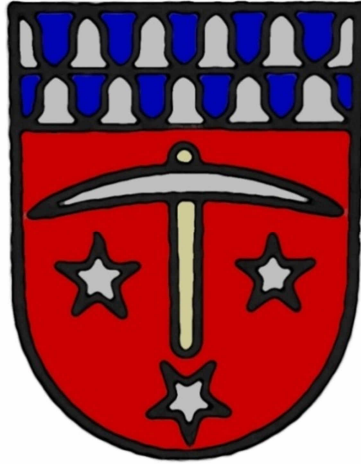


# GEMEINDE LANGENALTHEIM



## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

### „REIFWIESEN“

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
1.2 Beschreibung des Planungsgebiets.....	5
1.3 Verfahren .....	5
<b>2 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht .....</b>	<b>6</b>
2.1 Städtebauliche Konzeption .....	6
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
2.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	10
2.7 Gemeinschaftsflächen .....	11
2.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	11
2.9 Flächennutzung .....	12
<b>3 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>12</b>
3.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung.....	12
3.2 Wasserversorgung .....	13
3.3 Elektrische Energieversorgung .....	13
3.4 Nahwärmeversorgung .....	14
3.5 Nutzung erneuerbarer Energien .....	14
3.6 Telekommunikationsanlagen .....	14
3.7 Abfallentsorgung .....	14
3.8 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen .....	14
<b>4 Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>5 Umweltbericht.....</b>	<b>15</b>
5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	15
5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
5.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft .....	16
5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	16
5.2.3 Schutzgut Mensch.....	17
5.2.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	17
5.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18

5.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	18
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	18
5.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
<b>6</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>19</b>
6.1	Rechtlicher Hintergrund.....	19
6.2	Lebensraumpotential, Bestand und Betroffenheit der Arten.....	19
6.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie.....	19
6.2.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie.....	20
6.2.3	Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	20
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	21
6.4	Gutachterliches Fazit.....	21
<b>7</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>21</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

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 (vgl. rote Kreuzschraffur in Abbildung 1). 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.



Abbildung 1: Ursprünglicher Bebauungsplan „Reifwiesen“ i. d. F. vom 08.12.2000

## 1.2 Beschreibung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Langenaltheim (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Lage des geplanten Baugebietes in Langenaltheim (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,96 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 431/4, 966, 966/6, 967/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 966/1, 967, 2700 und 2709 (alle Gemarkung Langenaltheim).

Das Baugebiet „Reifwiesen“ wird im Norden vom Reifwiesenweg und im Süden von der Herrstraße begrenzt. Westlich des Baugebiets liegt die Südwestumgehung mit straßenbegleitenden Bäumen und Sträuchern. Im Osten grenzen die bestehenden Siedlungsflächen von Langenaltheim an.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 5 %. Die exakten Höhenverhältnisse sind aus den im Planblatt eingezeichneten Höhenschichtlinien ersichtlich.

## 1.3 Verfahren

Da sich die Erschließung und Parzellierung vollständig ändert, wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ der ursprüngliche Bebauungsplan einschließlich aller textlichen Festsetzungen aufgehoben und durch das neue Planblatt mit Satzung ersetzt.

Aufgrund dieser grundsätzlichen Überarbeitung des Bebauungsplans wird die 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ im regulären Verfahren durchgeführt. Hierdurch wird ein

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich, der in diese Begründung als gesonderter Teil integriert ist (siehe Kapitel 4).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, entfällt damit die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Allerdings ist – auch bei Bebauungsplanänderungsverfahren – regelmäßig der besondere Artenschutz nach den §§ 44 und 67 BNatSchG zu beachten. Aussagen zum Artenschutz werden in Kapitel 6 getroffen.

## **2 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

Im Nachfolgenden wird das neue Bebauungs- und Erschließungskonzept sowie die Festsetzungen bzw. ggf. deren Änderungen erläutert. Für grundlegende Aussagen zum ursprünglichen Bebauungsplan wird auf die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans „Reifwiesen“ i. d. F. vom 08.12.2000 verwiesen.

### **2.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Baugebiet „Reifwiesen“ schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung von Langenaltheim an. Es erstreckt sich entlang des bestehenden westlichen Ortsrandes in Nord-Süd-Richtung und schließt hier die Lücke zwischen der Südwestumgehung im Westen und den bestehenden Siedlungsflächen von Langenaltheim im Osten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird in 19 Parzellen untergliedert. Die Parzellengrößen liegen zwischen 610 und 1060 m<sup>2</sup>, wobei der Großteil der Bauparzellen Größen zwischen 650 und 850 m<sup>2</sup> aufweist. Einzelne Baugrundstücke wurden etwas größer gewählt, um auch vereinzelte Nachfragen nach größeren Baugrundstücken im ländlichen Bereich erfüllen zu können.

Durch die gewählte Parzellierung soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit relativ großen, gartenreichen Grundstücken weiterentwickelt und damit der ländliche Charakter des Planungsraums erhalten werden.

### **2.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans komplett neu geregelt. Erhalten bleiben die Anbindungen an den Reifwiesenweg im Norden und an die Herrnstraße im Süden. Im alten Bebauungsplan waren diese beiden Anbindungspunkte jedoch durch eine „schlangenlinienförmige“ Erschließungsstraße verbunden (vgl. auch Abbildung 1). Dies führte zum einen zu teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitten. Zum anderen hätten zwei Grundstücke durch kurze Stichwege ohne Wendemöglichkeit erschlossen werden müssen. Ziel der Planung war unter anderem, diese Probleme zu beseitigen.

Die neue Verkehrserschließung sieht nun einen zentralen Ring vor. Durch diesen werden Stichwege mit Sackgassen vermieden, so dass eine ungehinderte Befahrung auch für Lastkraftwagen möglich ist. Insbesondere wird somit eine problemlose Befahrbarkeit für Müllab-



fuhr und Winterdienst gesichert. Außerdem ergeben sich durch die neue Straßentrassierung größtenteils rechteckige Grundstückszuschnitte, die eine gute Bebaubarkeit ermöglichen.

Die geplante Erschließungsstraße erhält eine bituminös befestigte Fahrbahnbreite von 4,50 m und einen durchgehenden straßenbegleitenden Gehweg mit 1,50 m Breite. Die Fahrbahn wird beiderseits begrenzt durch eine 3-zeilige (Entwässerungs-)Pflastermulde. Diese dient auch als Abgrenzung zwischen Gehweg und Fahrbahn. Der Gehweg wird höhengleich zur Fahrbahn angelegt und mit Betonpflaster befestigt. Hierdurch soll ein barrierefreier, fließender Übergang zwischen Geh- und Fahrbereichen geschaffen werden.

Der Anschluss der Erschließungsstraße an den Reifwiesenweg erfolgt als rechtwinklige Einmündung mit Ausrundungsradien von  $R_1 = R_2 = 12$  m. Die Sichtweiten an der Einmündung sind ausreichend, sie betragen 3/50 m in beide Richtungen und sind im Planblatt zeichnerisch dargestellt. Im Süden wird die Erschließungsstraße an den bereits vorhandenen Abschnitt der Straße „An den Reifwiesen“ angebunden, welche in die Herrstraße mündet.

Fußläufig wird das Neubaugebiet über bereits vorhandene bzw. streckenweise neu geplante Gehwege an der Herrstraße und des Reifwiesenwegs an den Altort angebunden.

Für den ruhenden Verkehr sind zusätzlich zu den privaten Stellplätzen innerhalb des Baugebiets insgesamt 11 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Längs- und Querparkbuchten sind an drei Stellen über das Baugebiet verteilt. Insbesondere wurde darauf geachtet, Parkmöglichkeiten in der Nähe des geplanten Spielplatzes zu schaffen. Darüber hinaus ist – wegen der niveaugleichen Fahrbahnrandbegrenzungen (Pflastermulden) und der ausreichenden Fahrbahnbreite – ein gefahrloses Parken im Straßenraum möglich. Die öffentlichen Parkbuchten werden mit versickerungsfähigem Rasenfugenpflaster befestigt.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

### *Gebietscharakter ‚Allgemeines Wohngebiet‘*

Der Gebietscharakter bleibt unverändert, der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da das Baugebiet in erster Linie für Wohnzwecke ausgewiesen werden soll. Freiberufliche Nutzungen sind jedoch gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich zulässig (z.B. Architekten, Ärzte, Anwälte, Physiotherapeuten, u.ä. Berufe).

### *Grund- und Geschossflächenzahl*

Auch für die Grund- und Geschossflächenzahl erfolgt keine Änderung. Die bisher festgesetzten Werte von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 0,6 für die Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben erhalten.

### *Geschossigkeit*

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die Bauweise überwiegend auf E+D (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) beschränkt. Lediglich in einem kleinen zentralen Bereich des Geltungsbereichs waren zwei Parzellen für zwei Doppelhäuser und ein Zeltdachgebäude mit jeweils zweigeschossiger Bauweise (II) vorgesehen. Die maximale Wandhöhe für diese zweigeschossigen Gebäude wurde damals auf 6,00 m über Geländeoberkante beschränkt.

Wie bereits eingangs erwähnt, möchte die Gemeinde Langenaltheim zukünftig den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Gebäudegestaltung einräumen. Aus diesem Grund

werden fortan für den gesamten Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (II), wobei selbstverständlich auch weiterhin eine erdgeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (E+D) zulässig bleibt.

#### *Zahl der Wohnungen pro Gebäude*

Wie bereits erwähnt, soll mit dem Baugebiet „Reifwiesen“ der ländliche Siedlungscharakter von Langenaltheim mit überwiegend Einfamilienhäusern und ggf. Doppelhäusern weiterentwickelt werden. Größere Mehrfamilienhäuser sind von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht. Aus diesem Grund wird die maximale Anzahl von Wohnungen pro Gebäude auf drei beschränkt.

#### *First- und Wandhöhe*

Die maximal zulässigen Wandhöhen von 3,90 m für Bauweise E+D sowie 6,00 m für Bauweise II bleiben auch zukünftig erhalten. Allerdings wird als Bezugspunkt zukünftig die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Bisher war als Bezugspunkt für die Wandhöhe die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bergseits festgesetzt. In Verbindung mit dem neuen Bezugspunkt wird eine Regelung für die Höhe OK FFB EG in Bezug auf die Erschließungsstraße bzw. das natürliche Gelände getroffen, um hier zukünftig eine eindeutige Regelung zu erhalten (siehe auch weiter unten, „Höhenlage der Gebäude“).

Regelungen zur Firsthöhe waren im bisherigen Bebauungsplan nicht getroffen. Um bei der nun zulässigen zweigeschossigen Bauweise die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude bei breiten Baukörpern einzugrenzen wird mit der vorliegenden Änderung eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG).

#### *Höhenlage der Gebäude*

Die Höhenlage des Erdgeschosses in Bezug zum Gelände bzw. zur Erschließungsstraße war bisher nicht explizit geregelt. Hierzu gab es lediglich die Wandhöhen-Festsetzungen von 3,90 m (E+D) bzw. 6,00 m (II), jeweils gemessen ab OK Straße. Um hier eine eindeutige Regelung zu schaffen, wird fortan folgende Festsetzung getroffen:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg herausragen. Auf der Talseite des Gebäudes darf die OK FFB EG am tiefsten Geländepunkt maximal 1,00 m über das Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

## **2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

Es wird wie bisher die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich sind zukünftig Einzel- und Doppelhäuser als Hausformen zulässig. Aufgrund der örtlichen Nachfrage ist jedoch in erster Linie von einer Einzelhausbebauung auszugehen. Eine Doppelhausbebauung wäre durch Teilung größerer Bauparzellen aber ebenso möglich.



### *Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)*

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Die so entstehenden „Baufenster“ werden grenzübergreifend relativ großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung eine hohe Flexibilität zu gestatten. Die Baugrenzen sind größtenteils mit einem Regelabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze vorgegeben und folgen damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Ungeachtet der Baugrenzen sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## **2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Grundsätzlich soll den Bauwerbern bei der Gebäudeplanung und -gestaltung ein hohes Maß an Freiheit und Flexibilität eingeräumt werden. Die bisher relativ strikten und stark einschränkenden Gestaltungsvorschriften werden deshalb gelockert.

### *Dachgestaltung*

Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu einer moderneren Bauweise mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat sich die Gemeinde Langenaltheim entschlossen, mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ auch moderne, individuellere Bauweisen und Dachformen zuzulassen. So werden neben den traditionell landschaftstypischen Satteldächern (SD) auch Pultdächer in versetzter Bauweise („versetztes Pultdach“, VPD) sowie Walm- (WD) und Zeldächer (ZD) zugelassen. Für Bauweisen mit Satteldach werden bei erdgeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (E+D) Dachneigungen von 30 bis 48° zugelassen („fränkischer Stil“). Für Satteldächer mit einer Wandhöhe von mehr als 3,90 m (bis maximal 6,00 m) werden Dachneigungen von 15 bis 30° zugelassen. Hierdurch sind neben einer zweigeschossigen Bauweise auch die typischen „Jura-Häuser“ mit erhöhtem Kniestock möglich. Für Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer werden ebenfalls Dachneigungen zwischen 15 und 30° bei maximal zweigeschossiger Bauweise zugelassen.

Die Errichtung von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder Schleppegauben wird grundsätzlich zugelassen. Der First bzw. das obere Ende der Gauben muss jedoch mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen. Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen oder Dachziegeln in nicht glänzenden roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen möglich. Darüber hinaus wird Dachbegrünung zugelassen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen mit Neigungen zwischen 0 und 48° zugelassen; hier sind neben den oben genannten auch andere Dacheindeckungen möglich. Hierdurch soll den Bauwerbern auch die Errichtung kostengünstiger Garagen (z.B. als Beton-Fertigarage) oder Carports mit flach geneigtem Dach ermöglicht werden.

### *Gebäudefassaden*

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Zum Schutz des Ortsbildes werden für den Anstrich gedeckte Farben vorgeschrieben. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß werden ausgeschlossen. Ebenso wird die Errichtung von typischen Blockhäusern

(„Baumstammhäuser“) ausgeschlossen. Hierdurch soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

### *Einfriedungen*

Die Höhe von straßenseitigen Zäunen wird auf maximal 1,20 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante eingeschränkt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum vermieden werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Zäune wird eine maximale Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Bezüglich der Zaunarten soll den Bauwerbern ein relativ großer Spielraum eingeräumt werden. Während bisher nur senkrechte Holzlattenzäune und Trockenmauern aus Jura-Platten zugelassen waren, werden nun nahezu alle Einfriedungstypen zugelassen. Lediglich Mauern mit Ausnahme von Natursteinmauern, Gabionen und Sockelmauern werden ausgeschlossen. Die maximale Höhe von Sockelmauern wird von bisher 0,25 m auf 0,50 m angehoben.

### *Geländemodellierung*

Um in dem Hanggelände eine ebene Terrassenbildung bzw. einen Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken zu ermöglichen, sind Geländemodellierungen unumgänglich. Um diese jedoch in einem verträglichen Rahmen zu halten, werden folgende Höhenregelungen getroffen: Innerhalb des Gartens sind Stützmauern und Böschungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gegebenenfalls abgestuft, zur Terrassenbildung zulässig. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind Abgrabungen und Böschungen in terrassenförmiger Ausbildung mit maximalen Böschungshöhen von 1,00 m zulässig. Die Böschungen dürfen hierbei eine Neigung von 1 : 1,5 nicht überschreiten und sind einzusäen oder zu bepflanzen, um Abschwemmungen auf das Nachbargrundstück bei Starkregenereignissen zu verhindern.

## **2.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

### *Stellplatznachweis*

Zur Vermeidung einer Belastung der Erschließungsstraßen durch viele parkende Fahrzeuge wird die Schaffung von ausreichend Stellplätzen auf der privaten Grundstücksfläche angestrebt. Hierfür sind für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit einer Fläche von weniger als 60 m<sup>2</sup> genügt der Nachweis einer privaten Stellfläche.

### *Garagen, Carports und Nebengebäude*

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Grenzbebauung ist zulässig, wenn die Festsetzungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO hinsichtlich Wandhöhe, Größe und Gebäudelänge eingehalten werden. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zugelassen.

Um zusätzlich Besucherparkplätze zu schaffen und ein unmittelbares Ausfahren aus der Garage auf die Straße zu vermeiden, ist zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

## 2.7 Gemeinschaftsflächen

### *Spielplatz*

Der im ursprünglichen Bebauungsplan „Reifwiesen“ geplante Kinderspielplatz bleibt auch im Änderungsentwurf an gleicher Stelle erhalten. Auch der geplante Lärmschutzwall an der Nord- und Ostgrenze des Spielplatzes mit einer Kronenhöhe von 2,50 m wird unverändert übernommen.

Aufgrund der neuen Straßentrassierung ergibt sich eine Verbreiterung des Spielplatzes um bis zu 10,0 m. Dies kommt unter anderem dem Lärmschutz gegenüber der östlich gelegenen Schreinerei zu Gute, da sich der Abstand der Parzelle 6 zur Schreinerei vergrößert (vgl. hierzu auch Kapitel 4).

## 2.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

An den grünordnerischen Grundzügen der ursprünglichen Planung werden nur geringfügige Änderungen bzw. Anpassungen vorgenommen. Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, ist am westlichen und am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ein öffentlicher Grünstreifen zur Eingrünung des Baugebiets und Abgrenzung zur Südwestumgehung vorgesehen. Dieser Grünstreifen ist bereits mit Bäumen und abschnittsweise auch Sträuchern bewachsen. Für diese Bäume und Sträucher wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Mit dem Pflanzgebot A werden diese bestehenden Baumreihen durch Einzelbaumpflanzungen mit Standortbindung ergänzt, um Lücken zu schließen und eine durchgehende Eingrünung zu schaffen. Weitere Einzelbaumpflanzungen werden im Bereich der geplanten Parkplätze zur Auflockerung des Verkehrsraumes und als Schattenbäume festgesetzt.

Das Pflanzgebot B sieht wie bisher eine gärtnerische Gestaltung des Kinderspielplatzes mit Bäumen und Sträuchern vor. Hier wurde der Hinweis aufgenommen, dass für die Bepflanzung des Kinderspielplatzes eventuell auf (dornen- oder stachel-)bewehrte Sträucher verzichtet werden sollte.

Um darüber hinaus die innere Durchgrünung des Baugebiets zu fördern, wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens 2 Laub- oder Obstbäumen je Baugrundstück festgesetzt. Auch diese Festsetzung bleibt erhalten und wird als Pflanzgebot C (ohne Standortbindung) in Planblatt und Satzung übernommen.

Die Festsetzung, mindestens eine Garagenwand ganz mit Kletterpflanzen zu bepflanzen, wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung gestrichen. Diese Forderung wird heute als nicht mehr zeitgemäß erachtet und ist zudem langfristig kaum zu kontrollieren.

Die Pflanzvorschläge des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden grundsätzlich beibehalten, jedoch teilweise konkretisiert und ergänzt und als Pflanzlisten „Heimische Laub- und Obstbäume“ sowie „Heimische Sträucher“ in die Satzung aufgenommen.

## 2.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs.

Tabelle 1: Flächennutzung im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans „Reifwiesen“

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauparzellen	75,0 %	14.695 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	16,7 %	3.260 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (inkl. Kinderspielplatz)	8,3 %	1.625 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>19.580 m<sup>2</sup></b>

## 3 Ver- und Entsorgung

### 3.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Langenaltheim wird im Mischsystem entwässert, separate Oberflächenwasserkanäle zur Ableitung des Niederschlagswassers sind im Nahbereich des Neubaugebiets „Reifwiesen“ nicht vorhanden.

Das Mischwasser der Ortschaft Langenaltheim wird über eine Freispiegelleitung der Zentralkläranlage Treuchtlingen zugeleitet, wo es behandelt und gereinigt wird. Die für 45.000 EW ausgelegte Kläranlage Treuchtlingen ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutzfracht aus dem Neubaugebiet „Reifwiesen“ in Langenaltheim aufnehmen und behandeln zu können.

Aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Neubaugebiet „Reifwiesen“ künftig im Trennsystem zu entwässern.

Das häusliche Abwasser des Baugebiets wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und am nördlichen Rand des Baugebiets entlang des Reifwiesenwegs in den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal in der Herrnstraße eingeleitet. Die vorhandenen, weiterführenden Mischwassersammler im Ortsbereich Langenaltheim sowie die Anschlussleitung zur Zentralkläranlage Treuchtlingen sind hydraulisch ausreichend.

Das un- bzw. teilbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen und privaten Dach- und Hofflächen wird in separaten Oberflächenwasserkanälen gesammelt und am nördlichen Rand des Baugebiets (Geländetiefpunkt) über eine Rohrleitung bzw. im Straßengraben entlang der Südwestumgehung in Richtung Kreisstraße WUG 7 abgeleitet, wo es auf Höhe des Sportgeländes in ein Versickerungs-/Rückhaltebecken in naturnaher Erdbauweise eingeleitet wird. Dort wird es gesammelt, zurückgehalten und über einen Drosselabfluss an einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal durch das Sportgelände Langenaltheim abgegeben. Der Oberflächenwasserkanal DN 400 mm entwässert westlich des Sportgeländes in eine naturbelassene, biotopähnliche gemeindliche Versickerungs-/Trockenweiherfläche. Eine Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist – lt. Baugrundgutachten – wegen des nicht versickerungsfähigen, bindigen Untergrunds nicht möglich.

Die Ableitung, Behandlung und Rückhaltung des im Planungsgebiet des Bebauungsplans anfallenden Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln. Die entsprechenden Planunterlagen, Berechnungen und Nachweise werden im Zuge der Erschließungsplanung durch ein geeignetes Fachbüro erstellt und zur wasserrechtlichen Genehmigung eingereicht.

#### *Zisternen*

Zusätzlich zur getrennten Schmutz- und Niederschlagswasserableitung wird auf jedem Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne für die Regenwasserrückhaltung und -nutzung vorgeschrieben. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus bzw. 3 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden; alternativ können Versickerungsflächen auf dem Privatgrundstück hergestellt werden.

#### *Flächenversiegelung*

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu minimieren sind Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.). Die Flächenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten.

#### *Grundwasser/Schichtwasser*

Lt. Baugrundgutachten ist im Planungsgebiet stellenweise mit Schichtwasser zu rechnen. Sollten beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen anzuzeigen. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

### **3.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes rechts der Altmühl gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend; zur Erhöhung der Druckverhältnisse ist – lt. Auskunft des Wasserzweckverbands – eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Für die Erweiterung der Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands rechts der Altmühl wird von einem geeigneten Fachbüro eine gesonderte Planung mit den entsprechenden Nachweisen erstellt.

Auf eine ausgeglichene Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten.

### **3.3 Elektrische Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Neubaugebiets erfolgt durch die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Die Versorgungsleitungen können im Gehweg verlegt werden.

### **3.4 Nahwärmeversorgung**

Das Ortsgebiet von Langenaltheim ist größtenteils durch das Nahwärmenetz der Energiegenossenschaft Langenaltheim e.G. erschlossen. Die Wärme wird östlich von Langenaltheim in einer Biogasanlage und einem Hackschnitzelkessel erzeugt. Das Nahwärmenetz gehört mit einer Trassenlänge von 10.500 m und bisher 192 angeschlossenen Haushalten zu den größten Nahwärmenetzen Bayerns. (Stand: Januar 2016).

Aus Gründen der Umweltvorsorge und im Hinblick auf den Klimawandel beabsichtigt die Gemeinde Langenaltheim bei der Erschließung des Baugebiets Reifwiesen alle Parzellen an das Nahwärmenetz anzuschließen.

### **3.5 Nutzung erneuerbarer Energien**

Zur Nutzung erneuerbarer Energien wird die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen empfohlen. Diese werden ausdrücklich zugelassen.

### **3.6 Telekommunikationsanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen den von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen.

### **3.7 Abfallentsorgung**

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Aufgrund der mit vorliegender Bebauungsplanänderung neu konzipierten Verkehrserschließung ohne Sackgassen und übermäßiger Kurvenführung ist zukünftig eine problemlose Müllabfuhr im gesamten Neubaugebiet möglich.

### **3.8 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen**

Die Erschließung des Neubaugebietes ist zeitnah nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Erschließung soll in einem Bauabschnitt erfolgen.

Die für die Umsetzung erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Langenaltheim.

Für die Verkehrserschließung und die Entwässerung sind entsprechende Bauentwürfe zu erstellen. Für die Entwässerung im Trennsystem ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

## **4 Immissionsschutz**

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 969 ein Schreinereibetrieb (Schreinerei Billing). Diese Schreinerei ist zwar seit einigen Jahren nicht mehr in Betrieb, genießt jedoch weiterhin Bestandsschutz für den Fall einer Wiederaufnahme der Tätigkeiten.

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Reifwiesen“ wurde das aus dem Schreinereibetrieb resultierende Konfliktpotenzial im Hinblick auf die vorgesehene Wohnnutzung erkannt und ein immissionstechnisches Gutachten erstellt. Dem Konflikt wurde in der damaligen Planung insbesondere durch die Festsetzung eines 2,50 m hohen Lärmschutzwalles entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Spielplatzes Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die Wohn- und Schlafräume der Gebäude auf den zwei zur Schreinerei nächstgelegenen Parzellen jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen sind. Diese Festsetzungen werden auch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ohne Änderung übernommen. Aufgrund der neuen Parzellenaufteilung haben sich lediglich die Lage und Form der nächstgelegenen Bauparzellen (jetzt Parzellen Nr. 6 und Nr. 10) geändert. Diese Veränderungen sind allerdings aus schalltechnischer Sicht positiv zu bewerten, da der geplante Spielplatz in der vorliegenden Bebauungsplanänderung um bis zu 10,0 m breiter geworden ist, so dass der Abstand zwischen dem Wohnhaus Parzelle Nr. 6 und der Schreinerei im Vergleich zur ursprünglichen Planung vergrößert wurde.

## **5 Umweltbericht**

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 werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im vorliegenden Änderungsverfahren nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten sind.

### **5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele**

Der Geltungsbereich liegt, wie der gesamte Ort Langenaltheim, innerhalb des Naturparks „Altmühltal“. Weitere Schutzgebietsausweisung oder Biotope sind nicht betroffen.

Im Ortszentrum, knapp 600 m nordöstlich des Geltungsbereichs, wird für die Kirche eine Mausohrwochenstube genannt (FFH-Gebiet 6833-302). Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine kurze Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der B-Plan-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit der geplanten Änderung, nicht der Urzustand. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Die Anpassung und Vereinfachung einiger gestalterischer Festsetzungen hat auf die abiotischen Schutzgüter und auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere voraussichtlich keine Auswir-



kungen und wird deshalb lediglich bei den Schutzgütern Mensch, Landschaftsbild und Erholung berücksichtigt.

### **5.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft**

Eine, bezogen auf die abiotischen Schutzgüter, relevante Änderung des Bebauungsplans entsteht durch die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung mit einer Ringerschließung. Damit verbunden ist eine geringfügige Mehrversiegelung von ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Dafür entfällt die Notwendigkeit von Stichstraßen. Aufgrund der Lage der Erschließungsstraße und dem Zugschnitt der Grundstücke 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 (vgl. Satzung Ziffer 2.9) wird die zulässige Versiegelung minimiert und die Begrünung der Grundstücke gefördert. Die Festsetzung zur Nutzung von Regenwasserzisternen trägt zur Schonung der Trinkwasserreserven bei.

Die weiteren unter Kapitel 2 dargelegten Änderungen betreffen überwiegend gestalterische Festsetzungen und lassen keine Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter erwarten.

Eine erhebliche Einschränkung der natürlichen Funktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort sowie für das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung ist mit der Bebauungsplanänderung damit nicht verbunden. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch versickerungsfähige Beläge minimiert. Eine verstärkte Erwärmung des Mikroklimas aufgrund von versiegelten Flächen ist durch die Änderung ebenfalls nicht abzusehen.

Der Gemeinde Langenaltheim liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich vor.

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

### **5.2.2 Schutzgut 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.

Der eingrünende Gehölzbestand auf der Westseite des Geltungsbereichs wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Um einzelne Lücken zu schließen, werden ergänzende Einzelpflanzungen festgesetzt. Neben der eingrünenden Funktion im Übergang zur freien Landschaft kann der Gehölzbestand Lebensraum und Nahrungsangebot für z.B. Brutvögel darstellen und als lineare Struktur Vernetzungsfunktionen in der Landschaft übernehmen.

Die Pflanzgebote zu Baumpflanzungen und die Bepflanzung des Kinderspielplatzes werden überwiegend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Pflanzvorschläge des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden grundsätzlich beibehalten, jedoch teilweise konkretisiert und ergänzt und als Pflanzlisten „Heimische Laub- und Obstbäume“ sowie „Heimische Sträucher“ in die Satzung aufgenommen. Damit wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, eine starke Durchgrünung des Gebiets erzielt. Durch die Pflanzlisten werden heimische Arten gefördert, sodass die Gartenflächen als Lebensraum und Nahrungsquelle für störungsunempfindliche Arten dienen können.

Im Bereich der geänderten Gebietszufahrt am Reifwiesenweg ist voraussichtlich zusätzlich ein kleiner Obstbaum (Stammdurchmesser bis 10 cm) zu fällen. Aufgrund von bestehenden Verdichtungen ist der Baum bereits vorgeschädigt. Zwischen den geplanten Grundstückszufahrten und der Erschließung wird über Pflanzgebot A die Pflanzung eines Einzelbaumes festgesetzt.

Durch die weiteren, in Kapitel 2 dargelegten, überwiegend gestalterischen Änderungen sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

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

### **5.2.3 Schutzgut Mensch**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Diese Festsetzungen werden auch in der 2. Änderung beibehalten. Der Geltungsbereich wird in 19 Bauparzellen aufgeteilt. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung waren im rechtskräftigen Bebauungsplan 21 Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften vorgesehen.

Die Anpassung und Vereinfachung einiger gestalterischer Festsetzungen ermöglichen den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung und reduzieren die Zahl an Befreiungen im Rahmen der Bauanträge.

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 damit durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ nicht zu erwarten.

### **5.2.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die gestalterischen Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglichen eine größere Gestaltungsfreiheit für die Bauherren.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird von ursprünglich überwiegend E+D auf mögliche zwei Vollgeschosse für das gesamte Baugebiet erhöht. Um die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude bei breiten Baukörpern einzugrenzen wird mit der vorliegenden Änderung eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

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. Damit ist, wie bereits an der Bebauung südlich des Geltungsbereichs abzulesen ist, eine gewisse Durchmischung der Bauformen zu erwarten. 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.

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

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

### **5.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

## **5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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.

## **5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Die Eingriffsregelung wurde bereits bei der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung „Reifwiesen“ berücksichtigt. Der Geltungsbereich und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,4 werden nicht geändert. Damit werden keine zusätzlichen Flächen überformt und in Anspruch genommen. Die ursprüngliche ökologische Bilanzierung bleibt weiterhin gültig, zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Aussagen der vorangegangenen Kapitel beziehen sich auf Auswirkungen, die aus den Änderungen des Bebauungsplans in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan resultieren. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft vor allem die Neuordnung der Erschließungsstraße sowie gestalterische Änderungen, die keine bis nur geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange haben. Das grundsätzliche grünordnerische Konzept bleibt unverändert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die über das Maß der Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehen, sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die geringe Erhöhung der Versiegelung durch die Erschließung als Ringstraße wird unter Berücksichtigung der Durchgrünung, der Ableitung von Niederschlagswasser im Trennsystem, der Festsetzung zur Flächenbefestigung und der geringfügigen Vergrößerung der Grünfläche „Spielplatz“ als unerheblich bewertet.

Die geplanten Änderungen führen zu einer größeren Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude, woraus eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes resultieren kann, die jedoch aufgrund der Lage außerhalb des Ortskerns und der Eingrünung auf der Westseite als verträglich eingestuft wird.

In nachfolgender Tabelle werden die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
<b>Boden, Wasser, Klima/Luft</b>	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	nachrangig
<b>Mensch</b>	nachrangig
<b>Landschafts-/Ortsbild und Erholung</b>	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen

## 6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

### 6.1 Rechtlicher Hintergrund

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

### 6.2 Lebensraumpotential, Bestand und Betroffenheit der Arten

Die Flächen des Geltungsbereichs werden als Grünland bewirtschaftet. Am westlichen und nördlichen Rand verläuft der Straßengraben, der von einzelnen Bäumen und Sträuchern gesäumt wird.

Wie beschrieben betrifft die Bebauungsplanänderung die Umgestaltung der Erschließungsstraße sowie gestalterische Festsetzungen.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in den angrenzenden Bereichen sowie der westlich und nördlich angrenzenden Straßen bestehen für die Flächen Vorbelastungen. Störungen und Beunruhigung durch Spaziergänger, Hunde, Katzen, spielende Kinder sind für die Flächen zu verzeichnen.

#### 6.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Bestand im Geltungsbereich ergibt keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

**Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.**

### 6.2.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der o.g. Beunruhigungen ist mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Arten nicht zu rechnen. Die genannten Gehölzstrukturen sind als Fledermausquartier nicht geeignet. Typische Lebensraumstrukturen für Reptilien insbesondere für Zauneidechsen sind nicht vorhanden.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Vergleichbare Ausweichlebensräume sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten ist.

In der Kirche Langenaltheim, knapp 600 m nordöstlich des Geltungsbereichs, ist eine Mausohrwochenstube bekannt. Das Hauptjagdrevier des Großen Mausohrs sind Altersklassen-Buchen- und Mischwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht. Dieser Biotoptyp ist von der Planung nicht betroffen. Seltener wird auch über kurzrasigem Grünland gejagt. Vergleichbare Nahrungshabitate sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere dämmerungs- bzw. nachtaktiv und sehr agil sind.

**Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.**

### 6.2.3 Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs, der intensiven Nutzung und der Störungen ist mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Arten nicht zu rechnen. Eine Eignung als Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten ist aufgrund der fehlenden ausgeprägten Saumstrukturen und der Beunruhigung – insbesondere auch durch Hunde und Katzen aus dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich – nicht gegeben.

Die eingrünende Gehölzstruktur am westlichen Rand und die kleinen Einzelbäume am nördlichen Rand sind durch die intensiven Nutzungen und insbesondere die Straßennähe vorbelastet. Störungsunempfindliche Gehölzbrüter können hier dennoch geeignete Habitate finden. Die Struktur wird erhalten und durch weitere Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten ergänzt. In der Umgebung sind ausreichend Lebensräume für Gehölzbrüter vorhanden, sodass während der Bauzeit Ausweichmöglichkeiten bestehen, um temporären baubedingten Beunruhigungen auszuweichen.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird die Anzahl an Bäumen und Sträuchern durch Neuanpflanzungen im Baugebiet langfristig erhöht.

Damit kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen für Hecken-/Gehölzbrüter ausgeschlossen werden.

Temporärer Aufenthalt von Vögeln zur Nahrungssuche ist auch auf den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen denkbar. Durch die weiterhin im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und Strukturen für die Nahrungssuche kann jedoch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auch hier ausgeschlossen werden.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere sehr agil sind.

**Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme für die europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.**

### **6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.4 Gutachterliches Fazit**

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit, der Strukturarmut und der bestehenden Beunruhigungen der von der Planung betroffenen Flächen können dauerhafte Vorkommen bzw. Betroffenheit für die meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Es besteht eine geringe Eignung als Bruthabitat für hecken-/gehölzbrütende Vogelarten, die jedoch durch den Erhalt der bestehende Hecke nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus besteht eine eingeschränkte potenzielle Eignung als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermaus- und Vogelarten. Beeinträchtigungen können jedoch aufgrund der Vorbelastungen des Gebiets, der starken Durchgrünung des geplanten Baugebiets und des ausreichenden Vorhandenseins vergleichbarer Lebensräume in unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen werden.

## **7 Aufstellungsvermerk**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ wurde bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG – Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 19.01.2016

geändert: 19.04.2016

22.11.2016



Manfred Klos, Dipl.-Ing.

Gemeinde Langenaltheim

Alfred Maderer, 1. Bürgermeister