

**Markt Lichtenau
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. 10 A
3. 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

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

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 in Lichtenau 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, so dass hier eine Nachnutzung möglich ist. 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 umsetzbar.

In allen Fällen betrafen die Anfragen die Umsetzung weiterer Wohnbaustrukturen in festgesetzten Mischgebietsflächen. Insbesondere im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 A zeigte sich aber, dass sich bei Umsetzung weiterer Wohnbaunutzungen der für ein Mischgebiet typische Durchmischungsgrad der Nutzungen nicht mehr einstellen würde. Auch das Landratsamt Ansbach hat die Genehmigungsfähigkeit weiterer Wohnbaunutzungen im Bereich der festgesetzten Mischgebiete des Bebauungsplans Nr. 10 A zwischenzeitlich verneint.

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 für 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.

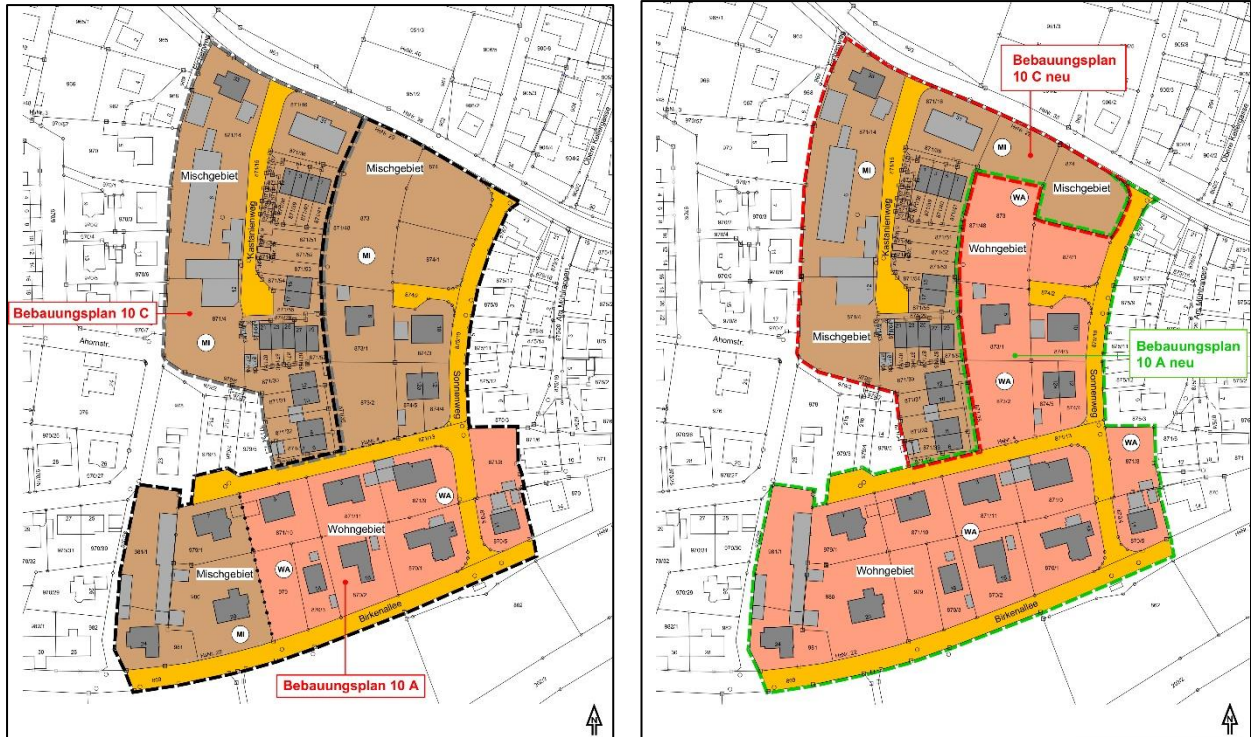
Um diesen grundsätzlichen Entwicklungsabsichten des Markts Lichtenau gerecht zu werden, sind Änderungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10 A und Nr. 10 C erforderlich.

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 und der bisher nördlich des Buchenwegs als Mischgebiet ausgewiesene Teilbereich sowie der am Südwestrand zwischen Birkenallee und Ahornstraße ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesene Teilbereich zukünftig jeweils als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen.

Gleichzeitig wird im Parallelverfahren eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 C vorgenommen. Im Rahmen der dortigen Änderung sollen der aus dem Bebauungsplan Nr. 10 A zurückgenommen 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 A weiterhin 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 A sowie der parallel im Aufstellung befindlichem Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 C 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 Marks 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 Beibehalt einer Nutzungsdurchmischung mit gewerblichen Strukturen und Wohnen entlang der Ansbacher Straße kann somit auch zukünftig gewährleistet werden.

Gleichzeitig kann bezogen auf den Bebauungsplans Nr. 10 A der in diesem Bereich vorrangig vorherrschenden Nachfrage nach Entwicklung von Wohnbauflächen nachgekommen werden. Auch dies ist in Abwägung aller Belange aus Sicht des Markts Lichtenau als gute Entwicklung zu erachten, da hiermit ein Beitrag zur Minimierung des Landverbrauchs geleistet werden kann, der kompakte Siedlungszusammenhang weiterentwickelt werden kann und gleichzeitig eine weitere Entwicklung von stark nachgefragten Wohnbauflächen in zentraler örtlicher Lage möglich ist.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 A ist somit seitens des Markts Lichtenau in Abwägung aller Belange als gute und notwendige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu erachten, mit der die geordnete Weiterentwicklung die aktuell stagnierenden Entwicklung des Baugebiets Nr. 10 A In Lichtenau sichergestellt werden soll.

Alternative Planungsstandorte

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 A 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 vorahnden.

Alternative Entwicklungskonzepte

Wie bereits ausgeführt, soll mit der vorliegenden Änderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 A die Entwicklung von Wohnbaunutzungen weiterentwickelt 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 m² 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 und Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. den Maßgaben des § 13 a BauGB entsprechend der mit der 3. Änderung beabsichtigen neuen Arten der baulichen Nutzung berichtigt.

Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 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 § 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 C
- im Norden: durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Ansbacher Straße
- im Osten: durch angrenzende Siedlungsstrukturen von Lichtenau
- im Süden: durch den Talraum der Fränkischen Rezat

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Flur-Nr. 870/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/5, 871/8, 871/9, 871/10, 871/11, 871/13, 871/35, 873/1, 873/2, 873/3, 873/4, 873/5, 874/1, 874/2, 874/3, 874/5, 874/4, 875/10, 979, 979/1, 980, 981 und 981/1, jeweils Gemarkung Lichtenau, sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 869 der Gemarkung Lichtenau. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 2,27 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 A 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. 10 m.

Verkehrerschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch erschlossen. Am Nordrand verläuft die Kreisstraße An 12 mit Anbindung an die weiteren übergeordneten Erschließungen in Richtung Ansbach und zur Autobahn BAB A6. Zur inneren Erschließung sind die bereits errichteten Erschließungsstraßen Sonnenweg, Buchenweg und Birkenallee vorhanden. Über die Birkenallee besteht neben der Ansbacher Straße im Norden Anschluss an die weiteren Siedlungsstrukturen von Lichtenau westlich und östlich des Änderungsbereichs.

Zur fußläufigen Erschließung sind straßenbegleitende Gehwege vorhanden. Gesonderte Radwege existieren nicht.

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, Heilsbrunn 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. 130 m nordwestlich an der Ansbacher Straße. Dort ist ein Wegkreuz als Baudenkmal verzeichnet. Das nächste bekannte Bodendenkmal befindet sich ca. 200 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 grenzt 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-Stieleichen-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. Südlich der Birkenallee grenzt unmittelbar das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Rezat an. 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 Erdwärmeanlagen 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. Südlich der Birkenallee grenzen Grünlandflächen an. Dies werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, ggf. auch Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

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

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans sollen im Planungsgebiet zukünftig allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. In diesem Zuge werden zwei Flurstücke am bisherigen Nordrand des Planungsgebietes an der Ansbacher Straße aus dem Planungsgebiet herausgenommen und der Geltungsbereich um diese Flurstücke reduziert.

Mit der 3. Änderung soll im neuen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Art der zulässigen Nutzung an die tatsächlich umgesetzte Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Hiermit soll ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Wohnbaunutzung im Planungsgebiet geleistet werden, welche aufgrund der bisherigen Festsetzungen als Mischgebiet nicht mehr möglich wäre. Da zudem im reduzierten Planungsgebiet gewerblichen Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes weder vorhanden noch zukünftig absehbar sind, entspricht der bisherige Gebietscharakter mit dem entsprechenden zulässigen Nutzungskanon nicht mehr den mit einem Mischgebiet beabsichtigten Entwicklungsbestrebungen.

Aus Sicht des Markts Lichtenau ist der neue Geltungsbereich in Abwägung aller Belange vorrangig als sinnvolle, zentrumsnahe, Entwicklungsfläche für Wohnbaunutzungen, insbesondere durch Lückenschluss, Nachverdichtung und Nachnutzung anzusehen. Dementsprechend ist der neue Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne der BauNVO als geeignet anzusehen und spiegelt die städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Markts Lichtenau am besten wieder.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 22.735,8 m²	100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 4.321,5 m ²	19,0 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 18.414,3 m ²	81,0 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 20.000 m² gem. 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB;

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 18.414,3 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,4
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	7.365,72 m² < zul. 20.000 m²

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

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden im Planungsgebiet neu ausschließlich allgemeine Wohngebiete im Sinne § 4 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 vertretbar zu erachten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird damit in Teilen des Baugebietes die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Bisher sind im nördlichen sowie südwestlichen Teil des Planungsgebietes gemischte Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes gem. BauNVO zulässig. D.h. es sind insbesondere auch nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Insbesondere diese Art der baulichen Nutzung wird mit der nun festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allg. Wohngebiet erheblich eingeschränkt. Dies ist in Abwägung aller Belange aus Sicht des Markts Lichtenau als vertretbar zu erachten, da sie dem tatsächlichen Gebietscharakter in diesem Bereich entspricht. Bereits jetzt ist im nördlichen Teil des neuen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließlich eine Wohnbebauung realisiert. Die Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümer sind ebenfalls in Richtung von Wohnbauungen orientiert. Gleiches gilt auch für das bisherige Mischgebiet im Südwesten. Auch hier besteht seitens der privaten Grundeigentümer der bisher nicht gennutzten Flächen eine Entwicklungsabsicht hin zu Wohnbauungen. Die Entwicklung gewerblicher Nutzungen ist in keinem der benannte Mischgebiete mehr absehbar. Die Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümer, welche sich auch mit den Entwicklungsabsichten des Markts Lichtenau decken, sind mit den bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht umsetzbar. Demnach ist die nun geplante Festsetzung als allgemeine Wohngebiete auch aus diesen Gründen als vertretbar zu erachten. Nachteilige Auswirkungen für die privaten Grundeigentümer ergeben sich aufgrund der gegenüber dem Markt Lichtenau durch die Eigentümer erklärten Entwicklungsabsichten für diese nicht.

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. 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. Die Festsetzungen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen. Die in Teilbereichen bisher festgesetzte Geschossigkeit von I + D wird im Sinne der Klarstellung auf II Vollgeschosse angepasst. Dies entspricht dem städtebaulichen Umfeld.

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 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.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten zur öffentlichen Verkehrsfläche südlich des Planungsgebiets einen Abstand von mind. 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den angrenzenden 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.

Für Garagen und Stellplätze wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Hiermit wird der im Planungsgebiet bereits praktizierten tatsächlichen 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 fast d im städtebaulich relevanten Umfeld 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 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 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 – 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.

Örtliche Bauvorschriften

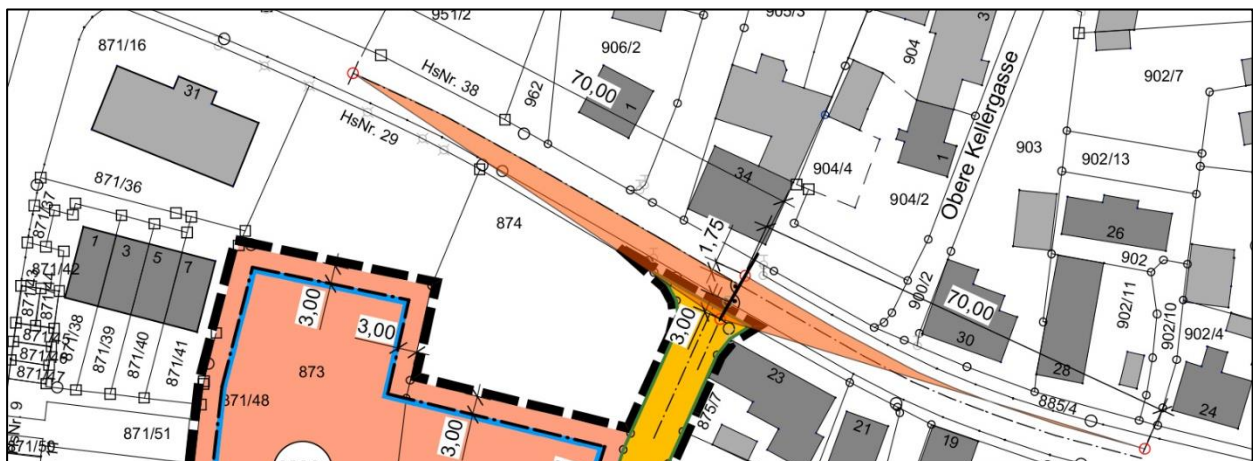
Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Ausführung von Einfriedungen im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung getroffen. Hierzu werden max. zulässige Höhen definiert und Arten der Ausführung von Einfriedungen beschrieben. Es wird empfohlen diese ohne Sockel zu errichten, um die 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 bestehenden Anbindungen an das städtebauliche Umfeld, insbesondere an die Ansbacher Straße nördlich des Planungsgebietes hinreichend gewährleistet. Neue Anbindungen sind nicht erforderlich. Die bestehenden Straßen sind 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. Gesonderte Festsetzungen sind nicht notwendig.



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

Innere Erschließung

Das Planungsgebiet ist im Inneren mit den bereits errichteten öffentlichen Verkehrsanlagen 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 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

Straßenbegleitend sind im Planungsgebiet einseitig Gehwege angelegt. Hiermit ist eine hinreichende fußläufige Erschließung sichergestellt. Auf gesonderte Radwege im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Die bestehenden Straßen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sowie der max. zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als hinreichend verkehrssicher zu erachten.

Die ÖPNV - Anbindung ist mit den bestehenden Haltestellen in Lichtenau noch als hinreichend zu erachten. Neue Haltestellen im Planungsgebiet sind kurzfristig aufgrund der beachtenswerten Gesamtsituation des ÖPNV in Lichtenau nicht zu erwarten, dies kann nur im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung des ÖPNV in Lichtenau sinnvoll erfolgen.

7.2 Entwässerung

Das Planungsgebiet sowie das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets werden bereits im Mischsystem entwässert. Hierzu sind im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen bereits entsprechend ausreichend dimensionierte Entwässerungskanäle vorhanden.

Die Flächen des Planungsgebietes sind vollumfänglich in der Dimensionierung berücksichtigt. Neue Kanäle oder Umbauten an 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 Sickersversuche 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 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 schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den

Technische Regeln zum schadlosen 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 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 bestehenden Versorgungsleitungen 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 bestehenden Straßen sind grundsätzlich für die Befahrbarkeit ausreichend dimensioniert. Der Buchenweg ist als Stichstraße ausgeführt. Am westlichen Ende des Buchenwegs ist eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge bereits vorhanden. Dies ermöglicht das Wenden der Fahrzeuge auf drei Züge. Dies ist in Abwägung aller Belange noch als vertretbar zu erachten. Zudem ist festzustellen, dass die bestehenden Grundeigentumsverhältnisse keine Erweiterung der historisch entstandenen Situation möglich ist. Kritische Hinweise der Entsorger zur bestehenden Situation sind nicht bekannt, mögliche Gefährdungen Dritter durch die Wendevorgänge sind als gering einzustufen. In Abwägung aller Belang wird daher an der bestehenden Lösung festgehalten. Für den nördlichen Stich des Buchenwegs sind die dortigen Bewohner angehalten, die Müllbehältnisse am Tage der Entsorgung am Ost- West verlaufenden Teil zur Abholung bereitzustellen. Die Entfernung ist unter 50 m so, dass dies in Abwägung aller Belange noch als hinreichend vertretbar zu erachten ist.

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, 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 leichten Hanglage des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, für die bisher nicht bebauten Grundstücke im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasser- verhältnisse 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. Gegebenenfalls bei Starkregenereignissen fließt im Zweifelsfall entsprechend der örtliche Topographie nach Süden zum Talraum der fränkischen Rezat hin ab. Es ist davon auszugehen, dass der hauptsächliche Wasserabfluss über die bestehenden öffentlichen Straßenflächen nach Süden, hin zur Birkenallee und von dort in den Talraum der fränkischen Rezat erfolgen wird. Südlich der Birkenallee sind keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen 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 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 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. 1,4 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/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 Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die bereits bestehenden Ortsstraßen erschlossen. Diese sind 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 vorrangig Wohngebäude zulässig und bereits 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.

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)

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.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen im Süden 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 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 Freiflächen-gestaltungsplan 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 den Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus.

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet vorrangig als Lebensraum für typische Brutvogelarten des Siedlungszusammenhangs anzusehen („Allerweltsarten“). Jedoch können potenziell auch artenschutzrechtlich geschützte Vogelarten der Heckenbrüter nicht abschließend ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse ist das Planungsgebiet vorrangig als Jagdrevier anzusehen.

Mit dem Talraum der fränkischen Rezat südlich des Planungsgebietes besteht im Umfeld des Planungsgebietes zudem ein deutlich attraktiverer Lebensraum für artenschutzrechtlich geschützte Arten. In Abwägung aller Belange wird daher davon ausgegangen, dass mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

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 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“ (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 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A 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 Pflanzschema sowie
- die Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Roßtal, den 17.05.2018
Zuletzt geändert am

Lichtenau, den

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

Markt Lichtenau
Uwe Reißmann
Erster Bürgermeister