

**Markt Lichtenau
Landkreis Ansbach**

2. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. 14
„Hinterm Weiher“**

BEGRÜNDUNG

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

**20. Oktober 2016
Zuletzt geändert am 15.12.2016**

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| | Alternative Planungsstandorte | 4 |
| | Rechtliche Grundlagen | 4 |
| | Anwendung des beschleunigten Verfahrens | 4 |
| 2. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| | Übergeordnete Planungen | 5 |
| | Umweltprüfung in der Bauleitung | 5 |
| | Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung | 5 |
| 3. | Allgemeine Lage des Baugebietes | 5 |
| 4. | Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches | 5 |
| | Allgemeines | 5 |
| | Topographie | 6 |
| | Verkehrerschließung | 6 |
| | Ver- und Entsorgung | 6 |
| | Denkmäler | 6 |
| | Naturraum, Hochwasserschutz 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 | 8 |
| | 5.1 Nutzungen | 8 |
| | 5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes | 9 |
| | 5.3 Erschließungskosten | 9 |
| 6. | Bebauung | 9 |
| | Art und Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| | Gestaltung und Dachgestaltung der baulichen Anlagen – örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 7. | Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung | 12 |
| | 7.1 Erschließung und Verkehr | 12 |
| | 7.2 Entwässerung | 13 |
| | 7.3 Versorgung | 14 |
| | 7.4 Abfallentsorgung | 15 |
| 8. | Denkmalschutz | 15 |
| 9. | Grund- und Oberflächenwasser | 16 |
| 10. | Vorbeugender Brandschutz | 16 |
| 11. | Immissionsschutz | 17 |
| 12. | Altlasten | 19 |
| 13. | Grünordnung | 20 |
| 14. | spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung | 21 |
| 15. | Überregionale Planung | 22 |
| 17. | Hinweise | 23 |
| 18. | Bestandteile des Bebauungsplanes | 24 |

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Lichtenau verfügt aktuell über keine Angebote im Bereich der Wohnbauflächen. Die bestehenden und ausgewiesenen Wohngebiete in Lichtenau sind ausgenutzt und bewohnt. Leerstände sind kaum zu verzeichnen. Die in geringem Maße bestehenden Leerstände bzw. ungenutzte Gebäude befinden sich in privatem Besitz. Deren Eigentümer sind aktuell nicht an einer Entwicklung dieser Flächen interessiert, so dass auch hier keine Entwicklung neuer Wohnbauflächen möglich ist.

In Lichtenau besteht aber aktuell eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Diese Anfragen kommen hierbei vorrangig aus der lokalen Bevölkerung. Gerade junge Familien aus Lichtenau, aber auch insbesondere durch älterer Bevölkerungsschichten, welche die bisherigen Einfamilienhäuser nicht mehr alleine bewirtschaften können, bzw. denen die bisherigen Wohnformen zu groß sind, suchen nach alternativen Wohnformen und Angeboten. Gerade hier besteht in Lichtenau eine große Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen unterschiedlicher Größen.

Die Nachfrage zeigt dabei im Besonderen auch den Wunsch nach zentrumsnahen neuen Wohnbauflächenangeboten. Es besteht der ausdrückliche Wunsch an integrierten Orten von Lichtenau Wohnbauflächen zu schaffen, die ggf. auch einen Verzicht auf das Auto als Mobilitätsmittel ermöglichen.

Bei der Suche nach potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen ist der Markt Lichtenau auf die Flächen im Umfeld der Brauerei Hauff südlich der Wattenbacher Straße gestoßen. Diese sind bisher bauplanungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 14 als gewerbliche Nutzflächen sowie Mischgebietsflächen festgesetzt. Gespräche mit den Betreibern der Brauerei ergaben, dass diese zukünftig die bisher genutzten Gebäude südlich der Wattenbacher Straße nicht mehr für den Betrieb benötigen. Der Betrieb der Brauerei wurde dahin gehend optimiert, dass die Flächen südlich der Wattenbacher Straße, welche bisher hauptsächlich für die Flaschen- und Fassabfüllung sowie als Lagerflächen genutzt wurden, für die den Betrieb und die Betriebsabläufe nicht mehr erforderlich sind.

Seitens des Markts Lichtenau wurde daher ein Erwerb der Flächen geprüft und durchgeführt. Hierbei wurde auch die Städtebauförderung bei der Regierung von Mittelfranken einbezogen, da Lichtenau sich im Städtebauförderprogramm der Regierung von Mittelfranken befindet. Gefördert durch die Regierung von Mittelfranken wurde zwischenzeitlich der Rückbau der nicht mehr benötigten Gebäude der Brauerei begonnen.

Die freiwerdenden Flächen bieten zusammen mit den dahinterliegenden Lagerflächen und Grünflächen für den Markt Lichtenau die Chance, das südlich an den historischen Ortskern angrenzende Quartier des Ortes städtebaulich neu zu ordnen und zentrumsnah attraktive neue Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen zu schaffen. Gleichzeitig können mit der Gestaltung des neuen Quartiers auch die südlich davon bestehenden Wohnquartiere besser an den Ortskern angeschlossen werden.

Da die Flächen jedoch bisher bauplanungsrechtlich als gewerbliche Nutzflächen festgesetzt sind, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Hinterm Weiher“ notwendig. Hierzu hat sich der Markt Lichtenau im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung des Umfeldes entschlossen.

Ziel der Planungen ist es, im Änderungsbereich des Bebauungsplans attraktive Wohnbauflächen zu schaffen. Die Aufgabe der bisherigen Zielsetzung für diesen Bereich in der Form von gewerblichen Nutzflächen ist dabei vertretbar, da für diese Arten der Nutzungen zwischenzeitlich deutlich besser geeignete und erschlossene Flächen im Gebiet von Lichtenau vorliegen.

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

- Städtebauliche Neuordnung des Quartieres südlich des historischen Ortskerns mit attraktiven Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen
- Schaffung von Bauflächen durch Nachverdichtung im Umfeld bestehender Siedlungsstrukturen für den kurzfristigen Bedarf
- Schaffung einer attraktiven Raumstruktur mit Straßenraum für Verkehr und Aufenthaltsqualität für die Anwohner, insbesondere Kinder

- Gute Durchwegung des Siedlungsgebietes und Anbindung der umliegenden Quartiere
- Gute Durchlässigkeit für Fußgänger
- Schaffung einer guten Durchgrünung
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung und Ableitung

Alternative Planungsstandorte

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich in integrierter Lage von Lichtenau. Er ist als Innentwicklungsfläche zu betrachten und entspricht somit insbesondere den Zielen der Landesentwicklung. Durch die Möglichkeit des Grunderwerbs durch den Markt Lichtenau sind die Flächen zudem für eine kurzfristige Entwicklung verfügbar.

Auf eine weitergehende Standortalternativenprüfung kann daher in Abwägung aller Belange verzichtet werden. Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass aktuell in integrierter Lage in Lichtenau aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen (fehlende Verkaufsabsichten) keine besser geeigneten Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen in Lichtenau vorhanden sind.

Der nun überplante Bereich stellt in Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der Eignung entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie die bestmöglichen Berücksichtigung der Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzungen die am besten ortsverträgliche Entwicklungsfläche zur Schaffung neuer Wohnbauflächen in Lichtenau dar..

Rechtliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 09.05.2016 (GVBl. S. 89) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 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 erneuten Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff grundsätzlich mit dem bestehenden Bauplanungsrecht bereits möglich wäre. Es ist zudem festzustellen, dass mit den nun vorliegenden Planungen sich voraussichtlich eine geringe Eingriffsschwere einstellen wird, wie sie mit den bisher zulässigen Nutzungen als Gewerbegebiet zulässig wäre.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Kernort Lichtenau, unmittelbar südlich des historischen Ortskerns.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Erschließungsstraße „Weiherwiese“ und die daran anschließenden Wohnbauflächen
- im Norden: durch die Verkehrsflächen der Kreisstraße AN 12 (Wattenbacher Straße) und nördlich davon, vom historischen Ortskern sowie der Brauerei
- im Osten: durch die Verkehrsflächen der Kreisstraße AN 12 (Wattenbacher Straße) und östlich davon, von gewerblichen Nutzflächen
- im Süden: durch angrenzenden Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen des Kindergartens

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 89/8, 95, 99, 101/4, 101/5 und 101/12, jeweils Gemarkung Lichtenau sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 95/5, Gemarkung Lichtenau.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,53 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet 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“. Sie ist dort weiterhin als Kleinzentrum bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP 2013 angepasst.

Das geplante Wohngebiet befindet sich südlich der Wattenbacher Straße im Kernort von Lichtenau. Die Bereiche unmittelbar an der Wattenbacher Straße sind bisher gewerblich durch die Abfüllanlagen der Brauerei genutzt. Daran anschließend entwickeln sich Freilagerflächen der Brauerei. Die weiteren Flächen im Änderungsbereich sind zurzeit als Grünflächen angelegt aber ungenutzt. Das Planungsgebiet wird durch die Verrohrung des Boxbrunner Grabens gequert.

Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem weitestgehend ebenen Gelände. Am Südrand steigt das Gelände um ca. 2 m nach Süden zu den Wohnbauflächen des Wattenbacher Bergs an.

Verkehrerschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch zurzeit am Westrand über die Straße „Weiherwiese“ am Nordrand durch die Wattenbacher Straße sowie im Südosten durch die Straße „Amselweg“ erschlossen. Innere Erschließungen des Planungsgebietes existieren bisher, abgesehen von den Freilagerflächen der bisherigen Brauerei nicht.

Gehwegerschließungen sind lediglich am Nordrand parallel der Wattenbacher Straße vorhanden. Gesonderte Raderschließungen existieren nicht.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befinden sich in einem Abstand von ca. 600 m nördlich an der Ansbacher Straße (Haltestelle Festplatz, Buslinien 708 und 711) sowie südöstlich in einem Abstand von ca. 700 m an der Haltestelle Freibad in der Badstraße (Buslinie 711).

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher lediglich im Bereich der bisherigen Gebäude der Brauerei an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Weitere Anbindungen bestehen bisher nicht. Am Nordwestrand des Änderungsbereichs, außerhalb des Planungsgebietes, befindet sich eine Umspannstation der Gemeindewerke Lichtenau. Das Planungsgebiet wird von der Verrohrung des Boxbrunner Grabens gequert.

Denkmäler

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet. Bodendenkmäler sind aktuellen Zeitpunkt im Änderungsbereich ebenfalls nicht bekannt. Nördlich der Wattenbacher Straße befindet sich der historische Ortskern von Lichtenau. Dieser als Bodendenkmal (D-5-6730-0171) dokumentiert. Die nördlich an die Wattenbacher Straße angrenzenden Gebäude sind teilweise zudem als Baudenkmäler dokumentiert.

Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotop bekannt oder erfasst.

Nordöstlich, außerhalb des Planungsgebietes, befinden sich als Biotop kartierte Heckenstrukturen Fläche. Lt. FINWEB befinden sich in diesem Bereich naturschutzrechtlich schützenswerte Heckenstrukturen, beschrieben als strauchreiche, dichte, ca. 2- 3 m breite Hecke. Vorherrschende Arten sind Hasel, Weißdorn, daneben tritt Holunder auf. Die Hecke ist stellenweise mit einzelnen jungen Pappeln, Eichen und Hainbuchen durchsetzt. Im SW überwiegen junge Hainbuchen.

Weiter nordwestlich, mind. ca. 400 m vom Planungsgebiet entfernt, befindet sich das FFH-Schutzgebiet des Gewässerverbundes der schwäbischen und fränkischen Rezat.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Einzelgehölze, insbesondere eine großgewachsene Eiche, welche das unmittelbare Landschaftsbild beeinflusst. Der Südwestrand des Planungsgebietes wird durch dortige Heckenstrukturen bestimmt.

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

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen sowie der bekannten Auffüllungen im Bereich der Grünflächen ebenfalls als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentionsräumen.

Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet den Sanden und Schotter der Hauptterrasse des Pleistozän zuzuordnen. des oberen bunten Keupers zuzuordnen.

Als Bodentyp ist mit Braunerde u. und podsolige Braunerde aus sandigen bis lehmigen, vereinzelt kiesigen Terrassenablagerungen zu rechnen. Zum Teil liegt örtlich eine sandige Deckschicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lehmige Sande eingeordnet. Die Bodenschätzungskarte weist eine Güte von IS 4 V sowie für Teilflächen eine Güte IS II 3 aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 43 - 37 angegeben. 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 hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben.

Für das Planungsgebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Demnach ist im Bereich der nicht überbauten Bereiche mit Auffüllungen in einer Mächtigkeit von ca. 60 cm zu rechnen. Darunter ist lt. Gutachten mit Schluff, sandig bzw. schwach kiesig zu rechnen, der halbfest bis steif ist. Aussagen zum Gründung von Gebäude und der Erschließung wurden im Gutachten nicht getroffen. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

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. Nordöstlich des Planungsgebiets verläuft der Talraum der fränkischen Rezat. Durch die Lage an der „Sohle“ der Hanglage des Wattenbacher Bergs ist mit Schichtwasser aus den südlich des Planungsgebiets befindlichen Flächen zu rechnen. Das Planungsgebiet wird zudem von der Verrohrung des Boxbrunner Grabens gequert. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse und der Angaben aus dem Informationssystem oberflächennahe Geothermie als schlecht einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit der quartären Flussschotter und –sande zugeordnet. Grundwasser wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen zum bisher erstellten Bodengutachten nicht aufgefunden. Schichtenwasser aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens weiter überprüfen zu lassen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Für das Planungsgebiet und die vorhandenen Bebauungen wurde eine Altlasten- und Bausubstanzuntersuchung durchgeführt.

Diese liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei. Hierbei wurden im Bereich der bestehenden Gebäude zum Teil Belastungen der bestehenden Bausubstanz aufgefunden. Insbesondere sind dies Terkorkisolierungen, mit Steinwolle isolierte Leitungen mit nachgewiesenen WHO-Fasern, Steinwollendämmungen in Dachaufbauten, Welleterniteindeckungen, Asbestzementplatte, Kohlenwasserstoffverunreinigungen in der Bausubstanz sowie PCB-Belastungen von Einzelbauteilen der Bausubstanz. Da die Gebäude mit entsprechenden Belastungen rückgebaut werden, erfolgt eine fachgerechte Abtrennung der belasteten Bauteile und getrennte Entsorgung gem. den geltenden Vorschriften. Der Rückbau und die Entsorgung ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan bereits weitestgehend erfolgt.

Für die vorhandenen Freiflächen wurden Bodenuntersuchungen auf ggf. vorhandene schädliche Bodenveränderungen vorgenommen. Hierbei wurden zunächst in einer Mischprobe leichte Überschreitungen eines Grenzwertes für die zu untersuchenden Stoffe- und Stoffverbindungen festgestellt. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurden im Nachgang zum Gutachten ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die in der ursprünglichen Analyse auffälligen Grenzwertüberschreitungen nur auf kleinräumige, für den Wirkungspfad „Boden- Mensch“ nicht relevante Bodenverunreinigungen zurückzuführen sind. Diese konnten zudem bei der Zweitbeprobung nicht mehr aufgefunden werden. Grenzwertüberschreitungen wurden nicht mehr festgestellt. Schädliche Bodenveränderungen liegen somit nach bisherigem Kenntnisstand im Bereich der untersuchten Grünflächen des Änderungsbereichs nicht vor.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird daher 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

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich aufgrund von hydrogeologischen und geologischen oder wasserwirtschaftlich kritischen Gründen nicht möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen nicht zulässig. Ab ca. 50 m Tiefe können Sulfatgesteine durchbohrt werden. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Locker- über Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,2 – 1,8 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 86 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Immissionen

Nördlich und östlich des Planungsgebietes befinden sich gewerbliche Nutzflächen bzw. als gewerbliche Nutzflächen im Rahmen einer Bauleitplanung ausgewiesene Flächen. Hieraus entstehen u.U. Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet. Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich im Norden eine als Mischgebiet ausgewiesene Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14. Dort befindet sich eine genehmigte Gastwirtschaft mit Terrassenbetrieb.

Nördlich und östlich unmittelbar an den Änderungsbereich die Verkehrsflächen der Kreisstraße AN12 an. Hieraus entstehen ggf. Verkehrslärmbelastungen für das Planungsgebiet. Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Kindertagesstätte an der Finkenstraße.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

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

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene kurzfristige Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Lichtenau verfügbar gemacht werden. Hierbei sollen sowohl Nachfragen nach Einfamilien- und Doppelhäuser als auch Geschosswohnungsbau berücksichtigt werden. Des Weiteren sollen Entwicklungsmöglichkeiten für zentrumsnahe Wohnformen für Senioren geschaffen werden.

Einhergehend damit soll das städtebauliche Umfeld südlich der historischen Altstadt des Ortes neu geordnet und gestaltet werden. Hiermit soll ein Beitrag zur städtebaulich positiven Entwicklung von Lichtenau geleistet werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

| | | |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| Gesamtfläche | ca. 1,53 ha | 100,0 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,13 ha | 8,5 % |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 0,11 ha | 7,2 % |
| Private Grünflächen | ca. 0,15 ha | 9,8 % |
| Nettobaupfläche Wohnbaugebiet | ca. 1,14 ha | 74,5 % |

5.3 Erschließungskosten

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

| | |
|---|---------------------|
| Abwasseranlage | ca. 360.000,-- Euro |
| Verkehrsanlage | ca. 260.000,-- Euro |
| Wasserversorgung | ca. 74.000,-- Euro |
| Stromversorgung, Beleuchtung, Grünordnung | ca. 106.000,-- Euro |
| Verlegung Boxbrunner Graben | ca. 115.000,-- Euro |

(Alle Kosten Brutto zum Stand MwSt. 19%, einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Kosten für Boden- und Altlastenuntersuchung sowie deren Beseitigung, ggf. archäologische Untersuchungen, Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen südlich des historischen Ortszentrums 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 als vertretbar zu erachten. Die Aufgabe der bisherigen festgesetzten Nutzung „Gewerbegebiet“ ist vertretbar, da dieser Gebietscharakter für den Änderungsbereich nicht mehr den Entwicklungszielen des Markts Lichtenau entspricht. Es wurden zudem deutlich besser geeignete Flächen für gewerbliche Nutzungen in Lichtenau erschlossen, welche insbesondere eine deutlich bessere Verkehrserschließung aufweisen.

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.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient zudem dem Ziel, zentrumsnah neue Wohnbauflächen für Lichtenau zu schaffen und hiermit einen Beitrag zur Belebung des Ortskerns zu leisten. Eine gut erreichbare Tankstelle befindet sich nördlich im Ortszentrum von Lichtenau an der Ansbacher Straße. Für Gartenbaubetriebe ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von Lichtenau.

Für das Planungsgebiet wird eine Differenzierung bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise vorgenommen. Das Planungsgebiet wird hierzu in vier Teilabschnitte (WA 1 – WA 4) untergliedert. Die Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 zu entnehmen.

Die Bebauung der Grundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser bzw. 1,2 im Bereich der Mehrfamilienhäuser entsprechend der Obergrenzen der BauNVO festgesetzt. Dies dient der angemessenen Verdichtung der Flächen in zentrumsnaher Lage.

Durch die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl von Vollgeschossen mit in der Regel zwei Vollgeschossen im südlichen Bereich wird die angemessene Gebietsentwicklung im Übergang zu den bestehenden Wohnbaustrukturen gewährleistet.

Im nördlichen und östlichen Bereich wird durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen zzgl. Penthaus eine erhöhte Verdichtung ermöglicht. Gleichzeitig soll damit der Stadtraum die und im nördlichen Bereich die „Raumkante“ entlang der Wattenbacher Straße ergänzt werden.

Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes wird festgesetzt, dass für alle baulichen Anlagen mit mehr als zwei Vollgeschossen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, der Nachweis des notwendigen zweiten Rettungswegs über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen ist. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Markt Lichtenau zum aktuellen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein entsprechendes Hubrettungsfahrzeug verfügt!

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und möglichst guten städtebaulichen Einbindung in das Umfeld werden unter Beachtung der umliegenden Gebäudestrukturen sowie der Topographie max. Trauf-, Wand- und Firsthöhen in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen und in Beachtung der bestehenden Strukturen im Umfeld festgesetzt, sowie über den Bezug zur jeweils an die Baugrundstücke angrenzenden Erschließungsstraße die städtebaulich geordnete Höhenentwicklung im Kontext der Bebauung gewährleistet.

Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet, um die angemessene Verdichtung im Umfeld zu ermöglichen und gleichzeitig eine geeignete Lösung des Stellplatzbedarfs für die Nutzungen sicherzustellen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aus städtebaulichen Gründen wird in Teilen des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Bauweise der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen.

Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Ziel, neben der Schaffung von Entwicklungsflächen für Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser auch Flächen für die Errichtung von Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern sowie ggf. auch Reihenhäusern zu ermöglichen.

Im Sinne der geordneten Entwicklung werden deshalb Teile des Planungsgebietes mit entsprechenden Beschränkungen festgesetzt. Hiermit kann ein Beitrag für die sich abzeichnende Nachfrage nach verdichteten Wohnstrukturen (Geschosswohnungsbau) geleistet werden zudem können hierdurch neue Wohnformen für das Wohnen im Alter in zentrumsnaher Lage realisiert werden. Hiermit kann ein Beitrag zur Abmilderung der Folgen des demographischen Wandels geleistet werden.

Für den südlichen Bereich des Änderungsbereichs wird eine ausschließliche Bebaubarkeit mit Einzel- und/oder Doppelhäuser festgesetzt. Hiermit soll ein städtebaulich geordneter Übergang zu den bestehenden Wohnbauflächen südlich und westlich des Änderungsbereichs geschaffen werden.

Die Abgrenzung der jeweiligen Bereiche ist im Planblatt dargestellt.

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden in der Regel über Baugrenzen definiert. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Geh- und Radwegen) einen Mindestabstand von 3,00 m ein. Somit werden ausreichende Abstände gewahrt und eine ortsverträgliche Bebauung ermöglicht. Entlang der Wattenbacher Straße für das mit WA 1 gekennzeichnete Baugrundstück eine Baulinie festgesetzt. Hiermit soll die Entwicklung der Raumkante entlang der Wattenbacher Straße im Gegenüber zum historischen Ortskern sichergestellt werden.

Garagen und Carports sowie deren Zufahrten dürfen die Baugrenzen überschreiten. Gleiches gilt für Hauseingangüberdachungen welche die Baugrenzen um eine Tiefe um max. 1,50 überschreiten dürfen.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Wattenbacher Straße (Kreisstraße AN12) sind unmittelbare Zufahrten auf diese unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Rettungszufahrten, soweit diese mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt sind.

Für den Bereich mit Einzel- und Doppelhäusern des Planungsgebietes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass die Länge der in baulichen Zusammenhang errichteten baulichen Anlagen maximal 50 m betragen darf. Dies dient der städtebaulich geordneten Entwicklung im Übergang zu den bestehenden Wohnbauflächen gewährleistet ist.

Im Bereich der Mehrfamilienhaus/Reihenhausstrukturen dürfen die Abstandsflächen in Abweichungen zu den Maßgaben des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO auf zwei Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,5 H reduziert werden. Der grundsätzlich einzuhaltende Grenzmindestabstand von 3,00 m gem. BayBO darf dabei jedoch nicht unterschritten werden. Diese Abweichung durch örtliche Satzung im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO ist städtebaulich vertretbar, um die in diesem Bereich gewünschte städtebaulich verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die Belange der Nachbarschaft an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse bleibt jederzeit hinreichend gewahrt.

Aufgrund der topographischen Situation werden Maßgaben zur Geländemodellierung und Abtreppung von ggf. erforderlichen Stützwänden festgesetzt.

Gestaltung und Dachgestaltung der baulichen Anlagen – örtliche Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 BayBO

Im Rahmen von örtlichen Vorschriften im Sinne des § 81 BayBO werden Maßgaben zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Dachgestaltung im Baugebiet festgesetzt. Demnach sind bauliche Anlagen im Bereich WA 1 grundsätzlich nur mit Satteldach zulässig. Hiermit soll der geordnete Übergang zur historischen Altstadt und den dortigen Satteldachgebäude sichergestellt werden.

Für die Bereiche mit Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen wird eine Zweiteilung vorgenommen. Im westlichen Bereich, im Anschluss an die bestehenden Wohnbaustrukturen werden die Gebäude nur mit Satteldach zugelassen. Dies dient der geordneten Anbindung an die Satteldachstrukturen im Bestand. Für den übrigen Bereich wird eine Bebauung mit Pultdach festgesetzt, um auch alternative Gestaltungsmöglichkeiten für Wohngebäude angemessen im Planungsgebiet zu ermöglichen. Durch die Teilung in Bereiche wird die städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt. Für den Bereich des Baufensters WA 4 (seniorengerechtes Wohnen) wird eine Bebauung mit Flachdach oder Pultdach in Abhängigkeit von der ausgeführten Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Dies soll eine gute Verdichtung und gleichzeitig Abschluss des Baugebietes nach Osten sowie den dort angrenzenden Gewerbestrukturen bilden.

Für die festgesetzten Dachformen werden minimale und maximale Dachneigungen definiert, es werden Maßgaben zur Ausführung von Dachgauben und Zwerchhäuser getroffen, um die städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Dacheinschnitte und eingeschossige Erker sind grundsätzlich unzulässig.

Die Eindeckung von Gebäuden darf bei Gebäuden mit Satteldach nur mit Ziegeldeckung oder Betondachsteinen in roten oder grauen Farbtönen erfolgen. Andere Farbtöne sind grundsätzlich unzulässig. Im Übrigen ist auch eine Eindeckung mit beschichtetem Blech oder als Gründach zulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind grundsätzlich unzulässig. Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemacht. Soweit Flächen dementsprechend genutzt werden, sind diese Bereiche von den Maßgaben bezgl. dauerhaft glänzender Eindeckungen ausgenommen.

Garagen und Carports dürfen grundsätzlich nur mit der Dachform Flachdach oder Pultdach mit einer max. Dachneigung von 10 ° ausgeführt werden. Ausnahmsweise ist für den Bereich WA1 auch eine Errichtung mit der Dachform Satteldach zulässig. Die Gesamtgröße der sonstigen baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Gartenhäuschen etc. darf eine Gesamtgröße von max. 20 m² nicht überschreiten. Hiermit soll ein Wildwuchs in den Gartenbereichen der Wohnhäuser ausgeschlossen werden.

Weiterhin werden Maßgaben zur Standorten für Mülltonnen sowie Werbeanlagen und Hinweisschildern getroffen. Bzgl. Einfriedungen werden aus städtebaulichen Gründen Maßgaben zu deren Höhe und Gestaltung gemacht. Hiermit soll die angemessene Einfriedung, aber auch die Einbindung in das Umfeld sichergestellt werden.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Anbindung an die bestehenden Ortsstraßen „Weiherwiese“ und „Amselweg“ und von dort an die Wattenbacher Straße (Kreisstraße AN 12). Von dort besteht im Norden Anschluss in den Kernort Lichtenau sowie von dort in Richtung Ansbach und Windsbach sowie zur Autobahn BAB A6. Im Südosten besteht über die Kreisstraße Anschluss in Richtung Wolframs-Eschenbach.

Die bestehenden Straßen besitzen zur Aufnahme der zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus dem neuen Baugebiet hinreichende Kapazitäten. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Änderungsbereich sind als gering zu erachten und beeinträchtigen die Leistungsfähigkeit der Kreisstraße kaum. Anpassungen an den Knotenpunkten mit der Kreisstraße sind nicht erforderlich.

Die ausreichende Anbindung an die überörtliche Erschließung ist gewährleistet. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Sichtdreiecke für die Knotenpunkte der Ortsstraßen mit der Kreisstraße dargestellt. Die notwendigen Sichtweiten sind sichergestellt, der sichere Verkehrsfluss auf der Kreisstraße ist gewährleistet. Die Baufenster stellen die dauerhafte Aufrechterhaltung der Sichtweiten sicher.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird ein Verbot von unmittelbaren Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße von den Baugrundstücken festgesetzt.

Der östliche Randbereich des Planungsgebietes grenzt an die freie Strecke der Kreisstraße AN 12 an. Hier gilt zunächst eine Bauverbotszone von 15 m gemessen von Fahrbahnrand der Kreisstraße. In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Ansbach wurde im Vorfeld der Planungen vereinbart, die Bauverbotszone unter Beachtung der Gestaltungsmöglichkeiten des bayerischen Straßen- und Wege Gesetzes, um 6,0 m auf 9,0 m verbleibend, zu reduzieren.

Dieser Bereich dauerhaft von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten. Hierzu zählen auch Gehölzpflanzungen. Leitungsverlegungen in diesem Bereich sind vorab mit dem staatlichen Bauamt Ansbach, als Vertreter des Straßenbaulastträgers, abzustimmen und deren Zustimmung einzuholen. Bepflanzungen in diesem Bereich sind ebenfalls mit dem staatlichen Bauamt Ansbach abzustimmen. Innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Baubeschränkungszone von 30,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße AN 12, sind alle geplanten baulichen Anlagen dem Staatlichen Bauamt Ansbach vorab zur Stellungnahme vorzulegen und deren Zustimmung zu den Planungen einzuholen. Die Zustimmung ist mit den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen vorzulegen.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße von Westen nach Osten durch den Änderungsbereich hergestellt. Dieser wird mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Dieser Straßenraum wird als gleichwertig für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge verkehrsberuhigt gestaltet. Die Schaffung von Straßenraum durch Bepflanzung und Fläche für ruhenden Verkehr dient als natürliche Verkehrsberuhigung. Die Straßen sind so dimensioniert, dass ein vollständiges Befahren mit Rettungs- und Entsofnungsfahrzeugen jederzeit gegeben ist.

Einzelheiten der Ausformulierung der Straßenräume werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt.

Im Zentrum des Änderungsbereichs wird eine kleine Platzsituation im Straßenraum als Quartiersplatz ausgestaltet. Dieser wird voraussichtlich gepflastert ausgeführt und soll zu einer weiteren Verkehrsberuhigung beitragen.

Ruhender Verkehr

Für das Planungsgebiet werden aus Gründen der angemessenen Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr aus den Wohnnutzungen sowie aus dem Besucherverkehr im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich hierbei nach der Bauweise der Wohnbauflächen. Für Einzel- und Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind demnach grundsätzlich zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Soweit zusätzlich Einliegerwohnungen entstehen, ist je 50 m² Nutzfläche der Einliegerwohnung ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei der Nutzfläche der Einliegerwohnung wird die relevante Wohnfläche eingerechnet.

Es wird empfohlen, bei der Errichtung der Stellplätze die Herstellung von Anschlüssen an die Stromversorgung vorzusehen, so dass das Laden von Elektrofahrzeugen möglich ist.

Für Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie für Seniorengerechten Wohnungen werden in Abhängigkeit von der Wohnfläche der einzelnen Wohnung die Anzahl der jeweils nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel für seniorengerechte Wohnungen ist hierbei mit einer geringeren Anzahl von Stellplätzen vorgesehen, da hier davon ausgegangen wird, dass nicht jeder Bewohner über ein eigenes Fahrzeug verfügt. Für beide Bauweisen wird ein Anteil an Besucherstellplätzen festgesetzt. Dieser ist bei seniorengerechten Wohnungen höher, da hier mit einem größeren Besucherverkehr zu rechnen ist. Die Besucherstellplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der verringerte Stellplatzschlüssel für seniorengerechte Wohnungen nur für Wohnungen anerkannt wird, welche die Anforderungen der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlage – Teil 2: Wohnungen“ erfüllen.

Für alle übrigen Nutzungen ist im Bedarfsfall der Stellplatznachweis entsprechend der Maßgaben der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu führen.

Bei der Bauweise Mehrfamilienhaus oder Reihenhauses ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

Stellplätze sind aus Gründen der Minimierung der Bodenversiegelung versickerungs offen auszuführen. Ausnahme hiervon bilden aufgrund der besonderen Anforderungen Stellplätze für Behinderte und anderweitige nachvollziehbar begründete Ausnahmen (z.B. gesetzliche Anforderungen)

Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass vor Garagen und Carports grundsätzlich ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten ist. Dieser darf nicht eingefriedet werden. Bei seitlicher Zufahrt ist mind. ein Stauraum von 6,50 m freizuhalten. Der freizuhaltende Stauraum wird nicht als Stellplatz anerkannt. Eine Nutzung als zusätzliche temporäre Besucherstellfläche wird geduldet.

Geh- und Radwege Erschließung

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung und Durchlässigkeit für Fußgänger aus den Baugebieten südlich des Änderungsbereichs werden neue Fußwege von Norden und Süden her zur verkehrsberuhigten inneren Erschließungsstraße hin hergestellt. Hiermit soll die Anbindung an die historische Altstadt verbessert werden. Eine Querungshilfe an der Wattenbacher Straße ist aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse an der Wattenbacher Straße nicht möglich. Die Verkehrssicherheit ist in Abwägung aller Belange aber auch unter den bestehenden Bedingungen noch hinreichend gegeben. Mit der fußläufigen Anbindung an die Baugebiete südlich des Änderungsbereichs kann zum einen eine bessere fußläufige Erschließung dieses Bereiches erreicht werden und gleichzeitig auch die fußläufige Erreichbarkeit der Kita gestärkt werden.

Auf gesonderte Radwegeerschließung wird aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes verzichtet, die geplante Erschließungsstraße ist als hinreichend verkehrssicher zu erachten.

Details zur Gestaltung der Gehwege werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten.

Für die im Trennsystem vorgesehene Entwässerung der Oberflächenwässer ist zur kontrollierten und regulierten Einleitung die Errichtung eines unterirdischen Rückhaltevolumens im Straßenraum der öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich, da eine örtliche Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung über den Boxbrunner Graben in die Vorflut „fränkische Rezat“. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt. Die erforderlichen Anträge für die Ableitung bei den zuständigen Fachbehörden gestellt und die Planung mit den Fachbehörden abgestimmt.

Bei der Dimensionierung der Oberflächenwasserentwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Erschließungsanlage mit einbezogen. Die Straßenführungen werden durch die Wahl von geeigneten Quer- und Längsgefällen so ausgebildet, dass eine bestmögliche, gefährdungsminimierende Ableitung von urbanen Sturzfluten sichergestellt ist und Gefährdungen für unterhalb des Planungsgebietes befindlichen Gebäude und Nutzungen minimiert werden. Die geplante Ausführung wird mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Schmutzwässer werden gesammelt und über ein neu zu erstellendes Kanalnetz an die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten. Hierfür sind neu Kanalleitungen im Planungsgebiet herzustellen.

Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Für die Einleitung des Regenwassers in das Oberflächengewässer wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Soweit örtliche Gegebenheiten und Bodenbeschaffenheit es zulassen, ist eine Versickerung der Dachflächenwasser der Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück bevorzugt auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Alle Grundstücke erhalten je einen Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung sowie die Oberflächenwasserentsorgung, da die örtliche Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich sein wird. Es wird empfohlen auf den einzelnen Grundstücken Zisternen für anfallendes Dach- und Oberflächenwasser zur Nutzung z.B. für die Gartenbewässerung herzustellen. Der Überlauf der Zisterne kann an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Das Planungsgebiet wird von der Verrohrung des Boxbrunner Grabens gequert. Zur sinnvollen Entwicklung des Planungsgebietes ist eine Verlegung der Verrohrung im Änderungsbereich erforderlich. Diese wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden geplant und dimensioniert sowie die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse beantragt.

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

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

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz der Gemeindewerke Lichtenau.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeindewerke Lichtenau. Am Nordwestrand des Planungsgebietes sowie am Südostrand

des Planungsgebietes befinden sich jeweils bestehende Umspannstationen. Von dort aus erfolgt eine Verlegung neuer Versorgungsleitungen in das Gebiet. Zusätzlich wird eine Verbindung der beiden Umspannstationen durch eine neue Mittelspannungsleitung zur Verbesserung der Versorgungssicherheit. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

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

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

Die Versorger (z.B. Gemeindewerke Lichtenau, 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.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes wird geprüft und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

7.4 Abfallentsorgung

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

Die geplanten verkehrsberuhigten Flächen sind nicht vollumfänglich für die Befahrung mit Fahrzeugen der Entsorger geeignet. Den dortigen Bewohnern (Hinterliegerbereiche) wird daher auferlegt, die Abfallbehältnisse am Tag der Abholung an für die Entsorger entsprechend der geltenden Richtlinien öffentlichen befahrbaren Straßen bereitzustellen. Im Übrigen haben die Behältnisse auf dem Grundstück zu verbleiben, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind zu vermeiden. Die Entfernungen dieser Grundstücke zu den geeigneten Straßen sind kleiner 50 m, so dass diese Maßgabe im Rahmen der Abwägung der Belange also vertretbar zu erachten ist. Details sind durch den konkreten Vorhabensträger im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Maßnahme abzustimmen.

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

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 12.05.2015

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 Lage des Planungsgebietes kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser durch 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 Lage im am Fuße des Wattenbacher Bergs 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.

Bei den bisherigen Bodenuntersuchungen wurde kein Grundwasser aufgefunden, das Vorkommen kann aber abschließend nicht ausgeschlossen werden.

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 überdurchschnittlich ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zweigeschossig geplant. Im nördlichen Randbereich sowie am östlichen Randbereich ist eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen bzw. max. drei Vollgeschossen zuzüglich Penthouseebene zulässig.

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

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen 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. 600 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. In der geplanten neuen Erschließungsstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorgesehen und im Planungsgebiet Wasserentnahmestellen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 5,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Nördlich und östlich der Wattenbacher Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen. Wechselwirkungen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Wohngebäude als Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser 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

Lärmimmissionsschutz:

Unmittelbar nördlich sowie östlich des Planungsgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Von diesen gehen ggf. Gewerbelärmimmissionen aus. Ebenfalls unmittelbar nördlich und östlich grenzt die Kreisstraße AN 12 an das Planungsgebiet an. Hieraus entstehen ggf. Verkehrslärmbelastungen. Am Nordrand des Planungsgebietes befindet sich eine Gastwirtschaft mit Terrassennutzung. Auch hieraus entstehen ggf. Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet.

Zur Abschätzung der zu erwartenden Immissionssituation wurden durch das Büro Messinger + Schwarz, Rückersdorfer Straße 57, 90522 Röthenbach an der Pegnitz, schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Bericht Nr. 1602/2227A vom 30.06.2016) durchgeführt. Das Gutachten liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aus den bestehenden gewerblichen Nutzflächen östlich und nördlich des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. nicht mit schädlichen Immissionen im Planungsgebiet zu rechnen ist. Es sind somit für die baulichen Anlagen, welche im Osten und Norden unmittelbar an die Wattenbacher Straße angrenzen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm wurde mangels geeigneter Festsetzungen in den gewerblichen Nutzflächen eine Abschätzung der bisher zulässigen Belastungen der bestehenden Wohnbebauungen im Umfeld vorgenommen und daraus resultierend die dort einzuhaltenden Werte als Emissionsausgangswerte für die gewerblichen Nutzflächen angesetzt.

Unter Beachtung dieser Maßgaben ergeben sich für die unmittelbar an die Wattenbacher Straße angrenzenden Teile des Planungsgebietes Schallschutzmaßnahmen, welche in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Dies sind insbesondere die grundrissoptimierte Ausgestaltung der Wohnungen mit Orientierung der besonders schutzbedürftigen Räume weg von den Lärmquellen sowie ggf. den Verzicht von Fenstern in Richtung der Lärmquellen etc. Im Übrigen ist nicht mit einer Überschreitung der relevanten Grenzwerte bzw. Orientierungswerte zu rechnen.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsuntersuchungen zeigen weiterhin, dass für die bisher nicht bebauten Restflächen der östlich der Wattenbacher Straße befindlichen Bereiche des Gewerbegebiets bereits jetzt Einschränkungen in der Nutzbarkeit bestanden. Hierauf wird ausdrücklich nochmals hingewiesen. Hier können nur noch Betriebe mit einem eingeschränktem Emissionsaufkommen angesiedelt werden, da künftig am östlichen Rand des Plangebietes und auch bereits in der südlich bestehenden Nachbarschaft die Gewerbelärmbelastungen durch den Bestand die heranzuziehenden Immissionsbelastungen nach TA Lärm ausgeschöpft bzw. zum Teil auch bereits gering überschritten werden. Künftig darf durch eine mögliche Zusatzbelastung auf der verbleibenden Gewerbefläche die Gewerbelärmbelastung infolge der Summenwirkung nicht noch weiter erhöht werden. Dies kann unter Umständen zu einer Nutzungseinschränkung für sich dort ansiedelnde Betriebe führen. Dies ist in Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der Vorbelastungen als vertretbar zu erachten. Die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Betriebe bleibt somit hinreichend gewährleistet.

Die Berechnungen des Gutachtens zum Straßenverkehrslärm zeigen, dass an den der Wattenbacher Straße zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen mit Überschreitungen der Orientierungswert der DIN 18005 zu rechnen ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden aber nahezu überall eingehalten, lediglich an den sehr nahe geplanten straßennahen Gebäudefassaden kommt es zu geringfügigen Überschreitungen der relevanten Grenzwerte im Zeitraum Nacht. Im Übrigen werden im Planungsgebiet die Grenzwerte bzw. Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm eingehalten.

Zum Schutz vor störendem Verkehrslärm sind für die Gebäude entlang der Wattenbacher Straße Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere die lärmabgewandte Orientierung von schutzbedürftigen Räumen anzustreben und ggf. bei der baulichen Umsetzung durch geeignete passive Maßnahmen an den Außenfassaden zu ergänzen.

Beispielhafte Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen sind in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109 zu ermitteln. Alternativ kann auch eine Bemessung nach VDI-Richtlinie 2719:1987-08 erfolgen. In der DIN 4109-1, Abs. 7 werden Aussagen zu den Außenlärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen an für Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Nach DIN 4109-2 Abs. 4.4.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht (zzgl. Zuschlag von +10 dB(A)) und unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) errechnet.

Die Dimensionierung der in diesem Zusammenhang evtl. notwendigen Schalldämmlüftungen und auch die der Rollladenkästen muss an die erforderliche Schallschutzverglasung angepasst werden. Bei der Ausschreibung der Schallschutzfenster, Lüfter und Rollläden ist nach DIN 4109 ein Vorhaltemaß von + 2 dB zu berücksichtigen.

Im Weiteren wurde im Gutachten noch eine Abschätzung der Auswirkungen der bestehenden Gastwirtschaft mit Terrassenbetrieb auf das Planungsgebiet vorgenommen. Dieses ist lt. vorliegenden Unterlagen als Tagescafé mit Terrassenbetrieb genehmigt, jedoch fehlt ein definiertes Nutzungsprofil. Entsprechend der Definition Tagescafé wurde durch den Gutachter davon ausgegangen, dass lediglich im zulässigen Zeitraum TAG gem. TA-Lärm von 06.00 – 22.00 Uhr eine Nutzung zulässig ist. Die Begutachtung wurde diesbezüglich daher auf einen Maximalbetrachtungswert durchgeführt. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass auch unter Beachtung der Reduzierung der zulässigen Immissionen im Änderungsbereich (bisher gewerbliche Nutzflächen, jetzt allgemeines Wohngebiet), auch zukünftig eine Unterschreitung der relevanten Grenzwerte von mehr als 10 dB(A) vorliegt. Unter der Voraussetzung, dass der künftige Terrassenbetrieb auch zukünftig keine geräuschintensiven Geräuschkulissen aufweist und auch weiterhin lediglich eine Terrassennutzung im Betrachtungszeitraum Tag stattfindet, kann gem. den Aussagen des Gutachters auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden.

Der Gutachter empfiehlt, soweit zukünftig doch Nutzungen nach 22.00 Uhr zulässig werden oder sind, im Bereich der Terrasse der Gastwirtschaft eine schalldichte Schirmwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß im Direktdurchgang von mindestens $RW,R = 25$ dB und einer Mindesthöhe von 2 m über den Terrassenboden sowie einer Ausdehnung über die gesamte Terrassenlänge auszuführen. Der Markt Lichtenau wird in Abstimmung mit dem Betreiber der Gastwirtschaft diesbezüglich bereits vorab eine Vereinbarung treffen und im Sinne der gutnachbarschaftlichen Beziehungen eine entsprechende Lärmschutzwand errichten. Die Belange des Betreibers der Gastwirtschaft bleiben somit hinreichend in Abwägung aller Belange gewahrt.

Weitere Details zum Schallimmissionsschutz sind dem als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Der notwendige Immissionschutz für das Planungsgebiet ist somit in Abwägung aller Belange hinreichend sichergestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Immissionsbelastungen welche durch Kinder in der südlich des Planungsgebietes bestehenden Kindertagesstätte entstehen, grundsätzlich gem. § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. Sie werden daher nicht bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Umfeld des Planungsgebietes weiter betrachtet.

Auswirkungen auf die umgebenden bestehenden Nutzungen aus den Verkehrsbewegungen des Planungsgebietes, insbesondere im Bereich der neuen Anbindungen an die bestehenden Erschließungen, sind aufgrund der im Verhältnis geringen Nutzungsdichte (allgemeines Wohngebiet) und dem damit zu erwartenden geringen Verkehrsbewegungen nicht zu erwarten.

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.

Emissionen aus Umspannstationen:

Am Nordwestrand sowie Südostrand des Planungsgebietes befindet sich Transformatorenstation der Gemeindewerke Lichtenau. Überschreitungen der relevanten 26. BImSchV. und somit Beeinträchtigungen für die Nutzungen im Planungsgebiet sind hieraus nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen in den nicht überbauten Bereichen des Planungsgebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Im ursprünglichen Bodengutachten festgestellte Grenzwertüberschreitungen einzelner Stoffgruppen haben sich bei weitergehenden Untersuchungen des relevanten Abschnitts des Planungsgebietes nicht bestätigt. Beide Gutachten liegen als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entspre-

chende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Für die bestehenden Gebäuden der Abfüllung der Brauerei sowie die Freilagerflächen, welche während der Aufstellung des Bebauungsplans bereits zurückgebaut werden, wurde ebenfalls eine Altlasten- und Bausubstanzuntersuchung vorgenommen. Dabei wurden verschiedene Belastungen von Bauteile der Bausubstanz gefunden. Die daraus resultierenden Auflagen für den Rückbau sowie die fachgerechte Entsorgung werden durch die bereits beauftragten Fachunternehmen bei den Rückbauarbeiten beachtet.

Weitere Details sind dem als Anlage beigefügten Gutachten zur Altlasten- und Bausubstanzuntersuchung auf dem Gelände der Brauerei Hauff vom 25.09.2016, erstellt durch Blasy+Mader GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. Ammersee, sowie dem Gutachten zur Oberbodendetailuntersuchung der Probenahme-fläche OB01 vom 22.07.2016, erstellt durch Blasy+Mader GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. Ammersee zu entnehmen.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine weitergehenden schädlichen Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Planungsgebiet kann aber grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird daher 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. Ziel der Durchgrünung der öffentlichen Fläche ist, den Straßenraum der notwendigen Erschließungen durch Baumpflanzungen zu akzentuieren. Im Bereich der nördlichen Anbindung an die Altstadt soll gegenüber dem historischen Stadttor mit der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie den Baumpflanzungen ein attraktiver Eingangsbereich entlang des geplanten Fußweges zum neuen Wohnquartier geschaffen werden.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind.

Der bestehende, bisher als privater Garten genutzte Bereich des Planungsgebietes, wird als private Grünflächen festgesetzt, um diesen Bereich dauerhaft als Grünstaltungselement im städtebaulichen Umfeld zu erhalten. Als Pufferzone zwischen der privaten Grünfläche und den Verkehrsflächen der öffentlichen Erschließung wird eine öffentliche Grünfläche hergestellt.

Im Sinne des weitest gehenden Erhalts der bestehenden gestalterischen Grünelemente im Planungsgebiet wird ein Erhaltungsgebot für die vorhandenen Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Ausnahme hiervon bildet die Rodung der bestehenden Eiche im Bereich der geplanten Erschließungsstraße. Die Rodung ist aus planerischen Gründen notwendig, da eine alternative Verkehrsführung aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten sowie stark beschränkter Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich nicht möglich ist. Im Vorfeld der Planungen wurde die Möglichkeit des Versetzens der alten Eiche geprüft, in Abwägung aller Belange hiervon Abstand genommen, da die Gewähr für den Erfolg des Versetzens und den Erhalt des Baumes als gering bis kaum gegeben ist. Der Markt Lichtenau hat sich daher dazu entschlossen, die Rodung des Baumes zuzulassen.

Durch einen Sachverständigen wird eine Wertermittlung für das Gehölz durchgeführt. Zusätzlich wird im Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung für die Rodung festgesetzt. Gem. den Maßgaben sind für die Rodung als Ersatz drei großkronige standortheimische Laubbäume im Planungsgebiet zu pflanzen.

Der Hangbereich im Südwesten des Planungsgebietes mit den bestehenden Gehölzstrukturen wird im Sinne des Erhalts als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen wird festgesetzt, dass diese mit Standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen sind. Zusätzlich sind heimische Bäume zu pflanzen. Hiermit soll ein Beitrag zur guten Einbindung in das städtebauliche Umfeld sowie ergänzend zur Durchgrünung des Planungsgebietes geleistet werden.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. Bei Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser wird verpflichtet je die Pflanzung mindestens eines mittelkronigen Laub- oder Obstbaumes festgesetzt. Für alle weiteren Grundstücke wird verpflichtend je 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes festgesetzt. 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 Bauarbeiten durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Hiermit solle eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes im privaten Bereich sichergestellt werden.

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

Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Auf Grund der Durchführung der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hinterm Weiher“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Berechnungen der Ausgleichsregelung nach § 1 a Nr. 3 BauGB nicht gegeben, es wird daher davon abgesehen.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet sowie das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2016 durch den Dipl. Biologen Matthias Hammer eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Matthias Hammer, Schlesierstraße 15a, 91077 Dormitz, aus dem Juli 2016) liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der Abschichtung wurde in der Begutachtung das Hauptaugenmerk auf Fledermausarten sowie Vögel gelegt. Begutachtet wurden sowohl die zum Abriss vorgesehenen Gebäude der Abfüllung der Brauerei als auch die Freiflächen und der Baumbestand im Änderungsbereich.

Hierbei wurde festgestellt:

- dass besetzte Fledermausquartiere oder Hinweise auf aktuelle oder früherer Fledermausquartiere nicht entdeckt wurden
- die bestehenden Keller sind nicht für Fledermäuse geeignet
- für den zur Rodung zugelassenen Baumbestand (große) bestehen keine Hinweise auf Bruthöhlen und andere für Baumquartiere besiedelnde Fledermausarten geeignete Strukturen
- der Änderungsbereich besitzt eine mäßige Artenausstattung der Vogelwelt, vorwiegend aus wenig störungsempfindlichen Strauch, Baum, und Gebäudebrütern. Der Eingriffsbereich ist avifaunistisch von geringer Bedeutung
- Innerhalb des Abrissgebäudes wurde eine Vogelbrut des Hausrotschwanzes entdeckt, sowie in einem in unmittelbarer Nähe angebrachten Nistkasten die Brut eines Stars.
- Nördlich, außerhalb des Änderungsbereichs, brütet auf dem Kamin der dortigen Brauerei der Weißstorch.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, insbesondere hinsichtlich des Tötungsverbot, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

- - Der Abbruch der Gebäude darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb der Winterschlafzeit der Fledermäuse erfolgen. D.h. von Oktober bis Mitte November entsprechend der Maßgaben des Gutachtens
- Die zulässige Rodung der Eiche darf frühestens ab Oktober eines Jahres zur artenschutzfachlich günstigsten und gesetzlich frühestmöglichem Zeitpunkt erfolgen.
- Die Rodung hat unter größtmöglicher Schonung der benachbarten Bäume zu erfolgen.
- Soweit während des Abrisses der Gebäude Hinweise auf Fledermäuse oder Vogelbrut auftreten, darf der Baufortschritt nur unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Die

CEF Maßnahmen sind gem. den Maßgaben des Gutachters für das Planungsgebiets nicht erforderlich. Seitens des Gutachters wird als Kompensationsvorschlag für den Eingriff in die Brutplätze der Singvögel vorgeschlagen im vorliegenden Änderungsbereich zehn Nistkästen für Vögel anzubringen. Dies wurde als Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplans übernommen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Zurzeit erfolgt eine Teilfortschreibung einzelner Ziele. Dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das LEP 2013 ist noch nicht vollständig erfolgt. 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.

Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist unter anderem als Grundsatz (G) „die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen [...]“ (vgl. LEP 2013 1.4.1). Dabei sollen ebenfalls als Grundsatz (G) „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1).

Das LEP 2013 erklärt weiterhin 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 Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden. Es wird als zentrales Anliegen 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)“. Dabei sollen als Ziel des LEP (Z) gem. 3.2 „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden“. Dies ist im vorliegenden Fall mit der Nachnutzung der bisherigen Flächen der Brauerei sowie der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche der Fall.

Einhergehend damit kann hiermit dem Grundsatz (G) 3.3 des LEP Rechnung getragen werden, wonach „eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur [...] vermieden werden“ soll.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

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.

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts B II 1.1 (Alte Gliederung) sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 B II 2.1 (Alte Gliederung) insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Diesen Grundsatz erfüllt der Markt Lichtenau durch seine Funktion als Kleinzentrum (entsprechend des zentralen Orte Systems der Region Westmittelfranken).

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. Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge.

Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt. 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 und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. (Vgl. hierzu RP8 Teil B II 2 Alte Gliederung.).

Im Bereich des gewerblichen Siedlungswesens soll dabei insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Lichtenau hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Zielen, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhengichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen sowie die bestehenden baulichen Anlagen im Umfeld dargestellt. Auf der Wattenbacher Straße ist der Übergang von „Freier Strecke“ zu „Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt“ gekennzeichnet. Für die geplanten Bereiche mit Geschosswohnungsbau wird auf die Notwendigkeit der Herstellung eines Kinderspielplatzes gem. den Maßgaben der bayerischen Bauordnung hingewiesen. Weiterhin enthalten sind Hinweise auf bestehende Umspannstationen.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung (gesonder-tes Dokument) und Begründung in der Fassung vom 20.10.2016

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Gutachterlicher Bericht Nr. 1602/2227A zur schallimmissionstechnischen Untersuchung vom 30.06.2016, erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur – Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
- Gutachten zur Altlasten- und Bausubstanzuntersuchung auf dem Gelände der Brauerei Hauff vom 25.09.2016, erstellt durch Blasy+Mader GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. Ammersee
- Gutachten zur Oberbodendetailuntersuchung der Probenahmenfläche OB01 vom 22.07.2016, er- stellt durch Blasy+Mader GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. Ammersee
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP), Bericht aus dem Juli 2016, erstellt durch Dipl. Biologe Matthias Hammer, Schlesierstraße 15a, 91077 Dormitz

Aufgestellt: Roßtal, den 20.10.2016
Zuletzt geändert am 15.12.2016

Lichtenau, den

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

Markt Lichtenau
Uwe Reißmann
Erster Bürgermeister