu dulden.

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

### **5.1 Nutzungen**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen das Planungsgebiet geringfügig um zwei Flurstücke nach Osten vergrößert werden. Es werden wie bisher auch im gesamten Planungsgebiet gemischte Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen werden. |

Aus Sicht des Markts Lichtenau ist der neue Geltungsbereich in Abwägung aller Belange als sinnvoll zu erachten, um die mittelfristig gute Entwicklungsmöglichkeit des städtebaulichen Umfeldes zu ermöglichen.



## 5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 13.544,3 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 952,6 m <sup>2</sup>	7,0 %
Nettobaufläche Mischgebiet	ca. 12.591,7 m <sup>2</sup>	93,0 %

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich um 1.890 m<sup>2</sup> vergrößert.

### Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 20.000 m<sup>2</sup> gem. 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB;

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 12.591,7 m <sup>2</sup>	
Davon Anteil GRZ 0,6	ca. 4.138,0 m <sup>2</sup> →	<b>2.482,8m<sup>2</sup></b>
Davon Anteil GRZ 0,4	ca. 8.453,7 m <sup>2</sup> →	<b>3.381,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Tatsächlich überbaubare Grundfläche</b>		<b>5.864,3 m<sup>2</sup></b>
		<b>&lt; zul. 20.000,0 m<sup>2</sup></b>

## 5.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand lediglich für die bisher nicht bebauten Grundstücke die erforderlichen Hausanschlüsse an die in den Ortstraßen befindlichen Leitungen herzustellen. Die anfallenden Kosten sind durch die privaten Grundeigentümer zu tragen. Für den Markt Lichtenau fallen nach aktuellem Stand keine selbst zu tragenden Erschließungskosten an.

## 6. Bebauung

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

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der zulässigen Nutzung im Planungsgebiet wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechend der bisherigen Festsetzung fortgeschrieben. Es werden im Planungsgebiet auch weiterhin gemischte Nutzungen (Mischgebiet) im Sinne § 6 BauNVO festgesetzt, da dies dem bereits vorhandenen Gebietscharakter entspricht sowie für die aus Sicht des Markts Lichtenau städtebaulich geeigneten weiteren 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 städtebaulich vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet in Abwägung aller Belange als nicht geeignet anzusehen.

Die Bebauung der Grundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet mit maximal 0,4 im südlichen Teil sowie max. 0,6 im nördlichen Teil entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO festgesetzt. Hiermit soll die städtebaulich vertretbare Verdichtung im Planungsgebiet mit höherer Verdichtung im Norden und geringerer Verdichtung im südlichen Bereich im Übergang zu den weiteren Wohnbaustrukturen gewährleistet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit maximal 0,8 im südlichen Teil und 1,2 im nördlichen Teil festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessene Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Im Bereich der bereits realisierten Reihenhäuser sind noch einzelne Grundstücke unbebaut. Soweit in diesem Bereich Reihenhäuser realisiert werden, wird für die einzelnen Reihenhausparrzellen (real als Flurstück geteilt) eine Überschreitung der max. zul. GRZ bis max. 0,6 pro Parzelle zugelassen, soweit die max. festgesetzte GRZ für den relevanten Teilbereich in der Addition aller Grundstücksparrzellen einer Reihenhauszeile eingehalten wird.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah in Teilen eine Bebauung mit II+D (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) vor. Das Dachgeschoss wurde dabei als Vollgeschoss verstanden. Im Sinne der Klarstellung der Festsetzung wurde in diesen Teil eine Festsetzung von drei Vollgeschossen aufgenommen. Die städtebaulich beabsichtigte Höhenentwicklung wird damit fortgeschrieben. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld ermöglicht.

Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO wird für Garagen, Carports und Stellplätze festgestellt, dass diese nicht auf die zu ermittelnde GRZ anzurechnen sind, soweit die Grundfläche der zuvor genannten Anlagen eine Fläche von 75 m<sup>2</sup>, gemessen bezogen auf die Außenmaße der fertigen baulichen Anlage, nicht überschreitet. In diesem Fall werden auch die zugeordneten Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätze nicht auf die GRZ angerechnet. Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit die gestalterische Entwicklungsmöglichkeit der Baugrundstücke verbessert werden soll. Zudem sind durch die Festsetzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten.

### **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Planungsgebiets einen Abstand von mind. 3,00 m und zur Ansbacher Straße einen Abstand von mind. 5,00 m ein. Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken im Umfeld des Planungsgebietes wird in Mindestabstand von 3,00 m eingehalten. Hiermit werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt sowie die Sicherheit und Leichtigkeit auf der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet. Über die Baugrenzen werden die Baufenster definiert innerhalb derer die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist.

Für Garagen und Stellplätze wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Hiermit wird die im Planungsgebiet bereits praktizierte tatsächliche Umsetzung Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ergeben sich hieraus nicht, so dass diese Festsetzung im Sinne der Klarstellung der tatsächlichen Nutzung aufgenommen wird.

Für Hauseingangsüberdachungen wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m festgesetzt. Hiermit sollen zum einen bereits errichtete Eingangskonstruktionen bauplanungsrechtlich gesichert werden, zum anderen die Errichtung zukünftiger Anlagen städtebaulich geordnet ermöglicht werden.

Für das Planungsgebiet wird analog der bisherigen Festsetzungen die offene Bauweise festgesetzt.

### **Dachgestaltung**

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan hat für die Dachgestaltung der baulichen Anlagen Vorgaben zur Dachneigung getroffen, welche im Rahmen der bisher bereits errichteten Gebäude nur sehr bedingt umgesetzt wurden. Unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Dachgestaltungen wurde daher durch den Markt Lichtenau in Abwägung aller Belange der Beschluss gefasst, die zulässigen Dachneigungen mit einem größeren Spektrum, entsprechend des städtebaulichen Umfeldes, zuzulassen. Mit den nun festgesetzten Spektrum von min. 15 ° bis max. 50° wird die im städtebaulich relevanten Umfeld bereits vorzufindende Vielfalt abgebildet und somit das Einfügen in das Umfeld gewährleistet. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind durch die großzügigere Festsetzung nicht zu erwarten. Die Ansprüche an eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung bleiben gewahrt.

Für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird in Abweichung hierzu auch eine Errichtung Flachdach (bspw. Fertigarage) zugelassen, die diese Anlagen aufgrund ihrer weitergehenden Bestimmungen als untergeordnet für das Landschafts- und Ortsbild anzusehen sind.

Zur ortsverträglichen Einbindung in das Umfeld werden des Weiteren Maßgaben zur Gestaltung von Dachgauben sowie Zwerchhäusern getroffen.

### **Garagen und Stellplätze**

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen.

Dementsprechend sind pro Einfamilienhaus mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zusätzlich ist bei der Errichtung von Einliegerwohnungen je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein weiterer Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Für Reihenhäuser wird festgesetzt, dass pro Nutzungseinheit mind. 1 Stellplatz nachzuweisen ist. Dies spiegelt die im Planungsgebiet bereits umgesetzte Lösung wieder. An dieser Lösung wird in Abwägung aller Belange, insbesondere der Gleichbehandlung der entsprechenden Parzellen im Planungsgebiet, festgehalten. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind hieraus in Abwägung aller Belange, insbesondere der Tatsache, dass der Großteil des Planungsgebietes bereits bebaut ist, nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird aber, soweit die Grundstückverhältnisse es zu lassen, angeraten auch bei Reihenhäusern einen höheren Stellplatzschlüssel zu realisieren.

Die Maßgaben dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Quartiers und sollen eine übermäßige Nutzung des öffentlichen Straßenraums als Abstellflächen für die privaten Kfz minimieren. In Abwägung aller Belange ist sicherzustellen, dass hierfür auf den privaten Flächen hinreichende Abstellmöglichkeiten gegeben sind, um die öffentlichen Straßenräume nicht unnötig durch den privaten Parkbedarf zu belasten und einzuschränken. Die mit dieser Änderung des Bebauungsplans erhöhten Anforderungen an den Stellplatznachweis für Wohnnutzungen sind erforderlich, da sich gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans der Motorisierungsgrad der Bewohner deutlich erhöht hat, im öffentlichen Verkehrsraum aber keine Möglichkeiten bestehen, zusätzliche Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Daher ist es in Abwägung aller Belange erforderlich und vertretbar, für neue Nutzungen entsprechend des Verursacherprinzips, einen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepassten Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Soweit im Planungsgebiet anderweitige zulässige Nutzungen realisiert werden, hat der Stellplatznachweis in diesem Fall entsprechend der Anlage mit Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 25.04.2015) zu erfolgen.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung werden Maßgaben über die Gestaltung von aneinander Garagen und Carports getroffen. Hiermit soll eine ortsverträgliche gestalterische Entwicklung sichergestellt werden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Ausführung von Einfriedungen im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung getroffen. Hierzu werden max. zulässige Höhen definiert und Arten der Ausführung von Einfriedungen beschrieben. Es wird empfohlen diese ohne Sockel zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Für Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Reihen- und Doppelhäusern werden gesonderte Maßgaben über die zulässige Höhe und Länge getroffen.

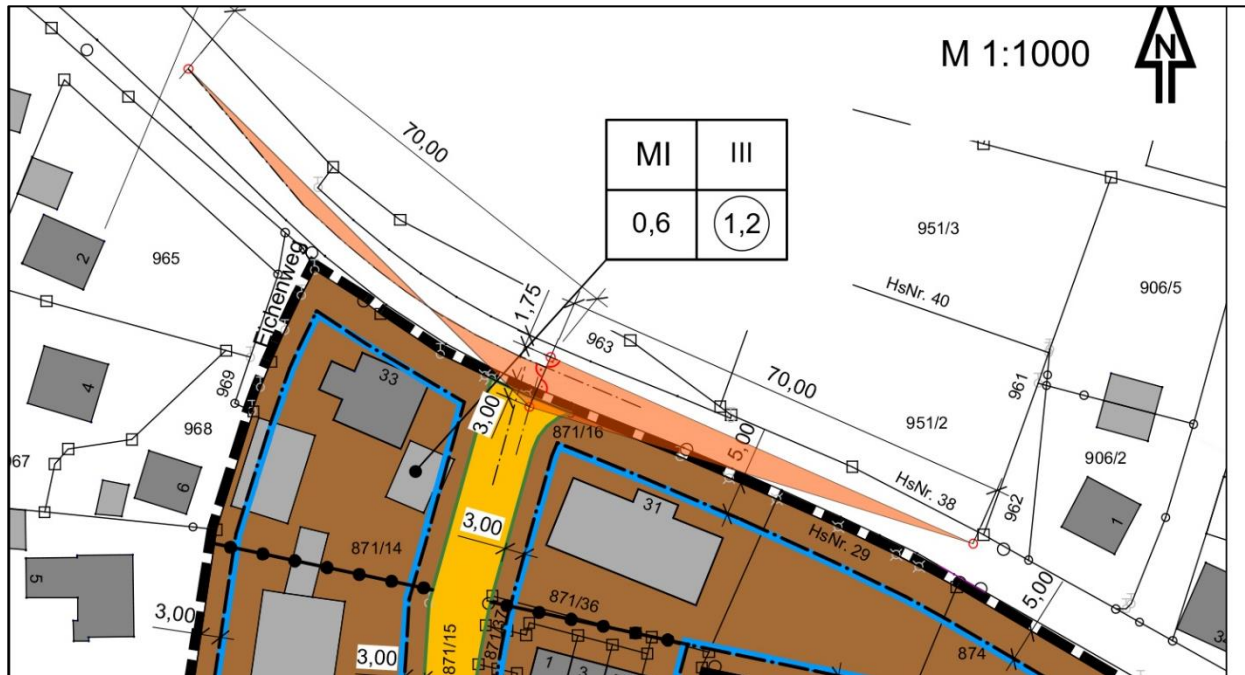
## **7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anbindung an die Ansbacher Straße nördlich des Planungsgebietes hinreichend gewährleistet. Neue Anbindungen sind nicht erforderlich. Die Ansbacher Straße ist für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den nun möglichen Bebauungsergänzungen im Planungsgebiet noch hinreichend leistungsfähig. Die notwendigen Sichtdreiecke (70 m Schenkellänge, 3 m Abstand vom Fahrbahnrand) an der Einmündung in die Ansbacher Straße (Kreisstraße AN12) sind gewährleistet. Die zeichnerische Überprüfung hat ergeben, dass die Sichtdreiecke außerhalb der bereits festgesetzten Baufenster liegen, an denen keine Veränderungen vorgenommen werden. Gesonderte Festsetzungen sind nicht notwendig.

Grundsätzlich gilt für den Bereich der Sichtdreiecke, dass innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.



Skizze mit Darstellung der Sichtdreiecke an der Einmündung in die Kreisstraße AN 12

### Innere Erschließung

Das Planungsgebiet ist im Inneren mit der bereits errichteten öffentlichen Verkehrsanlage hinreichend erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

### Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet ist das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum entsprechend der Maßgaben der Straßenverkehrsordnung zulässig. Darüber hinaus gehende öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich. Der aus den zulässigen baulichen Nutzungen sich ableitende Bedarf an Stellplätzen ist mit den nun getroffenen Festsetzungen und den bereits errichteten privaten Garagen und Stellplätzen hinreichend sicher auf den privaten Grundstücksflächen abgesichert, so dass auch aus diesem Grund auf die Anlage neuer Stellplätze verzichtet werden kann. Zudem stehen im öffentlichen Straßenraum keine zusätzlichen Flächen (Grundstücke) zur Verfügung. Für Besucher des Planungsgebietes besteht mit dem Parken im öffentlichen Straßenraum ein ausreichendes Stellplatzangebot.

### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Der Straßenraum des Kastanienwegs ist als gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgebildet. Der Kastanienweg ist zudem eine Stichstraße. Gesonderte Geh- und Radwege sind daher nicht vorhanden. Eine hinreichende fußläufige Erschließung ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen im Kastanienweg sichergestellt. Auf gesonderte Radwege im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange aus diesem Grund ebenfalls verzichtet.

Die ÖPNV - Anbindung ist mit den bestehenden Haltestellen in Lichtenau noch als hinreichend zu erachten. Neue Haltestellen im Planungsgebiet sind aufgrund der beachtenswerten Gesamtsituation des ÖPNV in Lichtenau nicht zu erwarten.

## **7.2 Entwässerung**

Das Planungsgebiet sowie das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes werden bereits im Mischsystem entwässert. Hierzu ist im Bereich der bestehenden Verkehrsfläche bereits ein entsprechend ausreichend dimensionierter Entwässerungskanal vorhanden. Die Flächen des Planungsgebietes sind vollumfänglich in der Dimensionierung berücksichtigt. Neue Kanäle oder Umbauten am Entwässerungssystem sind daher nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich. Für die bisher nicht bebauten Grundstücke sind u. U. noch Hausanschlüsse zu erstellen

Das zu erwartende häusliche Schmutzwasser kann durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Der bestehende Mischwasserkanal besitzt nach aktuellem Kenntnisstand zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers noch hinreichende Kapazitäten.

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse und die Art der Nutzung zulassen, zunächst vorrangig örtlich zu versickern. Seitens der Vorhabensträger ist dies bei den Planungen durch Sickerversuche zu prüfen und möglichst umzusetzen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist nicht davon auszugehen, dass eine vollumfängliche Versickerung anfallendes Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes umfassend möglich sein wird.

Den späteren privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, für das anfallende Oberflächenwasser einer Zisterne mit min. 3 m<sup>3</sup> Dauerstau je Grundstück herzustellen. Das anfallende gespeicherte Oberflächenwasser kann so als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden. Der Überlauf der Zisterne darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Herstellung gesonderter Oberflächenwasserkanäle ist aufgrund des bereits bestehenden Kanalnetzes sowie der bereits weitestgehenden Bebauung des Planungsgebietes nicht verhältnismäßig. Anfallendes Oberflächenwasser wird daher, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Der bestehende Mischwasserkanal besitzt nach aktuellem Kenntnisstand noch hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme der anfallenden Oberflächenwasser.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. weitere bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen, historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

### **7.3 Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits bestehenden Versorgungsleitungen aus dem Netz der Gemeindewerke Lichtenau. Für einzelne Grundstücke sind ggf. noch neue Hausanschlüsse herzustellen. Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist ausreichend gegeben.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeindewerke Lichtenau. Für die geplanten Nutzungen ist in Teilen ggf. noch die Herstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich.

Die Gasversorgung ist grundsätzlich über die bestehende Versorgungsleitung im öffentlichen Straßenraum aus dem Netz der Main-Donau-Netzgesellschaft möglich. Zum Teil sind ggf. noch einzelne Hausanschlüsse herzustellen.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Für einzelne Grundstücke sind ggf. neue Hausanschlüsse herzustellen.

Soweit neue Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich sind, sind diese 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 Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Gemeindewerke Lichtenau, Main-Donau-Netz-Gesellschaft, 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.

## **7.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet ist gewährleistet. Die bestehende Straße ist grundsätzlich für die Befahrbarkeit ausreichend dimensioniert. Der Kastanienweg ist als Stichstraße ausgeführt. Am südlichen Ende des Kastanienwegs ist eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge bereits vorhanden. Das Wenden der Entsorgungsfahrzeuge ist somit hinreichend gewährleistet.

Grundsätzlich gilt, dass die Behältnisse für die Abfallfraktionen am Tage der Entsorgung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. 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 Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sicher gestellt.

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 Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

## **8. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

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 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.

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

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 04.04.2017**

*Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.*

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

Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, für die bisher nicht bebauten Grundstücke im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserhältnisse prüfen zu lassen. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sollten diese gegen drückendes Wasser geschützt werden. 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.

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.

Aufgrund der Hanglage können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den geplanten Mischwasserkanal. Durch die privaten Bauherrschaften sind im Rahmen des Entwässerungsantrags nachvollziehbar die Gründe für den Anschluss an den Mischwasserkanal und den Verzicht auf der örtliche Versickerung darzulegen. 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.

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Mischgebiet, 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 (2) BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal drei Vollgeschossen zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass der Markt Lichtenau nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Ansbach und Neuendettelsau stationiert. Da nicht sichergestellt werden kann, dass diese Fahrzeuge im Brandfall verfügbar sind, ist aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes ein Nachweis des zweiten Rettungsweges für alle baulichen Anlagen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

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 zur Feuerwache Lichtenau beträgt ca. 1,4 km.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Zusätzliche Wasserentnahmestellen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht nötig. Das bestehende Hydrantennetz im öffentlichen Straßenraum ist als ausreichend zu erachten.

### Erschließung für Feuerwehreinätze

Die beplanten Flächen wird über die bereits bestehende Ortsstraße erschlossen. Diese ist ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die weiteren Siedlungsstrukturen von Lichtenau an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind gemischte Nutzungen zulässig. Es sind Wohnbaunutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe vorhanden. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Im Planungsgebiet ist ein Holzhandelsbetrieb für Holzfuhrnere vorhanden. Aus den gelagerten Materialien entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Anforderungen.

## **11. Immissionsschutz**

### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

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

Immissionsort im Mischgebiet:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der 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. 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. 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 28.08.2013) zu beachten.

### **Lärmimmissionsschutz:**

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Ansbacher Straße, welche als Kreisstraße klassifiziert ist. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei den bestehenden Verkehrsbelastungen auf dieser Straße eine Überschreitung der relevanten Immissionsgrenzwerte weder für den Tagzeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) sowie für den Nachtzeitraum von (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) zu erwarten ist.

Grundsätzlich wird aber empfohlen, schutzbedürftige Räume wie Schlafzimmer, Wohnzimmer und ähnliches von der Ansbacher Straße abgewandt zu orientieren und diese auf die schallabgewandte Seite zu planen. Dies betrifft vorrangig die bisher nicht bebauten Grundstücke am Nordrand des Planungsgebietes.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die gesetzlichen Bauverbotszonen in der Regel nicht zum Schutz der Anwohner vor entsprechenden Immissionsbelastungen genügen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger hierfür gem. den Maßgaben der 16. BImSchV keine Kosten übernimmt.

Nach aktuellem Kenntnisstand, ist davon auszugehen, dass durch lärmorientierte Grundrissausbildung sowie ggf. Fenstern mit erhöhter Schalldämmwirkung die beachtenswerten Grenzwerte der 16. BImSchV hinreichend sicher eingehalten werden können. Insbesondere hinsichtlich der Schalldämmwirkung von Fenstern ist festzustellen, dass aufgrund der erhöhten Anforderungen der EnEV an die Energieeinsparung durch ausgeführte Dreifachverglasungen in der Regel bereits ein erhöhtes Schalldämmmaß bei den Fenstern realisiert wird. Gesonderte Festsetzungen sind daher in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.



### **Gewerbliche Nutzungen:**

Im Planungsgebiet sind gewerbliche Nutzungen entsprechend der Maßgaben für Mischgebiete zulässig. Entsprechende Betriebe müssen grundsätzlich die relevanten Immissionsgrenzwerte für die jeweiligen Gebietskategorien im städtebaulichen Umfeld einhalten. Außerhalb des Planungsgebietes grenzen unmittelbar vor allem als Wohnbauflächen charakterisierte und festgesetzte Flächen an. Es ist somit davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsorte vorrangig gem. den Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete zu bewerten sind.

Nach planerischem Ermessen kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Lärmimmissionsschutz im Planungsgebiet sowie dem Umfeld durch die notwendige Einhaltung der relevanten Grenzwerte nach TA Lärm gewährleistet ist. Weitergehende Festsetzungen diesbezüglich sind daher in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

## **12. Altlasten**

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.

## **13. 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.

### **Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen. Entlang der öffentlichen Straßenräume sind Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Aufgrund der landschaftlichen Lage werden Maßgaben zur Gestaltung ggf. notwendiger Stützmauern getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet ist.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Es wird empfohlen zum Schutz potentiell vorhandenen Tierarten im städtebaulichen Umfeld auf Nachtbaustellen zu verzichten. Als Nachtzeit wird in diesem Zusammenhang der Zeitraum ab Dämmerung am Abend bis zum Sonnenaufgang bestimmt.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

### 13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 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.

## 14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Planungsgebiet ist weitestgehend bereits bebaut. Die verbleibenden nicht bebauten Grundstücke befinden sich im Inneren des Planungsgebietes und sind von bebauten und genutzten Grundstücken umgeben. Sie sind daher nicht als attraktive Freiräume für artenschutzrechtlich relevante Arten anzusehen. Leerstehende Gebäudestrukturen sind ebenfalls nicht vorhanden. Auf den bisher nicht genutzten Grundstücken ist zudem kein nennenswerter Baum- oder Gehölzbestand festzustellen. Das Planungsgebiet ist somit in Abwägung aller Belange nicht als attraktiver Lebensraum für besonders geschützte Tierarten anzusehen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Auch die weiteren bestehenden Siedlungsstrukturen und intensiven Nutzung wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus.

Das Planungsgebiet vorrangig als Lebensraum für typische Brutvogelarten des Siedlungszusammenhangs anzusehen („Allerweltsarten“). Für Fledermäuse ist das Planungsgebiet vorrangig als Jagdrevier anzusehen.

Grundsätzlich gilt, dass zum Schutz von brütenden Vögeln gem. Bundesnaturschutzgesetz und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei potentiell brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln Eingriffe in entsprechende Habitats nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen darf. Dies betrifft insbesondere den Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und der Humusschicht.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Im Ergebnis ist somit davon auszugehen, dass in Abwägung aller Belange für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sind.

## 15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) anzupassen. Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region RP 8 Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Mit der 21. Änderung des Regionalplans wurde die Ordnung des Regionalplans der Region RP 8 an die Strukturierung und Ordnung des LEP 2013 angepasst.

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 2013 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 weiter zu entwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die räumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 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 2013 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“ (vgl. LEP 2013 3.2). 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 Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Mit der vorgesehenen Nachverdichtung wird diesem wichtigen Ziel des LEP Folge geleistet.

#### 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.

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, trotz, der Zulässigkeit der Rodung von Teilen der Heckenstrukturen Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Nordrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Lichtenau hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **16. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern und die bestehenden Bebauungen im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei dem Markt Lichtenau, Ansbacher Straße 11, 91586 Lichtenau, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## **17. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.09.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie
- die Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Roßtal, den 15.03.2018  
Zuletzt geändert am 17.05.2018, 20.09.2018

Lichtenau, den 26.09.2018

---

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

---

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