

**Markt Lehrberg  
Landkreis Ansbach**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Fl. Nr. 2337/4 in Buhlsbach“  
in Lehrberg, Ortsteil Buhlsbach**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
mit integriertem Umweltbericht**

**Im Stand des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2  
und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Fassung vom 03. Juli 2020)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
	5.1 Allgemeines	7
	5.2 Topographie	7
	5.3 Verkehrserschließung	7
	5.4 Ver- und Entsorgung	7
	5.5 Denkmäler	8
	5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	8
	5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	8
	5.8 Altlasten	8
	5.9 Oberflächennahe Geothermie	8
	5.10 Immissionen	9
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>9</b>
	6.1 Nutzungen	9
	6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	9
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>9</b>
	7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	10
	7.3 Dachgestaltung	11
	7.4 Örtliche Bauvorschriften	12
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
	8.1 Erschließung und Verkehr	12
	8.2 Entwässerung	13
	8.3 Versorgung	15
	8.4 Abfallentsorgung	16
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>22</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>23</b>
	14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	23
	14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	25
<b>15.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>25</b>
<b>16.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>27</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>28</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>30</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>31</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fl. Nr. 2337/4 in Buhlsbach“ in Buhlsbach sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert

### **1.2 Verfahren**

Der Marktgemeinderat von Lehrberg hat mit Beschluss vom 18.11.2019 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen im Norden von Buhlsbach die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 12 BauGB beschlossen. Im Vorfeld wurde seitens des Vorhabenträgers ein entsprechender Antrag auf Aufstellung der Bauleitplanung gestellt.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Fl. Nr. 2337/4 in Buhlsbach“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die hierfür maßgeblichen Kriterien wurden zum Zeitpunkt der Beschlussfassung als gegeben erachtet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Lehrberg Nr. 11 vom 29.11.2019.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten entstehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Nach verwaltungsrechtlicher Prüfung wurde festgestellt, dass für den Geltungsbereich die Anwendung des Verfahrens gem. §13b BauGB nicht maßgeblich ist. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die Flächen sind somit als bereits beplante Fläche zu erachten. Sie gelten somit bereits als Siedlungsbereich. Hiermit ist für die geplante Überplanung das Verfahren gem. § 13a BauGB maßgeblich. Die hierfür maßgeblichen Kriterien sind erfüllt.

Der Marktgemeinderat des Marktes Lehrberg hat in seiner Sitzung am xx.xx.2020 die Verfahrensart von § 13 b auf § 13 a BauGB geändert sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fl. Nr. 2337/4 in Buhlsbach“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weiter Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

### **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

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

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

Wie bereits unter 1.2 ausgeführt, existiert für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Lehrberg Nr. 4 für das Wochenendhausgebiet in Buhlsbach. Somit handelt es sich in diesem Fall nicht um eine neue Siedlungsfläche. Als Siedlungsflächen sind auch solche Flächen anzusehen, welche regelmäßig zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Diese Maßgabe ist mit dem festgesetzten und entsprechend auch in der Vergangenheit genutzten Wochenendhausgebiet erfüllt.

Die mit der nun geplanten Überplanung vorgesehene Änderung des bestehenden Bebauungsplans schafft somit kein grundsätzliches neues Bauplanungsrecht, sondern ändert lediglich die zulässige Nutzungsart. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Somit ist im vorliegenden Fall die Anwendung des § 13a BauGB zulässig. Es handelt sich explizit nicht um eine Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB. Dies ergibt sich aus der umgesetzten Siedlungsnutzung gem. des bisherigen Bebauungsplans, welche sich nach Westen hin erweitert. Die ursprüngliche Außenbereichseigenschaft ist spätestens mit der Umsetzung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 4 aufgegeben worden.

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

Ein privater Vorhabensträger ist an den Markt Lehrberg mit dem Wunsch nach Entwicklung einer Wohnbaufläche am Nordrand von Buhlsbach herantreten. Er möchte auf einer als Wochenendgebiet festgesetzten Fläche ein Wohnhaus zum dauerhaften Wohnen errichten. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans betrifft nur das Planungsgebiet, alle weiteren Grundstücke bleiben weiterhin, wie im Jahr 1965 festgesetzt, ein Wochenendgebiet.

Der Bauwerber und seine Frau haben daher an den Markt Lehrberg einen Antrag mit der Bitte um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ihr Bauvorhaben gestellt. Ziel der Bitte des Vorhabensträgers mit dem Antrag ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens des Bauwerbers zu schaffen.

Der Markt Lehrberg stand somit vor der Fragestellung, ob dem Antrag des Vorhabensträgers aus städtebaulichen Gesichtspunkten entsprochen werden kann und soll.

Die bestehenden Siedlungsfläche mit Dauerwohnnutzung in Buhlsbach befinden sich südöstlich des Planungsgebietes. Aus städtebaulicher Sicht wurde im Rahmen der Abwägung der Gremien des Marktes Lehrberg festgestellt, dass die seitens des Vorhabenträgers beantragte Entwicklung eines Wohnhauses im Anschluss an das bestehende Wochenendgebiet städtebaulich als Ortsabschluss auf der Nordwestseite von Buhlsbach noch verträglich ist. Eine Überplanung des gesamten Wochenendgebiets wurde seitens des Marktgemeinderates von Lehrberg in Abwägung aller Belange verneint.

Es ist zwischenzeitlich aber festzustellen, dass eine Befriedigung der weiteren Nachfragen durch entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung in Buhlsbach nicht mehr erfolgen kann. Die Familie des Vorhabenträgers ist in Buhlsbach beheimatet. Der Vorhabenträger selbst und seine Familie kann aktuell jedoch nicht im Gemeindegebiet von Lehrberg leben.

Neben der Siedlungsentwicklung im Kernort von Lehrberg ist in Abwägung aller Belange auch die Notwendigkeit von Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen sicherzustellen. Besonders die Ortsteile im ländlichen Raum haben eine wichtige Bedeutung zur Erhaltung der ländlichen Strukturen, die für Lehrberg von großem Stellenwert sind.

Abzuwägen war bei der Entscheidung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die Fragestellung, ob innerhalb des Ortsgebietes Wohnbauflächen verfügbar sind, welche vorrangig entwickelt werden können, ohne zusätzliche Flächen in den Randbereichen mit in Anspruch zu nehmen. Es zeigte sich, dass eine Entwicklung alternativer Flächen in naher Zukunft nicht erkennbar ist. Geeignete öffentliche Flächen sind nicht vorhanden.

Die Anfrage an den Markt Lehrberg wurde durch den Vorhabensträger, dessen Familie ortsansässige Grundeigentümer aus Buhlsbach ist, gestellt. Dieser möchte sich ebenfalls in Buhlsbach ansiedeln. Auf dem Hofgrundstück der Familie im Dorfkern können aktuell keine zusätzlichen Wohnnutzungen entwickelt werden. Bisherige Nachfragen nach zusätzlichen Wohnbauflächen konnten zumeist durch private Grundstücksentwicklungen und Nachverdichtungen gelöst werden konnte. Im vorliegenden Fall ist dies nun nicht

mehr möglich. Dem Vorhabensträger steht daher alternativ nur das Abwandern an einen anderen Siedlungsort außerhalb von Buhlsbach zur Verfügung. Dies war im vorliegenden Fall bereits erfolgt. Der Vorhabenträger möchte nun aber wieder in den Herkunftsort seiner Familie zurückziehen. Dies ist in den bestehenden Strukturen aber nicht möglich.

Die Gremien des Marktes Lehrberg sind in Ihrer Gesamtabwägung zur Entscheidung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu dem Ergebnis gekommen, dass in einem geringen Umfang eine Änderung des Siedlungsgebietes von Buhlsbach im Nordwesten noch orts- und landschaftsverträglich möglich ist. Hiermit kann dem Siedlungswunsch entsprochen werden und gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung der gesunden Altersstrukturen in Buhlsbach geleistet werden. Eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur in den Ortsteilen ist von großer Bedeutung für den Markt Lehrberg, um den Fortbestand der dörflichen Gemeinschaften sowie der Ortsteile an sich zu gewährleisten. Eine maßvolle Baulandentwicklung auch in Ortsteilen wie Buhlsbach ist somit im Interesse des Marktes Lehrberg. Zudem kann mit dem Mittel der Bauleitplanung auch eine übermäßige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich und die Landschaft vermieden werden und die Siedlungsentwicklung im Randbereich des Ortes aktiv gesteuert werden.

Mit dem Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zudem gewährleistet, dass eine der Lage am Ortsrand verträgliche Entwicklung stattfindet. Der Markt Lehrberg ist daher im Ergebnis der Beratungen zu dem Schluss gekommen, dem Antrag des Vorhabensträgers zu entsprechen und für einen kleinen Teilbereich am Nordrand von Buhlsbach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

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

- Schaffung einer geringen zusätzlichen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen aus der örtlichen Bevölkerung von Buhlsbach
- Unterstützung des Erhalts der gut durchmischten Bevölkerungsschichten in Buhlsbach
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung

#### **Alternative Planungsstandorte**

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorrangangebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Prüfung erfolgte auf Basis des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und bereits vorhandener Bebauungspläne von Buhlsbach.

Durch die topographische Lage von Buhlsbach in einer Senke und umgeben von zahlreichen Biotopen sowie dem Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe sind mögliche Entwicklungsflächen sehr begrenzt.

Es sind in den bestehenden Siedlungsstrukturen an verschiedenen Stellen unbebaute Flächen erkennbar. Diese Grundstücke befinden sich alle in privater Hand und stehen aktuell für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Derzeit ist auch keine Entwicklungs- oder Verkaufsabsicht der privaten Grundstückseigentümer erkennbar, so dass diese Flächen, trotz ihrer Möglichkeit zur Nachverdichtung, faktisch nicht herangezogen werden können.

Für eine Entwicklung zusätzlicher Flächen von stark nachgefragten Baugrundstücken kann daher nur durch eine maßvolle Nachverdichtung ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Aufgrund der oben genannten Gründe ergeben sich keine alternativen Planungsstandorte. Die teilweise Umnutzung einer Wochenendhaussiedlung kann hierzu einen Beitrag zur maßvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ohne die Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen leisten. In die Abwägung mit einbezogen wurde hierbei auch die Tatsache, dass Wochenendhausgebiete an vielen Stellen in der jüngeren Vergangenheit ihren Zweck oft nicht mehr umfassend erfüllen. Wochenendhausstrukturen sind zumeist Ausdruck einer Lebensgeneration, welche diesen Zweck aktuell nur noch begrenzt in Anspruch nimmt. Die verträgliche Nachnutzung ist somit in der Gesamtbetrachtung als angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen zu erachten.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung. Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu weiteren Baumaßnahmen kommen jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Buhlsbach zu erwarten, da die bestehende

Wohnraumnachfragen nicht anderweitig gedeckt werden kann. Der Plannullfall würde daher auch verworfen.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Lehrberg als Wochenendgebiet dargestellt. Der FNP wird gemäß den Maßgaben des § 13 a BauGB berichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Lehrberg die Funktion eines Kleinzentrums entsprechend der Strukturkarte des LEP dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Markt Lehrberg befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst.

#### **3.2 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 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

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

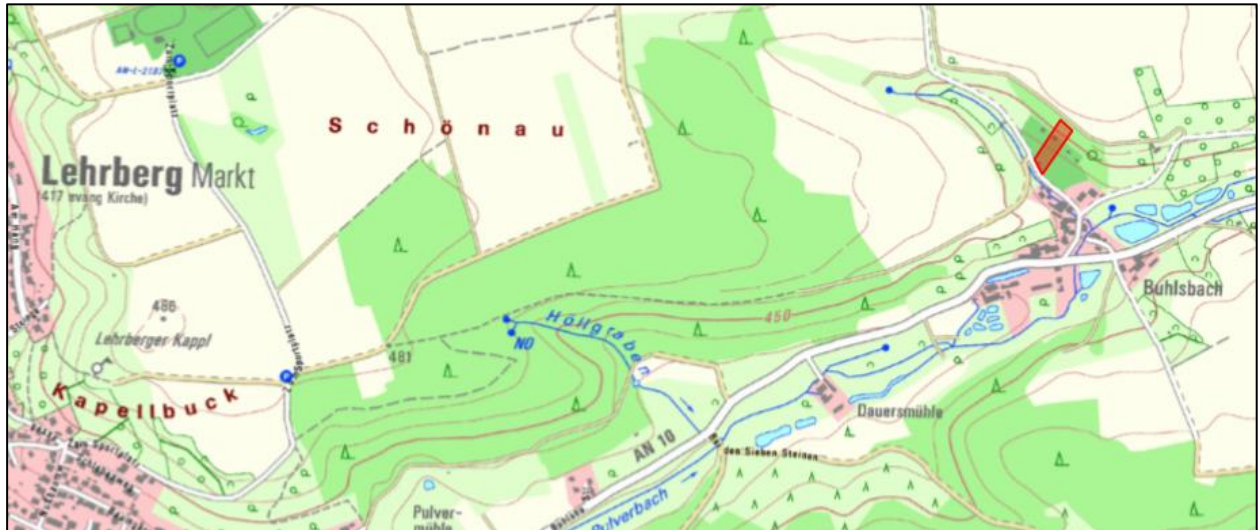
Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

### **4. Allgemeine Lage des Baugebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Buhlsbach. Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Siedlungsflächen des Wochenendgebiets mit Hecken und Gehölzstrukturen
- im Norden: durch Biotopflächen, daran angrenzend ein Feldweg und landwirtschaftliche Nutzungen
- im Osten: durch die Siedlungsflächen des Wochenendgebiets mit Hecken und Gehölzstrukturen
- im Süden: durch einen Wirtschaftsweg, daran angrenzend die Ausläufer der Siedlungsstrukturen von Buhlsbach

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)  
Kartengrundlage; Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 2337/4 der Gemarkung Lehrberg.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,3 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

## **5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **5.1 Allgemeines**

Der Markt Lehrberg wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Er ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum bestimmt.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Norden von Buhlsbach, einem Ortsteil von Lehrberg.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit als Wochenendgrundstück genutzt und befinden sich bereits in privatem Besitz.

### **5.2 Topographie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem Norden nach Süden geneigtem Gelände. Das Planungsgebiet fällt auf einer Länge von ca. 100 um 20 m nach Süden.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Süden über die bestehende Ortsstraße erschlossen.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren aktuell nicht. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 220 m an der Kreisstraße AN 10. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 706 in Richtungen Lehrberg. Von dort besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr nach Ansbach.

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

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an alle Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Es besteht ein Stromanschluss der N-ERGIE Netz GmbH. Die Abwasserentsorgung in Buhlsbach erfolgt aktuell dezentral durch Kleinkläranlagen. Die Wasserversorgung endet aktuell am Wohnhaus Buhlsbach 12. Das Wasserversorgungsnetz wird durch den Markt Lehrberg betrieben.

Telekommunikationsanbindungen für das Planungsgebiet sind ebenfalls neu zu erstellen. Auch diese enden aktuell im Bereich des Wohnhauses Buhlsbach 12.

## **5.5 Denkmäler**

Der BayernAtlas Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Direkt nordöstlich angrenzend befindet sich eine große als Bodendenkmal kartierte Fläche (Denkmalkartierung D-5-6629-0069). Das Bodendenkmal wird als Siedlung der Steinzeit beschrieben. Östlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m eine als Baudenkmal gekennzeichnete Scheune aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (Aktendnummer D-5-71-171-58).

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

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Naturpark Frankenhöhe. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Norden des Planungsgebiets Hecken und Feldgehölze in der Umgebung von Kühndorf und Buhlsbach als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 Bay-NatSchG kartiert (Biotop-Nr. 6629-0100). Im nordwestlichen Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs, aber auf dem Grundstück des Vorhabenträgers teilweise ein Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe überlagert (LSG-00570.01).

Die potentiell natürliche Vegetation ist 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 Nutzung als Wochenend- und Gartengrundstück des Planungsgebiets, 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 intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

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

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Mittleren Keupers des jungpaläozoischen bis mesozoischen Deckgebirges zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Mergelstein, z.T. schluffig ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein, z.T. dicht, z.T. zellig-porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und -lagen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte nicht einer bestimmten Gruppe zugeordnet. Die Boden- bzw. Grünlandgrundzahl wird mit 38 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

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).

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 des Keuper - Berglandes zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit ist gem. den Ergebnissen des Bodengutachtens als sehr gering zu erachten.

## **5.8 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt, sie können 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.

## **5.9 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 40 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe liegen laut UmweltAtlas Bayern keine bekannten Bohrrisiken vor.



Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,4 -1,6 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 250 bis 300 mm leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth 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 Erdwärmenutzung 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.

### **5.10 Immissionen**

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden. Weiterhin grenzen im Umfeld die Siedlungsstrukturen von Buhlsbach an. Die hier aus zu erwartenden üblichen Belastungen aus Geruch, Lärm, Staub, etc. sind zu dulden.

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

### **6.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet soll gemäß Vorhabens- und Erschließungsplan ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten realisiert werden.

Mit dem geplanten Vorhaben soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Buhlsbach geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Lehrberg geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen am Nordrand die städtebauliche Entwicklung des Ortes abgerundet werden.

### **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 0,3 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 0,3 ha	100,0 %

### **6.3 Erschließungskosten**

Erschließungskosten fallen für den Markt Lehrberg zunächst nicht an. Für die gesicherte Erschließung ist die Herstellung einer neuen Wasserversorgung als Hausanschluss erforderlich. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt. Die Kostenübernahme erfolgt im Regelfall durch den Vorhabenträger. Dies gilt auch für weitere ggf. noch fehlende Medien und hierfür erforderliche Hausanschlüsse.

## **7. Bebauung**

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

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

## **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird gemäß Vorhabens- und Erschließungsplan ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, was analog einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO entspricht, festgesetzt. 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.

Darüber hinausgehende Nutzungen sind zunächst unzulässig. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht der im vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Entwicklungsabsicht, welche auch im Durchführungsvertrag geregelt wird. Im Sinne der vertraglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Fl. Nr. 2337/4 in Buhlsbach“ wird mit einer GRZ von maximal 0,35 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Es wurde bewusst nicht das mögliche Höchstmaß der GRZ für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO gewählt und den Gebietscharakter nicht übermäßig zu beeinträchtigen. Die somit möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebauliche Umfeld zu erachten.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, Fassung vom 24.07.2019, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Zur Vermeidung von übermäßiger Höhen- und Größenentwicklung des Vorhabens sind maximal zwei Vollgeschosse sowie eine GFZ von 0,7 zulässig. Mit dieser Regulierung ist eine gute städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung und Bebauung gewährleistet.

## **7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den

angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet. Ziel des festgesetzten Baufensters ist die verträgliche Gesamtentwicklung, bei gleichzeitigen Ausschluss einer übermäßigen Nutzung des Grundstückes des Planungsgebietes.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Das Wohnhaus selbst darf die definierten Baugrenzen nicht überschreiten.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Da sich durch die Hanglage Modellierungen des natürlichen Geländes in der Regel nicht vermeidbar sind, werden zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Veränderungen des natürlichen Geländes Maßgaben für Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes vorgenommen. Dementsprechend werden Auffüllungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von max. 1,75 m und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 3,50 m zugelassen. Keine Anwendung finden vorstehende Ausführungen auf die erforderlichen Aushubarbeiten von Keller, Fundamenten, und ähnlichen, der baulichen Anlagen sowie auf die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Ab einem Höhenunterschied von mehr als 0,50 m zum tieferliegenden Gelände ist in der Regel eine Absturzsicherung auf der Stützmauer erforderlich. Vgl. auch Art. 36 Bayerische Bauordnung (BayBO). Die Umwehrungen müssen ausreichend hoch und fest sein. Ist mit der Anwesenheit von unbeaufsichtigten Kleinkindern auf der zu sichernden Fläche üblicherweise zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet sein, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern.

### **7.3 Dachgestaltung**

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes mit charakteristischem fränkischem Baustil im Dorfgebiet von Buhlsbach sind hinsichtlich der Dachgestaltung nur Satteldächer sowie versetzte Satteldächer für das Hauptgebäude zulässig.

Garagen, Nebengebäude sowie eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Tonnendächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer sind aus städtebaulichen Gründen, mit Rücksichtnahme auf das städtebauliche Umfeld, unzulässig.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen werden Maßgaben für die Gestaltung von Dachgauben getroffen. Im Planungsgebiet sind Dachgauben als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Möglich ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen sind mit extensivem Gründach auszuführen. Dabei ist das extensive Gründach mit einer Substratschicht von mindestens 6 cm als „Sedumteppich“, bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß der Pflanzliste F und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen/Kräutern und Gräsern herzustellen und zu erhalten.

## **7.4 Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand werden für die Errichtung von Einfriedungen im Sinne der guten städtebaulichen Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten. Zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,50 m über dem Gelände nicht überschreiten. Insgesamt sind Sockel von Einfriedungen im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m in einer Breite von mind. 30 cm zu unterbrechen. Es ist dabei ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante zu gewährleisten. Die Ausführung mit tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen (z.B. Stacheldraht) ist nicht zulässig.

Das Planungsgebiet ist von Baumbeständen umgeben. Zu einem gewissen Grad besteht somit ein Risiko des Baumfalles auf dem Grundstück des Planungsgebietes. Örtliche Begehungen haben einen durchschnittlichen bis guten Vitalitätszustand der Gehölzstrukturen erkennen lassen. Die Einhaltung einer Baumfallzone ist aus planerischen Gründen weder innerhalb des Planungsgebietes noch im angrenzenden städtebaulichen Umfeld möglich.

Grundsätzlich besteht daher im Bereich des Planungsgebietes für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Bei Neubauten innerhalb der Baumfallzone ist daher von einem erhöhten Risikopotential auszugehen und dies bei den Planungen zu berücksichtigen. Soweit zulässige Nutzungen in diesen Bereich errichtet werden können sich u.U. erhöhten Aufwendungen und baulichen Maßnahmen ergeben. Die Maßnahmen sind jedoch individuell entsprechend der geplanten Nutzung und einer notwendigen Risikobewertung festzulegen. Gegebenenfalls ist auch mit höheren Beiträgen zu Gebäudeversicherungen aufgrund des erhöhten Risikos zu rechnen.

Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine konkreten Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche zunächst ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt:

*„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“*

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten. Dies wird durch den dortigen Eigentümer aber bereits jetzt entsprechend vorgenommen. Es ist hierbei zudem im Besonderen zu beachten, dass im Bereich der Baumfallzone auch in der Vergangenheit bereits Gebäude (auch mit Wohnnutzungen) vorhanden waren. Es ergeben sich somit für den Waldbesitzern gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlich anderen Verantwortungen.

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

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden und Osten des Planungsgebietes. Der Wirtschaftsweg im Süden ist hierzu hinreichend leistungsfähig. Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist die äußere Erschließung somit sichergestellt.

#### Innere Erschließung

Da es sich bei den Vorhaben nur um ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten handelt von der Festlegung innerer Erschließungsanlagen abgesehen werden.

#### Ruhender Verkehr

Für die geplanten baulichen Nutzungen im Planungsgebiet werden Vorgaben bezgl. der Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze getroffen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von

Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen im Planungsgebiet. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheit wie folgt:

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 1. Wohneinheit | 2 Stellplätze |
| 2. Wohneinheit | 1 Stellplatz  |

Als Wohneinheit (Wohnung) werden dabei in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

Der Stellplatznachweis hat entsprechend der 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 07.08.2018) zu erfolgen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Sinne der ökologischen Ausgestaltung der Freiflächen wird für Stellplätze und Zufahrten die versickerungsfähige Bauweise festgesetzt.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben.

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

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Ausführung als VEP kann auf einer Geh- und Radwegerschließung in Abwägung aller Belange verzichtet werden.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit der bestehenden Haltestelle in Buhlsbach als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme soll von Süden über den bestehenden Wirtschaftsweg erfolgen. Somit werden die Belastungen für das Umfeld minimiert. Der bestehende Weg ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen und im üblichen Rahmen zu dulden ist.

## **8.2 Entwässerung**

Der gesamte Ortsteil Buhlsbach ist noch nicht an das Kanalnetz von Lehrberg angeschlossen, somit ist der Bauherr verpflichtet die Entwässerung im Rahmen der maßgeblichen Gesetz selbst auf seinem Grundstück sicherzustellen. Die Errichtung einer zentralen Entwässerung des Ortsteils Buhlsbach in Form einer Ortskläranlage oder Überleitung in die neu errichtete Kläranlage im Kernort Lehrberg ist weder kurz noch mittelfristig geplant. Somit verbleibt zur Gewährleistung einer geregelten Entwässerung des Planungsgebietes unter den gegebenen Rahmenbedingungen nur die Entwässerung mittels dezentraler Abwasserentsorgung.

Grundsätzlich soll hierbei der Grundsatz des Trennsystems, d.h. der getrennten Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser gem. WHG Rechnung getragen werden.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers wird hierzu auf dem Grundstück des Planungsgebietes eine Kleinkläranlage errichtet. Art und Dimension der Kleinkläranlage wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ermittelt und mit dem Markt Lehrberg sowie den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Auswahl des Reinigungsverfahrens erfolgt hierbei unter besonderer Beachtung der örtlichen Gegebenheiten. Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten. Die ordnungsgemäße Funktion der Kleinkläranlage wird regelmäßig von einem unabhängigen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) überprüft (Art. 60 Technische Gewässeraufsicht bei Kleinkläranlagen des Bayerischen Wassergesetzes). Das Prüfindervall ergibt sich aus der Art der dann gewählten Anlage sowie den Auflagen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Kleinkläranlage ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Fachbehörde durchzuführen.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden getrennt vom Oberflächenwasser gefasst. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde geprüft, ob eine örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück möglich ist. Es wurde hierbei festgestellt, dass die Böden im Planungsgebiet keine wesentliche Versickerungsfähigkeit (kf Werte  $< 10^{-7}$ ) aufweisen. Somit kann nicht von einer maßgeblichen Versickerung auf dem Grundstück ausgegangen werden. Südlich des Planungsgebietes verläuft ein als Vorflut anzusehender Graben, welcher im Ortsteil Buhlsbach in den Pulverbach einmündet.

Entsprechend der Maßgaben des WHG wurde daher geprüft, ob eine Einleitung des zu erwartenden Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet in den Graben möglich ist. Die Flächen des Planungsgebietes sind im bisherigen Zustand im Wesentlichen als unversiegelt zu erachten. Eine Fassung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück war bisher nicht vorhanden. Dementsprechend muss davon ausgegangen werden, dass zumindest eine geringe Menge von Oberflächenwasser aufgrund der topographischen Verhältnisse aus dem Planungsgebiet nach Süden in Richtung des Grabens geflossen ist.

Für den vorliegenden Planungsprozess war daher abzuwägen, ob und in welchem Umfang auch zukünftig in verträglichem Umfang Oberflächenwasser in Richtung des bestehenden Grabens abgeleitet werden kann.

Aufgrund der Planungen ergeben sich zwangsweise Veränderungen im Versiegelungsgrad im Planungsgebiet. Hierdurch ist gegenüber der Bestandssituation mit erhöhten Oberflächenwassermengen zu rechnen.

Da eine sichere örtliche Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet nicht hinreichend sicher gewährleistet werden kann, ist zur Vermeidung von Gefährdungen der unterliegenden Grundstücke daher eine Rückhaltung und Drosselung des Oberflächenwasserabflusses in Richtung Vorflut erforderlich.

Auf dem Grundstück ist hierzu eine Rückhaltung einzurichten, in der anfallendes Oberflächenwasser aus den neu versiegelten Flächen zunächst gefasst und gepuffert werden kann. Von dort erfolgt dann eine gedrosselte Ableitung zur Vorflut. Der Drosselabfluss wird hierbei auf das Maß eines natürlichen Abflusses von 1,0 l/s beschränkt. Hieraus ergibt sich für das Grundstück ein Rückhaltevolumen von 17 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück. Die Auslegung der erforderlichen Rückhaltung erfolgte hierbei auf Basis eines 10 jährlichen Regenereignisses und unter Beachtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten voraussichtlichen Versiegelungsgrade der Teilflächen. Somit können Gefährdungen des Ortsteils Buhlsbach und der Unterlieger durch die Planungsmaßnahme hinreichend sicher ausgeschlossen werden, gleichzeitig wird die geordnete Entwässerung gewährleistet.

Die für Einleitung des Oberflächenwassers erforderlichen Anträge werden im Weiteren gesondert durch den Vorhabenträger gestellt.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung kann somit gewährleistet werden.

Im Planungsgebiet können u. U. historische bisher unbekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, etc.) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabenträger 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.

Die Entwässerungssatzung des Markts Lehrberg ist zu beachten.

### 8.3 Versorgung

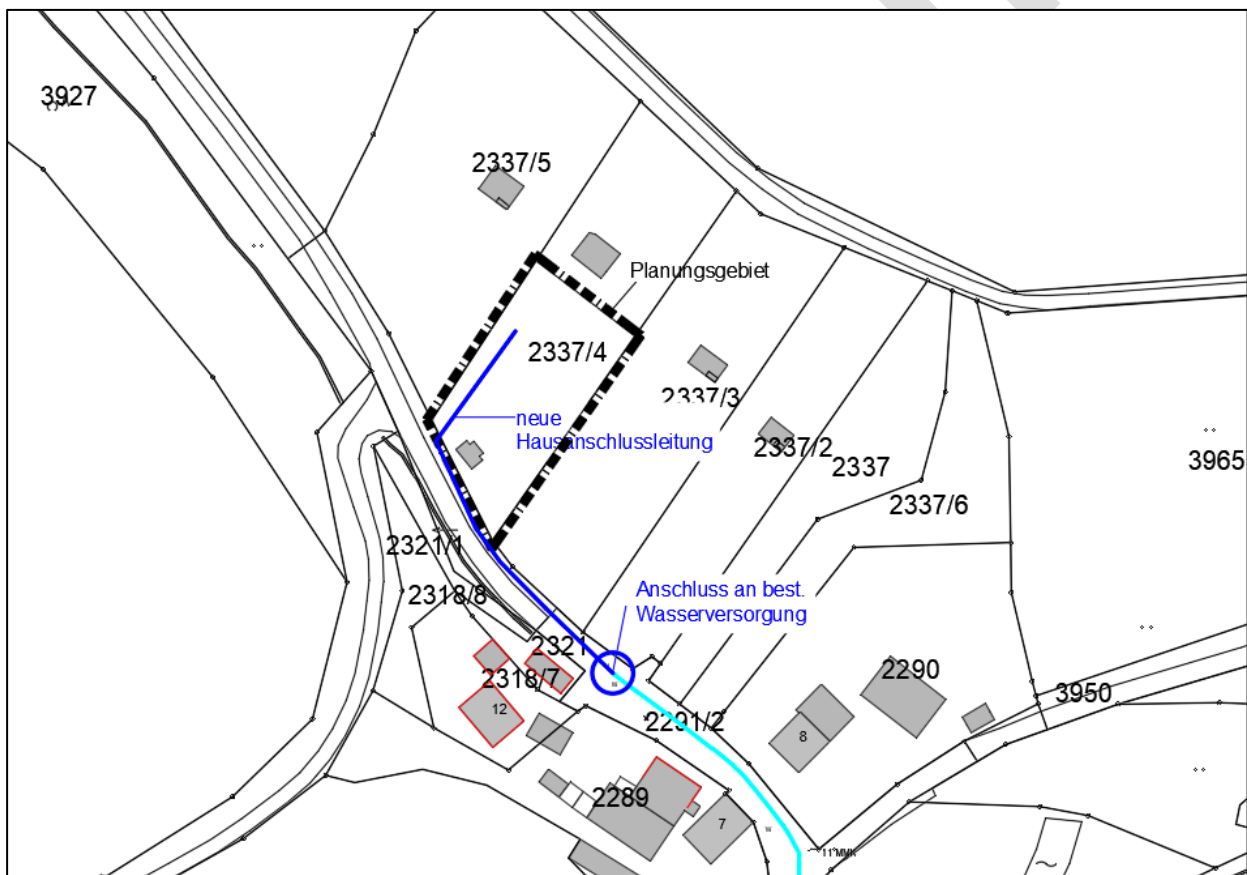
Für die Wasserversorgung ist ein Neuanschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz erforderlich. Aktuell besteht für das Planungsgebiet am Nordrand eine historisch entstandene gemeinsame Wasserversorgungsleitung der bisherigen Wochenendhausstrukturen. Diese Versorgungsanlage ist der Gesamtbeurteilung aufgrund des Alters sowie fehlender geeigneter vertraglicher Vereinbarungen als ungeeignet zur Gewährleistung einer gesicherten Wasserversorgung zu erachten.

Für die Planungsmaßnahme ist daher ein neuer Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung erforderlich. Im Bereich der öffentlichen Flächen südlich des Änderungsbereiches befinden sich aktuell keine Wasserversorgungsanlagen des Markts Lehrberg. Die nächste Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich des Grundstückes Buhlsbach 12. Von dort ist zum Planungsgebiet eine neue Versorgungsleitung zu erstellen. Diese kann nördlich der öffentlichen Straße im öffentlichen Grundstück verlegt werden. Der notwendige Leitungsdurchmesser wird mit dem Markt Lehrberg als Versorger abgestimmt.

Es wird ein gesonderter Antrag auf die Wasserversorgung beim Markt Lehrberg gestellt. Die Versorgungsleitung wird als überlanger Hausanschluss ausgeführt.

Somit liegt die Verantwortung für die Leitung beim Vorhabenträger. Für die Verlegung im Seitenstreifen des öffentlichen Grundstückes ist eine Gestattungsvereinbarung erforderlich. Dieser wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan getroffen.

Die Wasserversorgung kann hiermit als sichergestellt erachtet werden.



Skizze mit Darstellung erforderlicher neuer Hausanschluss  
© Kartengrundlage: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2019

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH. Das Grundstück ist bereits mit einem Hausanschluss versehen. Dieser wird geprüft und ggf. erneuert

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum und Hausanschluss an das Grundstück. Ggf. wird auch hier in überlanger

Hausanschluss ausgeführt. Der Anschluss wird seitens des Vorhabenträgers eigenständig mit dem Versorger abgestimmt und beauftragt. Ggf. erforderliche Gestattungen werden soweit möglich im Durchführungsvertrag geregelt oder sind durch den Versorger gesondert mit dem Markt Lehrberg zu vereinbaren.

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. N-ERGIE Netz, 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.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gegeben erachtet werden.

#### **8.4 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 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 Erreichbarkeit des Grundstückes ist durch Ortsstraße südlich des Planungsgebietes gewährleistet. Im Bereich des Flurstücks 2337/5 besteht eine gefähndungsminimierte Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug durch max. 2 maliges zurücksetzen. Die Anlage einer regelkonformen Kehre ist im vorliegenden Fall als unverhältnismäßig zu erachten. Die Ortsstraße als ausreichend breit für die Befahrbarkeit durch die typischen Entsorgungsfahrzeuge der Entsorger zu erachten.

Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

## **9. Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Östlich des Planungsgebietes ist in einem Abstand von ca. 100 m Luftlinie ein Bodendenkmal verzeichnet. Unter der Kartierungsnummer D-5-6629-0069 wird hier eine nachqualifizierte Siedlung der Steinzeit angenommen. Das Benehmen wurde bisher aber noch nicht festgestellt. Die Lage des angenommenen Bodendenkmals befindet sich auf einem Hochplateau, welches ca. 14 m höher als das Planungsgebiet liegt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, hinreichend konkrete Hinweise auf eine unmittelbare Betroffenheit denkmalrechtlicher Belange sind aber ebenfalls nicht zu erkennen.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

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.



## **Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019**

### *Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

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

## **10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen**

Im Rahmen eines Bodengutachtens wurden die lokalen Wasserverhältnisse geprüft, es wurde im Rahmen der Untersuchungen jedoch kein Grundwasser angetroffen. Die oberen Bodenschichten waren aber stark durchfeuchtet. Dies kann auf das Vorkommen von diffusen Schichtenwasserabläufen deuten. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der Hanglage und regionalen Bodenverhältnisse daher nicht ausgeschlossen werden.

Das erstellte Bodengutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, AZ 202004 (Ki) vom 04.05.2020 ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Aufgrund der örtlichen Hanglage und der geplanten Abgrabungen des natürlichen Geländes sollten ggf. auch Schutzmaßnahmen für die hangseitig errichteten Teile der baulichen Anlagen geprüft werden.

Soweit durch geplante Abgrabungen Schichtenwasserverläufe angeschnitten werden, sind Wasserfassungen vorzusehen und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Eine Einleitung in die Schmutzwasserentwässerung ist nicht zulässig. Insbesondere im Bereich der geplanten Stützwand zur Abfangung der geplanten Geländeänderung am Nordrand des Planungsgebietes sind bei Auffinden von Schichtenwasserverhältnissen Maßnahmen zur Vermeidung einer Vernässung des dahinterliegenden Erdreiches zu treffen. Dies kann bspw. durch den Einbau einer ausreichend dimensionierten Drainage erfolgen. Das so gefasste Wasser ist dann auf der Oberfläche des Grundstückes wieder breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Da es sich hierbei um geringe Wassermengen handeln dürfte, kann davon ausgegangen werden, dass hierfür eine breitflächige Versickerung unabhängig von den Darlegungen des Bodengutachtens noch möglich sein wird. Es ist darauf zu achten, dass durch die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke entstehen. Die Bemessung der Stützwand ist auf einen entsprechend erhöhten Erddruck auszuführen.

Gem. dem erstellten Bodengutachten ist eine dauerhafte Bauwasserhaltung nicht erforderlich. Jedoch kann das Auftreten von Staunässe sowie Schichtenwasser bei den Erdarbeiten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Das Vorhalten einer offenen Wasserhaltung ist daher sinnvoll.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Dem Grundstückseigentümer wird auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Aus den höher gelegenen Bereichen, dem nördlich angrenzenden Biotop und anschließenden Ackerflächen, kann es bei Starkregenereignissen zu Abfluss von Niederschlagswasser in das tiefergelegene Planungsgebiet kommen. 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. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen.

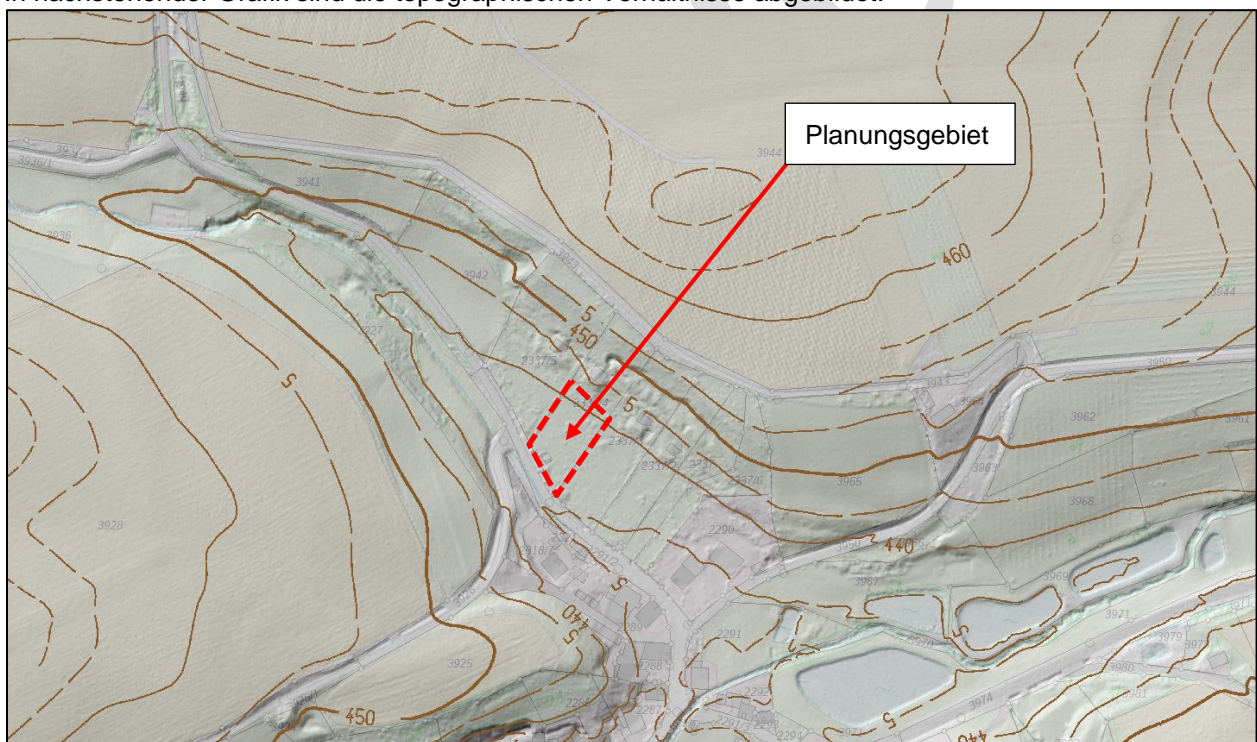
Es können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall können sich grundsätzlich Gefahren aus zwei Richtungen für das Planungsgebiet ergeben.

Durch die Hanglage des Grundstückes kann grundsätzlich ein Einfließen von Oberflächenwasser aus den nördlich befindlichen Waldflächen und daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Weiterhin kann es u.U. von Nordwesten, dem Talraum des Grabens folgend, im Falle von Hochwasserereignissen zu einem Wassereintrag in das Planungsgebiet kommen.

In nachstehender Grafik sind die topographischen Verhältnisse abgebildet:



Auszug Bayernatlas mit Darstellung Geländetopographie, Höhenschichtlinien und Flurstücksgrenzen

© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2020

Im Süden den Planungsgebietes verläuft, den angrenzenden Wirtschaftsweg sowie weiter südlich die Ortsstraße begleitend, ein offener Graben der das Wasser aus den höhergelegenen Acker- und Waldflächen im Nordwesten fasst und Richtung Buhlsbach ableitet. In Abhängigkeit von auftretenden Starkregenereignissen kommt es hier zeitweise zum Hochwasserabfluss in Richtung des Pulverbachs, der durch Buhlsbach in nordöstliche Richtung fließt. Für das Umfeld von Buhlsbach wird zurzeit eine Hochwassersimulation erstellt, welche die zu erwartenden Gefährdungspotentiale zu erfassen.

Da die umfassenden Untersuchungen hierfür noch nicht abgeschlossen sind und bisher noch keine verwertbaren Ergebnisse vorliegen, war für die vorliegende Planung zu prüfen, welche Auswirkungen sich aus einem potentiellen Hochwasserabfluss aus Nordwesten in Richtung Buhlsbach für die Flächen des Baugrundstückes entstehen können.

Grundsätzlich besteht zu einem gewissen Grad die Gefahr, dass wild abfließendes Wasser aus dem Graben sich über die Ortstraße hinweg auf den südlichen Teil der Planungsgebietsflächen ausbreiten könnte. Hier sind aber mit den Planungen keine wesentlichen Eingriffe in die natürlichen Verhältnisse vorgesehen. Im voraussichtlich maßgeblichen Bereich steigt das natürliche Gelände gem. der durchgeführten Vermessung um bis zu ca. 2,0 m an. Diese Flächen sollen zukünftig als Zufahrt sowie Garten genutzt werden. Somit ist eine ggf. eintretende zeitweise Überschwemmung als hinnehmbares Ereignis zu bewerten.

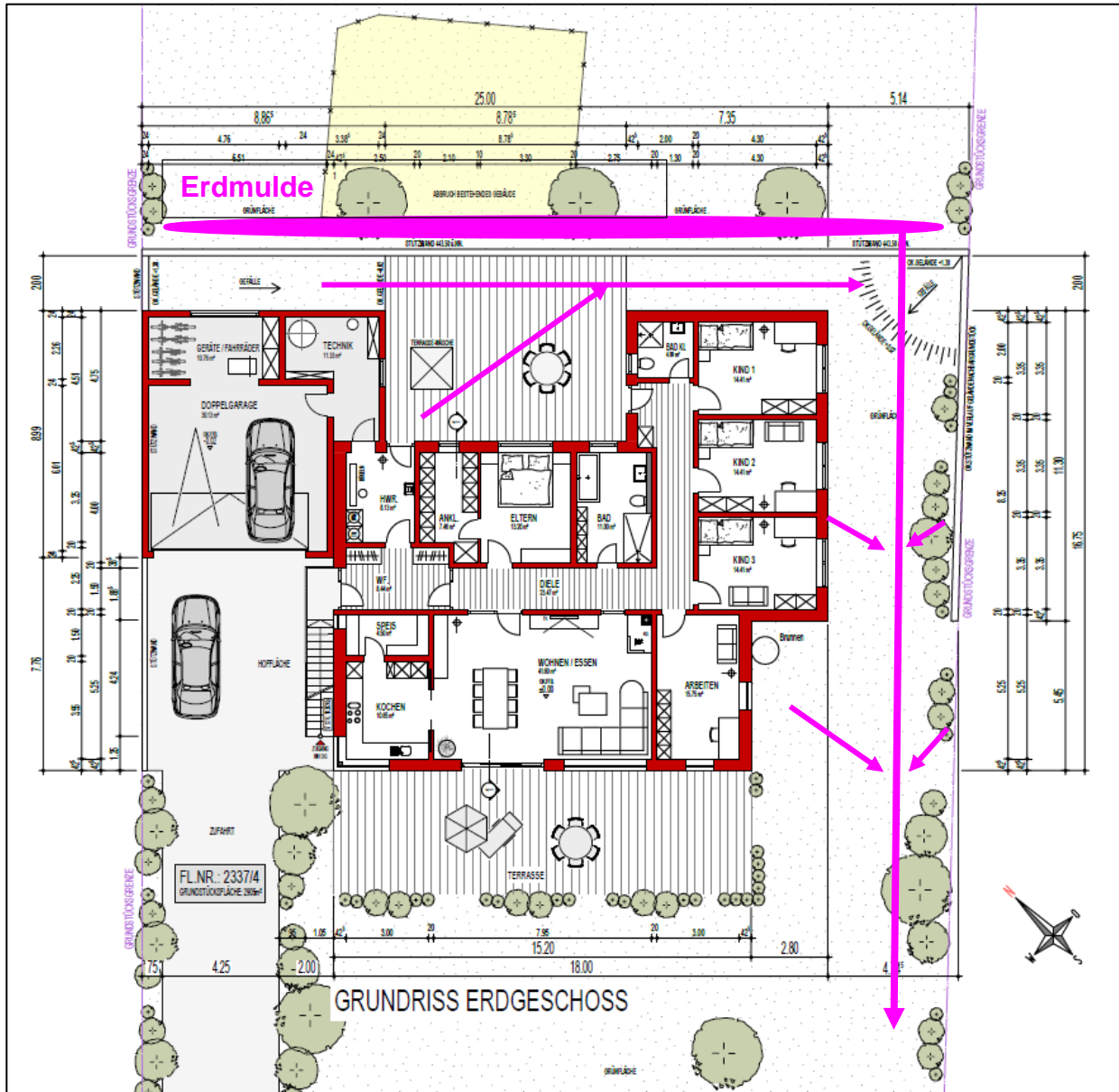
Für die eigentliche Baumaßnahme ist eine Tiefe von ca. 30 m, beginnend vom Nordrand des Planungsgebietes nach Süden vorgesehen. Hier soll das geplante Wohnhaus mit Garage und zugehörigen Nebennutzungen errichtet werden. In diesem Bereich ist eine Anpassung des natürlichen Geländes durch Auffüllungen vorgesehen. Das natürliche Gelände wird hier um bis zu ca. 1,50 m über dem natürlichen Gelände angehoben. Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass ein Einströmen von Hochwasser aus nordwestlicher Richtung als unwahrscheinlich zu erachten ist.

Aufgrund der geplanten Auffüllungen ist weiterhin zu prüfen, ob sich hieraus ggf. Auswirkungen auf den „natürlichen“ Hochwasserabfluss mit negativen Auswirkungen auf Dritte ergeben könnten. Durch die topographischen Gesamtverhältnisse, die im Verhältnis geringe Eingriffsfläche sowie die Lage der geplanten Auffüllung im Verhältnis zur topographischen Gesamtentwicklung ist davon auszugehen, dass sich hieraus keine negativen Auswirkungen ergeben. Der ungehinderte Abfluss entlang des offenen Grabens südlich des Planungsgebietes bleibt gewährleistet. Mit der Lage des geplanten Gebäudes im Norden des Planungsgebietes wird der Abfluss des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen nicht beeinträchtigt. Als weitere Gefahrenquelle für die geplante Planungsmaßnahme ist „wild“ einfließendes Niederschlagswasser aus den Waldflächen nördlich des Planungsgebietes zu erachten. Dies ergibt sich aus den natürlichen topographischen Verhältnissen und dem nach Süden geneigten Gelände.

Mit den Planungen wird der bisher auf dem Grundstück sich ergebende Abflussweg gehindert. Dem „wild“ abfließenden Oberflächenwasser wird mit den Gebäuden ein Abflusshindernis eingestellt. Im vorliegenden Fall soll zudem durch eine Geländeabgrabung mit der Errichtung einer Stützmauer in den natürlichen Geländeverlauf eingegriffen werden. Für die geplanten Gebäude können sich hieraus grundsätzlich Gefahren aus den Wasserabfluss ergeben. Niederschlagswasser könnte auf der Nordseite in das Gebäude eindringen und hier Schaden an Sachgütern anrichten.

Für die Planungen war daher zu prüfen, wie mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen hinreichend sicher auf dem Grundstück durch planerisch-gestalterische Maßnahmen minimiert werden und können hierbei gleichzeitig keine über das bestehende Risiko hinausgehenden Gefährdungen Dritter im städtebaulichen Umfeld entstehen.

In nachstehender Darstellung ist unmaßstäblich aus dem Bauantrag des Vorhabenträgers abgebildet. Gezeichnet sind die geplanten Maßnahmen welche die gefährdungsminimierte Ableitung von Niederschlagsmengen aus Starkregenereignissen gewährleistet.



Entsprechend des Planungskonzeptes soll nördlich der geplanten neuen Stützmauer eine Erdmulde zur Wasserführung angelegt werden. Diese erhält am südlichen Ende auf dem Planungsgrundstück einen kontrollierten Überlauf über die Stützmauer nach Südwesten auf die tiefergelegenen Grünflächen und Terrassenflächen. Von dort wird durch eine entsprechende Gefälleausbildung das Niederschlagswasser an den baulichen Anlagen vorbei nach Südwesten zu den privaten Gartenflächen geführt. Die Gefälle entlang der baulichen Anlagen werden so ausgeführt, dass sich diese jeweils von den geplanten baulichen Anlagen und den Grundstücksgrenzen weg neigen. In gleicher Weise wird auch im Bereich des Zwischenraumes zwischen Stützmauer im Norden und geplanten Gebäuden durch eine geeignete Gefälleausbildung auf eine gefährdungsminimierende Niederschlagswasserableitung geachtet.

Türen im nördlichen Bereich werden mit einer Schwelle zur Abdichtung sowie Führungsschienen zum Einsatz von Sperrwänden ausgeführt.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, 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 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zweigeschossig geplant. Der zweite Rettungsweg kann hier somit 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 zum Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lehrberg beträgt ca. 3,2 km.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 mit 48 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 Stunden anzunehmen. Der nächste Unterflurhydrant befindet sich südlich östlich in der Ortsstraße auf Höhe des Anwesens Buhlsbach 12. Nach bisherigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die notwendigen Löschwassermengen nur teilweise aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet werden können. Die verbleibende Löschwassermenge kann aus offenen Gewässern im maßgeblichen Radius von 300 m entnommen werden.

### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über eine neue private Grundstückszufahrt erschlossen. Die Zufahrt wird mit einer Breite von ca. 4,00 m angelegt. Sie ist damit grundsätzlich als ausreichend breit für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Der Abstand zwischen Straße und geplanter Bebauung ist jedoch kleiner 50,0 m, so dass auch fußläufig die maßgeblichen Entfernungen für den Rettungseinsatz gewährleistet sind.

### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen nördlich und westlich Flächen mit dichtem Baumbestand an. Südlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Buhlsbach an das Planungsgebiet an. Im Nahbereich besteht ein gewisses Baumfallrisiko in das Planungsgebiet sowie im Brandfall im Planungsgebiet das Risiko des Feuerüberschlags auf die Waldbereiche. Insbesondere in langanhaltenden Trockenphasen besteht ein erhöhtes Waldbrandrisiko aus welchem wiederum zusätzliche Risiken für das Planungsgebiet entstehen können.

### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsbereich ist ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.).

### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsbereich ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.



## 12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Landwirtschaftsbelastung.

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

Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

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

Immissionsort im Dorfgebiet im städtebaulichen Umfeld:

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

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden.

### Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der untergeordneten verkehrsrechtlichen Bedeutung des angrenzenden Wirtschaftsweges/der Ortsstraße kann mit hinreichender Sicherheit von einer Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgegangen werden.

### Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, 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.

### Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über den südlich des Planungsgebietes angrenzende Wirtschaftsweg abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die

beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **13. Altlasten**

Hinweise auf 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.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

### **14. 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.

#### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

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

Im Vorfeld der Planungen wurde die Abgrenzung des Planungsgebietes bereits auf die besonderen Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes eingegangen. Die nördlichen Teilflächen des beplanten Grundstückes (Waldfläche) sind zum Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Diese Flächen stehen unter besonderen Schutz. Ein im Wesentlichen ungestörter Erhalt ist daher von größter Bedeutung.

In der Abwägung zu den Planungsabsichten wurde daher beschlossen, diese Teilflächen aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung herauszulassen. Hiermit werden diese Bereiche vor Eingriffen geschützt.

Im Weiteren war anschließend zu prüfen, welche Maßnahmen zur verträglichen Einbindung der Planungen in das lokale naturräumliche und landschaftliche Ortsbild erforderlich sind. Es zeigte sich hierbei, dass das Planungsgebiet bereits im Bestand sehr gut in das örtliche Umfeld eingebunden ist. Im Wesentlichen war

es daher angezeigt, im Rahmen der vorliegenden Planungen dafür Sorge zu tragen, dass diese Strukturen bestmöglich erhalten bleiben.

Hierzu wurde die mögliche Eingriffsfläche für die geplanten baulichen Anlagen auf den tatsächlich überplanten Bereich begrenzt. Somit wird die Entwicklung übermäßiger, für und das Ortsbild unverhältnismäßiger baulicher Anlagen ausgeschlossen. Die weiteren Flächen des Planungsgebietes wurden als private Grünflächen festgesetzt. Diese sind naturnah zu gestalten und versickerungsfähig herzustellen sind. Die versickerungsfähige Ausführung von Oberflächen ist grundsätzlich in allen Bereichen des Planungsgebietes zu realisieren, in denen keine Versiegelung erfolgt.

Hiermit soll ein Beitrag geleistet werden, anfallendes Niederschlagswasser auch weiterhin bestmöglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu entwässern.

Am Südrand des Planungsgebietes ist die bestehende Heckenstruktur als Biotop festgesetzt (6629-0100-017). Lt. amtlicher Biotopkartierung ist die Biotopstruktur über die komplette Breite der südlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes vorhanden. Tatsächlich ist jedoch festzustellen, dass dort in der Bestandssituation bereits eine Grundstückszufahrt vorhanden ist. Diese Zufahrt ist bereits historisch vorhanden und stellt auch in der Bestandssituation bereits die einzige Zuwegung zum betreffenden Grundstück dar. Anderweitige sinnvolle Erschließungen des Flurstücks sind nicht vorhanden. Zwar grenzt auch im Norden ein Feldweg an das Baugrundstück an, hier ist jedoch aufgrund der starken Geländeneigung keine geeignete Erschließung möglich.

Die Biotopdarstellung der Hecken am Südrand weist hier somit eine dem Kartierungsmaßstab der bayerischen Biotopkartierung geschuldete Unschärfe in der Darstellung auf. Tatsächlich erfolgt hier ein wenn überhaupt nur verhältnismäßig geringer Eingriff in die bestehenden Heckenstrukturen (ca. 1,0 m). Für die bestehenden Biotopstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Eingriffe in dieses Biotop sind damit bis auf eine Ausnahme ausgeschlossen. Ein gesonderter naturschutzrechtlicher Ausgleich im Bereich der Grundstückszufahrt für die formelle Biotopkartierung ist daher in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebietes sind im Bereich der zur Überbauung vorgesehenen Flächen zum Teil noch kleinere Gehölz- und Baumbestände vorhanden. Der Biotopwert dieser Strukturen ist jedoch als gering einzustufen. Planungsrechtlich ist bei Verfahren gem. § 13a BauGB der Eingriff bereits im Vorfeld zulässig, so dass für diese Eingriffe kein Ausgleich notwendig ist. Fachlich ist er aber unabhängig hiervon zum Erhalt einer guten Durchgrünung angezeigt, Neupflanzungen festzusetzen. Es wird daher bestimmt, dass für das Wohnhausgrundstück die verpflichtende Pflanzung drei standortheimischer Laub- oder Obstbäume als mindestens Hochstamm durchzuführen ist.

Planerischer war es zum Erhalt der Durchgrünung angezeigt, Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) mit einer Fläche größer als 10 m<sup>2</sup> auszuschießen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden. Steingärten haben verstärken in größerem Umfang die Bodenaufheizung und sind somit als negativ für die kleinklimatischen Verhältnisse zu erachten. Daher sind diese auf technisch notwendige Bereiche, wie z.B. Sockelbereiche der Gebäude zu begrenzen.

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten heimischen Arten beigefügt. Es wird empfohlen auf diese zurückzugreifen. Bepflanzungen sind grundsätzlich nur mit standortheimischen Arten durchzuführen. Auf nicht heimische Arten ist im Sinne einer guten Biodiversität in der Region verzichtet werden.

Dementsprechend wurde für das Planungsgebiet, auch aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt, dass landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig sind.

Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen.

Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.



Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Wie bereits ausgeführt, sind die bestehenden Gehölzstrukturen während der Baumaßnahmen zu schützen. Dies gilt auch für die Wurzelbereiche. Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:  
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

In der Gesamtbetrachtung kann mit hinreichender Sicherheit von einer orts- und landschaftsverträglichen Entwicklung der geplanten Nutzung ausgegangen werden.

#### **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 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.

### **15. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 13 a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um

insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Im Planungsgebiet sind Biotopstrukturen vorzufinden, das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und zudem im Naturpark Frankenhöhe, so dass eine zusammenfassende Beschreibung der betroffenen Umweltbelange und deren Berücksichtigung angeraten ist. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes ist in der Gesamtbetrachtung aber nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

#### *Schutzgut Boden*

Die überplanten Flächen sind bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Es besteht hiermit bereits eine gewisse Versiegelung. Diese wird durch die Planungen aber etwas erhöht. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Besonders schützenswerte Bereiche werden durch die Festsetzung von Grünflächen von einer Bebauung ausgenommen. Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 ergibt sich ein geringer Grad der Bodenversiegelung. Die mögliche Eingriffsfläche wurde durch die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das minimal erforderliche Maß minimiert. Somit können auf Ebene der Bauleitplanung übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden, so wurde z.B. eine wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze im Kapitel 8.1 festgesetzt. Insgesamt ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### *Schutzgut Wasserhaushalt*

Das Planungsgebiet ist aktuell nur gering versiegelt. Anfallendes Niederschlagswasser kann aktuell oberflächennah breitflächig versickern, jedoch ist gem. dem erstellten Bodengutachten unterhalb der belebten Bodenzone nicht mit mehr mit einer maßgeblichen Versickerung zu rechnen. Während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Anlagen- und Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch eine Minimierung des Versiegelungsgrades, der geplanten Teilbegrünung der Dachflächen und der Festsetzung von großzügigen privaten Grünflächen gut ausgeglichen werden. Niederschlagswasser wird zur Vermeidung negativer Auswirkungen wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone oberflächennah versickert und somit unmittelbar wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Im Übrigen erfolgt eine Rückhaltung und stark gedrosselte Ableitung. Hiermit können Gefährdungen des Umfeldes ausgeschlossen werden. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

#### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Das Umfeld ist durch das bekannte Vorkommen entsprechender Arten gekennzeichnet. Innerhalb des Planungsgebietes selbst sind zwar geeignete Grünstrukturen vorhanden, im Rahmen der örtlichen Untersuchungen wurden aber keine Betroffenheit entsprechend geschützter Arten festgestellt. Es wurden im Wesentlichen nur die typischen „Allerweltsarten“ vorgefunden. Fledermäuse nutzen das Planungsgebiet vorrangig als Jagd- und Nahrungsrevier. Durch die bereits bestehende Siedlungsnutzung des Planungsgebietes sowie des Umfeldes als Wochenendhausgebiet ist eine gewisse bauliche Vorprägung festzustellen. Die mit den Nutzungen zwangsweise einhergehenden Störungen wirken sich nachteilig auf die Eignung der Flächen für die Fauna aus. Negative Auswirkungen auf die Flora sind nicht zu erwarten. Es wurden keine besonders geschützten Arten vorgefunden. Für die bestehenden schützenswerten Heckenstrukturen besteht bereits ein gesetzlicher Schutz durch die bestehende Biotopkartierung. Somit können Auswirkungen in diesem Bereich bereits minimiert werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Mit der Begrenzung der Eingriffsfläche und der Festsetzung privater Grünflächen können die Belange von Flora und Fauna weiter gestärkt werden. Die geplanten Siedlungsnutzung lässt unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

#### *Schutzgut Mensch*

Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet sind mit der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Planungsfläche selbst wurde bereits, genauso wie das Um-

feld, als Wochenendhaussiedlung genutzt. Diese Erholungsfunktion wird durch die vorliegenden Planungen nicht negativ beeinträchtigt. Erhebliche Immissionsauswirkungen auf das Umfeld sind ebenfalls nicht zu erwarten. Dies ergibt sich aus der geringen Eingriffsgröße und den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Das Planungsgebiet und das Umfeld ist durch die umfangreiche Grün- und Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Sie tragen somit zu einem gewissen Grad positiv zur Entwicklung von Klima und Luft im städtebaulichen Umfeld bei. Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass die überplante Fläche gering ist, so das mögliche Auswirkungen durch die Planung im Grundsatz als sehr gering einzustufen sind. Mit den weitergehenden Festsetzungen wird auf eine weitergehende Minimierung der Auswirkungen hingewirkt. Die festgesetzten unversiegelten Flächen können durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Die wichtigen Heckenelemente bleiben werden erhalten. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird positiv auf die Funktion des Bodens für die kleinklimatischen Verhältnisse eingewirkt. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

#### *Schutzgut Landschaft/Fläche*

Das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld wird durch die bestehenden Grün-, Hecken- und Gehölzstrukturen geprägt. Gleichzeitig besteht aber mit dem festgesetzten Wochenendhausgebiet bereits eine Siedlungsnutzung. Dem weitestgehenden Erhalt der wesentlichen landschaftsprägenden Elemente war daher bei der Planung große Bedeutung zuzumessen, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Dies geschieht durch die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der Grünordnung sowie im Vorfeld der Planung durch den Verzicht auf die Überplanung der als besonders schützenswert zu erachtenden Waldflächen am Nordrand, welche zudem zum Teil in einem Landschaftsschutzgebiet liegen. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus der Errichtung der baulichen Anlagen wurden durch die Begrenzung der Eingriffsfläche sowie Beschränkung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beschränkt. Hiermit kann auch positiv auf das Schutzgut Fläche eingewirkt werden. Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme wurde auf eine Minimierung der Versiegelung hingewirkt und weiterhin umfangreiche private Grünflächen festgesetzt. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Fläche zu rechnen.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

## **16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Das Umfeld von Buhlsbach ist für das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel, bekannt. Obwohl die sich aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Planungen ergebende Eingriffsfläche als gering einzustufen ist, war es daher angezeigt, für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Diese wurden durch das Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach im ersten Halbjahr 2020 durchgeführt. Das erstellte Gutachten, vom 25.06.2020 liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Der Untersuchungsumfang wurde im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden keine besonders geschützten Arten innerhalb des Planungsgebiets festgestellt. Ebenfalls konnten aus den Planungen keine negativen Auswirkungen auf das naturräumliche Umfeld und dort potenziell festgestellte Arten festgestellt werden.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten, prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

- **M1:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- **M2:** Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) dürfen keine Gehölzentfernungen stattfinden-
- **M3:** Als Ersatz für gefälltte alte Bäume sind vier Vogelnistkästen sowie drei Fledermauskästen an geeigneten Stellen auf dem Gartengrundstück anzubringen. Die Standorte für die Nistkästen sind mit einem Fachgutachter abzustimmen.
- **M4:** Bei großen Glasfronten ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- **M5:** Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.
- **M6:** Der Garten soll naturnah gestaltet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen der Wiese als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen aus den gefälltten Bäumen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln dürfen zudem keine Herbizide oder Insektizide im Garten ausgebracht werden.
- **M7:** Die Planung des Baugebietes soll so flächensparend wie möglich erfolgen, das heißt nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgräten in sensiblen Bereichen (z.B. Bäumen, Hecken, etc.) ist zu unterlassen.

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

## **17. Überregionale Planung**

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde am 1. Januar 2020 fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist

noch nicht vollumfänglich erfolgt. Einzelne für Lehrberg 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 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 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 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 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2). Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, dass Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Lehrberg geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Lehrberg zu finden sind. Das Ziel des Anbindegebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Hinsichtlich des Anbindegebotes ist im vorliegenden Fall darauf zu verweisen, dass es bei den überplanten Flächen nicht um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB handelt. Für die Flächen des Planungsgebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4. Es handelt sich somit bei der hier überplanten Fläche nicht um eine neue Siedlungsfläche. Als Siedlungsflächen gelten auch Flächen, welche zum (nur) regelmäßigen vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Ein dauernder Aufenthalt, als Voraussetzung für die Anerkennung als Siedlungsfläche, ist den Maßgaben und der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm nicht zu entnehmen. Folglich ist das bestehende und auch entsprechend genutzte Wochenendhausgebiet als Siedlungsfläche anzusehen.

Mit der nun vorliegenden Planung wird eine Teilfläche dieser bestehenden Siedlungsfläche nun zur Schaffung einer Wohnbauflächen geändert. Hierdurch entsteht aber keine neue Siedlungsfläche, da die neue Wohnbaufläche bereits zuvor als Siedlungsfläche im Sinne des Landesplanungsrechts zu erachten war. Somit liegt mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Verstoß gegen das landesplanerische Anbindegebot vor. Das Anbindegebot ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Der Schutzzweck des Anbindegebotes im Sinne der Funktionsfähigkeit der Freiräume und Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft wird mit den vorliegenden Planungen nicht verfehlt. Weder trägt die Planung zur Entstehung einer ungeordneten Siedlungsstruktur bei, noch beeinträchtigt sie die Funktionsfähigkeit der freien Landschaft.

#### 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.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ 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 Rechnung getragen, da insbesondere mit dem Erhalt der Biotopstrukturen im Norden und Süden ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Lehrberg hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplans „G Fl. Nr. 2337/4 in Buhlsbach“ in Buhlsbach Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt.

Die in der Satzung und Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können beim Markt Lehrberg, Sonnenstraße 14, 91611 Lehrberg, eingesehen und ggf. erläutert werden.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Fl. Nr. 2337/4 in Buhlsbach“ in der Fassung vom 03.07.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie der
- Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP)

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch Dipl. Biologe Markus Bachmann, Büro für Artenschutz Ansbach, Gutachten vom 25.06.2020
- Baugrunduntersuchung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gutachten vom 04.05.2020

Aufgestellt: Heilsbronn, den 03.07.2020

Lehrberg, den .....

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

.....  
**Markt Lehrberg**  
**Renate Hans**  
**Erste Bürgermeisterin**