

**Markt Lehrberg  
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Südlich des Sulzbaches“**

im Ortsteil Gräfenbuch

**Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 13.05.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
	Alternative Planungsstandorte	6
	Alternative Planungskonzepte	10
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>11</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	11
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	11
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	12
3.4	Strukturdaten, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf	12
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>17</b>
5.1	Allgemeines	17
5.2	Topografie	17
5.3	Verkehrerschließung	17
5.4	Ver- und Entsorgung	18
5.5	Denkmäler	18
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	18
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	19
5.8	Altlasten	19
5.9	Immissionen	20
5.10	Oberflächennahe Geothermie	20
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>20</b>
6.1	Nutzungen	20
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	21
6.3	Erschließungskosten – in Bearbeitung -	21
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>21</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
7.3	Dachgestaltung (Maßgaben im Sinne örtliche Bauvorschriften)	27
7.4	Sonstige örtliche Bauvorschriften	28
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	28
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>31</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	31
8.2	Entwässerung	34
8.3	Versorgung	36
8.4	Abfallentsorgung	37

<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>37</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>37</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>39</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>40</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>43</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>43</b>
	14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	43
	14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	45
	14.2.1 Ermittlung des Eingriffs	45
	14.2.2 Ausgleich	46
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>47</b>
	15.1 Einleitung	47
	15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	47
	15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	48
	15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	48
	15.2.1 Boden	49
	15.2.2 Wasser	50
	15.2.3 Klima/Luft	52
	15.2.4 Tiere und Pflanzen	53
	15.2.5 Mensch	55
	15.2.6 Landschaft / Fläche	56
	15.2.7 Kultur- und Sachgüter	58
	15.2.8 Wechselwirkungen	59
	15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
	15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	59
	15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
	15.6 Zusätzliche Angaben	61
	15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	61
	15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung	61
	15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	62
<b>16.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>63</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>64</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>67</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>67</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

### **1.2 Verfahren**

Der Markt Lehrberg hat mit Beschluss vom 18.11.2019 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung am Südostrand von Gräfenbuch, einem Ortsteil von Lehrberg, die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Südlich des Sulzbaches“ geführt. Im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss war die Anwendung des Verfahrens gem. § 13b BauGB vorgesehen worden. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13b BauGB wegen Unvereinbarkeit mit Unionsrecht nicht mehr gegeben. Der Markt Lehrberg hat sich daher 2023 mit der Fragestellung der Fortführung des Verfahrens beschäftigt und am 13.05.2024 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans nun im Regelverfahren gem. den Maßgaben des Baugesetzbuches vorzunehmen. Gleichzeitig wurde beschlossen, im Parallelverfahren den wirksamen Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde daher am 01.07.2024 erneut amtlich bekannt gemacht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zusätzliche Wohnbauflächen für die lokale Nachfrage nach Wohnbaufläche aus dem Ortsteil Gräfenbuch realisiert werden.

Der Marktgemeinderat des Markts Lehrberg hat in seiner Sitzung am 13.05.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Südlich des Sulzbaches“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

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

Der Markt Lehrberg beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Ortsteil Gräfenbuch neue Wohnbauflächen zu erschließen. Zum Zwecke der Wohnnutzung soll hierzu bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen am Südostrand des Ortsteils herangezogen werden.

Der Markt Lehrberg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung neben den sinnvollen Siedlungsentwicklungen im Kernort Lehrberg auch eine angemessene Weiterentwicklung des Siedlungswesens in den Ortsteilen zu ermöglichen. Besonders die Ortsteile haben eine wichtige Bedeutung für die bestehenden ländlichen Strukturen in Lehrberg. Die Sicherung dieser dörflichen Strukturen ist von großem Stellenwert für Lehrberg, um die kulturelle Vielfalt der Dorfstrukturen im Marktgemeindegebiet und dem Landkreis insgesamt langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In Lehrberg wurde in den vergangenen Jahren auch in den Ortsteilen eine erkennbare Nachfrage nach zusätzlichem Bauland für Wohnbaunutzungen registriert. Der Ortsteil Gräfenbuch wurde hierbei vermehrt durch die Anfragenden benannt. Zumeist handelte es sich hierbei aus Anfragenden aus Gräfenbuch selbst.

Die Siedlungsentwicklung im Marktgemeindegebiet vollzog sich in der Vergangenheit meist im Kernort Lehrberg. Der letzte Bebauungsplan für die Ausweisung von Wohnbauflächen stammt aus dem Jahr 2002 im Südosten von Lehrberg. In Gräfenbuch wurde zuletzt im Jahr 1975 mittels Bauplanungsrecht ein allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen. Ansonsten vollzog sich die Siedlungsentwicklung in Gräfenbuch im Rahmen von Einzelgenehmigungen im Siedlungszusammenhang.

Zwischenzeitlich zeigt sich aber weiterhin eine erkennbare Nachfrage nach Flächen zur Entwicklung von Wohnnutzungen im Ortsteil. Dieser Siedlungswunsch äußert sich vorrangig aus den jüngeren Generationen der örtlichen Bevölkerung. In der Vergangenheit wurden die bestehenden Nachfragen dort durch Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Gräfenbuch abgebildet. Der Markt Lehrberg hatte hier dem Vorrang der Innenentwicklung und der eigenverantwortlichen Nachverdichtung im Bestand dem Vorrang vor einer aktiven Schaffung zusätzlichen Baulandes gegeben. Zwischenzeitlich ist allerdings festzustellen, dass eine weitere Nachfragebefriedigung durch entsprechende Maßnahmen der Innentwicklung nicht mehr zu erreichen ist. Aktive Versuche des Markts Lehrbergs, hier durch Beratung im Bestand die Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen zu fördern, stoßen zwischenzeitlich an ihre Grenzen.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Lehrberg ergibt sich vorrangig, wie dargestellt, durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung selbst. Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Gräfenbuch innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten kaum bis gar nicht vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten auf den familiären Grundstücken scheitern derzeit oft noch an den konträren Interessen der jeweiligen Generationen und Wünsche an die Wohnformen. Zwar möchten die jungen Generationen innerhalb der dörflichen Strukturen von Gräfenbuch bleiben, ihren Wohnwunsch aber unabhängig von Abhängigkeiten mit anderen Generationen leben können. Dies geht einher mit sich grundsätzlich verändernden gesellschaftlichen Ansprüchen und Erwartungen an einen Familienverbund.

Die Nachverdichtungen im Bestand sind zudem durch die Immissionsbelastungen entlang der Bundesstraße sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt.

Der Markt Lehrberg hat daher sorgsam geprüft, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung zu Wohnbauzwecken, wie nun vorgesehen, mit den allgemeine Entwicklungszielen für den Siedlungszusammenhang von Gräfenbuch sowie die Entwicklung der Wohnbauflächen allgemein im Marktgemeindegebiet, verträglich ist. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung, insbesondere des Fehlens alternativer Entwicklungsmöglichkeiten, bejaht.

Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Wohnbauflächen zeigen sich dabei nur im südöstlichen Teil von Gräfenbuch, da anderweitige Entwicklungsflächen aufgrund der vorgenannten Restriktionen nicht sinnvoll entwickelt werden können. Beabsichtigt ist nun, südlich des Sulzbaches eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3,3 ha zukünftig für Wohnbauzwecke zu nutzen

Hierüber wurde in den zuständigen Gremien des Markts Lehrberg intensiv beraten. In der sorgsam Abwägung aller Belange wurde durch die Gremien der Beschluss gefasst, die vorliegende Entwicklung am Ostrand von Gräfenbuch als Maßnahme zur Stärkung des ländlichen Raums, der dörflichen Gemeinschaft und den bekannten Wohnraumentwicklungswünschen aus der lokalen Bevölkerung vorzunehmen.

Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag für die lokale Bevölkerung geleistet und ein Abwandern der jüngeren Generation minimiert werden. Die Entwicklung weiterer von Wohnbauflächen in Gräfenbuch wurde im Gremium des Markts Lehrberg intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung der nun überplanten Flächen orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Der Markt Lehrberg hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans zu ändern.

#### **Alternative Planungsstandorte**

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Ortsgebiet von Gräfenbuch abgewogen sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft.

Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich am Südostrand von Gräfenbuch, einem Ortsteil von Lehrberg. Das unmittelbare Umfeld ist durch östlich und südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Westen und Norden grenzen die bestehenden Wohnbaufläche von Gräfenbuch an.

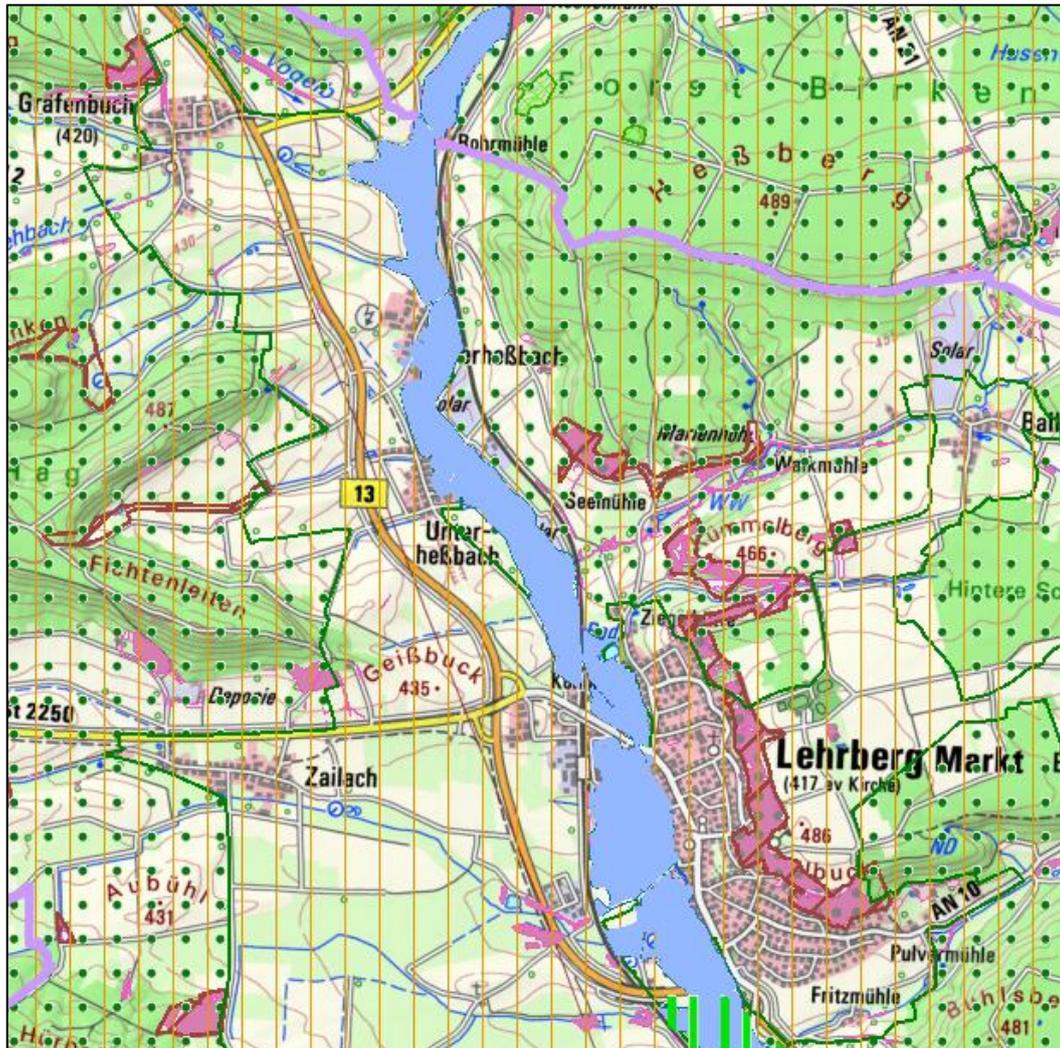
Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Planungsstandort sind, aufgrund der bestehenden Nutzung im direkten Umfeld, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan im Wesentlichen Acker- und als Grünland dargestellt. Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich im Naturpark Frankenhöhe, wobei hier zu betonen ist, dass das komplette Marktgemeindegebiet von Lehrberg im Naturpark Frankenhöhe liegt sowie große Teile des westlichen Landkreises Ansbach. Auswirkungen auf den Naturpark sind nicht zu erwarten. Der geplante Standort stellt grundsätzlich eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in den Außenbereich dar.

Im Zuge der Abwägung des Planungsstandortes wurde zunächst geprüft, ob eine Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsteil Gräfenbuch grundsätzlich verträglich ist. Eine lokale Nachfrage ist bei der Verwaltung des Markts Lehrberg zu verzeichnen, unabhängig hiervon war aber zu prüfen, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung hieraus im Ortsteil selbst erforderlich ist oder nicht. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung aufgrund der Bedeutung, Lage und Verkehrserschließung des Siedlungszusammenhangs von Gräfenbuch grundsätzlich bejaht.

Grundsätzlich war eine Wohnbauflächenentwicklung in Gräfenbuch planerisch nicht im zentralen Fokus des Markts Lehrberg gestanden. Es sollte die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen auf den Kernort Lehrberg selbst konzentriert werden. Der wirksame Flächennutzungsplan für Lehrberg weist nur im Norden des Kernorts noch Flächen für die Realisierung von Wohnbauflächen aus. Ansonsten sind alle Wohnbauflächen in Lehrberg, die im Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt sind schon entsprechend ausgewiesen und zum größten Teil bebaut.

Der noch als Wohnbauflächen dargestellten Bereich im Norden von Lehrberg kann aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen einer Entwicklung nicht zugeführt werden. Somit sind alle Entwicklungspotenziale im Bereich des Kernorts Lehrbergs auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplans vollkommen ausgeschöpft.

Für den Kernort Lehrberg ergibt sich aufgrund der Lage an der Fränkischen Rezat mit den festgesetzten Überschwemmungs- sowie weiteren Schutzgebieten nur eine eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit.



Auszug aus dem BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2024  
Blaue Flächen = festgesetztes Überschwemmungsgebiet; grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet;  
braune Schraffur = FFH-Gebiet; rosa Flächen = kartierte Biotope

Wie aus dem beigegeführten Kartenausschnitt zu entnehmen ist, kann sich der Kernort, wenn überhaupt nur geringfügig nach Süden sowie außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Westen weiterentwickeln. Bei einer Entwicklung von Flächen westlich der Rezat ist allerdings zu beachten, dass ggf. das Anbindegebot im Sinne des LEP nicht erfüllt werden kann. Zudem sind hier u. U. Immissionsschutzkonflikte aufgrund der vorhandenen Bundesstraße 13 vorhanden, die nicht oder nur mit viel Aufwand gelöst werden können.

Die an den Markt Lehrberg herangetragene Nachfrage nach Nutzungen in Gräfenbuch bewegen sich nahezu ausschließlich nach Flächen für Einfamilien- oder Doppelhäuser. Zum Teil wird aber zwischenzeitlich auch eine Nachfrage nach Wohnungen verzeichnet.

Der Markt Lehrberg hat hier zunächst aktiv nachgefragt, ob die entsprechenden Siedlungswünsche nicht innerhalb der bestehenden Strukturen des Ortsteiles oder alternativ im Kernort erfüllt werden können. Es zeigte sich, dass aktuell im Ortsteil keine geeigneten innerörtlichen Entwicklungsflächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Zwar sind im Ortsteil Gräfenbuch einzelne Bauplätze für Einfamilienhäuser noch vorhanden, diese werden aber von den privaten Eigentümern nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung gestellt. Dazu wurden die Eigentümer der betreffenden Flächen jeweils angeschrieben um die Veräußerungswünsche bzw. die Entwicklungsbereitschaft abzufragen. Die Grundstückseigentümer haben darauf wenn überhaupt nur ablehnend reagiert, eine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft konnte dort bisher nicht erzeugt werden.

Der Markt Lehrberg hat sich in diesem Zusammenhang intensiv die Frage der Anwendung des Baugebots gem. § 176 BauGB geprüft. In der Abwägung war festzustellen, dass neben der „reinen“ Anordnung der Bebauung eines Grundstückes im Sinne des §176 BauGB auch der Absatz 3 des entsprechenden Paragraphen hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beachten ist. Zudem ist die Anordnung eines Baugebots jeweils bezogen auf das individuelle Baugrundstück nachvollziehbar zu begründen. Die Rechtsprechung legt im Ergebnis der Anordnung von Baugeboten gem. § 176 BauGB sehr hohe Hürden und Anforderungen zu Grunde. Die Anwendbarkeit des Baugebots wurde bei der Mehrzahl entsprechender Rechtsverfahren durch die Gerichte (einschließlich BVerwG) bisher oftmals verneint. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat einer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 die Anwendbarkeit des § 176 BauGB sehr kritisch beschrieben, so dass im Ergebnis aus Sicht des Markts Lehrberg keine hinreichend sichere Anwendbarkeit des § 176 BauGB gegeben ist und somit das „Baugebot“ in seiner jetzigen Form kein geeignetes Mittel darstellt, die Nachverdichtung im Bestand zu befördern. Einbezogen wurde in diese Entscheidung auch die 2021 eingeführte Novellierung des § 176 BauGB. Zwar wurden dort die Anwendungsmöglichkeiten des Baugebots vergrößert, die in Abs. 3 des § 176 BauGB benannten Rahmenbedingungen sind aber weiterhin umfassend bei der Anordnung eines Baugebotes zu erachten.

Insbesondere die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden mittelfristig die Anwendung des § 176 BauGB erschweren. Auch die Begründungspraxis für das individuelle Grundstück ist als problematische Herausforderung zu erachten, welche die Anwendbarkeit deutlich schmälert. Zudem ist im Regelfall von sehr langen Zeitspannen und juristischen Auseinandersetzungen auszugehen, um ein Baugebot ausreichend begründet umzusetzen. Die Aktivierung der Innenentwicklungsflächen würde hiermit faktisch auf unbekannte Zeit weiter gehemmt. Somit musste nach sorgsamer Abwägung festgestellt werden, dass die Anordnung eines Baugebotes kein geeignetes Mittel für die umfängliche Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale darstellt.

Die Nachfragenden wurden daher von Markt Lehrberg dahingehend versucht zu beraten, ihre Wohnwünsche durch Umbauten, Anbauten oder Neubauten auf den bereits im Eigentum befindlichen Grundstücken zu realisieren. Auch hiermit konnten faktisch keine wesentlichen Aktivierungen von Innenentwicklungspotenzialen erzielt werden.

Es wurde daher seitens des Markts Lehrberg geprüft, ob ein Verzicht auf eine Überplanung weiterer Flächen im Ortsgebiet von Gräfenbuch, im Sinne des Plannullfalls die dann geeignetste Entwicklungsmöglichkeit darstellt.

Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben. Wie bereits erläutert sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung Bauplätze für die dörfliche Bevölkerung von Gräfenbuch geschaffen werden. Die „jüngere“ Generation von Gräfenbuch möchte im Heimatdorf wohnen bleiben, sich aber hier den Wunsch vom Eigenheim realisieren können. Dieses Ziel könnte bei einem Planverzicht nicht realisiert werden. Der Markt kann aktuell auch in nur sehr geringem Umfang alternative Entwicklungsflächen im Kernort anbieten. Auch dort verfügt der Markt nicht mehr über wesentliche entsprechende im kommunalen Eigentum befindliche Flächenangebote. Die Einflussmöglichkeiten des Marktes auf dort an verschiedensten Stellen verfügbar private unbebaute Flächenangebote sind gering. Zudem war festzustellen, dass die konkret nach Flächen in Gräfenbuch Nachfragenden keine größere Bereitschaft eine Ansiedlung im Kernort selbst gezeigt

haben. Die infrastrukturellen Vorteile des Kernortes wurden durch diese Nachfragenden nicht als wesentlicher Vorteil gegenüber der Möglichkeit zum Verbleib im Heimatort gesehen.

Somit war der Verzicht auf die Überplanung einer weiteren Fläche in Gräfenbuch nicht als geeignete Entwicklungsoption zu erachten. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Gräfenbuch zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden könnte. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen des Markts Lehrberg aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen. Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer unbebauter Grundstücke, deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen. Eine erhebliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen konnte hieraus bisher aber nicht verzeichnet werden.

Der Markt Lehrberg ist intensiv bestrebt, den Vorrang der Innenentwicklung im Rahmen seiner Möglichkeiten zu forcieren. Neben der intensiven Bauberatung und Informationsangeboten hat der Markt Lehrberg bereits unbebaute Grundstücke im Siedlungszusammenhang erfasst und die Eigentümer kontaktiert. Dabei wurden die Entwicklungsabsichten der Eigentümer abgefragt, ob das jeweilige Grundstück bebaut oder veräußert werden soll. Aktuell sind aber insbesondere im Ortsteil Gräfenbuch keine größeren positiven Erfolge in der Aktivierung möglicher Innentwicklungspotenziale zu verzeichnen.

Da der Markt Lehrberg aber bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht im Ortsteil von Gräfenbuch bereits seit mehreren Jahren, dabei sind auch durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine wesentlichen Veränderungen in der Nachfrage festzustellen. Der Markt Lehrberg hat es daher als vertretbar angesehen, dass eine maßvolle Weiterentwicklung des Wohnbauflächenangebotes in Gräfenbuch sinnvoll und angemessen ist.

Im Weiteren wurden daher nochmals intensiv geprüft, an welcher Stelle des Siedlungszusammenhangs von Gräfenbuch alternative Entwicklungsflächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen gegeben sind und gleichzeitig auch eine Entwicklungsbereitschaft durch die bisherigen Grundstückseigentümer gegeben ist.

Es zeigte sich, dass hierzu nur die überplanten Flächen in Frage kommen. In den Bereichen von Gräfenbuch besteht entweder keine Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer, die dem kommunalen Entwicklungsziel einer Wohnbauflächenentwicklung entgegenstehen oder auch die im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen eine Wohnbauflächenentwicklung ausschließt.

Im Ergebnis zeigte sich, dass eine maßvolle Siedlungsentwicklung nur am Südostrand von Gräfenbuch denkbar ist. Die Ortsentwicklung kann hier relativ kompakt und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild geringgehalten werden. In der Detailabwägung zu der nun überplanten Fläche war festzustellen, dass die reelle Flächenverfügbarkeit nur im nun hier überplanten Bereich herbeigeführt werden kann.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Der für die Überplanung vorgesehene Standort ist in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Fläche ist in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche in Gräfenbuch zu erachten, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegen zu können.

### Alternative Planungskonzepte

Im Rahmen der Vorplanungen wurde geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind. Geprüft wurden neben der baulichen Anordnung der Nutzungen sowie der verträglichen Verdichtung auch die Frage der Verkehrserschließung.

Neben der Berücksichtigung der wassersensiblen Bereiche im Norden des Planungsgebietes war die Erschließung über die Kreisstraße AN 12 für die Planung maßgebend. Es wurden verschiedene Varianten für die mögliche Entwicklung der Flächen erarbeitet.



Konzeptskizzen „1“ bis „4“ ohne Maßstab © Christofori und Partner, 2023

Dabei wurden neben dem unterschiedlichen Verlauf der Erschließungsstraße auch Differenzierungen der möglichen Bebauung aufgezeigt. Neben den bevorzugten Bauplätzen für Ein- bzw. Doppelhäusern wurden auch Bereiche für Reihenhäuser vorgesehen. Die Variante mit möglichen Reihenhäusern wurde seitens der Gremien des Marktgemeinderats nicht weiterverfolgt. Viel mehr wurde einer Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern der Vorzug gegeben.

Im Rahmen der Beratung im Marktgemeinderat wurde dann eine Kombination aus den Varianten drei und vier favorisiert, diese wurde im Weiteren als Vorzugslösung für die nun anstehende Bauleitplanung ausgearbeitet.



Kombinationslösung aus 3 und 4 ohne Maßstab © Christofori und Partner, 2023

Als sinnvollste Verkehrserschließung hat sich im Zuge der Vorplanung eine Erschließung von Süden mit Wendeanlage im Nordwesten sowie fuß- und radläufiger Anbindung im Norden an die Siedlungsflächen von Gräfenbuch dargestellt.

Insgesamt lässt sich mit der nun beabsichtigten Entwicklung eine angemessene und gleichzeitig kompakte Arrondierung der Siedlungsentwicklung am Südostrand von Gräfenbuch ermöglichen. Es wird ein angemessenes und nicht zu großes zusätzliches Wohnraumangebot für Gräfenbuch geschaffen. Das vorliegende Planungskonzept greift angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Strukturen des städtebaulichen Umfeldes auf, ohne größeren Einfluss auf die umgebenden Siedlungsstrukturen und das Landschaftsbild zu haben. Besser geeignete alternative Planungskonzepte sind aktuell nicht vorhanden.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 4, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7i, 7j und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien [...], die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, [...] und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile [...]
- Die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Dem Markt Lehrberg ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP) keine besondere zentralörtliche Funktion zugewiesen. Lehrberg befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Lehrberg wurde allerdings im LEP als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan (RP) der Region Westmittelfranken (RP 8) weist Lehrberg die Funktion einer Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich Ansbach zu. Es liegt an einer Entwicklungsachse zwischen Ansbach und Uffenheim.

Für Gräfenbuch selbst sind weder im LEP noch im RP landes- oder regionalplanerische Ziele bestimmt.

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Lehrberg überwiegend als Acker und als Grünland dargestellt. Die Darstellung widerspricht damit der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird deshalb der Flächennutzungsplan des Markts Lehrberg geändert. Zukünftig werden die Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Am Nordrand werden die Flächen entlang des Sulzbaches als Ausgleichsflächen dargestellt.

#### **3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung

führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

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

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

### **3.4 Strukturdaten, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf**

Die Einwohnerzahl für den Markt Lehrberg wird zum 31.12.2022 mit 3.129 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2013 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Lehrberg als ansteigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 3.077 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 1,7 %. Im Landkreis Ansbach sind zum Stichtag 31.12.2022 188.623 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2013 waren 178.914 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 5,4 %. Die Bevölkerungsentwicklung im Markt Lehrberg befindet sich somit landkreisweit unter dem Durchschnitt. Um mit der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Schritt halten zu können beabsichtigt der Markt Lehrberg das zu ändern und nun Wohnbauflächen auszuweisen.

In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Januar 2023) ergibt sich bis einschließlich 2042 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt + 4,5 %). Es wird für das Jahr 2042 mit ca. 197.100 Bewohner im Landkreis gerechnet.

Der bisher letztmalig 2019 für Lehrberg veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2033 hingegen eine leichte Stagnation der Bevölkerung um 91 Einwohner (-2,9 %) gegenüber den Vergleichsjahr 2019 voraus. Der Demographiespiegel geht somit einer weiter leicht abnehmenden Bevölkerungsentwicklung für Lehrberg aus.

Die zunächst widersprüchlich erscheinenden Entwicklungstendenzen sind der Tatsache geschuldet, dass der Landkreis zu einem gewissen Grad durch eine heterogene Siedlungsstruktur von städtisch geprägten Kommunen im Nahbereich von Ansbach sowie ländlich geprägten Kommunen im Übergang zu den angrenzenden Landkreisen Weißenburg – Gunzenhausen und Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim gekennzeichnet ist.

Folgt man den statistischen Zahlen für die städtisch geprägten Kommunen im Übergang zur kreisfreien Stadt Ansbach, so wird dort im Wesentlichen kein weiteres Bevölkerungswachstum mehr erwartet. Dies wiederum spiegelt sich dann in der Stagnation der Entwicklung für den Landkreis wider, da die dortigen Kommunen einen relativ hohen Gesamtanteil an der Bevölkerung des Landkreises besitzen. Faktisch ist aber auch in den dortigen Kommunen ein Bevölkerungszuwachs festzustellen. Alle Kommunen sind in der Situation zusätzliche Wohnbaufläche zu entwickeln, um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht werden zu können.

Der seitens des Landesamtes für Statistik herausgegebene Demographie-Spiegel für Bayern erwartet folgende Entwicklung für die Kommune:

#### Markt Lehrberg

Bevölkerungsgröße 2033:	3.040 Einwohner
Bevölkerungsentwicklung gem. Angaben im Demographie-Spiegel 2033:	- 2,9 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird um ca. 0,5 % abnehmen. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 13,6 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 14,4 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 29,5 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2019 deutlich zunehmen. Die Statistiker gehen dabei davon aus, dass es hierbei zu einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. – 15,0 % kommen wird, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 15,8 % gegenüber dem Jahr 2019 erwartet wird. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 43,9 Jahren im Jahr 2019 auf ca. 45,4 Jahren im Jahr 2033 erhöhen. Somit wird auch hier der sich abzeichnende allgemeine Trend, hin zu einer älter werdenden Bevölkerung erwartet.

Der Markt Lehrberg verzeichnete zum 31.12.2022 bereits 3.129 Einwohner im Einwohnermeldeverzeichnis, zum 30.06.2023 waren es dann schon 3.154 Einwohner, was der Annahme des Demographiespiegels bereits zum jetzigen Zeitpunkt widerspricht.

#### Vergleichssituation Landkreis Ansbach

Bevölkerungsgröße 2042:	197.100 Einwohner
Bevölkerungsentwicklung:	+ 4,5 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird um ca. 2,9 % ansteigen. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 5,0 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 4,3 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 32,5 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2022 deutlich zunehmen. Es wird auch hier mit einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. 10,2 % gerechnet, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 61,7 % gegenüber dem Jahr 2022 erwartet wird. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 44,1 Jahren im Jahr 2022 auf ca. 46,1 Jahren im Jahr 2042 erhöhen.

Im Vergleich zwischen Kommune und Landkreis zeigt sich, dass im Bereich des Markts Lehrberg auf der einen Seite zwar mit einem größeren Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen zu rechnen ist und gleichzeitig auch mit einer deutlicheren Zunahme der ältesten Bevölkerungsteile. Im Landkreis selbst hingegen, ist aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung ein deutlicher Trend hin zur älter werdenden Bevölkerung festzustellen. Die Entwicklungsprognose für den Landkreis wird hierbei allerdings kritisch hinterfragt. Die von den Statistikern gerade für die ballungsraumnahen Kommunen angenommen Bevölkerungsrückgänge sind faktisch in den dortigen Kommunen nicht festzustellen. Auch dort sind in den vergangenen Jahren deutliche Bevölkerungszunahmen zu erkennen gewesen.

Insgesamt wird für den Markt Lehrberg mit einer gewissen erkennbaren Zunahme der Bevölkerung gerechnet. Die faktischen Entwicklungen zeigen dies bereits. Es wird hierbei insgesamt davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung vorrangig aus einem Zuzug aus dem lokalen, regionalen und teilweise auch europäischen Umfeld abbildet.

Der Markt Lehrberg hat zuletzt im Jahr 2002 einen Bebauungsplan für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet aufgestellt. Seit diesem Zeitpunkt wurden Wohnbauflächen nur punktuell im Rahmen der Einzelbaugenehmigung entwickelt. Aufgrund dessen hat sich in Lehrberg auch die Einwohnerzahl in den letzten Jahren nur in sehr geringem Umfang erhöht. Selbst mit einer Stagnation an Wohnbauflächen ist die Einwohnerzahl leicht angestiegen, so dass mit der Ausweisung von nun weiteren Wohnbauflächen mit einem für Lehrberg verträglichen Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Die vorliegende Überplanung soll Baurecht für 30 Bauplätze schaffen, das ist im Verhältnis zur Größe von Lehrberg und auch von Gräfenbuch als verträglich zu erachten.

Die im Demographiespiegel des Landesamtes für Statistik dargelegte Bevölkerungsentwicklung von Lehrberg wird aufgrund der bereits erfolgten Entwicklungen eher als zurückhaltend konservativ eingeschätzt. Um gleichzeitig aber auch die bereits erfolgten Entwicklungen angemessen zu berücksichtigen, wird im Weiteren an der sich bisher abzeichnenden Bevölkerungszunahme gemäß der Bevölkerungsstatistik des Bay. Landesamtes für Statistik festgehalten. Hier wird von einer Zunahme der Bevölkerung von 1,7 % in 10 Jahren ausgegangen, dies ist aus kommunaler Sicht ein realistischer Wert. Insgesamt wird aber auch

unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen davon ausgegangen, dass weiterhin das Leben im ländlichen Raum im Umfeld der großen Metropolregion große Attraktivität besitzen wird. Dies wird auch durch die aktuellen Kennzahlen der Statistiker bestätigt, die zeigen, dass das Leben im ländlichen Raum, abseits der unmittelbaren zentralen Verdichtungsräume weiter an Attraktivität gewinnt. Dies zeigt sich ebenfalls für den Landkreis Ansbach grundsätzlich bestätigt.

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist darüber hinaus auch die Veränderung der Haushaltsgrößen zu beachten. Wie bereits vorab beschrieben, ist grundsätzlich mit einer älter werdenden Bevölkerung allgemein zu rechnen. Hiermit einher geht der Trend, dass die Anzahl der Bewohner je Wohnung zurückgeht, gleichzeitig damit aber auch ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entsteht. Dieser Bedarf soll zunächst vorrangig aus Nachverdichtung und Innenentwicklung gedeckt werden.

Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen wird in Bayern entsprechend der Prognose des Statischen Bundesamtes grundsätzlich als rückläufig erachtet. D. h. es wird auch im Flächenland Bayern mit einer weiteren Auflockerung der Haushaltsgrößen und Rückgang der durchschnittlichen Bewohner je Haushalt gerechnet.

Seitens der Statistiker wird hierbei in eine Status-Quo Variante mit Annahme des Beibehalts der aktuellen Entwicklungstendenzen sowie einer Trendvariante mit Annahme einer gewissen Verstärkung der aktuellen Trends der Entwicklung der Haushaltsgrößen gearbeitet. Für die Abschätzung der Entwicklung der Haushaltsgrößen im Marktgemeindegebiet ist daher zu prüfen, mit welcher Veränderung mittel- und langfristig zu rechnen ist. Die Veränderung der Haushaltsgröße fließt als sog. „Auflockerungsfaktor“ in die Ermittlung des zu erwartenden Wohnbaulandbedarfes ein. Die durch das Bundesamt f. Statistik hierzu veröffentlichten Zahlen sind aus dem Jahr 2020. Aktuellere Zahlenwerke wurden bisher nicht zur Verfügung gestellt.

Nachfolgend sind die zu erwartenden Veränderungen der Haushaltsgrößen für das Bundesland Bayern in der Status Quo Variante sowie in der Trendvariante abgebildet:

Durchschnittliche Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bayern bis 2040:

	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durch- schnitt- liche Haus- halts- größe	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr	
	Personen						%					
1 000												
<b>Variante Status Quo</b>												
2019 .....	6 425	2 669	2 074	788	894	2,03	100	41,5	32,3	12,3	13,9	
2020 .....	6 459	2 683	2 092	789	895	2,03	100	41,5	32,4	12,2	13,9	
2021 .....	6 489	2 694	2 109	790	895	2,03	100	41,5	32,5	12,2	13,8	
2022 .....	6 514	2 704	2 124	790	897	2,03	100	41,5	32,6	12,1	13,8	
2023 .....	6 537	2 712	2 137	790	898	2,03	100	41,5	32,7	12,1	13,7	
2024 .....	6 555	2 718	2 149	789	899	2,02	100	41,5	32,8	12,0	13,7	
2025 .....	6 571	2 723	2 160	788	900	2,02	100	41,4	32,9	12,0	13,7	
2026 .....	6 583	2 727	2 170	786	900	2,02	100	41,4	33,0	11,9	13,7	
2027 .....	6 594	2 731	2 179	784	900	2,02	100	41,4	33,1	11,9	13,7	
2028 .....	6 604	2 735	2 188	781	900	2,02	100	41,4	33,1	11,8	13,6	
2029 .....	6 613	2 739	2 196	778	900	2,02	100	41,4	33,2	11,8	13,6	
2030 .....	6 621	2 744	2 203	776	899	2,02	100	41,4	33,3	11,7	13,6	
2031 .....	6 630	2 750	2 208	773	898	2,02	100	41,5	33,3	11,7	13,5	
2032 .....	6 638	2 757	2 213	771	896	2,02	100	41,5	33,3	11,6	13,5	
2033 .....	6 646	2 766	2 216	769	895	2,01	100	41,6	33,3	11,6	13,5	
2034 .....	6 653	2 775	2 218	767	893	2,01	100	41,7	33,3	11,5	13,4	
2035 .....	6 661	2 785	2 221	764	891	2,01	100	41,8	33,3	11,5	13,4	
2036 .....	6 668	2 795	2 224	762	887	2,01	100	41,9	33,4	11,4	13,3	
2037 .....	6 675	2 805	2 227	759	883	2,00	100	42,0	33,4	11,4	13,2	
2038 .....	6 680	2 815	2 231	756	879	2,00	100	42,1	33,4	11,3	13,2	
2039 .....	6 685	2 823	2 234	753	874	1,99	100	42,2	33,4	11,3	13,1	
2040 .....	6 687	2 830	2 239	750	868	1,99	100	42,3	33,5	11,2	13,0	

(Quelle Statistisches Bundesamt, Destatis „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“, veröffentlicht am 02.03.2020)

Die Auflockerung der Bevölkerung in der Status Quo Variante für den Zeitraum 2020 – 2039 ist somit mit ca. 2,0 % bis 2039, bei Annahme einer linearen Veränderung, mit 0,1 % p.a. (pro Jahr) anzunehmen.

In der durch das Statistische Bundesamt ermittelten Trendvariante stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

	insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durchschnittliche Haushaltsgröße	insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen		
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr
	1.000					Personen	%				

Die Auflockerung der Bevölkerung in der Trendvariante für den Zeitraum 2020 – 2039 ist mit ca. 4,5 % bis 2039, bei Annahme einer linearen Veränderung, mit abgerundet 0,23 % p.a. (pro Jahr) anzunehmen. Erkennbar ist in beiden Varianten, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte zunehmen wird, während der Anteil der Mehrpersonenhaushalte (insbesondere von 3 und > 4 Personenhaushalte) zurückgehen wird.

	Variante Trend										
2019	6 435	2 676	2 084	782	892	2,03	100	41,6	32,4	12,2	13,9
2020	6 481	2 705	2 104	782	891	2,02	100	41,7	32,5	12,1	13,7
2021	6 522	2 731	2 121	781	889	2,02	100	41,9	32,5	12,0	13,6
2022	6 559	2 755	2 138	779	888	2,01	100	42,0	32,6	11,9	13,5
2023	6 593	2 777	2 152	777	888	2,01	100	42,1	32,6	11,8	13,5
2024	6 624	2 797	2 166	774	886	2,00	100	42,2	32,7	11,7	13,4
2025	6 651	2 817	2 179	770	885	2,00	100	42,4	32,8	11,6	13,3
2026	6 675	2 834	2 190	766	884	2,00	100	42,5	32,8	11,5	13,2
2027	6 696	2 853	2 198	763	882	1,99	100	42,6	32,8	11,4	13,2
2028	6 716	2 872	2 205	760	880	1,99	100	42,8	32,8	11,3	13,1
2029	6 735	2 890	2 211	756	878	1,98	100	42,9	32,8	11,2	13,0
2030	6 753	2 908	2 216	753	876	1,98	100	43,1	32,8	11,1	13,0
2031	6 770	2 927	2 221	749	874	1,98	100	43,2	32,8	11,1	12,9
2032	6 788	2 946	2 224	746	871	1,97	100	43,4	32,8	11,0	12,8
2033	6 805	2 967	2 227	743	868	1,97	100	43,6	32,7	10,9	12,8
2034	6 821	2 988	2 229	740	865	1,96	100	43,8	32,7	10,8	12,7
2035	6 837	3 009	2 231	736	861	1,96	100	44,0	32,6	10,8	12,6
2036	6 854	3 031	2 234	732	856	1,95	100	44,2	32,6	10,7	12,5
2037	6 869	3 053	2 237	728	851	1,95	100	44,4	32,6	10,6	12,4
2038	6 884	3 074	2 240	724	845	1,94	100	44,7	32,5	10,5	12,3
2039	6 897	3 095	2 243	720	839	1,93	100	44,9	32,5	10,4	12,2
2040	6 909	3 115	2 246	716	832	1,93	100	45,1	32,5	10,4	12,0

Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung für den Markt Lehrberg ist davon auszugehen, dass sich die Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen auch im Marktgemeindegebiet von Lehrberg in ähnlicher Weise einstellen wird.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2021 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Lehrberg mit durchschnittlich 2,17 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,20 Bewohnern.

Als Ausgangslage für den sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbaulandbedarf wird hierbei die für den Lehrberg relevante statistisch ermittelte Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,17 Bewohner je Wohnung als Basisgröße herangezogen. Somit ist davon auszugehen, dass sich für den Markt Lehrberg sowohl aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen) als auch durch die Auflockerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt.

Lehrberg ist, wie bereits ausgeführt, als Kommune im ländlichen Raum der Region Westmittelfranken dargestellt. Es liegt an einer Entwicklungsachse des Regionalplans. Gräfenbuch liegt direkt an der Bundesstraße B13 sowie an der Kreisstraße AN 2. Es kann als verkehrstechnisch gut angebunden erachtet werden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im dörflichen Siedlungszusammenhang vorhandenen Ausstattung.

Der ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind zunächst die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Wie bereits ausgeführt, sind in Lehrberg an verschiedenen Stellen unbebaute Grundstücke vorhanden, welche als vorrangig zu aktivierende Innenentwicklungsflächen anzusehen sind. Die Flächen befinden sich jedoch durchgehend in privatem Besitz. Eine Nutzung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Bisherige Abfragen bei den privaten Eigentümern haben nur eine sehr schlechte Entwicklungsbereitschaft aufgezeigt. Dies, zusammen mit ausbleibenden Rückmeldungen, ist gem. den Ausführungen in der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) als sog. gegenläufige Eigentümerinteresse zu werten. Diese Flächen stehen somit nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung.

Gleiches gilt grundsätzlich auch für die in Gräfenbuch bekannten leerstehenden Gebäude und ungenutzten Grundstücke. Es besteht dort aktuell keine aktuelle Entwicklungsbereitschaft. Innerhalb der bebauten Strukturen sind grundsätzlich zwar Nachverdichtungspotenziale zu erkennen, eine Entwicklungsbereitschaft konnte hier nicht festgestellt werden. Wiederholt wurde hierbei durch die jungen Generationen der

Wunsch geäußert, zwar im Ort leben zu wollen, dies aber nicht unmittelbarer Nähe zu den Elterngenerationen. Eine Nachverdichtung auf den bestehenden Familiengrundstücken wurde auch aus diesen Gründen mehrfach abgelehnt.

Der Markt Lehrberg ist weiterhin bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren. Aktuell wird ein Leerstandsmanagement aufgebaut und die Bevölkerung zur Mitarbeit aufgerufen. Es erfolgt, soweit möglich und gewünscht eine Vermittlung zwischen Bauwilligen und bekannten verkaufsbereiten Grundstückseigentümern. Wo möglich und wirtschaftlich vertretbar, versucht die Kommune auch selbst Flächen zu erwerben und zu entwickeln. Kurzfristige Erfolge in größerem Umfang sind hierbei nicht zu erwarten. Vielmehr ist dies als mittel- bis langfristige Entwicklungsoption zu erachten und kann im Wesentlichen zur Befriedigung eines langfristigen Wohnbaulandbedarfs bzw. des sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbauflächenbedarfs beitragen.

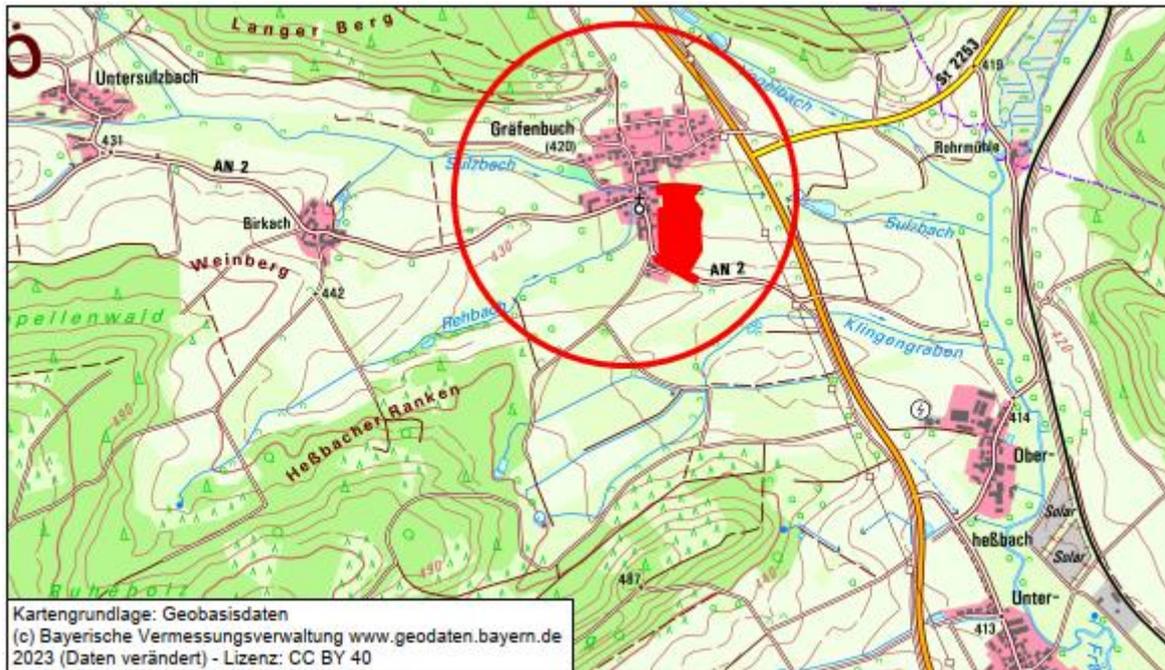
Aktuell ist in Gräfenbuch eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Dies ist zu einem gewissen Grad darauf zurückzuführen, dass die jungen Generationen dann den Ortsteil verlassen und sich beispielsweise Richtung Kernort oder den Umlandkommunen orientieren. Mittelfristig würde dies zu negativen Auswirkungen auf die Altersstrukturen im Ortsteil führen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen und den bekannten Anfragen aus Gräfenbuch selbst ist es daher in der Einzelfallbetrachtung aus Sicht des Markts Lehrberg als vertretbar zu erachten, eine Überplanung der hier vorliegenden Flächen vorzunehmen. Diese kann in verträglicher Größenordnung eine angemessene Entwicklungsfähigkeit des Ortsteils sicherstellen. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nicht nur im Kernort, sondern zu einem gewissen Grad auch in geeigneten, verkehrstechnisch gut erschlossenen Ortsteilen abbilden wird. Hierzu ist Gräfenbuch zu zählen.

Ebenfalls zu prüfen sind Potenziale, welche im Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung bereits dargestellt sind. Die für eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung bzw. als gemischt genutzt zu entwickelnde Flächen im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächenpotenziale wurden bereits unter 2. der Begründung beschrieben und dargelegt.

Der nun zur Überplanung vorgesehen Bereich ist hierbei nicht enthalten. Aufgrund der fehlenden bzw. unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten auf den dort dargestellten Flächen können diese Flächenpotenziale der nun vorliegenden Planung nicht entgegengehalten werden. Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

## 4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Südostrand von Gräfenbuch, einem Ortsteil von Lehrberg:



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch die Kreisstraße AN 2
- im Westen: durch die Siedlungsflächen von Gräfenbuch
- im Norden: durch Grünland entlang des Sulzbaches

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Grundstück mit der Flurnummer 241, Gemarkung Gräfenbuch sowie Teilflächen der Flurnummern: 239/1 und 240, jeweils Gemarkung Gräfenbuch. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 3,3 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

## 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 5.1 Allgemeines

Die Planungsflächen werden aktuell im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen mit seinen Wohnnutzungen und den weiter vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzungen bestimmt.

### 5.2 Topografie

Die Hangneigung der Planungsfläche ist leicht nördlich ausgerichtet und beträgt maximal 5 Grad. Auf einer Länge von etwa 360m besteht ein Gefälle von 7,9 m von Süden nach Norden.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße AN 2 im Süden der geplanten Flächen. Von dort besteht Anschluss an die Ortsstraße oder an die Bundesstraße 13. Auf der Kreisstraße

AN 2 verläuft der überörtliche NorA-Radweg. Gesonderte Radwege sind weder im Plangebiet noch dem Umfeld vorhanden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über die Bushaltestelle „Gräfenbuch, Kirche“ gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Ansbach und Egenhausen Mitte (Linie 734 des VGN). Die Haltestelle „Gräfenbuch, Kirche“ liegt etwa 175m westlich Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Bustakt ist über den Schülertransport hinaus etwas umfangreicher.

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

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Es besteht ein Stromanschluss der N-ERGIE Netz GmbH.

Die Abwasserentsorgung in Gräfenbuch erfolgt aktuell über das Kanalnetz des Marktes Lehrberg. Das Wasserversorgungsnetz wird durch den Markt Lehrberg betrieben. Die Strom- und Wasserversorgung sind neu zu erstellen.

Telekommunikationsanbindungen für das Planungsgebiet sind ebenfalls neu zu erstellen.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist neu herzustellen. Im Umfeld der überplanten Flächen erfolgt eine Entwässerung im Mischsystem. Grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Straße.

#### **5.5 Denkmäler**

Der Bayernatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Das nächste Denkmal, die evangelische Kirche St. Peter und Paul, liegt etwa 175m westlich.

#### **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild**

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. In der nördlichen Teilfläche quert der Sulzbach von Osten nach Westen das Planungsgebiet.

Im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG biotopkartierte Strukturen sind im Plangebiet sowie dem relevanten städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Frankenhöhe“. Die Ortschaft Gräfenbuch grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet das sich innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone) befindet.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 Süddeutsches Hügel-, und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die UG 12 „Fränkisches Hügelland“

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 °C - 14 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 250 -300 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 300 – 400 mm.

Als landschaftsprägende Elemente sind im Umfeld die umfassenden Waldflächen im Wechsel mit Ackerflächen sowie die „rollende“ Topografie mit Tälern und Anhöhen zu benennen

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal durchschnittlich einzustufen.

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

Laut dem Umwelt Atlas Bayern handelt es sich hier um bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Als Baugrundeigenschaften wird ausgeführt: teils lehmige Ablagerungen mit lokal stark unterschiedlichen Anteilen an sandig-kiesigen Sedimenten. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand. Die Gesteinsausbildung ist beschrieben als oft kleinräumig wechselhaft, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch, teils aber auch nur mittel oder wechselhaft beschrieben.

Als Bodenart ist fast ausschließlich Regosol und Braunerde aus grusführendem Lehmtone bis Schuttlehmtone (Wanderschutt), verbreitet Deckschicht aus Lehm bis Tonschluff (Lösslehm oder Wanderschutt). Grabbarkeit bis 1. Meter ist oft mittelschwer bis schwer grabbar.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerflächen der Güte LT6V eingeordnet. Der Bodengrundzahl wird mit 42 bis 44 und die Ackerzahl mit 38 bis 43 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet besteht der Sulzbach als ständig wasserführendes Oberflächengewässer.

Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchlässig einzustufen. Ein Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet ist grundsätzlich aufgrund der angetroffenen Basisletten, welche als Wasserstauer fungieren können, nicht auszuschließen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Bursandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 2 km Luftlinie südöstlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Lehrberg“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

### **5.8 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Im Zuge des erstellten Bodengutachtens wurden in einer untersuchten Mischprobe erhöhte Arsen- und Thalliumgehalte festgestellt. Diese wurden durch den Bodengutachter als geogen eingestuft. Die durchgeführten orientierenden Voruntersuchungen ersetzen dabei nicht die notwendigen individuellen Untersuchungen für die konkreten Einzelmaßnahmen.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **5.9 Immissionen**

An das Planungsgebiet grenzt im Westen das Dorfgebiet von Gräfenbuch an. Hieraus entstehenden die üblichen nutzungsbedingten Immissionen.

Im Osten und Süden grenzen land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen an. Die hieraus entstehenden regulären Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, sind zu dulden.

Etwa 300 m östlich der geplanten Flächen verläuft die B13. Grundsätzlich können aus den dortigen Verkehrsbewegungen Verkehrslärmbelastungen für die überplanten Flächen entstehen. Die im Bayernatlas zuschaltbaren Lärmpegelkarten lassen an dieser Stelle aber keine unverhältnismäßigen Belastungen erwarten.

## **5.10 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesonden ist laut. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich nicht möglich, aus geologischer und hydrogeologisch oder wasserwirtschaftlicher Sicht kritisch. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 300 bis 400 mm leicht über den bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit  $> 1,6 - 1,8 \text{ W/mK}$  angegeben.

Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von  $> 200 \text{ kW}$  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.

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

## **6.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen in Gräfenbuch geschaffen werden. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der im Umfeld bereits vorgenommenen Gebietsfestsetzung.

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnbaunutzungen
- Forcierung der angemessenen verdichteten flächensparenden Bebauung
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen in Gräfenbuch
- Eine sozialverträgliche Bodennutzung durch Beachtung der unterschiedlichen Einkommensstrukturen sowie der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum
- Beachtung der Altersstrukturen von Lehrberg und Gräfenbuch
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

## **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 3,26 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,51 ha	46,3%
Verkehrsflächen Straße und öffentliche Stellplätze	ca. 0,49 ha	15,2 %
Spielplatz, öffentliche und private Grünflächen	ca. 0,67 ha	21,0 %
Flächen für Regenrückhaltung	ca. 0,11 ha	3,4 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,43 ha	13,3 %
Fläche für Nahwärme	ca. 0,03 ha	0,7 %

## **6.3 Erschließungskosten – in Bearbeitung -**

Für die Erschließung des Planungsgebietes wird die Errichtung neuer Ver- und Entsorgungsanlagen sowie neuer Verkehrserschließungsanlagen erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse der weitergehenden Untersuchungen der äußeren Erschließung werden sein. Ggf. weitergehende Um- und Ausbaumaßnahmen an der äußeren Erschließung erforderlich.

Alle erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Planungsprozess ermittelt und die ermittelten Kostenabschätzungen im weiteren Verfahrensverlauf an dieser Stelle eingestellt und erläutert.

Grundsätzlich handelt es sich bei allen zu erwartenden Kosten und planinduzierte Aufgaben und Kosten. Diese sind den Planungen zuzuordnen und dort umzulegen.

## **7. Bebauung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Sulzbaches “ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Südosten von Gräfenbuch 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 Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

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

Es soll mit der vorliegenden Planung ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) mit den allgemein zulässigen Nutzungen (vgl. § 4 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt werden.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar und angemessen zu erachten.

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebiets (MD), eines dörflichen Wohngebietes oder eines Mischgebiets als mögliche Alternativen scheidern aufgrund der Ortsrandlage und den tatsächlichen Entwicklungen im Planungsgebiet selbst und des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen aus. Es mangelt an den für anderweitige Nutzungskategorie im Regelfall nötigen gewerblichen Nutzungsanteilen.

Aus städtebaulichen Gründen werden die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO im allgemeinen Wohnbaugebiet ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen ausgeschlossen, somit dürfen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht im Planungsgebiet entstehen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Für keine der vorgenannten Nutzungen ist das Planungsgebiet als geeignet anzusehen. Gartenbaubetriebe sind aus städtebaulichen Gründen und der hierfür erforderlichen Flächeninanspruchnahme als ungeeignete Entwicklung zu erachten. Sie würde zudem der beabsichtigten Nachverdichtung im Bestand zu widerlaufen.

Die Errichtung von Tankstellen ist unter Beachtung der Belange des städtebaulichen Umfeldes ebenfalls als städtebauliche Fehlentwicklung an dieser Stelle zu erachten. Die hiermit einhergehenden Belastungen für das Umfeld, auch in den Nachtstunden, ist in Abwägung aller Belange als nicht vertretbar für die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erachten.

Ausgeschlossen wurde darüber hinaus die Errichtung von Beherbergungsbetrieben. Es zeigt sich, dass vermehrt ein Trend festzustellen ist, auch innerhalb von Wohngebieten einzelne Grundstücke zum Zwecke der kurzfristigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zu vermieten. Beispielhaft sind hier Monteurswohnungen und ähnliches zu benennen. In der Regel werden solche Nutzungen zumeist sehr intensiv betrieben, wodurch Konflikte mit den regulären Wohnnutzungen oftmals nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere entsteht oftmals ein intensives Parkverkehrsaufkommen mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld. Um solche städtebaulich negativ zu bewertenden Entwicklungen zu vermeiden, wurden dementsprechend die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen aufgrund der Ortslage sowie zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Verdichtung am Ortsrand von Gräfenbuch wurde die max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt. Damit ist eine für Gräfenbuch an dieser Stelle angemessene Verdichtung und gleichzeitig aber auch eine sinnvolle langfristige Entwicklungsfähigkeit und angemessene Flächennutzung sichergestellt.

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Planungsgebiets ist zuerst der westliche Teilbereich, der im zeichnerischen Teil mit WA 1 gekennzeichnet ist, zu bebauen. Erst wenn mindestens 80 % der Baufenster WA 1 mit den Hauptgebäuden bebaut sind, ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung der Baufenster WA2 zulässig. Somit soll eine lückenhafte Bebauung verhindert und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung erreicht werden.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter 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, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte privaten Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die zulässige GRZ wird im Planungsgebiet differenziert. Für die Bereiche außerhalb der Ringstraße wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. In den Baufenstern innerhalb der Ringstraße ist eine dichtere Bebauung mit einer GRZ von 0,4 zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten und ein guter städtebaulicher Übergang von den Siedlungsflächen bzw. der freien Landschaft zu den Flächen des Planungsgebiets geschaffen. Aus städtebaulicher Sicht ist diese teilweise Unterschreitung aufgrund der Ortsrandlage und der Bewahrung eines angemessenen Anteils von unversiegelten Flächen erforderlich.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht, auch im Sinne der guten Erschließung sowie der guten Entwicklung der Flächen als vertretbar zu erachten. Eine Abweichung von den Vorgaben der BauNVO ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) 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 in den textlichen Festsetzungen definierte Geschossflächenzahl wurden in Abhängigkeit von der getroffenen Festsetzung zur GRZ sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse getroffen. Es wurde dementsprechend auch hier eine Differenzierung vorgenommen. In den Bereichen mit einer zulässigen GRZ von 0,35 ist eine maximale GFZ von 0,7 zulässig, in den Bereichen mit einer GRZ von 0,4 darf die GFZ maximal 0,8 betragen. Somit wird im Planungsgebiet eine für das städtebauliche Umfeld angemessen verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet und die Belange des Umfelds angemessen beachtet.

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, zurzeit Fassung vom 25.05.2021, 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“.

Im Plangebiet wird allgemein eine zulässige Vollgeschossanzahl von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dementsprechend sind bei der Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse die weitergehenden örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung zu beachten. Die getroffenen Festsetzungen bzgl. der maximal zwei zulässigen Vollgeschossen orientieren sich an den Maßgaben des städtebaulichen Umfeldes und sichern eine verträgliche Gesamtentwicklung.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebürliche Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Wand- und Firsthöhen der baulichen Anlagen getroffen:

max. zulässige Wandhöhe	6,50 m	über festgesetzter Bezugshöhe
max. zulässige Firsthöhe:	1,25 m	über festgesetzter Bezugshöhe

Die Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die gemittelte Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße bezogen auf die Länge des Gebäudes der jeweiligen Parzelle. Bei Grundstücken mit mehreren angrenzenden Erschließungsanlagen gilt die Erschließungsstraße, von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt als maßgebliche Erschließungsanlage für die Bestimmung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe. Somit wird sichergestellt, dass eine angemessene Gesamthöhenentwicklung des Quartiers sichergestellt ist.

Die max. zulässigen Firsthöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.

Grenzgaragen dürfen bezogen auf die gem. vorstehenden Ausführungen je Parzelle ermittelte Bezugshöhe eine maximale Wandhöhe von 3,00 besitzen.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. Art. 6 Bayerische Bauordnung zum Abstandsflächenrecht ist anzuwenden.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie der Planstraße, der Bestandsstraße im Süden sowie der freien

Landschaft im Osten 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.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend wurde für Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m zugelassen. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Belange des Nachbarschaftsschutz sichergestellt sind und eine städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung entsprechender Anlagen sichergestellt ist.

Als Carport gilt ein an Gebäude angebaute oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der Flächen für Garagen und Carports und auch außerhalb der Baufenster, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen sowie der Flächen mit festgesetzten Pflanzgeboten zulässig.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass es in Teilbereichen zu Veränderungen des natürlichen Geländes kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen war es daher angezeigt, mittels Festsetzung das Gelände im Planungsgebiet neu festzusetzen. Als maßgebliche neue Geländeoberfläche gilt das im Bezug zur Erschließungsstraße neu hergestellte Gelände.

Es sind Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,35 m zulässig. Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlagen Höhenlängen der Straße mit mehr als 0,35 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bzw. Abgrabung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie im Anpassungsbereich zu den seitlichen Nachbargrundstücken zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschung auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind unzulässig.

Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,50 m sind abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf 0,50 m nicht unterschreiten.

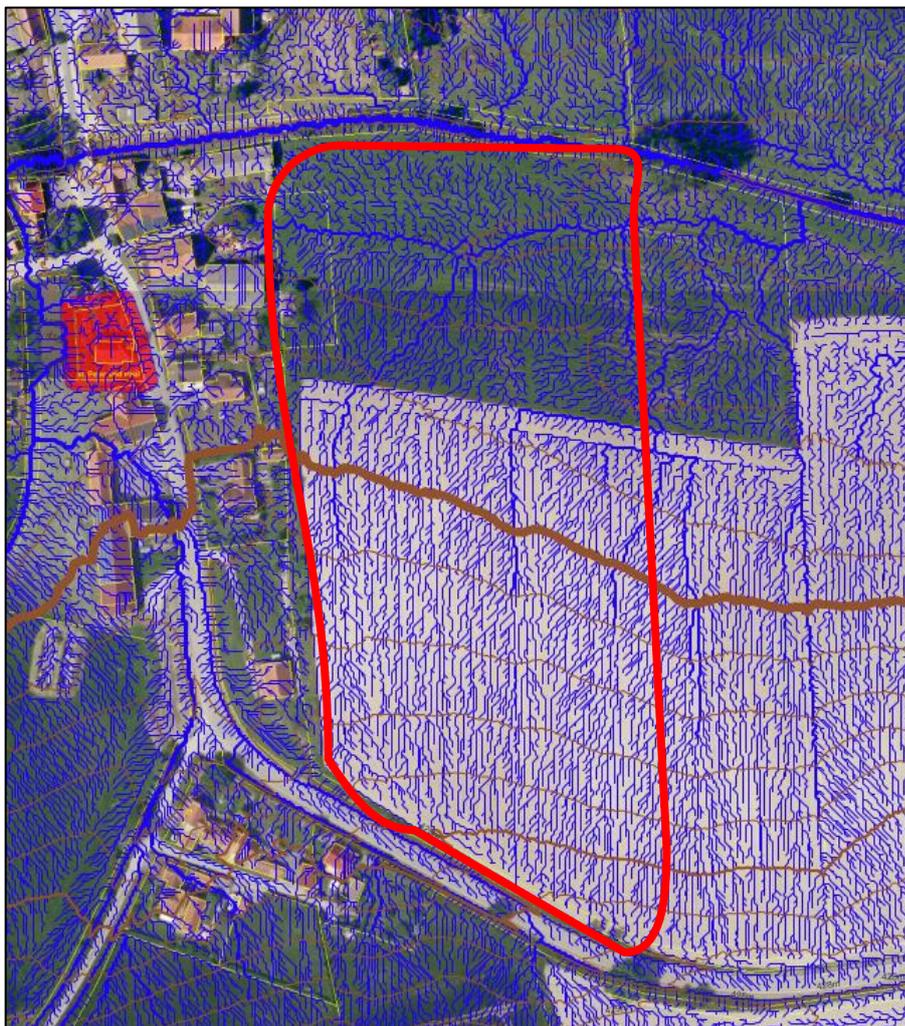
Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.:  $1:1,5 = 1 \text{ m Höhenunterschied auf mind. } 1,5 \text{ m horizontale Länge}$ . Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum

Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes sind Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft ausgeschlossen.

Geregelt wurde in Teilen des Baugebietes auch die zulässige Bauweise. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind außerhalb der Ringstraße nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Freigelassen wurde die Bauform im Bereich innerhalb der Ringstraße, da hier eine dichtere Bebauung möglich ist. Hier können auch Doppelhäuser in geschlossener Bauweise entstehen.

Notwendig war es weiterhin aufgrund der leichten Hanglage Maßgaben zum Schutz vor Starkregenereignissen bei der Planung zu berücksichtigen. Wie aus der nachstehenden Karte zu entnehmen, sind die Gefahren grundsätzlich als gering einzustufen.



Luftbild mit Fließwegen (blaue Linien) des wild abfließenden Niederschlagswassers, rot umrandet Plangebiet © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Da Gefahren aber nicht abschließend ausgeschlossen werden können, war es aus Gründen der Sicherheit für die zukünftigen Nutzer angezeigt festzusetzen, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Kreisstraße AN 2. Gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) ist entlang von Kreisstraßen die Bauverbotszone (BVZ = 15 m gemessen ab Fahrbahnkante) dauerhaft von baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig.

Die erforderlichen Sichtdreiecke der Einmündungen, wie in der zeichnerischen Festsetzung dargestellt, in die klassifizierte Straße (Kreisstraße AN 2) sind freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Im Norden des Planungsgebiets fließt der Sulzbach, der als Gewässer dritter Ordnung zudem als wasser-sensibler Bereich gekennzeichnet ist. Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Überflutungsbereich des Sulzbaches ist als abflusswirksamer Bereich aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen quer zur Fließrichtung, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, Haufwerken, Viehboxen o.ä., welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig. Geländeänderungen sind nur in soweit zulässig, als diese keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserretentionsraum haben. Wegeflächen sind so anzulegen, dass sie keinen negativen Einfluss auf den Hochwasserretentionsraum haben.

### **7.3 Dachgestaltung (Maßgaben im Sinne örtliche Bauvorschriften)**

Aufgrund der erfolgten Entwicklungen im städtebaulichen Umfeld war es angezeigt Festsetzungen zur Dachgestaltung im Sinne der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung zu treffen.

Im Geltungsbereich sind aus Gründen eines möglichst einheitlichen Ortsbildes Hauptgebäude nur mit Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 30° bis max. 48° zulässig.

Andere Dachformen für die Hauptdächer sind grundsätzlich unzulässig. Untergeordnete Nebendächer (Anbauten, Zwerchhäuser u.ä.) der Hauptgebäude, dürfen auch abweichende Dachformen aufweisen, da hieraus keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtbild zu erwarten sind. Für bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen werden grundsätzlich Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung zugelassen. Hiermit besteht in der Umsetzung eine angemessene Wahlfreiheit, gleichzeitig wird aber auch eine angemessene städtebauliche Gesamtgestaltung sichergestellt.

Um bei Flachdachausbildungen auf Nebenanlagen den Belangen des Klimaschutzes, der Rückhaltung von Niederschlagswasser und Minimierung der lokalen Aufheizung Rechnung zu tragen, wurden verbindliche Maßgaben zur Ausführung mit Gründach getroffen. Mit Flachdach ausgeführte bauliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Um eine gute Einbindung in das Umfeld sicherzustellen, war es angezeigt zusätzlich bei geeigneten Dächern Vorgaben zur Ausgestaltung der Dachfläche zu treffen. Für die Dacheindeckungen geneigter Dächer sind demnach naturrote und anthrazitfarbene bzw. schwarze Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Hochglänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metaldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden. Unbeschichtete Metaldächer sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Darüber hinaus sind noch mögliche Dachaufbauten regelungsbedürftig, dem nach sind Zwerchhäuser bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

Auch Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Regelungsbedürftig sind zwischenzeitlich auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese sind in Abhängigkeit der Dachform flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Nebengebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,0 m begrenzt. Die Beschränkung auf Nebenanlagen und Garagen ist notwendig, um hier unverhältnismäßige Höhenentwicklungen zu vermeiden.

Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständigung, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Als nicht aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielhaft nebenstehend abgebildet:



Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

#### **7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften**

Städtebaulich regelungsbedürftig war die Gestaltung von Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke. Entlang öffentlicher Verkehrsräume dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,60 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Geregelt wurde lediglich eine max. Höhenentwicklung von Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum, um hier ein verträgliches Ortsbild zu gewährleisten. Zwischen den privaten Grundstücksflächen sowie zu den angrenzenden landwirtschaftlichen und Ausgleichsflächen regeln sich die max. zulässigen Höhen nach den Vorgaben der BayBO in Verbindung mit dem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

Begrenzt wurden aus städtebaulichen Gründen die maximale Flächeninanspruchnahme für Nebenanlagen. Hiermit soll insbesondere ein Wildwuchs von entsprechenden Anlagen in den Freiflächen vermieden werden, welche negativ auf das Ortsbild wirken. Bauliche Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume i.S.d. § 14 BauNVO sind daher nur bis zu einer Einzelgröße von max. 20,00 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten sind.

#### **7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Für das Baugebiet soll ein Nahwärmenetz aufgebaut werden. Derzeit werden die einzelnen Optionen geprüft welche Energieform für die Versorgung des Gebietes am geeignetsten ist. Soweit zur Wärmeversorgung des Baugebietes eine Nahwärmenetz hergestellt wird, ist bei der Errichtung von Wohngebäuden oder Hauptgebäuden der sonstigen zulässigen Nutzungen ein Anschluss an die Nahwärmeversorgung herzustellen

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Aus Gründen des Klimaschutzes war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, im Planungsgebiet im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche von Wohngebäuden verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte Solarpflicht verfügt. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Grundsätzlich ist zwischenzeitlich auch in der BayBO eine Regelung bzgl. der Nutzung der Sonnenenergie aufgenommen worden. Diese ist bzgl. des Wohnbausektors in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Fassung aber als Sollvorschrift ausgebildet, welche zudem erst ab 2025 gelten soll. Die zu Art. 44a durch das zuständige Landesministerium veröffentlichten Ausführungsvorschriften lassen zudem vermuten, dass die solare Baupflicht im Wohnbausektor keine rechtliche Anwendung finden wird. Daher hat sich der Markt Lehrberg dazu entschlossen, für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Mindestvorschrift für die Anwendung auf Wohngebäuden zu erlassen.

Grundsätzlich wird aber seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass der Anteil der tatsächlich genutzten Flächen bereits aus Eigeninteresse der Nutzer deutlich größer sein wird. Zwar ergeben sich auch aus den Maßgaben der GEG-Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energie, ein aus planerischer Sicht sinnvolle Eigenstromversorgung ist dort aber nicht enthalten.

Die nun bestimmte Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens des Marktes Lehrberg erwünscht, wenn dies für die Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbar ist. Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Vorhabenträger vor der Umsetzung einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen.

Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken.

Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Der Markt Lehrberg setzt die Solarpflicht im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden.

Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist von 900 kWh – 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von 508 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, LED-Techniken für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

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

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Für die äußere Erschließung der überplanten Flächen wurden im Vorplanungsprozess verschiedene Möglichkeiten diskutiert. Im Ergebnis wurde eine verkehrstechnische Anbindung im Süden an die Kreisstraße AN 2 als geeignete Verkehrserschließung beschlossen.

Über die Kreisstraße AN 2 kann nach Westen die Dorfstraße von Gräfenbuch und nach Osten die Bundesstraße B13 in Richtung Ansbach und Uffenheim erreicht werden. Die Kreisstraße AN 2 weist im Süden eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m auf und ist damit ausreichend dimensioniert um einen sichern Begegnungsverkehr PKW/LKW zu gewährleisten.

Für die Anbindung erfolgt ein Umbau der Kreisstraße mit Einbau einer Linksabbiegerspur. Hierfür wird eine gesonderte Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger getroffen.

Mit der geplanten äußeren Erschließung können die örtlichen sowie überörtlichen Verkehrsbeziehungen gut erreicht werden, die äußere Erschließung kann damit als sichergestellt erachtet werden.

### Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung der überplanten Flächen wurden im Vorfeld ebenfalls verschiedene Lösungsansätze diskutiert.

Die verschiedenen erarbeiteten Varianten beinhalten immer eine Erschließungsstraße in Ringform, dabei wurde eine Variante mit einer zusätzlichen Durchwegung von Ost nach West in zentraler Lage des Planungsgebiets geprüft. Da das Planungsgebiet aber abschnittsweise von Westen nach Osten entwickelt werden soll, wurde diese Variante schnell verworfen.

In allen Varianten ist im Nordwesten der Wohnbauflächen ein Quartiersplatz mit Wendeanlage, Stellplätzen sowie einem Spielplatz vorgesehen. An diesen Quartiersplatz soll auch die Fläche für mögliche Nahwärmeversorgung und Abwasserbeseitigung anschließen und die abschnittsweise Umsetzung der Planung ermöglichen.

Im Ergebnis der Variantenuntersuchungen wurde daher eine Ringstraßenerschließung von Süden mit Anbindung an die Kreisstraße AN 2 vorgesehen. Die Ringstraße wird im Nordwesten durch eine als Quartiersplatz ausgebaute Wendeanlage begrenzt. Die Wendeanlage wird auf die Befahrbarkeit für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt.

Die geplante neue innere Erschließungsstraße soll ebenfalls mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m errichtet werden. Somit wird auch hier eine gute Befahrbarkeit sichergestellt. Die innere Erschließung kann mit dem Konzept als hinreichend gesichert erachtet werden.

### Ruhender Verkehr

Der Markt Lehrberg besitzt keine gesonderte Stellplatzsatzung. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsplan durch die Bauherrenschaft gem. nachstehenden Festsetzungen zu ermitteln und nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Um die Nutzung alternativer Verkehrsmittel abseits des PKW deutlicher in den Fokus zu bringen und zu gewährleisten, dass bei den konkreten Planungen auch die Belange alternativer Verkehrsmittel angemessen beachtet werden, wird bei den vorliegenden Planungen ein verbindlicher Nachweis von Fahrradabstellplätzen vorgenommen.

Im Zuge der Mobilitätswende gewinnen alternative Fortbewegungsmittel zunehmend an Bedeutung. Hierbei trägt insbesondere auch der Trend zum Elektrofahrrad bei, welcher die alternative Nutzung des Fahrrads deutlich stärkt. Gleichzeitig zeigt sich aber, dass aktuell immer noch nur unzureichend attraktive Abstellflächen für entsprechende Anlagen erstellt werden. Aufgrund der sich abzeichnenden Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Menschen war es daher in Abwägung aller Belange angezeigt, auch für die Bereitstellung alternativer Mobilitätsmittel, in diesem Fall das Fahrrad, ausreichende Abstellflächen städtebaulich planerisch zu berücksichtigen.

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis).

Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wird je Wohneinheit pauschal ohne Berücksichtigung der Wohnfläche eine Mindestanzahl von 2,0 Stellplätzen und 2,0 Fahrradstellplätze festgesetzt.

Darüber hinaus richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

0 bis 55 m <sup>2</sup>	Wohnfläche (WF)	je 1,0 KFZ-Stellplatz und 1,0 Fahrradstellplatz
56 bis 109 m <sup>2</sup>	Wohnfläche (WF)	je 1,5 KFZ-Stellplätze und 1,5 Fahrradstellplätze
> 110 m <sup>2</sup>	Wohnfläche (WF)	je 2,0 KFZ- Stellplätze und 2,0 Fahrradstellplätze

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Fahrräder kann hierbei aus planerischer Sicht sowohl in Kellergeschossen der geplanten Wohngebäude aber auch in den Garagen oder gesonderten oberirdischen Nebenanlagen oder offenen Stellplätzen erfolgen.

Auch bei der Errichtung der notwendigen Fahrradstellplätze sollten die Belange der E-Mobilität, so gut wie möglich, in die Planungen und Umsetzung einbezogen werden. Dies steigert die Attraktivität und fördert den Wechsel der Mobilitätsmittel. Wünschenswert ist es zudem, bei den Flächen für Fahrräder zumindest teilweise auch Anforderungen von Lastenfahrrädern zu berücksichtigen.

Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,3 m<sup>2</sup> groß sein. Ausreichende Bewegungsflächen für die Fahrräder sollten eingeplant werden. Der empfohlene Flächenbedarf kann bei Anwendung von Ordnungssystemen ggf. minimiert werden. Es wird in diesem Fall aber dringend angeraten zu gewährleisten, dass eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder möglich ist. Die besonderen Anforderungen von E-Fahrrädern bzgl. des Gewichtes sollten hier intensiv mit in die Nutzungsabwägung einbezogen werden.

Für alle weiteren zulässigen Nutzungen ermittelt sich der nachzuweisende Stellplatzbedarf 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 29.11.2023).

Somit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen innerhalb des Quartiers entsteht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die notwendigen Stellplätze baulich auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind. Einer Stellplatzablöse wird aufgrund der Art und Lage des Baugebietes ausdrücklich bereits jetzt nicht zugestimmt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze direkt vor Ort errichtet werden und es zu keiner unzumutbaren Belastung des Umfeldes durch Fehlnutzungen des öffentlichen Raumes kommt.

Die Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden. Die zulässige Lage von Garagen und Carports wurde durch die zeichnerische Festsetzung so gewählt, dass diese einen ausreichenden Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten und dieser Stauraum auch als temporärer Abstellbereich für Besucher der Bewohner genutzt werden kann. Es wird daher angeraten, den Stauraum vor Garagen nicht einzufrieden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht als Abstellraum für Wohnwagen, Wohnanhänger, Anhänger oder sonstige private selten genutzte Fahrzeuge dient. Soweit diese Fahrzeuge vorhanden sind, sollten hierfür Abstellflächen auf den privaten Grundstücksflächen eingeplant oder Abstellmöglichkeiten auf anderen privaten Grundstücken gesucht werden. Der Markt Lehrberg wird sich hier ggf. verkehrsrechtliche Anordnungen für den Fall exzessiver Fehlnutzungen des öffentlichen Raumes vorbehalten.

Mit Flachdach oder Pultdach ausgeführte Garagen sind grundsätzlich mit extensiven Gründach auszuführen. Das Gründach ist dabei mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

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

Das Planungsgebiet soll über einen neu zu errichtenden Gehweg im Norden mit den weiteren Siedlungsflächen von Gräfenbuch verbunden werden. Der Gehweg mit einer Breite von 2,0 m soll dann den Quartiersplatz mit den Dorfflächen von Gräfenbuch verbinden. Die Breite des Gehwegs ist als ausreichend für die Geh- und Radwegeerschließung zu erachten.

Innerhalb der überplanten Flächen soll parallel der neuen Erschließungsstraße ein Multifunktionsstreifen angelegt werden, welcher als Gehweg genutzt werden kann. Dieser wird ebenfalls mit einer Breite von 1,50 m ausgeführt. Somit ist insgesamt eine gute Fußgängerschließung sichergestellt.

Die Radfahrerführung erfolgt im städtebaulichen Umfeld im Mischverkehr. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen wird dies als vertretbar erachtet und von gesonderten Radwegen abgesehen. Für entsprechende gesonderte oder kombinierte Radwege ist voraussichtlich kein ausreichendes Flächenpotenzial gegeben.

Auf der Kreisstraße AN 2 verläuft zudem ein überörtlicher sowie örtlicher Radweg, deren Funktion auch weiterhin gewährleistet ist.

Innerhalb der überplanten Flächen wird die Radfahrerführung ebenfalls im Mischverkehr auf der neuen inneren Erschließungsstraße geführt. Dies ist aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsdichte als vertretbar zu erachten.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über die Bushaltestelle „Gräfenbuch, Kirche“ gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Ansbach und Egenhausen Mitte (Linie 734 des VGN). Die Haltestelle „Gräfenbuch, Kirche“ liegt etwa 175m westlich Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Bustakt ist über den Schülertransport hinaus etwas umfangreicher.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Süden über die Anbindung an die Kreisstraße AN 2 abgewickelt werden. Die Straße besitzt eine ausreichende Ausbaubreite, deshalb kann die Straße als geeignet erachtet werden. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist nochmals festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme wird ggf. im Vorfeld aber ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

## **8.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation von Gräfenbuch eingeleitet, das Niederschlagswasser wird zunächst separat gesammelt und wo möglich örtlich versickert.

Das bestehende Mischwasserkanalisationssystem im Umfeld der überplanten Fläche ist nach aktueller Kenntnislage in der Lage, das entstehende Schmutzwasser aufzunehmen. Die Mischwasserbehandlungsanlage in Gräfenbuch wurde zuletzt um einen Stauraumkanal ergänzt, so dass eine Aufnahme von weiterem Schmutzwasser möglich ist. Der bestehende Mischwasserkanal mit DN 500 verläuft parallel zum Sulzbach nach Osten zur bestehenden Mischwasserbehandlung östlich der Bundesstraße B13.

Es handelt sich bei den zu erwartenden Schmutzwassermengen um geringe Abwassermengen aus häuslichen Nutzungen, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit haben. Explizit nicht eingeleitet wird Niederschlagswasser aus den Planungen.

Zur Entwässerung des Planungsgebietes wird daher ein Trennsystem im Plangebiet aufgebaut.

Das häusliche Schmutzwasser aus den neuen Bauflächen wird in einem eigenen Schmutzwasserkanal gefasst und an das bestehende Mischwasserkanalisationsnetz angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten stellen grundsätzlich eine Verlängerung des bestehenden Kanals im Norden dar. Im Bereich des Quartiersplatz im Nordwesten des Planungsgebiets wird eine Sammelstation mit Pumpwerk an das bestehende Mischsystem vorgesehen. Alternativ wird der Bau einer Dückerleitung unter dem Sulzbach geprüft.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden.

Das erstellte Bodengutachten hat im Planungsgebiet eine gewisse Versickerungsfähigkeit ergeben. Daher ist anfallendes Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen vorrangig auf den privaten Flächen selbst durch Versickerung wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Die konkrete Versickerungsfähigkeit ist dazu auf der jeweiligen Bauparzelle zu prüfen und die Maßgaben zu beachten. Zeigt sich hierbei, dass eine regelkonforme Versickerung nicht möglich ist, muss Niederschlagswasser zunächst in ein auf dem privaten Grundstück befindliches Rückhaltevolumen eingeleitet werden.

Für die privaten Grundstücke wurde dazu festgesetzt, dass Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen zunächst in ein auf dem Grundstück befindliches Rückhaltevolumen von mind. 10 m<sup>3</sup> Gesamtvolumen einzuleiten sind. Mindestens 6 m<sup>3</sup> dieses Rückhaltraumes sind also sog. Retentionsvolumen auszubilden. Hiermit kann ein Beitrag zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken geleistet werden. Das festgesetzte zusätzliche Volumen kann als Brauchwasser bspw. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Darüber hinaus sind für sonstige zulässige Hauptgebäude im Planungsgebiet auf dem jeweiligen Grundstück je 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche eine Rückhaltung mit mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in der Dachkonstruktion erbracht werden.

Da aufgrund des erstellten Bodengutachtens aktuell nicht von einer zuverlässigen vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann und zudem auch eine Fassung des aus den öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswassers notwendig ist, wird innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße ein Niederschlagswasserkanal mit eingeplant.

Rückhalteeinrichtungen der privaten Grundstücksflächen dürfen dabei mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Dies wird auch bei den geplanten öffentlichen Stellplatzanlagen vorgesehen.

Für das mit Niederschlagswasserkanal gesammelte Oberflächenwasser wird aller Voraussicht nach im Norden der überplanten Flächen ein Erdbecken als Rückhalteeinrichtung errichtet. Dieses wird auf bzgl. der Rückhaltesicherheit mindestens auf ein 10 jährliches Regenereignis ausgelegt. Im weiteren Planungsprozess wird geprüft, ob das Rückhaltevolumen als Versickerungsanlage ausgeführt werden kann, so dass das Niederschlagswasser auch hier wieder direkt dem Wasserkreislauf zugeführt wird. Ist dies nicht möglich, wird eine gedrosselte Ableitung weiter nach Norden zum Sulzbach hin errichtet. Der Drosselwasserabfluss wird hierbei auf den natürlichen Ablauf die sich aus den unversiegelten landwirtschaftlich genutzten ergebenden Regenwassermengen begrenzt.

Für den Fall stärkerer Regenereignisse als das angesetzte 10 jährliche Bemessungsregenereignis für Regenrückhaltebecken, wird im Becken ein Notüberlauf in nördlicher Richtung eingeplant. Nördlich der überplanten Flächen befindet sich zunächst Grünland entlang des Sulzbaches. Es befinden sich auf dem potenziellen Ablaufweg keine besonders gefährdeten Nutzungen. Somit kann hier für den Notfall von einer Gefährdungsminimierten Ableitung ausgegangen werden. Sachschadensauswirkungen auf angebaute Feldfrüchte u.ä. können im Schadensfall durch entsprechende Ausgleichszahlungen kompensiert werden.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

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

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) des Markts Lehrberg in der aktuellen Fassung ist einzuhalten.

### **8.3 Versorgung**

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien Netzerweiterungen, neue Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom- und Wasserversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen der Versorger sind in Dorfstraße im Westen sowie in der Kreisstraße AN 2 im Süden vorhanden.

Die Stromversorgung wird aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH hergestellt. Hierzu wird der Versorger in den Erschließungsplanungen entsprechend beteiligt. Bei den Planungen werden auch die Belange der Elektromobilität beachtet. Ggf. ergibt sich hieraus der Bedarf im Plangebiet einen Mittelspannungsversorgung sowie eine Umspannstation zu berücksichtigen.

Für die Wasserversorgung erfolgt über die Fernwasser Franken, es muss eine neue Versorgung durch Netzerweiterung hergestellt werden.

Für die Breitband- und Telekommunikationsversorgung ist ebenfalls ein Netzausbau erforderlich. Der entsprechende Versorger wird auch hier intensiv bei den weiteren Planungen beteiligt.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

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.

## **8.4 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Mit der geplanten Straßenbreite von mindestens 5,50 m sowie der für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge ausgebauten Wendeanlage ist die Abfallentsorgung hinreichend gesichert. Soweit zwischenzeitlich nur der Bauabschnitt 1 (Ost) realisiert wird, ist die Abfallentsorgung über die Wendemöglichkeit auf dem Quartiersplatz gewährleistet.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

## **9. Denkmalschutz**

Der Bayernatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Das nächste Denkmal, die evangelische Kirche St. Peter und Paul, liegt etwa 175m westlich.

Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468- 0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.06.2023**

#### *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**

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen.

Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Nachstehende Darstellung zeigt die potenziellen Abflußwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers:



Fließwegedarstellung ohne Maßstab; rot gestrichelt umrandet überplante Flächen, Blaue Fließakkumulationen Fließwege des wild abfließenden Niederschlagswassers © Ingenieurbüro Christofori und Partner; Kartengrundlage/Luftbild © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Aus der Darstellung ist erkennbar, dass zu einem gewissen Grad Gefährdungen im Plangebiet selbst entstehen können. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Auf-

kantungen z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. 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, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, 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.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

Mit vorgenannten Maßnahmen ist zudem auszuschließen, dass es zu Gefahren für die im Umfeld des überplanten Gebietes befindlichen Strukturen kommt. Die vorstehende Karte zeigt hier potenzielle Gefahrenorte. Hier ist durch entsprechende Maßnahmen ein Übertritt von Niederschlagswasser aus den überplanten Flächen in das Umfeld auszuschließen.

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Querfällen auf eine Wasserführung und Ableitung in Richtung Regenrückhaltebecken bzw. ungefährdete Ackerbereiche im Umfeld abgeleitet.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Lehrberg mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass eine Rettung mittels Steckleiter möglich sein wird. Die Feuerwehr Lehrberg ist mit entsprechenden Rettungsgeräten ausgestattet. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, 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 Feuerwehrgerätehaus in Gräfenbuch beträgt ca. 300 m. Zur Feuerwache der Feuerwehr Lehrberg beträgt die Entfernung ca. 3,8 km.

#### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der Dorfstraße vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung in ausreichendem Maß möglich ist. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden. Die Wasserleitung wird durch das Baugebiet verlängert und im Süden im Bereich der Kreisstraße AN 2 angebunden. Im Plangebiet werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr weitere Löschwasserentnahmestellen vorgesehen.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die Kreisstraße AN 2 im Süden erschlossen. Die dortige Straße weist grundsätzlich eine ausreichende Breite mit mindestens 5,50 m für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen auf. Somit ist von einer ausreichenden Befahrbarkeit auszugehen.

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohnbebauung und den sonstigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

## **12. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

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

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

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

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

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

Immissionsort im Dorfgebiet im 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 den 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. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). 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. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist.

### **Verkehrslärmbelastungen**

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Ortsstraßen sowie der Kreisstraße wird für das Plangebiet selbst nicht von maßgeblichen Immissionsbelastungen aus gegangen. Zur Bundesstraße B13 besteht ein so großer Abstand (über 200 m), das voraussichtlich auch hieraus keine maßgeblichen Immissionsbelastungen entstehen. Die freiverfügbaren Lärmkatasterkarten lassen ebenfalls keine Hinweise auf entsprechende kritischen Immissionsbelastungen erkennen.

Erhebliche zusätzliche Immissionsbelastungen, welche eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte die DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zur Folge haben würden, sind nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der Kreisstraße keine Kosten für potentielle Lärmschutzmaßnahmen übernimmt.

### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich ausschließlich über die Hohe Straße im Norden 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 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 den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (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 Baufahrzeugen, 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.

### **Landwirtschaftliche Nutzungen**

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

### **Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:**

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

### **13. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Im Zuge des erstellten Bodengutachtens wurden in einer untersuchten Mischprobe erhöhte Arsen- und Thaliangehalte festgestellt. Diese wurden durch den Bodengutachter als geogen eingestuft. Die durchgeführten orientierenden Voruntersuchungen ersetzen dabei nicht die notwendigen individuellen Untersuchungen für die konkreten Einzelmaßnahmen.

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

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 Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **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. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

#### **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.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen. Wiesenflächen sind hier, wo möglich und geeignet, Rasenflächen vorzuziehen, da diese einen höheren Gesamtwert für Flora und Fauna bewirken. Als Saatgut ist ausschließlich Material des Ursprungsgebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Dabei sind je Grundstück für Wohnnutzungen mindestens 20 m<sup>2</sup> als Wiesenfläche herzustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Kunstrasen u.ä. NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen erfüllt!

Die Grünflächen sind durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu durchgrünen.

Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes als Hochstamm festgesetzt. Der Baum sollte mindestens eine Stammumfang von 18 – 20 cm besitzen und dreifach verpflanzt mit Ballen sein. Während der Anwachsphase ist durch regelmäßige Wassergänge für eine ausreichende Pflege zu sorgen. Der Standort für die Baumpflanzungen auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten überwiegend heimischen Arten beigefügt, welche vorrangig zu beachten ist. Bepflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen Arten der Region 5.1 durchzuführen. Klimaresistente Arten sind hier zu bevorzugen. Auf landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen ist zu verzichten. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen.

Soweit nichts anderes im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt, ist der Standort der Bepflanzungen innerhalb des jeweiligen Grundstückes frei wählbar. Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind aber jederzeit einzuhalten.

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

Die Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft werden als ca. 3,0 m breite, lückiger mind. zweireihiger Gehölzstreifen im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden. Sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Aufstock-setzen“ erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die Bestrahlung der Gehölzstrukturen im Sinne einer Beleuchtung ist unzulässig. Die Eingrünungsmaßnahmen sind zur landschaftsverträglichen Einbindung in das Umfeld notwendig.

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 in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohnhaus) folgt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt sind. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „zu erhalten“ gekennzeichnete Baum- und Gehölzbestand gilt ein Erhaltungsgebot. Die Bäume und Gehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

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-Baumpflege 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.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m, Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinflächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegeflächen.

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negative Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Die natürliche Wasserspeicherkapazität der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. 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 Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

## **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

### **14.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt.

Im Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen wurde die Ermittlung der Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ vorgenommen. Straßenverkehrsflächen wurden mit einer Eingriffsschwere von 1,0 angesetzt. Öffentliche und private Grünflächen wurden mit einer geringen Eingriffsschwere von 0,2, bei Eingriffen für versickerungsfähige Stellplatzflächen 0,9 und für den wassergebundenen Geh- und Radweg eine Eingriffsschwere von 0,5 bewertet.

Der Eingriffsleitfaden sieht grundsätzlich die Möglichkeit vor, sog. Planminderungsfaktoren für im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anzusetzen. In der Addition darf abmindernd max. ein Planminderungsfaktor von 20 % angesetzt werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden Planminderungsfaktoren nur auf die festgesetzten Wohnbaufläche angewendet.

Im Bereich der Wohnbauflächen wurde in Übereinstimmung mit den in Anlage 2 des Leitfadens benannten Minderungsmöglichkeiten berücksichtigt:

- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke; hier durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche und verpflichtender Randeingrünung im Osten des Planungsgebietes
- dauerhafte Begrünung von Dachflächen
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Da nicht gesichert ist, dass alle festgesetzten Planungs-minderungsfaktoren gleichzeitig zur Anwendung kommen wurde dort nur ein Minderungsfaktor von 10 % herangezogen.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 32.852,0 Wertpunkten.

Die detaillierte Bilanzierung ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

#### **14.2.2 Ausgleich**

Grundsätzlich gilt, dass Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten des Folgejahres nach Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwachszeit zu entfernen.

Der erforderliche Ausgleich wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 241 der Gemarkung Gräfenbuch umgesetzt. Die Fläche ist bisher als intensiv genutztes Grünland (BNT G11) einzuordnen. Ziel ist es diese Fläche überwiegend als mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (BNT G212) zu entwickeln.

Zur Erreichung dieses Entwicklungsziels ist nach der letzten Mahd die Fläche umzubrechen und die Flächen anschließend als Extensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heudrusch (Mahdgutübertragung) aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot

umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Soweit notwendig sind in den ersten 3 – 5 Jahren Schröpfungsschnitte durchzuführen, um die Fläche auszumagern. Diese sind zusätzlich zur regulären Mahd im Frühjahr/Frühsummer durchzuführen.

Zusätzlich soll entlang des Sulzbaches eine mäßig artenreiche Feuchtwiese als Gewässerrenaturierung (BNT G221) entwickelt werden.

Am Nordrand der Ausgleichsfläche ist dazu eine naturnahe Umgestaltung des Uferbereiches des Bachlaufes vorzunehmen. Hierzu sind variierend ausgebildete Bachlaufbereiche mit altarmartigen Aufweitungen (bis mind. 5 m Breite) herzustellen. Die Böschungen sind unterschiedlich stark abgeflacht auszuführen. Auf eine Einsaat der Flächen nach der Umgestaltung ist zu verzichten und die Flächen der Selbstentwicklung zu überlassen.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Planungsgebiet ein Feldlerchenpaar angetroffen, für die Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen.

Hierzu ist auf der Fl. Nr. 4307, Gem. Lehrberg, nach Vorgaben einer einzusetzenden ökologische Baubegleitung (ÖBB - Fachkraft für Artenschutz), beiderseits des schilfreichen, feuchten Bereiches ein streifenweiser Oberbodenabtrag mit ca. 5 cm Tiefe vorzunehmen und dieser ggf. versetzt nach zeitlicher Vorgabe der durch ÖBB zu wiederholen und hiermit langfristig in diesen Bereichen eine Ausmagerung des Grünlandes vorzunehmen.

Auf der Fläche ist eine 1 - 3 schürige jährliche Pflagemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) mit einem Messermäher zulässig. Die erste Mahd ist in den ersten Jahren ab dem 01.06.2023 durchzuführen. Nach Ausmagerung der Flächen darf die erste Mahd erst ab dem 15. Juli eines Jahres durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Bei jeder Mahd sind wechselnde 10 m breite Streifen innerhalb der Mahdfläche als Altgrasstreifen stehen zu lassen und dürfen erst mit der nächsten darauffolgenden Mahd entfernt werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine jährliche Umsetzungs- und Wirkungskontrolle durch eine Fachkraft für Artenschutz ist vorzunehmen und eine Dokumentation anzufertigen. Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, werden an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

## **15. Umweltbericht**

### **15.1 Einleitung**

#### **15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie oben dargestellt, plant der Markt Lehrberg am Südostrand von Gräfenbuch ein allgemeines Wohngebiet für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 3,26 ha. Die Flächen werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### **15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung**

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Markt Lehrberg wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum und als Raum/Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist den Markt Lehrberg als Kommune im Stadt- und Umlandbereich Ansbach aus. Auf die Gräfenbuch oder die überplanten Flächen selbst wurden keine landes- oder regionalplanerischen Ziele festgesetzt.

### **15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen Februar und Frühjahr 2024 örtliche Bestandsaufhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Bestandsstrukturen erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlich Bestandsnutzung als Ackerflächen als relevanter Untersuchungszeitraum ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am Nordrand befindet sich der wassersensible Bereich des Sulzbaches, welcher von der vorliegenden Planung bewusst nicht tangiert wird.

Im Norden grenzt an den überplanten Bereich der Sulzbach sowie daran anschließend weitere aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden grenzen die Verkehrsflächen der Kreisstraße AN 2 an. Im Westen grenzen die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen von Gräfenbuch in Form von Wohnnutzungen an. Die Hangneigung der Planungsfläche ist leicht nördlich ausgerichtet und beträgt maximal 5 Grad. Auf einer Länge von etwa 360m besteht ein Gefälle von 7,9 m von Süden nach Norden.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen, die umfassenden Waldflächen sowie die bestehenden Siedlungsflächen von Gräfenbuch bestimmt. Lokal zu einem gewissen Grad prägend sind die bestehenden Verkehrsflächen der Bundesstraße B13.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen zugunsten einer mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme,
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

### **15.2.1 Boden**

#### **Beschreibung**

Laut dem Umwelt Atlas Bayern handelt es sich hier um bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Als Baugrundeigenschaften wird ausgeführt: teils lehmige Ablagerungen mit lokal stark unterschiedlichen Anteilen an sandig-kiesigen Sedimenten. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand. Die Gesteinsausbildung ist beschrieben als oft kleinräumig wechselhaft, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch, teils aber auch nur mittel oder wechselhaft beschrieben.

Als Bodenart ist fast ausschließlich Regosol und Braunerde aus grusführendem Lehmtone bis Schuttlehmtone (Wanderschutt), verbreitet Deckschicht aus Lehm bis Tonschluff (Lösslehm oder Wanderschutt). Grabbarkeit bis 1. Meter ist oft mittelschwer bis schwer grabbar.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerflächen der Güte LT6V eingeordnet. Der Bodengrundzahl wird mit 42 bis 44 und die Ackerzahl mit 38 bis 43 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche 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 maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

#### **Auswirkungen**

Das Planungsgebiet wird bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen

Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen zwar eine verhältnismäßig gute ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff als verhältnismäßig gering einzustufen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen (Stellplatzanlagen, Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 – 0,4 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Im Bereich der geplanten Straßen kommt es zu einer Vollversiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen.

#### **Ergebnis**

**Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.**

**Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **15.2.2 Wasser** **Beschreibung**

Direkt im Norden des Planungsgebiets verläuft der Sulzbach als Gewässer dritter Ordnung. Die Randbereiche des Sulzbach sind als wassersensible Bereiche gekennzeichnet und fungieren als Retentionsraum für Hochwasser.

Während der Bodenuntersuchungen für das Bodengutachten wurde bei einer von fünf Bohrungen Grundwasser ab einer Tiefe von 2,0 m angetroffen. Die Böden im überplanten Bereich besitzen eine gewisse Versickerungsfähigkeit. Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchaus durchlässig einzustufen. Ein Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet ist aufgrund der angetroffenen Basisletten nicht auszuschließen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Bursandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Das Gelände ist in nördliche Richtung orientiert. Hieraus bestehen im Planungsgebiet zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser.

### **Auswirkungen**

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Die Retentionsfähigkeit der Böden wird reduziert.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung schon berücksichtigt. Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

### **Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.3 Klima/Luft**

#### **Beschreibung**

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 °C - 14 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 250 -300 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 300 – 400 mm.

Die bestehenden Ackerflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zu einem geringen Grad zur Entstehung von Kaltluft bei. Diese kann aufgrund der Gefällesituation zu einem gewissen Grad in die bestehenden Siedlungsstrukturen von Gräfenbuch einfließen. Diese Funktion der Flächen im Plangebiet ist aber als untergeordnet einzustufen. Als Kaltluftentstehungsflächen sind grundsätzlich die östlich und südlich der überplanten Flächen befindlichen Ackerfläche einzustufen. Die dort entstehende Kaltluft kann in nördliche Richtung nach Gräfenbuch abfließen.

#### **Auswirkungen**

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Die geringe Funktion der Kaltluftneubildung kann bereits durch die baubedingt beginnenden Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr im bisherigen Umfang erfüllt werden. Durch Geländemodellierungen können leicht veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen. Diese Veränderungen sind aber als unbedeutend einzustufen.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Versiegelung der Ackerflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Gräfenbuch ergibt sich aber keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens des Markts Lehrberg hierauf kein Einfluss genommen werden kann.

Durch die Bodenversiegelung und Errichtung baulicher Anlagen ist lokal bezogen auf das Mikroklima mit einem Temperaturanstieg und zu einem gewissen Grad mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen. In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.4 Tiere und Pflanzen**

##### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. genutzt. Am Nordrand besteht mit dem Sulzbach eine für Flora und Fauna relevante Struktur. Entlang des Baches befinden sich wassersensible Bereiche, welche für Tiere attraktiv sind. Im Übrigen sind die überplanten Flächen als wenig attraktiv und strukturarm einzustufen.

Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Gräfenbuch an. Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen

Wegen der intensiven Bewirtschaftung stellt das Planungsgebiet grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebietes) stellt der überplante Bereich hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Plangebiet die Betroffenheit eines Feldlerchenpaares festgestellt. Andere relevanten Tier- und Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden.

Im Umfeld der Siedlungsflächen ist mit den Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen.

### **Auswirkungen**

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitats gehen verloren.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Für die im Plangebiet angetroffenen Feldlerchen kommt es bereits baubedingt zu Eingriffen in die dortigen Habitatsstrukturen. Gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachters sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzunehmen. Diese sind als vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) im Vorfeld der Baumaßnahmen verpflichtend umzusetzen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Die Standortveränderungen hin zu bebauten Siedlungsstrukturen führen einem indirekten Funktionsverlust mit einer Veränderung der Artenvielfalt hin zu „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Osten schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs verändern.

Licht- und Lärmemissionen aus den neuen Nutzungen verändern die bestehenden Tierlebensräume durch die hiervon ausgehenden Störeffekte. U. U. kommt es durch die Nutzungen zu einer Vergrämung einzelner Arten.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.5 Mensch**

##### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet schließt östlich an die Siedlungsflächen von Gräfenbuch, einem Ortsteil von Lehrberg an. Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur östlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Durch die Planungen entstehen die typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet sowie das Umfeld.

Die östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsbewegungen auf den bestehenden Straßen entstehen.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

##### **Auswirkungen**

Grundsätzlich sind mit den Planungen zu einem gewissen Grad zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmmissionen zu erwarten. Diese Zusatzbelastungen werden aber als gering eingestuft.

Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet. Neue Wegebeziehungen sichern auch zukünftig den Zugang zur umliegenden Feldflur.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt von Süden über die bestehende Kreisstraße AN 2. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Aufgrund der geringen Größe wird hier aber nicht mit erheblichen Belastungen gerechnet, welche gesonderte Maßnahmen erforderlich machen.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die weitere Anbindung der Feldflur ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei.

Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen sind unter umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben im Ergebnis Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.6 Landschaft / Fläche**

#### **Beschreibung**

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit Mittelfränkisches Becken zugeordnet. Das Planungsgebiet ist östlich von Gräfenbuch und schließt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Im Umfeld schließen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Hangneigung der Planungsfläche ist leicht nördlich ausgerichtet und beträgt maximal 5 Grad. Auf einer Länge von etwa 360m besteht ein Gefälle von 7,9 m von Süden nach Norden.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete sowie weitere landwirtschaftliche Flächen geprägt.

### **Auswirkungen**

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der Planung sind in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten, da anderweitige geeignete Entwicklungsflächen in Gräfenbuch nicht verfügbar sind. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung moderate Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Im Vorfeld der Planungen wurden Standortalternativen untersucht und abgewogen. Die Flächenverfügbarkeit wird durch die Planungen weiter zur Siedlungsnutzung hin verschoben.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen verschoben. Es ergibt sich ein flächenbezogener Ausgleichsbedarf.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung und einer kompakten Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.**

#### **15.2.7 Kultur- und Sachgüter**

##### **Beschreibung**

Der Bayernatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Das nächste Denkmal, die evangelische Kirche St. Peter und Paul, liegt etwa 175m westlich.

##### **Auswirkungen**

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

### **15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung bzw. Freiflächennutzung im Friedhofszusammenhang. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

### **15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

#### **Schutzgut Boden**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

#### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung

von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet oder örtlich versickert werden.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Eingriffe in Habitate besonders geschützter Tierarten sind, soweit diese nicht vermeidbar sind, durch entsprechende vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn auszuschließen.

Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Wo möglich sollte eine Lichtfarbe von max. 1.800 Kelvin („Amberlicht“) eingesetzt werden. Unnötige Beleuchtungen sollten im Nachtzeitraum ausgeschaltet oder im Minimum bewegungsgesteuert mit der minimal notwendigen Lichtstärke ausgeführt werden. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen. Für die privaten Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

Stein- und Kiesgärten sind auszuschließen und nur standortheimische Pflanzen zu verwenden. Statt reiner Rasenflächen sollte zumindest ein Teil der Vegetationsflächen als Wiesenflächen mit Blühanteil hergerichtet werden.

### **Schutzgut Mensch**

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neuen Grünflächen und Wegebeziehungen in den Naturraum können die Erholungsfunktion verbessern. Die Freiflächen der neuen Siedlungsflächen schaffen neue Erholungsfunktionen für die dortigen Bewohner.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz und die darauf basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dient die bereits festgesetzte Randbegrünung.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erfolgt naturnah. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die getroffenen Begrenzungen der Höhen- und Längenenwicklung der baulichen Anlagen trägt zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch die Begrenzung der Baufelder und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein verträgliches reduziert werden. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

#### **15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Planungen wurden alternative Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Auf diese Untersuchung wird an dieser Stelle verwiesen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

#### **15.6 Zusätzliche Angaben**

##### **15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten ((z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern, Bodengutachten) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Februar und Herbst 2023 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

##### **15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Markt Lehrberg wird daher in jährlichen Abständen Umsetzung und Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen überwachen und ggf. durch entsprechende Anordnungen gem. § 178 BauGB oder eigene Maßnahmen ggf. die Umsetzung und Erfolg der bestimmten Maßnahmen gewährleisten. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet. Bzgl. der CEF – Maßnahmen ist deren Wirksamkeit regelmäßig zu prüfen und ggf. bei erkennbaren Fehlentwicklungen gegenzusteuern oder alternative Maßnahmen zu entwickeln.

### **15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Osten von Gräfenbuch, soll auf einer Fläche von ca. 3,26 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Süden an die Kreisstraße AN 2 und Osten an landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Westen grenzen die Siedlungsstrukturen von Gräfenbuch an. Im Norden grenzt der Sulzbach und daran anschließend weitere aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die Flächen im Plangebiet werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Es sind artenschutzrechtlichen Belange betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umweltberichts nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Standortalternativen wurden untersucht und abgewogen und im Ergebnis festgestellt, dass keine alternativen besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Die sich Flächeninanspruchnahme an sich wurde ausführlich untersucht und die Auswirkungen bestmöglich minimiert. Festgesetzte öffentliche Grünflächen sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimieren die Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Potenziell bestehen für Niederlieger Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser. Die Planungen führen u.U. zu einer Veränderung bestehender Ableitungswege bzw. intensiveren durch die Versiegelung mögliche Wassermengen. Dies ist durch Schutzmaßnahmen entsprechend auszuschließen.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

## 16. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2022 durch das Büro für Naturschutzplanung Ulrich Meßlinger aus Flachslanden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand Fassung 18.07.2023, liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Betroffenheit eines Brutreviers der Feldlerche festgestellt.

Für die Umsetzung der Planungen sind daher zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände CEF-Maßnahmen verbindlich vor Umsetzung der Planungen wirksam umzusetzen. Seitens des Gutachters wurden als Maßnahmen bestimmt:

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für ein Reviere der Feldlerche durchzuführen.

Hierzu ist auf der Fl. Nr. 4307, Gem. Lehrberg, nach Vorgaben einer einzusetzenden ökologische Baubegleitung (ÖBB - Fachkraft für Artenschutz), beiderseits des schilfreichen, feuchten Bereiches ein streifenweiser Oberbodenabtrag mit ca. 5 cm Tiefe vorzunehmen und dieser ggf. versetzt nach zeitlicher Vorgabe der durch ÖBB zu wiederholen und hiermit langfristig in diesen Bereichen eine Ausmagerung des Grünlandes vorzunehmen.

Auf der Fläche ist eine 1 - 3 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) mit einem Messermäher zulässig. Die erste Mahd ist in den ersten Jahren ab dem 01.06.2023 durchzuführen. Nach Ausmagerung der Flächen darf die erste Mahd erst ab dem 15. Juli eines Jahres durchgeführt werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Bei jeder Mahd sind wechselnde 10 m breite Streifen innerhalb der Mahdfläche als Altgrasstreifen stehen zu lassen und dürfen erst mit der nächsten darauffolgenden Mahd entfernt werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine jährliche Umsetzungs- und Wirkungskontrolle durch eine Fachkraft für Artenschutz ist vorzunehmen und eine Dokumentation anzufertigen. Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind weiterhin folgende seitens des Gutachters verbindlich geforderten Maßnahmen festgesetzt worden:

- V1:** Zur Vermeidung von Störungen für jagende Fledermäuse erfolgen während der Aktivitätszeiten (März bis Oktober) keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.
- V2:** Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Straßenraum und im Außenbereich von Gebäuden werden mit LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.700 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese umweltverträglichste und inzwischen technisch ausgereifte Außenbeleuchtung zeichnet sich durch den geringsten Insektenanflug und zugleich auch den niedrigsten Energieverbrauch aus. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünflächen oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung wird nachts abgeschaltet (ca. 23.00 bis 5.00 Uhr) bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.
- V3:** Direkte Verluste von brütenden Vögeln, Gelegen oder noch nicht selbständigen Jungvögeln sowie auch von Amphibien und anderen Kleintieren werden vermieden, indem das Entfernen des Oberbodens incl. der Vegetationsdecke zwischen Mitte Oktober und Februar erfolgt. Ein Baubeginn in diesem Zeitraum vermeidet auch störungsbedingte Brutverluste von Vögeln im Baufeld und dessen Nahbereich. Falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode (ab März) hinzieht, wird

das gesamte Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten, da dieser Bodenbrüter anlocken könnte.

Sofern ein jahreszeitlich spätes Abschieben der Vegetationsdecke und eine laufende Bodenbearbeitung zur Verhinderung von Bodenbrütern nicht möglich ist, werden während der Brutzeit der feldbrütenden Vogelarten (März bis August) ersatzweise Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt. Dies erfolgt durch Flatterbänder (z.B. rot-weißes Absperrband) im Abstand von ca. 20 m, die mindestens 1,5 m hoch z.B. an Pflanzpfählen angebracht über die zu überformende Fläche geführt werden. Um die abschreckende Funktion dauerhaft zu gewährleisten, müssen z.B. durch Wind gerissene Abschnitte regelmäßig ersetzt werden. Die Vergrämung ist im gesamten Baubereich außerhalb eines 50 m-Puffers zu vorhandenen Gebäuden und höheren Baumbeständen notwendig. Die Vergrämung kann entfallen, wenn Bodenbrüter nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb abgehalten werden (Kontrolle durch Umweltbaubegleitung).

- V4:** Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von > 100 Mio. Vögeln pro Jahr in Deutschland (LAG VSW in Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017) ist zur Minimierung des Vogelschlages auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen zu achten. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist zu minimieren durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole, in geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei sind die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
- V5:** Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse) entstehen, z.B. durch senkrechte Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge und Tiefgarageneinfahrten, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä.. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut bzw. mit Ausstiegshilfen ausgestattet.
- V6:** Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden. Die weitergehend empfohlenen Maßnahmen wurden überwiegend ebenfalls als verbindliche Festsetzungen aufgenommen. Soweit eine Aufnahme nicht erfolgt ist, wird den konkreten Vorhabenträgern eine Beachtung bei den konkreten Vorhabenplanungen angeraten.
- V7:** Zur Sicherstellung einer hohen Wasserqualität für den Steinkrebs wird Oberflächenwasser in einem Absetzbecken (naturnah, unbefestigt) vorgereinigt, bevor es in den Sulzbach eingeleitet wird.
- V8:** Im bachnahen Teil von Flurstück Nr. 241/0 erfolgt auf einer Breite von mindestens 50 m keine Bebauung und keine Bodenversiegelung, um Potenziale für eine naturnahe Gewässer-Umgestaltung (Verbesserung Lebensraum Steinkrebs, Amphibien und Biber), Wasserrückhaltung und Hochwasserschutz zu sichern.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, CEF-, 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 Bay-NatSchG erfüllt sind. Das erstellte Fachgutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023 anzupassen. Einzelne für Lehrberg relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Dem Markt Lehrberg ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP) keine besondere zentralörtliche Funktion zugewiesen. Lehrberg befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Lehrberg wurde allerdings im LEP als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan (RP) der Region Westmittelfranken (RP 8) weist Lehrberg die Funktion einer Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich Ansbach zu. Es liegt an einer Entwicklungsachse zwischen Ansbach und Uffenheim.

Für Gräfenbuch selbst sind weder im LEP noch im RP landes- oder regionalplanerische Ziele bestimmt.

#### Landesplanung

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 weiterzuentwickeln.“

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 2023 1.2.1).

Der Markt Lehrberg wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach und als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Unter 2.2.5 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden sollen, dass [...] er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann. Zudem soll seine eigenständig gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahrt und weiterentwickelt werden können. In der Begründung (B) zu 2.2.5 wird erläutert, dass die umfassende Stärkung des ländlichen Raums zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen beitragen soll. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

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. LEP3.3).“

Die Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen ist durch die westlich angrenzenden Siedlungsstrukturen von Gräfenbuch gegeben.

Den maßgeblichen Zielen trägt der Markt Lehrberg mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

#### Regionalplanung

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)

Der Stadt- und Umlandbereich Ansbach soll als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung der Region nachhaltig entwickelt werden. Dabei soll dieser auch zur Entlastung des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen beitragen und durch Vernetzung mit diesem in seiner Standortqualität verbessert werden (vgl. RP8 2.2.2.2).

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 [...].

Der Regionalplan sieht unter 3.2.1 vor, dass Bauland insbesondere in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden soll. Die vorliegende Planung des Marktes Lehrberg trägt diesem Anspruch ausreichend Rechnung.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist darauf hinzuwirken, dass die unterschiedlichen Teillandschaften der Region Westmittelfranken unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so gesichert, gepflegt und entwickelt werden, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder des fränkischen Schichtstufenlandes erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „Eine nachteilige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.“ Weiter heißt es unter 7.1.4.2 „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilräumen der Region sollen netzartige ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, raine, Feuchtbiotope und Laubwaldbiotope, erhalten und neu angelegt wer

Das Marktgemeindegebiet von Lehrberg liegt komplett im Bereich des Naturparks Frankenhöhe, der Regionalplan beschreibt hier unter 7.1.3.4 als Grundsatz: „Die vielfältigen, charakteristischen Landschaften in den Naturparks [...] Frankenhöhe [...] gilt es, möglichst zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.“ Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Lehrberg hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die

Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## 18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen im Umfeld, das Landschaftsschutzgebiet sowie die Höhenlinien im Planblatt enthalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Lehrberg, Sonnenstr. 14, 91611 Lehrberg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage des Markts Lehrberg, [www.lehrberg.de](http://www.lehrberg.de) einsehbar oder können unter Tel. 09820 / 9119-0 erfragt werden.

## 19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Südlich des Sulzbaches“ in der Fassung vom 13.05.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum geplanten Wohnbaugebiet Gräfenbuch erstellt durch Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung, Am Weiherholz 43, 91604 Flachlanden, Stand 18.04.2023
- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Planungsgebiet, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan mit Bewertung der Ausgangssituation der überplanten Flächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Geotechnische Untersuchungen, Geotechnik GmbH, Prof. Dr.-Ing. Hermann & Partner, Lammelbach 5, 91567 Herrieden, Bericht Nr. Geo-181203 vom 16.10.2019

Aufgestellt: Heilsbronn, den 13.05.2024

Lehrberg, den .....

---

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

---

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