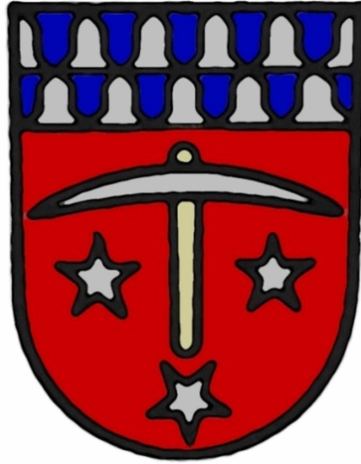


# GEMEINDE LANGENALTHEIM



## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

### „REIFWIESEN“

#### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

Ausfertigung i. d. F. vom 22.11.2016

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

## 1 Vorbemerkungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin wird abschließend und zusammenfassend dargestellt, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren eingeflossen sind und welche Planungsalternativen geprüft wurden. Die zusammenfassende Erklärung wird auf Grundlage des Umweltberichts und der Beteiligungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt.

### Planungsanlass

Für das Baugebiet „Reifwiesen“ in der Gemeinde Langenaltheim liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan i. d. F. vom 08.12.2000 vor (in Kraft getreten am 21.12.2000). Bisher wurde erst ein südlicher Teilbereich des Gebiets bebaut und erschlossen. Um den vorhandenen Bedarf nach Wohnbauland zu decken, plant die Gemeinde nun die Erschließung der restlichen, noch unbebauten Bauflächen des Baugebiets. Da jedoch die ursprünglich geplante, „schlangelinienförmige“ Verkehrserschließung aus heutiger Sicht nicht mehr gewünscht ist, sollen mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ das verkehrliche Erschließungskonzept und damit zwangsläufig auch die Grundstücksparzellierung neu konzipiert werden. Ebenso sollen im Rahmen der 2. Änderung einige gestalterische Festsetzungen, die aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß sind, überarbeitet und gelockert werden. Ziel ist hier, entsprechend den Wünschen der Bauwerber, zukünftig auch modernere Bauweisen zuzulassen.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung gehen Flächen mit Funktionen zur Wasserversickerung und -verdunstung, als Kaltluftentstehungsfläche sowie als Pflanzenstandort verloren. Die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung bedingt eine geringfügige Mehrversiegelung von ca. 1.200 m<sup>2</sup>, gleichzeitig wird die Grünfläche mit Zweckbindung Kinderspielplatz geringfügig (ca. 300 m<sup>2</sup>) größer. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,4. Durch die Festsetzung zu Versiegelung und Flächenbefestigung wird die zulässige Versiegelung minimiert und die Begrünung der Grundstücke gefördert. Die Festsetzung zur Nutzung von Regenwasserzisternen trägt zur Schonung der Trinkwasserreserven bei. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch versickerungsfähige Beläge minimiert.

Erhebliche Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind folglich nicht zu erwarten.

### **Tiere und Pflanzen**

Die Überbauung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Rahmen des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden weder die Bebauungsdichte noch die grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich in erheblichem Umfang geändert.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

### **Mensch und menschliche Gesundheit, Immissionsschutz**

Gegebenenfalls mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund der östlich des Baugebiets liegenden Schreinerei und der Siloanlage nördlich des Reifwiesenwegs, wurden bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt. Änderungen im Hinblick auf mögliche Lärmbelastungen ergeben sich aus der vorliegenden 2. Änderung nicht. Die Anlage des Kinderspielplatzes und der vorgesehene Lärmschutzwall minimieren die zu erwartenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Die gestalterischen Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglichen eine größere Gestaltungsfreiheit für die Bauherren. Die Erweiterung der zulässigen Dachformen entspricht den Wünschen nach modernen, energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen. Landschaftstypische Bauformen sind nach wie vor möglich, werden aber zu Gunsten einer gestalterischen Flexibilität nicht mehr durch die Festsetzungen gelenkt. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind möglich. Das Baugebiet liegt jedoch außerhalb des historischen Ortskerns, sodass in Verbindung mit der Eingrünung zur freien Landschaft und der Begrenzung der Firsthöhen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als verträglich bewertet werden.

Die Erholungsfunktion ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)**

Die Hinweise des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Weitere wasserwirtschaftlich relevante Sachverhalte wurden mit dem WWA Ansbach abgestimmt. Die Anmerkungen des Landkreises zu Wand- und Gebäude- bzw. Firsthöhe, sowie zu Dachfarben wurden zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung bezüglich der Farbtöne wurde von der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

Der fachliche Hinweis des Kreisbaumeisters Herrn Gläser, dass für Mittelfranken untypische Dachformen („Walmdach“, „Zeltdach“) zu großer Inhomogenität führen können und den Charakter eines ländlich geprägten Ortsbilds gefährden wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach den Dachformen Walm- und Zeltdach hat der Gemeinderat jedoch beschlossen, den Wünschen der Bevölkerung entgegenzukommen, nicht zuletzt um Abwanderungen zu verhindern. Die Zulässigkeit der Dachformen Walm- und Zeltdach blieb daher im Bebauungsplan erhalten.

Die Anmerkung des Gesundheitsamtes, dass das teilbelastete Niederschlagswasser, welches in einem separaten Oberflächenkanal gesammelt und in eine Versickerungs-/Trockenweiherfläche abgegeben wird ggf. die Quelle des Freibades beeinflussen kann wurde zur Kenntnis genommen und im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der guten Reinigungswirkung bei Versickerung durch die belebte Oberbodenzone keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Die Hinweise des WWA Nürnberg bezüglich Grundwasser, Trinkwasserversorgung sowie Niederschlags- und Schmutzwasser wurden zur Kenntnis genommen und beachtet, hatten jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Nürnberg hat auf die Meldepflicht eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen und in der Satzung als Hinweis berücksichtigt.

Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Main-Donau Netzgesellschaft mbH betreffend die Erschließung und Versorgung des Baugebiets wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Seitens der Bürger nahm Herr G. Stephan Stellung zu der Bebauungsplanänderung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. In Bezug auf die geäußerten Bedenken zur Energieversorgung wurde darauf hingewiesen, dass ein Anschluss an das Nahwärmenetz der Energiegenossenschaft Langenaltheim e.G. zwar seitens der Gemeinde gewünscht ist, jedoch keine Anschlusspflicht besteht. Des Weiteren regte Herr Stephan an, Einsparmöglichkeiten durch eine Änderung der Erschließung zu überprüfen. Der Vorschlag wurde geprüft und im Gemeinderat diskutiert, jedoch aus verkehrstechnischen Gründen abgelehnt.

### **Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) und Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)**

Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen (Untere Naturschutzbehörde) verwies darauf, dass ein Regenrückhaltebecken an der ursprünglich vorgesehenen Stelle auf Fl.-Nr. 2710 naturschutzfachlich nicht zu befürworten ist. Dies wurde berücksichtigt und das Regenrückhaltebecken auf ein weiter nordöstlich gelegenes Flurstück (außerhalb des Geltungsbereichs) verlegt.

Die Verwaltung regte an, die Satzung Reifwiese in Bezug auf erneuerbare Energien und Niederschlagswasser/Zisternen der bereits rechtskräftigen Satzung des Baugebiets Dorndacker anzupassen, um eine Vereinheitlichung der beiden Bebauungspläne zu erzielen. Dies wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Darüber hinaus sind inhaltlich keine zusätzlichen Anregungen oder Einwände mehr eingegangen.

#### **4 Geprüfte Planungsalternativen**

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung wäre der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin gültig. Daraus würde ggf. eine schlechtere Vermarktung der Bauparzellen resultieren. Außerdem wäre weiterhin ein erhöhter Aufwand im Rahmen der Baugenehmigungen durch Ausnahmeregelungen (Befreiungen) notwendig, der letztendlich auch zu höheren Verwaltungskosten bei der Gemeinde Langenaltheim führen würde.

Gemeinde Langenaltheim

Langenaltheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Alfred Maderer, 1. Bürgermeister