Markt Lehrberg Landkreis Ansbach

10. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

im Ortsteil Gräfenbuch

BEGRÜNDUNG

mit integriertem Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch i.V.m. § 2 a BauGB

Fassung vom 13.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. 2.	Allgemeines und Anlass der 10. Änderung des Flächenne Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Be	9 .
2.	1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	5
2.		
2.	5 1	
2.	1 3	
2.		
2.	5	
2.		
2.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
2.		
2.	10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) und Wohnbauflächen	
3.	Ziel und Zweck der Planung	
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 10. Änderung	des
	Flächennutzungsplans	
4.	5 5	16
4.		
4.	5 5 5 5	
4.	3	
4.	5 5	
4.		
4.		
5.	Umweltbericht	21
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung	
	Prognose bei Durchführung der Planung	
	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	
7.	Hinweise	
8.		
ο.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	

1. Allgemeines und Anlass der 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Lehrberg bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Lehrberg ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1997 unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms 2023 und dessen Teilfortschreibungen ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Marktgemeindegebiets von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Lehrberg zeigt im Wesentlichen keine konkrete entwickelbaren Wohnbauflächen mehr auf, die nicht bereits bebaut wurden. Vor allem in den Ortsteilen sind keine entsprechenden Flächen mehr verfügbar. Es wurde in den vergangenen Jahren auch keine größere bauplanungsrechtliche Siedlungsentwicklung in Lehrberg auf den Weg gebracht, viel mehr vollzog sich die Siedlungsentwicklung für Wohnbebauungen nur im Rahmen von Einzelgenehmigungen auf den Innenbereichsflächen von Lehrberg und seinen Ortsteilen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Lehrberg ist, gesehen auf die letzten zehn Jahre, als stagnierend zu bezeichnen. Dies ist u.a. auch auf die fehlende Ausweisung bzw. Verfügbarkeit von Wohnbauflächen zurückzuführen. Der Markt Lehrberg beabsichtigt deshalb 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. Teilweise 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 dargelegt, 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.

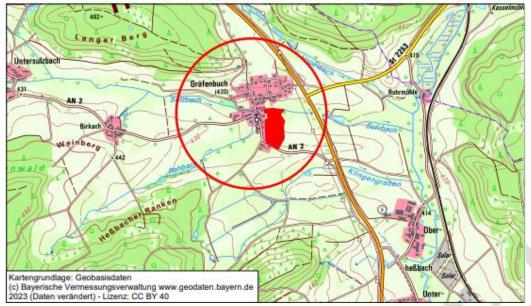
Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Wohnbauflächen zeigen sich dabei nur im südöstlichen Teil von Gräfenbuch, da anderweitige Entwicklungsflächen aufgrund der vorgenannten Restriktionen nicht sinnvoll entwickelt werden können. Beabsichtigt ist nun, südlich des Sulzbaches eine Fläche mit einer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

Hierüber wurde in den zuständigen Gremien des Markts Lehrberg intensiv beraten. In der sorgsamen 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.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Lehrberg
© Kartegrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2024

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Die Änderungsbereiche befinden sich am Ostrand des Ortsteils Gräfenbuch, er wird aktuell überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt.

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

Topographisch liegt dieser Bereich in einem nach Norden geneigten Gelände. Die Hangneigung des Änderungsbereichs 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.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche des Änderungsbereichs als Ackerund als Grünland dar. Zukünftig werden hier im Süden Wohnbauflächen und im Norden Grünland mit einer festgesetzten Ausgleichsfläche dargestellt.

Im Umfeld des Änderungsbereichs werden östlich landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Nördlich grenzt zunächst der Sulzbach an, daran schließen sich dann Wohnbauflächen an. Im Westen schließen ebenfalls Wohnbauflächen an, im Süden die Verkehrsflächen der Kreisstraße AN 2.

2.4 Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen. Im Zuge des erstellten Bodengutachtens wurden in einer untersuchten Mischprobe erhöhte Arsen- und Thaliumgehalte festgestellt. Diese wurden durch den Bodengutachter als geogen eingestuft. Die durchgeführten orientierenden Voruntersuchungen ersetzen dabei nicht die notwendigen individuellen Untersuchungen für die konkreten Einzelmaßnahmen.

2.5 Bodendenkmäler

Der Bayernatlas zeigt für das Änderungsgebiet 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 auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind keine denkmalrechtlich relevanten Auffälligkeiten zu Tage getreten. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es gelten daher zu jedem Zeitpunkt die allgemeinen denkmalrechtlichen Vorgaben des Bay. Denkmalschutzgesetzes, wonach alle zu Tage 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 Bay. Denkmalschutzgesetzes an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468-0 oder das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden sind. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Bay. Denkmalschutzgesetz.

Auszug 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.

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation im Änderungsgebiet und dem unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Entlang der nördlichen Teilfläche verläuft der Sulzbaches von Osten nach Westen.

Das Planungsgebiet besitzt hier durch eine bestehende Gehölzstruktur eine landschaftsgestalterische Zäsur mit hohen Biotopwert, ohne dass diese Struktur als Biotop rechtlich bestimmt wurde. Im südlichen Teil quert ein als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmeter Grünweg das Plangebiet. Am nordöstlichen Rand des Grünweges befindet sich eine kleinere Ruderalfläche mit Gehölzstrukturen.

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

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

Telefon: 09872/ 95 711 − 0 • Telefax: 09872/ 95 711 − 65 • E-Mail: info@christofori.de Seite 6 von 40

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.

2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen selbst bestimmt. An das Änderungsgebiet schließen im Westen direkt die Siedlungsstrukturen von Gräfenbuch an, im Süden die Kreisstraße AN 2 mit anschließenden Wohnbau- sowie landwirtschaftliche Flächen. Im Osten schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden schließt der Sulzbach das Änderungsgebiet ab. Die Wiesenflächen entlang des Sulzbaches sind als wassersensibler Bereich festgesetzt.

Im weiteren städtebaulichen Umfeld befinden sich überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzungen. Als landschaftsprägende Elemente sind im Umfeld die umfassenden Waldflächen im Wechsel mit Ackerflächen sowie die "rollende" Topografie mit Tälern und Anhöhen sowie die Verkehrsflächen der Bundesstraße B13 zu benennen.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 2,0 km südöstlich in Richtung Ballstadt.

2.9 Emissionen

Emissionen auf die Änderungsbereiche ergeben sich zu einem gewissen Grad aus den Verkehrsbewegungen auf der Kreisstraße AN 2 und er weiter entfernt gelegenen Bundesstraße B 13. Aus den Siedlungsnutzungen im Umfeld können die typischen Lärm-, Staub und ggf. Geruchsbelastungen aus den diversen zulässigen Nutzungen entstehen.

Aus den im Umfeld der Änderungsbereiche bestehenden landwirtschaftliche Nutzungen entstehen ggf. Lärm, Staub und u.U. Geruchsbelastungen.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) und Bedarf an Wohnbauflächen

Alternative Entwicklungsflächen

Die nun überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Lehrbergs als Ackerund als Grünland dargestellt. Zukünftig sollen hier Wohnbauflächen sowie Grünland mit einer Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung der Flächen wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an den beabsichtigen Stellen im Ortsgebiet von Gräfenbuch abgewogen sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft.

Hierbei wurde für den Änderungsbereich zunächst geprüft, ob eine Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsteil Gräfenbuch grundsätzlich verträglich ist. Eine lokale Nachfrage ist bei der Verwaltung des

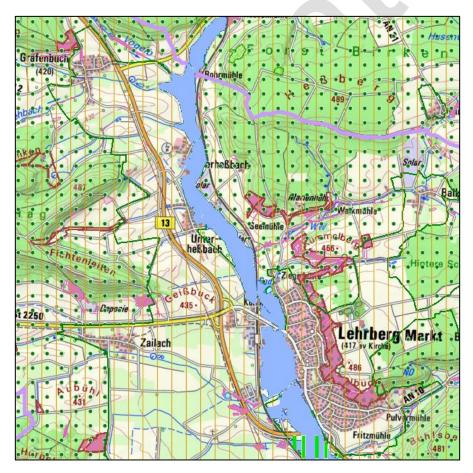
Markts Lehrberg zu verzeichnen, unabhängig hiervon war aber zu prüfen, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung hieraus im Ortsteil selbst erforderlich ist oder nicht. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung aufgrund der Bedeutung, Lage und Verkehrserschließung von Gräfenbuch grundsätzlich bejaht.

Es besteht in Gräfenbuch die Nachfrage nach Bauplätzen vor Ort. Die junge Generation möchte in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben, dabei aber nicht im Haus oder auf dem Grundstück der älteren Generationen. Im Norden von Gräfenbuch besteht zwar ein Baugebiet aus dem Jahr 1975, das auch noch nicht vollständig bebaut ist, die freien Bauplätze aber nicht für die Allgemeinheit zugänglich sind. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Eigentümer sind aber nachweislich an einer Entwicklung oder einem Verkauf nicht interessiert.

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. Trotz intensiver Bemühungen des Marktes Lehrberg konnten nicht alle Erben, der dortigen Erbengemeinschaft von einer Entwicklung der Flächen überzeugt 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 beigefügten 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. 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 Paragrafen 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 des 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 Flächen 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 auch der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen sind in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Flächen sind 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.

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 veröffentliche 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 Demografiespiegel 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 Beibehalt 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 veröffentlichen 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 (Quelle Statistisches Bundesamt, Destatis "Entwicklung der Privathaushalte bis 2040", veröffentlicht am 02.03.2020):

	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit Personen			Durch- schnitt-	Ins- gesamt	Einper- sonen-	Mehrpersonenhaushalte mit Personen		
			2	3	4 und mehr	liche Haus- halts- größe		haus- halte	2	3	4 und mehr
	1 000					Personen	%				
	Variante	Status Qu	0								
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 5 1 4	2704	2 124	790	897	2,03	100	41,5	32,6	12,1	13,8
2023	6 5 3 7	2712	2 137	790	898	2,03	100	41.5	32,7	12,1	13.7
2024	6 5 5 5	2718	2 149	789	899	2,02	100	41,5	32,8	12,0	13.7
2025	6 571	2723	2 160	788	900	2,02	100	41.4	32,9	12,0	13.7
2026	6 583	2 7 2 7	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	2739	2 196	778	900	2,02	100	41.4	33,2	11,8	13,6
2030	6 621	2744	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	2766	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	2815	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

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:

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.

	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit Personen			Durch- schnitt-	Ins- gesamt	Einper- sonen-	Mehrpersonenhaushalte mit Personen		
	1 000		2	3	4 und mehr	liche Haus- halts- größe	%	haus- halte	2	3	4 und mehr
						Personen					
	Variante	Trend									
2019	6 435	2 676	2 084	782	892	2,03	100	41,6	32,4	12,2	13,5
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	13,0
2022	6 559	2 755	2 138	779	888	2,01	100	42,0	32,6	11,9	13,
2023	6 593	2 777	2 152	777	888	2,01	100	42,1	32,6	11,8	13,
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,
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	6716	2 872	2 205	760	880	1,99	100	42,8	32,8	11,3	13,
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	6770	2 927	2 221	749	874	1,98	100	43,2	32,8	11,1	12,5
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,
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,
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,
2039	6 897	3 095	2 243	720	839	1,93	100	44,9	32,5	10,4	12,
2040	6 909	3 115	2 246	716	832	1,93	100	45.1	32,5	10,4	12,

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 Siedlungszusammenhangen 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.

Es wurde seitens des Marktes Lehrberg alle Eigentümer von unbebauten Grundstücken oder von leerstehenden Gebäuden angeschrieben. Sofern überhaupt eine Rückmeldung erfolgte, war zumeist keine Entwicklungsbereitschaft für die Grundstücke und Gebäude zu verzeichnen, auch ein Verkaufswunsch konnte nicht festgestellt werden.

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.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Änderungsbereich die städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnnutzungen im Ortsteil Gräfenbuch kurz-, mittel- und langfristig geregelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den Ansprüchen des BauGB an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu genügen. Ziel ist es durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans die städtebaulich langfristig gesteuerte Entwicklung von Siedlungsstrukturen im Gemeindegebiet zu gewährleisten.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten Standortalternativenprüfung sowie der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und den dortigen Festsetzungen, insbesondere zum Ausgleich des Eingriffs in die Flächen ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich des Sulzbaches" durchgeführt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Die Flächen im Änderungsbereich werden zukünftig als Wohnbauflächen sowie als Grünland mit einer Ausgleichsfläche dargestellt.

Diese Änderungen erfolgen in Übereinstimmung mit den im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für den Änderungsbereich.

Somit wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplanung, eine für die Gesamtentwicklung von Gräfenbuch das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna gute städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche beider Änderungsbereiche	ca.	3,05 ha	100,00 %
Bisherige Darstellung in den Änderungsbereichen i	m Flächen	nutzungsplan	
Ackerland	ca.	1,87 ha	61,5 %
Grünland	ca.	1,18 ha	38,5 %
Vorgesehene Darstellung in den Änderungsbereich	en im Fläd	chennutzungsplar	7
Darstellung als Wohnbaufläche	ca.	1,92 ha	63,1 %
Darstellung als Grünland mit Ausgleichsfläche	ca.	1,13 ha	36,9 %

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsbereichen erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nach sorgsamer Prüfung nicht erforderlich. Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Südlich des Sulzbaches" beabsichtigen Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplans aktiv vorzubereiten.

Die konkrete Eingriffsregelung und Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in geeigneter Weise geregelt. Die auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Vorgaben zur Randeingrünung sind auf dieser Ebene der Planungstiefe als ausreichende Darstellung anzusehen.

Hinweise auf eine bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans gegeben Ausgleichsbedürftigkeit liegen nicht vor.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist grundsätzlich über die Kreisstraße AN 2 gegeben. Von dieser Straße können sowohl die umliegenden Siedlungsstrukturen als auch die weitergehenden übergeordneten Strukturen, insbesondere die Bundesstraße B13, erreicht werden.

Für die Anbindung des Änderungsgebiets wird ein Umbau des Knotenpunkts an der Kreisstraße erforderlich. Auf Ebene der nachfolgenden Planungen wird zusammen mit dem Straßenbaulastträger für die Anbindung des Gebiets die Errichtung einer Linksabbiegerspur vorgesehen.

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.

Das Änderungsgebiet 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.

Eine ÖPNV-Anbindung des Änderungsgebietes 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.

Insgesamt ist aber in Abwägung aller Belange auf Ebene des Flächennutzungsplans mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die verkehrstechnische Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer angemessen und sicher gewährleistet ist. Die Verträglichkeit der Erschließung für die Bestandsstrukturen ist aus Sicht des Markts Lehrberg gegeben.

4.5 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung der beiden Änderungsbereiche werden Netzerweiterungen der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Aktuell ist das Änderungsgebiet nicht an die Medien der Versorgung sowie der Entsorgung angeschlossen. Im Bereich der Kreisstraße AN 2 sind die entsprechenden Versowie Entsorgungsleitungen 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 sind ebenfalls Netzerweiterungen erforderlich.

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

Die Entsorgung der beiden Änderungsbereiche hat grundsätzlich den Vorgaben des WHG folgend im Trennsystem zu erfolgen.

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.

Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig eine örtliche Versickerung umzusetzen. Die vorliegenden Bodengutachten lassen eine gewisse Versickerungsfähigkeit erwarten. 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.

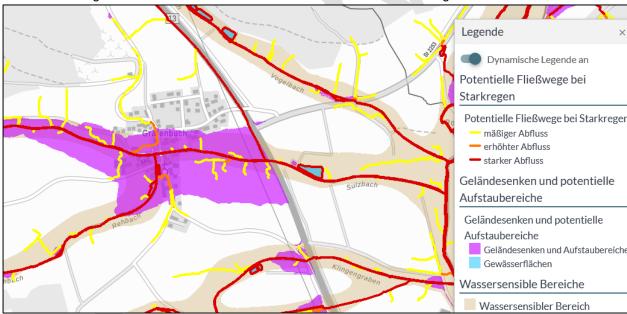
Da aktuell nicht von einer zuverlässigen vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann und zudem auch eine Fassung des aus den öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswassers notwendig ist, kann ggf. für den südlichen Änderungsbereich die Herstellung eines Niederschlagswasserkanal mit Rückhalte- bzw. zentraler Versickerungseinrichtung notwendig werden. Ggf. wird von dort eine gedrosselte Ableitung zur nächsten Vorflut (Sulzbachch) notwendig.

Die Details zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne beschrieben.

Gesondert geprüft wurde darüber hinaus noch der Umgang mit Starkregenereignissen. Durch die erfolgten Bodenversiegelungen besteht zunächst grundsätzlich die Gefahr, dass der ursprünglich verzögerte Niederschlagswasserabfluss aus dem Änderungsbereich nun stärker und in kürzerem Zeitpunkt erfolgt.

Das Gelände fällt in nördliche Richtung hin zum Sulzbach.

Die Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" des bay. Landesamtes für Umwelt stellt die Situation für die Änderungsbereiche sowie das städtebauliche Gesamtumfeld wie folgt dar:



Informationskarte HIOS mit Darstellung potenziellen Abflusswegen © LfU Bayern, 2024

Zur Bewertung mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen wurde daher eine Fließwegeanalyse des Bestandsgeländes vorgenommen.

Dies gibt auf Ebene der Bauleitplanung erste Anhaltspunkte zu möglichen Gefahrensituationen und dient der Abwägung möglicher Risiken.

Sie ersetzt nicht ein eine hydrologische 2-D Simulation rechnerischer Regenereignisse und gibt keine Auskunft für tatsächlich übertretende Niederschlagswassermengen.

Es zeigt sich, dass im Änderungsbereich ein Abfluss in Richtung der wassersensiblen Bereiche des Sulzbaches erfolgt.

Bei den weitergehenden Planungen ist daher darauf zu achten, dass sich aus den Planungen selbst keine negativen Veränderungen des natürlichen Abflusses des Niederschlagswassers ergeben. Gleichzeitig ist in den nächsten Planungsebenen auch darauf zu achten, dass sich in den Plangebieten selbst keine negativen Auswirkungen aus dem Oberflächenwasserabfluss ergeben. Niederschlagswasser ist so zu führen, das bauliche Anlage nicht gefährdet werden und gleichzeitig auch eine Bauweise zu wählen, welche das Eindringen von Niederschlagswasser bestmöglich vermeidet.

Aus planerischer Sicht können die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs als hinreichend gewährleistet erachtet werden.

4.6 Übergeordnete 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. Lerberg wurde allerdings im LEP als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan (RP) der Region Westmittelfranken (RP 8) weist Lehrberg 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 Gemeine 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 geben.

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 Naturparken [..] 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 Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

4.7 Immissionsschutz

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen. Aus dem Änderungsbereich entstehen zu einem gewissen Grad neue zusätzliche Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld in Form vom Verkehrslärmbelastungen auf den angrenzenden Straßen. Aufgrund der geplanten relativ geringen Baudichte am Ortsrand ist aller Voraussicht nach hieraus aber nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld zu rechnen.

Aus den Wohnnutzungen selbst entstehen im Übrigen die üblichen Immissionsbelastungen aus zulässigen Freizeitnutzungen, welche aber in gleicher Form auch im Umfeld bereits ausgeübt werden.

Auf die überplanten Flächen wirken die üblichen Immissionen aus der Landwirtschaft sowie aus den dörflichen Nutzungen ein. Diese sind als verträglich zu erachten.

Auf Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist aus Sicht des Markt Lehrberg nach sorgsamer Abwägung von einer hinreichenden Gewährleistung des Schallschutzes im städtebaulichen Umfeld ausgegangen werden kann.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der erforderliche Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichts wird durch die zuständige Gemeinde projektspezifisch festgelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Instrument der Planbegründung dessen Inhalt in der Anlage 1 zum BauGB beschrieben ist. Die Anlage stellt einen nicht abgeschlossenen Katalog, dessen Angaben im Umweltbericht behandelt werden müssen, dar. Der Umweltbericht wurde im vorliegenden Fall in die Begründung integriert.

Der § 1a BauGB gibt folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz vor:

- Bodenschutzklausel
- · Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Regelung über Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks (z.B.: von FFH-Gebieten).

Im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung sind neben den Vorschriften nach § 1a BauGB insbesondere die im Folgenden aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt und die Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen:

- a) Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in den vorstehenden Kapiteln dargelegt, soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der bisher getroffenen Darstellungen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Gräfenbuch vorgenommen werden. Eine bisher als Acker- und Grünland genutzte Fläche dargestellter Bereich im östlichen Teil von Gräfenbuch soll nun als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Für den Änderungsbereich wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt.

Um hierbei auch zukünftig dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung tragen zu können, soll mit der vorliegenden Planung eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Planung vorgenommen werden.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter überprüfen zu können erfolgt eine schutzgutbezogene Erfassung der Bestandssituation und der potenziellen Auswirkungen der Planung sowie eine Bewertung bzgl. der Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen. Abschließend erfolgt eine Gesamtbewertung der Auswirkungen.

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 Bestanderhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Bestandstrukturen 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 hauptsächlichen Bestandsnutzung als Ackerflächen als relevanter Untersuchungszeitraum ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich 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 360 m 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 Versieglungsgrad 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:

Schutzgut Boden

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 Lehmton bis Schuttlehmton (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 It. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerflächen der Güte LT6V eingeordnet. Der Bodengrundzahl wird mit 42 bis 44 und die Ackerzahl mit 46 angeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Die Änderungsflächen 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 Änderungsgebiets, 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet wird bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bauleitplanverfahren wird 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 Änderungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen. Der belebte unversiegelte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

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 zugeführt 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. Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten. 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

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. 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 Änderungsgebiet 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. Existenzgefährdende Auswirkungen auf den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt.

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. Die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden wird dort aufrechterhalten bzw. tw. auch verbessert, da die mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung entstehende Bodenverdichtung entfällt und sich die Böden regenerieren können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen des Schutzgutes Boden können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Materiallagerungen, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und der festgesetzten Art der Flächennutzung als gering einzustufen.

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen im Änderungsbereich sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenbezogene Kompensationserfordernis ab.

Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des jeweils konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. 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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Wasser

Direkt im Norden des Änderungsgebiets verläuft der Sulzbach als Gewässer dritter Ordnung. Die Randbereiche des Sulzbaches 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 Änderungsgebiet ist aufgrund der angetroffenen Basisletten nicht auszuschließen.

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

Das Änderungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Burgsandstein 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.

Durch die Hanglage besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr aus wild abfließendem Niederschlagswasser.

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 eine 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 Änderungsgebietes 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 in den Fahrzeugen besteht ein Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten. Auswirkungen aus den sportlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen aller Voraussicht nach unter Berücksichtigung der verpflichtenden gesetzlichen Vorgaben weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut 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 Änderungsgebiet ist aber als untergeordnet einzustufen. Als Kaltluftentstehungsflächen sind grundsätzlich die östlich und südlich der überplanten Flächen befindlichen Ackerfläche einzustufen. Die dort entstehende Kaltluft kann ich nördliche Richtung nach Gräfenbuch abfließen.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung ergibt sich zunächst gegenüber der bereits bestehenden Situation keine wesentliche Veränderung. Grundsätzlich kann es aber im Falle der Errichtung weiterer Nutzungen zu einem Eingriff in die bisher Luftfließrichtungen sowie das Kleinklima kommen.

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.

Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber der freien Feldflur bei. 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 nachgelagerten Bebauungspläne hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

Schutzgut Tiere und Pflanzen Beschreibung

Das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet 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 Jagdhabitate 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 Änderungsgebiet angetroffenen Feldlerchen kommt es bereits baubedingt zu Eingriffen in die dortigen Habitatsstrukturen. Gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachters sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Maßnahmen 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. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten sind Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erforderlich, 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 Änderungsgebiet 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 auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne 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 Änderungsgebiet 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

Für das <u>Schutzgut Tiere/Pflanzen</u> sind unter Beachtung der Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Änderungsbereiche schließen östlich an die Siedlungsflächen von Gräfenbuch, einem Ortsteil von Lehrberg an. Die Flächen im Änderungsgebiet 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 Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen 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 Lärmemissionen 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 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.

Bereits baubedingt wird im nördlichen Teilbereich die Friedhofsfunktion aufgelöst. Die Flächen stehen für diese Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Es sind aber im Bestand ausreichende Flächen vorhanden, so dass diese Auswirkung unerheblich ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es in den Änderungsbereichen 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 den Änderungsbereichen 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 abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Die Auswirkungen entsprechen den unter anlagenbedingten Auswirkungen bereits beschriebenen Auswirkungen.

Ergebnis

Für das <u>Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen</u> sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne Auswirkungen <u>geringer Erheblichkeit</u> zu erwarten.

Schutzgut Landschaft /Fläche Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit Mittelfränkisches Becken zugeordnet. Der Änderungsbereich 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 in den Änderungsbereichen 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 Grräfenbuch nicht verfügbar sind. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung moderate Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl eines in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Flächenbereichs 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.

Auswirkungen auf die Schutzbelange des Landschaftsschutzgebiets sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Durch Festsetzungen bzgl. der zulässigen Nutzungen der dortigen Flächenbereiche können aber negative Auswirkungen weiter minimiert werden.

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 Zwecken 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.

Telefon: 09872/ 95 711 - 0 • Telefax: 09872/ 95 711 - 65 • E-Mail: info@christofori.de

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 Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das <u>Landschaftsbild/Fläche</u> werden mit <u>geringer Erheblichkeit</u> eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter Beschreibung

Der Bayernatlas zeigt für das Änderungsgebiet 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 u. 2 BayDschG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Optische Beeinträchtigungen des räumlichen Gesamtbildes durch Baukräne etc. sind temporärer Natur.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis

Für das <u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u> sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, 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. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine unmittelbaren Auswirkungen, jedoch werden aber Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Durch die Umsetzung der geplanten Nutzungen 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 nachfolgenden Bebauungspläne sowie die geplanten Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. vermeiden werden können. 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 beabsichtigen 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.

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.

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

Aus den vorliegenden Planungen ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Herausforderungen an Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der 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 aber grundsätzlich für den Fall weiterer Nutzungen bzw. bei Umnutzungen folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt in den nachfolgenden Bebauungsplänen durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster begrenzt werden. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am 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. Oberflächenwasser sollte grundsätzlich getrennt von Schmutzwasser gesammelt werden und wenn möglich als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Gefahren aus Starkregenereignisse sind die Dimensionierung und Ausführung der Maßnahmen einzubeziehen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen.

Schutzgüter Klima/Luft

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

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. Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden qualifizierten Grünordnungspläne zu den Bebauungsplänen stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne festzusetzende Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen ein 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 dargestellten Randbegrünungen.

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 Längenentwicklung der baulichen Anlagen tragen zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei.

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

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

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.

Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern, Flächennutzungsplan, saP-Unterlagen zu den konkreten Bebauungsplänen, Bodengutachten etc.) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Frühjahr 2022 und Frühjahr 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund 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. Dies erfolgt aber nur sinnvoll auf Ebene der konkreten Bebauungspläne und nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan. Die Umsetzung der auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne bestimmten Grünordnungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind regelmäßig auf die Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. nachzuführen. Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist dauerhaft aufrecht zu erhalten solange der Eingriff wirkt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Markts Lehrberg soll am Ostrand von Gräfenbuch geändert werden. Bisher als Acker- und Grünland dargestellte Bereiche von Großweismannsdorf sollen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig als Wohnbauflächen sowie als Grünland mit einer Ausgleichsfläche dargestellt werden.

Für die Änderungsbereiche 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 auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erforderlich machen. Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umweltberichts nicht festgestellt. Durch die Darstellung von allgemeinen Wohnbaugebieten wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. 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 der Bebauungspläne 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 Flächeninanspruchnahme an sich wurde ausführlich untersucht und die Auswirkungen bestmöglich minimiert. Festgesetzte öffentliche Grünflächen sowie Einund 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.

Insgesamt ergeben sich aus den Planungen aber keine erheblichen oder unbeherrschbaren Umweltauswirkungen.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den aktuell erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
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

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet 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. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans ist deshalb zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine CEF-Maßnahm 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) <u>für ein Reviere der Feldlerche</u> 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 Mahdgut ist zu entfernen. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Bei jeder Mahd sind wechselnde 10 m bereite 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 Vergrämungsmaßnahmen 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 befestige Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünflächen oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitate) 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 Bodenbruten nicht möglich ist, werden während der Brutzeit der feldbrütenden Vogelarten (März bis August) ersatzweise Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt. Dies erfolgt durch Flatter-bänder (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 zur Änderung des Flächennutzungsplans bei.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung	
Aufgestellt: Heilsbronn, den 13.05.2024 geändert am	Markt Lehrberg, den
Ingenieurbüro Christofori und Partner Dipl. Ing. Jörg Bierwagen Architekt und Stadtplaner	Markt Lehrberg Renate Hans Erste Bürgermeisterin