

**Markt Lichtenau
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

Nr. 38

**Baugebiet am Hasensteig
in Lichtenau, Ortsteil Boxbrunn**

- Verfahren gem. § 13b BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

09.11.2017

zuletzt geändert am 15.02.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
	Alternative Planungsstandorte	4
	Rechtliche Grundlagen	6
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	6
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	7
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
	Allgemeines	7
	Topographie	7
	Verkehrerschließung	7
	Ver- und Entsorgung	7
	Denkmäler	7
	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	8
	Boden, Geologie und Hydrogeologie	8
	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	9
	Oberflächennahe Geothermie	9
	Immissionen	9
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes sowie Baukosten	10
6.	Bebauung	11
	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
	Dachgestaltung	12
	Garagen und Stellplätze	12
	Örtliche Bauvorschriften	13
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	13
	7.1 Erschließung und Verkehr	13
	7.2 Entwässerung	14
	7.3 Versorgung	15
	7.4 Abfallentsorgung	15
8.	Denkmalschutz	15
9.	Grund- und Oberflächenwasser	16
10.	Vorbeugender Brandschutz	16
11.	Immissionsschutz	17
12.	Altlasten	18
13.	Grünordnung	18
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	19
15.	Überregionale Planung	20
16.	Hinweise	21
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	21

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Lichtenau beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in Boxbrunn neue Wohnbauflächen zu erschließen. Hierzu soll am Ostrand von Boxbrunn eine kleine Teilfläche einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche als neue Siedlungsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung in das Siedlungsgebiet von Boxbrunn eingezogen werden.

Grundsätzlicher Anlass für entsprechende Überlegungen des Markts Lichtenau war die Anfrage der Familie eines örtlichen Grundeigentümers zur Schaffung neuer Wohnbauflächen für die junge Generation der Familie in Boxbrunn. Diese möchte ebenfalls in Boxbrunn siedeln, jedoch sind aktuell in Boxbrunn innerhalb des Siedlungsbereiches keine Flächen für eine entsprechende Entwicklung vorhanden. Auf dem Grundstück des Eigentümers sind keine geeigneten Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, die Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft andere Grundeigentümer im Ort ist aktuell nicht gegeben. Das bestehende Dorfgebiet ist durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und insbesondere auch durch den umfassenden Gehölzbestand geprägt.

In Lichtenau wurde in den vergangenen beiden Jahren auch in einzelnen Ortsteilen eine erhöhte Nachfrage nach zusätzlichem Bauland für Wohnbaunutzungen festgestellt. Diese Nachfrage wurde an vielen Stellen in der Vergangenheit durch private Grundstücksentwicklungen und Nachverdichtungen gelöst werden konnte. Im vorliegenden Fall ist dies nun nicht mehr möglich. Seitens der siedlungswilligen Familie wurde daher die Entwicklung einer Fläche am östlichen Ortsrand von Boxbrunn gegenüber dem Markt Lichtenau als mögliche Erweiterungsfläche von Boxbrunn in die Diskussion eingebracht. Da diese Fläche aber als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen ist, kann der Siedlungswunsch der ortsansässigen Familie nur mittels einer Bauleitplanung entwickelt werden.

Hierfür ist gem. den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) die Kommune zuständig, um die städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Im vorliegenden Fall war somit seitens des Markts Lichtenau abzuwägen, ob dem Siedlungswillen der Familie grundsätzlich entsprochen werden kann und welche Randbedingungen für eine potentielle Bauleitplanung als relevant zu bewerten sind. Im Ergebnis dieser Abwägung wurde durch den Markt Lichtenau festgestellt, dass in einem geringen Umfang eine Erweiterung des Siedlungsgebietes von Boxbrunn nach Osten als orts- und landschaftsverträglich möglich ist. Hiermit kann dem Siedlungswunsch entsprochen werden und gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung der gesunden Altersstrukturen in Boxbrunn geleistet werden. Eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur in den Ortsteilen ist von großer Bedeutung für den Markt Lichtenau, um den Fortbestand der dörflichen Gemeinschaften sowie der Ortsteile an sich zu gewährleisten. Eine Baulandentwicklung in Boxbrunn ist somit im Interesse des Markts Lichtenau.

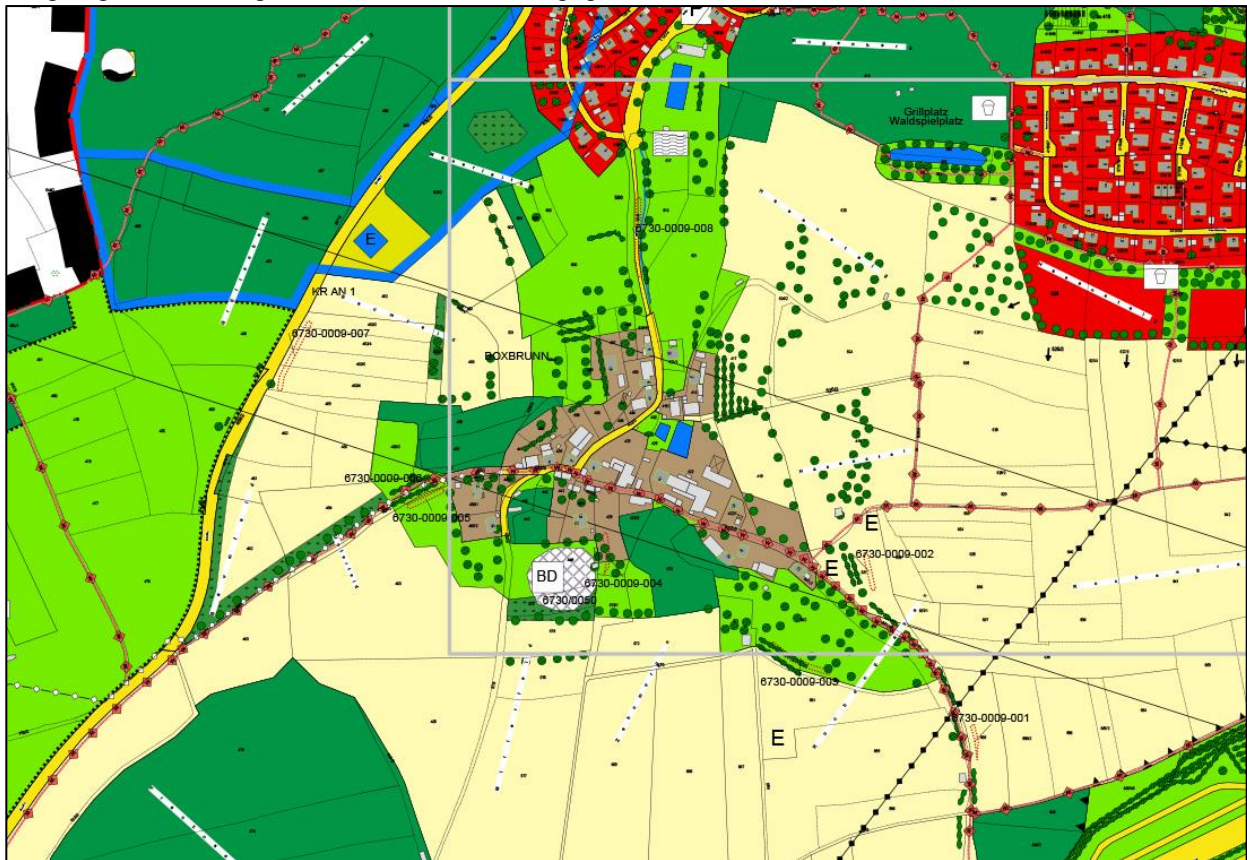
Da der Markt Lichtenau in Boxbrunn nicht über geeignete kommunale Grundstücke verfügt und gleichzeitig eine Entwicklungsbereitschaft des privaten Grundeigentümers vorlag, wurde eine Entwicklung der Flächen am Ostrand des Ortes geprüft. Bei einer Baulandentwicklung sollte neben dem Siedlungswunsch der örtlichen Familie zumindest noch so viel zusätzliches Bauland entwickelt werden, dass einem potentiellen Siedlungswunsch einer weiteren Familie entsprochen werden könnte. Gleichzeitig sollte aber eine übermäßige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich und die Landschaft vermieden werden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Entwicklung am Ostrand von Boxbrunn in angemessener Weise allen Belangen gerecht wird. Dementsprechend wurde in Abstimmung mit dem privaten Grundeigentümer die Entwicklung eines ca. 30 m breiten Streifens nördlich der Ortstraße vereinbart. Hier kann eine Siedlungsentwicklung von zwei Bauplätzen realisiert werden, was in Abwägung aller Belange als angemessene Entwicklungsmöglichkeit für Boxbrunn anzusehen ist. Zu Absicherung der bekundeten Entwicklungsbereitschaft des privaten Eigentümers wird mit diesem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher die relevanten Details, insbesondere Kostentragungen und Erschließungsmaßnahmen regelt.

Ein Verzicht auf die Planungen – als Alternative zur Entwicklung der nun überplanten Fläche - ist aus Sicht des Markts Lichtenau in Abwägung aller Belange nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument für Boxbrunn anzusehen, da hiermit keine positive Gesamtentwicklung für Boxbrunn zu erwarten wäre. Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die lokale Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts der gut durchmischten Bevölkerungsschichten in Boxbrunn
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung

hoch einzustufen. Dies würde einhergehen mit einer Verstärkung des Trends hin zu einer älteren Bevölkerung in Boxbrunn und zu einer Verschlechterung der bisher noch als gesund anzusehenden Altersstrukturen in Boxbrunn. In Abwägung aller Belange ist daher aus Sicht des Markts Lichtenau der „Nullfall“ nicht als geeignete Planungsvariante für das Planungsgebiet anzusehen und wurde daher verworfen.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan des Markts Lichtenau für die Ortsteil Boxbrunn und Umgebung

Der Markt Lichtenau hat daher aufgrund der vorstehenden Überlegungen und Prüfungen potentieller alternativer Entwicklungsflächen in Boxbrunn beschlossen, die nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen zu entwickeln, um die bestehende Nachfrage nach Ansiedlungsmöglichkeiten städtebaulich geordnet zu ermöglichen. Im Ergebnis ist in der Abwägung aller Belange festzustellen, dass der nun überplante Bereich unter der besonderen Würdigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie der bestmöglichen Berücksichtigung der Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehene Nutzung die am besten geeignete ortsverträgliche Entwicklungsfläche darstellt.

Alternative Entwicklungskonzepte

Bei der Entscheidung zur Entwicklung des Planungsgebietes wurde im Vorfeld bereits im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft schon eine Optimierung und Minimierung der Planung vorgenommen. Der im Flächennutzungsplan für eine Siedlungsentwicklung dargestellte Bereich wird nicht ausgeschöpft, sondern auf eine für Wohnbaugrundstücke typische Grundstückstiefe begrenzt. Es wird auf die Anlage neuer Erschließungsstraßen verzichtet.

In der Abwägung aller Belange stellt das nun vorgesehene Entwicklungskonzept die bestmögliche Entwicklung der Fläche im Planungsgebiet dar. Die Planung ist zudem aus Sicht des Markts Lichtenau als angemessene Gestaltung und maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen für Boxbrunn anzusehen und somit als Orts- und landschaftsverträglich zu erachten.

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 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen im Sinne eines Dorfgebietes dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB berichtigt.

Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. m. § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 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 § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Ostrand von Boxbrunn, Ortsteil von Lichtenau.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Boxbrunn
- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen
- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen
- im Süden: durch die Verkehrsflächen der Ortsstraße von Boxbrunn und daran anschließende Siedlungsstrukturen von Boxbrunn

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplanes Nr. 38 „Baugebiet am Hasensteig“ in Boxbrunn zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 419, Gemarkung Lichtenau. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1.846 m². In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die Wohnbauflächen 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. Für den Ortsteil Boxbrunn und das vorliegende Planungsgebiet sind keine konkreten regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Südosten nach Nordwesten leicht geneigten Gelände. Das Gelände fällt in dieser Richtung auf einer Länge von ca. 80 m um ca. 6,5 m.

Verkehrerschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch nicht erschlossen. Am Südrand verläuft die Ortsstraße von Boxbrunn. Zurzeit existieren von der bestehenden Verkehrerschließung lediglich Feldzufahrten ins Planungsgebiet. Am Ostrand zweigt von der Ortsstraße ein Feld- und Flurweg in Richtung Osten ab.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind weder im Planungsgebiet noch im Bereich der angrenzenden bestehenden Verkehrsanlagen und Siedlungsstrukturen vorhanden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 850 m Fußweg nördlich in Freibad in Lichtenau. An der dortigen Haltestelle „Lichtenau Freibad“ besteht Anschluss an die Buslinie 711 in Richtung Ansbach, Lichtenau, Heilsbronn und Neuendettelsau. Hier sind jedoch nur während der Schultage eine Abfahrt in der Früh und eine Ankunft mittags verzeichnet. Sinnvolle ÖPNV-Anbindungen lassen sich erst im Kernort am Festplatz in Lichtenau finden.

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Nach aktuellem Kenntnisstand sind jedoch alle relevanten Medien in der südlich des Planungsgebietes befindlichen Ortsstraße vorhanden.

Denkmäler

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler oder Naturdenkmäler verzeichnet.

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. 7,0 ° 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.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich nordöstlich und südöstlich biotopkartierte Streuobstbaumbestände. Östlich des Planungsgebietes befinden sich biotopkartierte Heckenbestände von Boxbrunn.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die intensive Grünlandnutzung gekennzeichnet.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die westlich und südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen von Boxbrunn gekennzeichnet. Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergang zum Waldmeister-Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen. Es befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 350 m nordwestlich.

Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet Lehrbergschichten mit Lehrberg Standsteinbänken u Ansbacher Sandstein zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich mit Lehm bis Ton und Schluff zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund zu erwarten.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Grünland der Güte IS II 3 (lehmige bis stark lehmige Sande) eingeordnet. Der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 38-32 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Mit den Pächtern und/oder Bewirtschaftern der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind frühzeitig entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen für die Auflösung bestehender Verträge, ggf. Ersatzflächen und Ausgleichsleistungen zu treffen.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bisher nicht erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es werden 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 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. Im Ortszentrum von Boxbrunn befinden sich Weiheranlagen. Parallel der Ortsstraße verläuft die offene Grabenstruktur des Boxbrunner Grabens. Nördlich, in Lichtenau verläuft die fränkische Rezat. 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.

Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerungsanlage zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Umfeld mit einem, ggf. gedrosselten, Überlauf und Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ausgestattet werden muss.

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 der Sohlschicht des Sandsteinkeuper-Grundwasserstockwerks zuzuordnen, zum Teil kann auch eine grundwasserleitende Funktion vorhanden sein. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit der Lehrbergschichten mit Tonsteinfolgen mit Mergelsteineinlagen und Sandsteineinlagen zugeordnet. 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

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sowie Erdwärmekollektoren möglich. Grundwasser-Wärmepumpen sind voraussichtlich nicht möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen voraussichtlich auf max. 20 m Tiefe beschränkt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Bei Bohrungen können Sulfatgesteine angetroffen werden. 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.

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 und östlich grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

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

Südlich des Planungsgebietes auf der Hochebene befindet sich in einem Abstand von ca. 550 m Luftlinie die Bundesautobahn BAB A6. Für die östlichen Teilbereiche ist lt. Lärmbelastungskataster des bay. Landesamtes für Umwelt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) von nachts 49 dB(A) für allg. Wohngebiete nicht auszuschließen.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

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

Hiermit soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach Wohnbaufläche in Boxbrunn geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Boxbrunn und der guten Durchmischung der Altersstrukturen in Boxbrunn geleistet werden. Eine Teilfläche am Ostrand wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, um die Anbindung der nördlich des Planungsgebietes befindlichen Flächen zu gewährleisten. Im Sinne der guten landschaftlichen Einbindung der neuen Siedlungsstrukturen sowie der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlungsstrukturen und Landwirtschaft wird eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten zwischengeschaltet.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 1.846,0 m²	100,0 %
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 231,5 m ²	12,6 %
Private Grünflächen	ca. 253,5 m ²	13,7 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 1.361,0 m ²	73,7 %

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

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 1.361,0 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,4
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	544,4 m² < zul. 10.000 m²

5.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand lediglich die erforderlichen Hausanschlüsse an die in der Ortstraße befindlichen Leitungen herzustellen. Die anfallenden Kosten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. 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 am Ostrand von Boxbrunn, Ortsteil von Lichtenau getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Für keine der ausgeschlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet in Abwägung aller Belange als geeignet anzusehen.

Die Bebauung der Grundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessene Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

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 50 m², 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.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld ermöglicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld verträglich gestaltet.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten zur öffentlichen Verkehrsfläche südlich des Planungsgebietes einen Abstand von 2,00 und mind. 3,00 m zu den Nachbargrundstücken im Umfeld des Planungsgebietes ein. 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.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätzen, Carports und Garagen ebenfalls nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster zulässig ist. Diese Festsetzung dient der geordneten Gestaltung des Planungsgebietes, da aus städtebaulicher Sicht ansonsten negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele mit klaren Strukturierung zwischen Bauflächen für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen (zu den gem. der BayBO auch Stellplätze gehören) sowie privaten Grünflächen und öffentlichen Bereichen nicht ausgeschlossen werden können.

Aus städtebaulichen Gründen wird für des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Bauweise der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Ziel das Planungsgebiet für Einzelhäuser zu entwickeln. Das Planungsgebiet ist in Abwägung aller Belange nicht für andere Arten der Bebauung (bspw. Kettenhäuser, etc.) als geeignet anzusehen.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Mit den nun getroffenen Maßgaben soll eine angemessene, ortsverträgliche Geländemodellierung ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch zu starke Terrassierungen der einzelnen Parzellen vermieden werden. Dementsprechend werden für das Planungsgebiet Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes auf max. 0,75 m je Richtung begrenzt. Hiermit kann die orts- und landschaftsverträgliche Geländeentwicklung gewährleistet werden. Die Maßgaben zu Auffüllungen und Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für Gebäude und deren Fundamente.

Zusammen mit den nachfolgend erläuterten Maßgaben zur Ausgestaltung der Geländemodellierung wird somit eine verträgliche Geländeentwicklung gewährleistet.

Dachgestaltung

Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden Maßgaben über die zulässigen Dachformen getroffen. Entsprechend der Entwicklungen im städtebaulichen wird die Dachgestaltung der baulichen Hauptanlagen auf die Dachform Satteldach beschränkt. Abwandlungen der Dachform Satteldach in Form von Walmdächern, Krüppelwalmdächern sowie versetzten Pultdächern sind unzulässig, da diese aus städtebaulichen Gründen nicht in das Umfeld des Planungsgebietes passen. Die Errichtung von Hauptgebäude mit anderen Dachformen wird ausgeschlossen, da diese Dachformen im städtebaulichen Umfeld nicht vorkommen und somit als negative für die Entwicklung des städtebaulich, landschaftlichen Umfeldes anzusehen sind.

Die zulässigen Dachneigungen für Satteldächer werden mit einem im Verhältnis breiten Spektrum zugelassen, um sowohl moderne Satteldachformen aber auch klassische Satteldachausbildungen zu ermöglichen.

Für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird in Abweichung hierzu eine Errichtung als Satteldach, Pultdach bis max. 10° Dachneigung oder als Flachdach (bspw. Fertiggarage) 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. Im Sinne der guten Gestaltung und Anpassung an den Bestand werden Maßgaben zu Materialien und Farbgestaltung der Dachflächen getroffen.

Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemacht.

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 m² Nutzfläche ein weiterer Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

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 die Festsetzungen wurden hierbei auch die Lage des Planungsgebiets im Verhältnis zum Kernort und die grundsätzliche Lage im ländlichen Raum einbezogen. Dementsprechend ist grundsätzlich mit einem höheren Anteil des motorisierten Individualverkehrs und damit auch mit einem höheren Aufkommen an PKW zu rechnen. 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.

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 – GaStellV) 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.

Zufahrtsbereiche zu Garagen und Carports sowie Stellplätzen sind in wasserdurchlässige Bauweise auszuführen. Hiermit wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung im Planungsgebiet geleistet.

Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Gestaltung und max. Größe von baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzt. Es werden zur Gewährleistung eines städtebaulich verträglichen Ortsbildes Maßgaben zur Höhenentwicklung und Ausführung getroffen.

Als bauliche Nebenanlagen werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere Gartenhäuser und ähnliches verstanden.

Die Fläche der sonstigen Nebenanlagen wird im Sinne der Minimierung der Versiegelung der verbleibenden Grün- und Freiflächen auf max. 20m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

Die Errichtung von Einfriedungen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Sie sind grundsätzlich ohne Sockel zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Unzulässig sind Ausführungen mit tiergruppenschädigenden Bauteilen, wie z.B. Stacheldraht. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden.

Entsprechend der Maßgaben zur Geländemodellierung durch Abgrabungen und Auffüllungen sind im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung des Planungsgebietes weitergehende Gestaltungsfestsetzungen für die Veränderungen des natürlichen Geländes erforderlich. Dies dient insbesondere der verträglichen Angleichung der Höhenverhältnisse an den Grundstücksgrenzen und möglichst der Minimierung der Veränderung des natürlichen Geländes.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes (im Sinne von Geländeabfangungen) mit einem verbleibenden Höhenunterschied von mehr als 0,50 m abzutreten sind. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen sind Geländeabfangungen nur mit an das Gelände angepassten Böschungen, mit Natursteinmauern aus max. 0,5 m hohen sichtbaren Teilen der Natursteinen und Gabionen mit max. 0,5 m hohen sichtbaren Teilen zulässig. Hiermit soll eine ortsverträgliche Entwicklung sichergestellt werden.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anbindung an die bestehende Ortstraße von Boxbrunn südlich des Planungsgebietes sichergestellt. Von dieser werden neue Grundstückszufahren erstellt. Weitergehende äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsbelastungen auf der Ortsstraße lassen die Einbindung aufgrund der zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ohne Umbau der Straße zu. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben somit hinreichend gewahrt, die geplante Anbindung kann in Abwägung aller Belange als vertretbar angesehen werden.

Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes kann auf zusätzliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung verzichtet werden. Am Ostrand wird eine Felderschließung für die nördlich des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen hergestellt. Die konkreten Grundstückszufahren auf die Ortstraße südlich des Planungsgebietes werden im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung geregelt.

Ruhender Verkehr

Auf die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Planungsgebiet wird aufgrund der geringen Dimension der neu zu erschließenden Wohnbauflächen in Abwägung aller Belange verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass Besucher der Bewohner des Planungsgebietes im Regelfall aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Baugrundstücke auf diesen selbst ihre Fahrzeuge noch abstellen können. Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Maßgaben zum Stellplatznachweis zu ermitteln und nachzuweisen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes wird in Abwägung aller Belange auf die Errichtung gesonderter Geh- und Radwege im Planungsgebiet sowie dem städtebaulichen Umfeld verzichtet. Die weitere Gehwegerschließung in den Ort Boxbrunn kann nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geregelt werden. Ursächlich hierfür sind die Tatsachen, dass auch im weiteren städtebaulichen Umfeld des bebauten Siedlungszusammenhangs von Boxbrunn bisher keine eigenständigen Gehwege vorhanden sind, sondern lediglich die Straßenräume als Verkehrsraum für alle. Das Gefährdungspotential im aktuellen Ausbauzustand ist als noch vertretbar zu erachten. Die fußläufige Erschließung ist somit als hinreichend gegeben anzusehen. Die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der geringen Größe von Boxbrunn nicht zu erwarten.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. In der südlich des Planungsgebietes befindlichen Ortsstraße befindet sich bereits ein Mischwasserkanal. Dort können entsprechende Hausanschlüsse hergestellt werden.

Entsprechend der Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll die Entwässerung neuer Baugebiete im Trennsystem erfolgen.

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, 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 m³ 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 für das anfallende Niederschlagswasser ist in Abwägung aller Belange und mangels geeigneter weitergehender Ableitungsmöglichkeiten nicht möglich. Anfallendes Oberflächenwasser wird daher, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Aufgrund der geringen Planungsgebietsgröße und des geringen Versiegelungsgrades ist dies in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten. 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 schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz der Gemeindewerke Lichtenau. Hierzu sind 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 die Herstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes sowie des städtebaulichen Umfeldes ist aktuell nicht vorhanden. In Abwägung aller Belange wird auf eine entsprechende Erschließung verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist, noch planerisch erforderlich erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Einfamilienhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. 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

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen an der Ortsstraße südlich des Planungsgebietes bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden. Die 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, DschG, 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 Hanglage des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

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. Gegebenenfalls bei Starkregenereignissen fließt im Zweifelsfall entsprechend der örtliche Topographie nach Nordosten in die bestehenden Grünlandflächen ab. Besonders schutzbedürftige Nutzungen sind dort nicht verzeichnet.

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 Oberflächenwasserkanal 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 allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 (2) BayFWG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Lichtenau beträgt ca. 1,2 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Zusätzliche Wasserentnahmestellen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht nötig. Sollte sich aufgrund der tatsächlich ausgeführten Bebauung und Nutzungsintensität im Weiteren ein größerer Löschbedarf ergeben, so kann dieser nach aktuellem Kenntnisstand u.U. nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. In diesem Fall ist eine zusätzliche Löschwasserbevorratung durch die privaten Eigentümer oder den Markt Lichtenau herzustellen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Ortsstraße erschlossen, die Straße 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von Boxbrunn an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Wohngebäude als Einzelhäuser geplant. 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.

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)

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. 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.

Lärmimmissionsschutz:

Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 550 m Luftlinie die Bundesautobahn BAB A6. Entsprechend der Lärmbelastungskarten des Landesamtes für Umwelt, Bayern, können u.U. im östlichen Randbereich des Planungsgebietes Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr – 06.00 Uhr von 49 dB(A) nicht abschließend ausgeschlossen werden. Lt. Lärmbelastungskarten können Außenlärmpegel von 50 – 55 dB (A) auftreten.

Es wird daher angeraten, die Planungen durch einen Lärmschutzgutachter begleiten zu lassen. Es empfiehlt sich, schutzbedürftige Räume wie Schlafzimmer, Wohnzimmer und ähnliches nicht in Richtung Autobahn zu orientieren und diese auf die schallabgewandte Seite zu planen. Ggf. sind Fenster von Öffnungen, welche in Richtung der Autobahn orientiert sind, als Schallschutzfenster auszuführen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die gesetzlichen Bauverbotszonen in der Regel nicht zum Schutz der Anwohner vor entsprechenden Immissionsbelastungen genügen. Soweit entsprechend relevante Nutzungen geplant sind, können wie zuvor ausgeführt, u.U. Schallschutzmaßnahmen für die geplante Nutzung erforderlich werden. 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.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

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

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

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

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt. 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. Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bauungen 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. Bei den geplanten und festgesetzten Bepflanzungen im Randbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist darauf zu achten, dass keine ackerbauschädlichen Wirtspflanzen (bspw. Berberitze) zur Anwendung kommen.

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld wird den späteren Grundstückseigentümern des Planungsgebietes an der Nordseite der Planungsgebietsgrenze auferlegt, eine mindestens 2-reihige Hecke zu pflanzen. Es werden Maßgaben zur Gestaltung und Pflege getroffen sowie Vorschläge für die Bepflanzung und ein Pflanzschema gemacht. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Randeingrünung wird durch den Markt Lichtenau überwacht.

Auswirkungen auf die biotopkartierten Strukturen im Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im ersten Halbjahr 2017 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet wirkt sich nachteilig auf den Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus.

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes mit ca. 1.850 m² ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei potentiell brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen.

Mit den geplanten neuen Heckenpflanzungen werden neue Quartiere für Heckenbrüter im Planungsgebiet geschaffen und ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet.

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.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potentiell vorhandener Arten im Umfeld aus.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in aktueller Fassung in Kraft getreten. Zurzeit erfolgt für Teilbereiche eine weitere Fortschreibung des LEP. 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 raumstrukturellen 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. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung der Erfordernis der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und im weiteren alternative Entwicklungsflächen in Boxbrunn geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Boxbrunn zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den geplanten Änderungen erfüllt.

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 Zersiedlung 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 dem Bebauungsplanes Nr. 38 „Baugebiet am Hasensteig“ in Boxbrunn 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, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage 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 15.02.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Aufgestellt: Roßtal, den 09.11.2017
Zuletzt geändert am 15.02.2018

Lichtenau, den 19.02.2018.

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

Markt Lichtenau
Uwe Reißmann
Erster Bürgermeister