

Gemeinde Langenaltheim

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



Bebauungsplan

Ortsteil Rehlingen

Gebiet Steingasse West

Verfahren § 13 b BauGB

Begründung

Fassung **23.09.2019**

INGENIEUR - BÜRO KUHN

91781 WEISSENBURG/BAY. · STADTBACHWEG 2 · RUF 09141/84633 · FAX 84635
ABWASSERBESEITIGUNG · STRASSENBAU · WASSERVERSORGUNG



INHALTSVERZEICHNIS**I. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

1. Ausgangssituation	4
1.1 Erfordernis der Planung	4
1.2 Planungsziele	5
1.3 Örtlicher Bedarf / Prüfung von Alternativen / Standortauswahl.....	5
1.4 Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Geltungsbereiches	7
1.5 Planungsumfang / Flächenbilanz	8
1.6 Eigentumsanteile.....	9
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	10
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	10
2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	10
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenaltheim (Ortsteil Rehlingen)	11
3. Planinhalt - Festsetzungen im Geltungsbereich	13
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
3.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	14
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	15
3.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB)	15
3.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
3.8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Artenschutz.....	16
3.9 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO).....	21
4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise.....	23
4.1 20-kV-Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft	23
4.2 Telekommunikationslinien.....	26
4.3 Regenwasserrückhaltung	26
4.4 Flächenbefestigung.....	26
4.5 Grundwasserschutz	26
4.6 Altlasten	27
4.7 Landwirtschaftliche Emissionen	27
4.8 Bodendenkmalpflege	27
4.9 Fernwärme	28
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
5.1 Erschließung	29
5.2 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	29
5.3 Wasserversorgung - Bestehende Wasserleitung Haag-Rehlingen	30
5.4 Stromversorgung - Bestehende 20-kV-Freileitung.....	30
5.5 Fernwärme	30
5.6 Telekommunikationsanlagen	30
6. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, § 13 b BauGB	31
6.1 Einleitung	31
6.2 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB.....	31
6.3 Rechtsfolge des § 13 b BauGB.....	31

7. Aufstellungsvermerk.....35

II. ANLAGEN

I. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ausgangssituation

1.1 Erfordernis der Planung

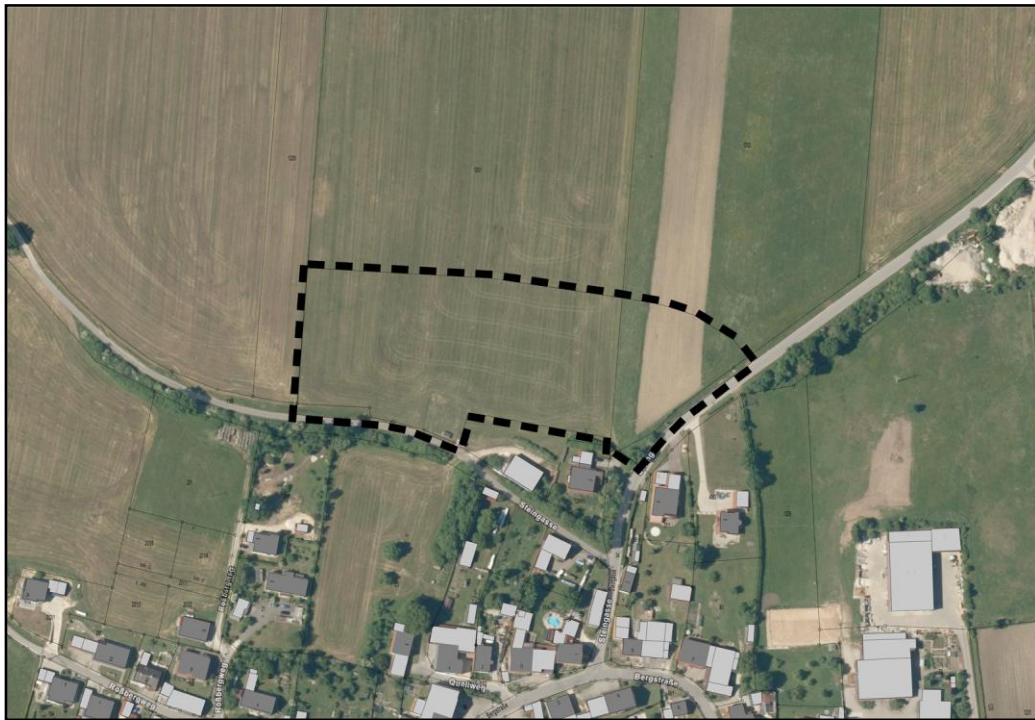
Die Gemeinde Langenaltheim plant im Ortsteil Rehlingen die Erschließung eines rund 1,710 ha großen Wohnbaugebietes. Das geplante Baugebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an den Altort.

Mit der Baulandausweisung sollen ca. 13 Bauparzellen für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarf im Ortsteil Rehlingen geschaffen werden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenaltheim, als vorbereitende Bauleitplanung, ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des künftigen Wohngebietes mit Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig.

Abb. 1



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle Luftbild: Bayern Atlas - Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) ohne Maßstab

1.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steingasse West“ sollen mit einer Baulandausweisung ca. 13 Bauparzellen für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarf im Ortsteil Rehlingen geschaffen werden. Die Ausweisung ergeht im Sinne einer organischen Entwicklung des Ortsteiles um den Bedarf nachrückender Generationen abzufangen. Das geplante Baugebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an den Altort.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenaltheim ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, es bedarf einer Berichtigung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung einer landschaftlichen Einbindung erfolgen und mittels grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet werden, die in den Bebauungsplan eingearbeitet werden sollen.

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgen, entsprechend soll eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

1.3 Örtlicher Bedarf / Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Die Bevölkerungszahlen in Rehlingen sind relativ konstant und bewegen sich in den letzten zehn Jahren zwischen 230 und 242 Einwohner. Mehrere zwischenzeitlich ehemalige Rehlinger waren mangels verfügbarem Bauland zum Wegzug gezwungen.

In der Gemeinde Langenaltheim kann das Angebot an Bauplätzen wie folgt beschrieben werden: Im Baugebiet „Reifwiesen“ (Langenaltheim) stehen nur noch wenige freie, aber bereits reservierte Bauplätze zur Verfügung (zwölf der 18 Plätze sind verkauft, die restlichen Plätze reserviert), so dass bei dieser regen Nachfrage derzeit bereits erste Überlegungen über ein weiteres Baugebiet angestellt werden.

Im Baugebiet "Dornäcker" (Büttelbronn) sind drei von zwölf Bauplätzen verkauft, fünf weitere Bauplätze sind reserviert. Auch diese noch freien Parzellen werden zeitnah verkauft werden - jeweils bei regem Zuzug von auswärts.

Im Hinblick auf den Ortsteil Rehlingen bietet sich das Plangebiet „Steingasse West“ grundsätzlich an, da es sich im direkten Anschluss an den Altort befindet, verkehrlich gut erreichbar ist, eine gewisse Größe mit ca. 1,710 ha aufweist (aus der ein Wohngebiet entwickelt werden kann) und Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern zu einem positiven Abschluss gebracht werden konnten.

Im Ortsteil Rehlingen gibt es derzeit nur einen gemeindlichen Bauplatz. Die ausgewiesenen Bauparzellen inkl. Stichstraße im "Oberen Roßberg" befinden sich im Privateigentum. Da sich die dortige Erschließung als schwierig und sehr teuer abzeichnet, wird seit etlichen Jahren keine weitere Entwicklung durch den Eigentümer bzw. Gemeinde vorangetrieben.

Nachverdichtungen bzw. Innenentwicklungsmaßnahmen, die vorrangig auszuweisen wären, sind im Ortsteil Rehlingen nicht möglich, da die hierfür benötigten Grundstücke der Gemeinde trotz intensiver Bemühungen nicht verkauft werden.

Im Rahmen der Standortauswahl wurden verschiedene Alternativen, unter Berücksichtigung rechtlicher und städtebaulicher bzw. ortsplannerischer Aspekte betrachtet. Der Ortsteil Rehlingen wurde durch die Gemeindeverwaltung betrachtet, im Bereich des Altortes sowie in der Wohnbausiedlung gibt es Baulücken und Entwicklungspotentiale. Sog. „Eigentümersprachen“ durch die Gemeinde, auch

Appelle in Bürgerversammlungen, haben jedoch ergeben, dass jeweils eine Aktivierung nicht möglich ist und damit die Flächen nicht generierbar sind.

- Areal „Zwischen Roßbergweg und Maierhofstraße - westlicher Ortsrand des Altortes“

Eine Entwicklung dieses Areals hin zu Wohnbauflächen würde den westlichen Ortsrand des Altortes abrunden und die Lücke hin zur Wohnsiedlung „Am Steinbruch“ verringern. Eine Bereitschaft zur Entwicklung als Bauland war durch den Eigentümer nicht gegeben.

- Areal „Zwischen Oberer Roßberg und Steingasse“ - nördlicher Ortsrand des Altortes“

Das sich südlich des Plangebietes „Steingasse West“ befindende Areal ist im Flächennutzungsplan teilweise als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und könnte als Lückenschluss zwischen Altort und Ergänzungssatzung „Oberer Roßberg“ (2006 mit Erweiterung 2012) den Siedlungskörper von Rehlingen schließen. Eine Bereitschaft zur Entwicklung als Bauland war durch den Eigentümer nicht gegeben.

- Areal „Erweiterung Am Steinbruch“

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt sind Wohnbauflächen zur Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung. In den letzten Jahren wurde versucht, einen Bebauungsplan für die Flächen aufzustellen. Es hat sich gezeigt, dass eine hohe naturschutzmäßige Wertigkeit bzw. Relevanz (Artenschutz, Magerrasen und Quelfassung) vorherrscht. Darüber hinaus steht dieses Areal aus Immissionsschutzgründen (Nähe zum betriebenen Steinbruch) und aus gegebener Entfernung zum Altort der Vorzugsvariante zurück.

Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Rehlingen sollen die als Wohnbauland ausgewiesenen Flächen „Am Steinbruch“ entsprechend zurückgenommen werden.

- Weitere Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Weitere Ausweisungen auf Ebene des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes hinsichtlich Wohnbauflächen oder Gemischte Bauflächen sind im Ortsteil Rehlingen nicht vorhanden.

- Signifikanter Leerstand

Signifikanter Leerstand in Rehlingen ist der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

Das neue Baugebiet ist am nördlichen Ortsrand von Rehlingen an die bestehende Bebauung angebunden. Betrachtet man dies in der Örtlichkeit, so findet man einerseits den rückwärtigen Bereich von Anwesen vor, die der Ortsstraße zugeordnet sind, andererseits sogar Einfamilienhäuser, die augenscheinlich erst in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten errichtet wurden und damit Ergänzungsbauten zur bisherigen Siedlungsstruktur darstellen. Betrachtet man nun geltende Bebauungspläne in diesem Bereich (Fehlanzeige) sowie Ergänzungssatzungen (Oberer Roßberg) und den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1988, so kann man feststellen, dass eine Fortschreibung für den Ortsteil Rehlingen, auch für den nördlichen Ortsrand erforderlich ist: Die Ausformung ist dabei auch entsprechend dem baulichen (Wohn-)Bestand anzupassen.

Abb. 2



Prüfung von Alternativen: Westlicher (1) und nördlicher (2) Ortsrand des Altortes sowie Wohnbauflächen „Am Steinbruch“ (3) (Quelle Luftbild: Bayern Atlas - Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) ohne Maßstab

1.4 Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich

- nördlich von bestehender Bebauung an der „Steingasse“ (Wohnhaus „Steingasse 3“ bzw. Maschinenhalle),
- westlich von bestehender Bebauung an der „Steingasse“ (Wohnhäuser „Steingasse 4“ bzw. „Steingasse 6“) bzw. der Gemeindeverbindungsstraße Rehlingen - Haag,
- südlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen und
- östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Gelände im Plangebiet fällt von ca. 501 m bis 504 m ü. NN im Norden auf ca. 493 m bis 494 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs ab. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Die gegenwärtige Nutzung im Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar: Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1201 und 1202, Gemarkung Rehlingen, werden intensiv landwirtschaftlich genutzt - als Acker- bzw. Grünland (Wiese). Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1198 und 1210, Gemarkung Rehlingen, sind Straßen- und Wegegrundstücke.

In einem südöstlichen Bereich quert eine 20-kV-Freileitung (West-Ost-Verlauf).

Am Ortseingang, im Bereich der Zufahrt zum Anwesen „Steingasse 3“ befindet sich eine Baumgruppe. Mit der Gemeindeverbindungsstraße verläuft ein offener Entwässerungsgraben, der etwa ab dem drzt. Ortsschild (bzw. ab der künftigen Einmündung in das Baugebiet) verrohrt ist. Auch in einem süd-

westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft ein offener Entwässerungsgraben, der dann ebenfalls verrohrt ist (ab der künftigen Regenrückhaltung).

In einem westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Wasserleitung Haag-Rehlingen (Nord-Süd-Verlauf).

Abb. 3



Lageplan mit Geltungsbereich ohne Maßstab

1.5 Planungsumfang / Flächenbilanz

Die Bebauungsplanaufstellung umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1198, 1201, 1202 und 1210, Gemarkung Rehlingen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 1,710 ha.

Eine Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,216	71,1
Öffentliche Verkehrsflächen	0,181	10,6
Öffentliche Grünflächen	0,313	18,3
Gesamt	1,710	100,0

1.6 Eigentumsanteile

Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1201 und 1202, Gemarkung Rehlingen, waren bei Beginn des Planungsprozesses jeweils im privaten Eigentum und sind zwischenzeitlich - mit Ausnahme der künftigen Bauparzellen für die bisherigen Eigentümer - im Eigentum der Gemeinde Langenaltheim.

Die von der Aufstellung betroffenen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1198 und 1210, Gemarkung Rehlingen, als Straßen- und Wegegrundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Langenaltheim.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, finden sich im Kapitel „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Langenaltheim entwickelt eine Außenbereichsfläche, Möglichkeiten im Bestand des Ortsteiles Rehlingen wurden angestrebt, konnten jedoch nicht verwirklicht werden. Auch im Hauptort Langenaltheim stehen zu realisierende Innenentwicklungspotentiale nicht bzw. nur in äußerst begrenztem Umfang zur Verfügung. Die Aktivierung dieser Flächen ist für den weiteren Wohnbaulandbedarf aus Langenaltheim vorgesehen, dagegen bestehen Wünsche hinsichtlich Möglichkeiten nachfolgender Generationen aus dem Ortsteil Rehlingen im eigenen Ort.

Durch die Baulandausweisung im direkten Anschluss an den Altort entstehen eine gegliederte Siedlungsstruktur und eine entsprechende Anbindung.

2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan ist zum Siedlungswesen (u.a. RP8 3.1, RP 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt:

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der

Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und – im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs – auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die Baulandausweisung im Ortsteil Rehlingen erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes hinsichtlich Umfang und Art, insbesondere vollzieht sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung, erfolgt Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen und geschieht keine Zersiedelung der Landschaft. Die Gemeinde Langenaltheim ist als Gemeinde im Nahbereich eingestuft (vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“).

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenaltheim (Ortsteil Rehlingen)

Im seit dem 01.01.1988 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenaltheim ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem vermerkt in diesem Bereich sind eine Mittelspannungsfreileitung „FÜW 20 KV“ (Anm.: Leitung der Main-Donau Netzgesellschaft) und eine örtliche Hauptwasserleitung (Anm.: Wasserleitung Haag - Rehlingen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hirschberggruppe).

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan von C. Prechter, Harburg, abgeschlossen 1985, wird unter 4.5 REHLINGEN (ab Seite 51) folgendes u.a. ausgeführt:

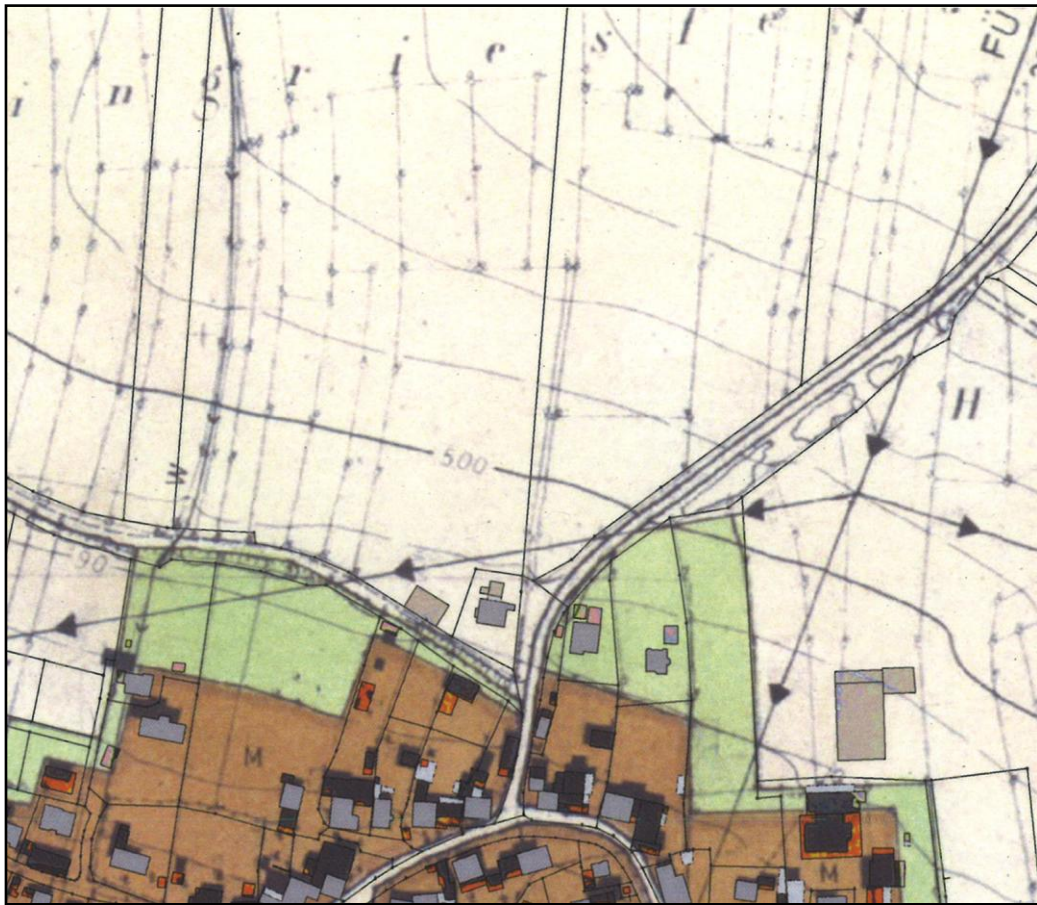
„(...) beigegebene Plandarstellung (...) zeigt den kompakten und praktisch kaum vergrößerbaren Ort als einheitliches Mischgebiet mit wenigen kleineren Planungsabsichten an den Rändern: Die rückwärtige Erweiterung des Friedhofes, den Bolzplatz im Westen mit Mehrzweckparkplatz für Lagerhaus und Bank, sowie Absicht einer noch intensiveren Eingrünung besonders beidseits vom Brüllgraben. Die Flurbereinigung, deren Hauptwegenetz systematisch in die Planung eingearbeitet wurde, bemüht sich im Osten nahe Neuherberg darum, bestehende Feuchtgebiete nicht nur zu erhalten, sondern sie als Biotope mit ruhenden Wasserflächen landschaftlich zu verstärken (...)“

Notwendig wird eine neue Ausweisung; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung hin zur Wohnbaufläche anzupassen (vgl. 6.3).

Südlich und östlich grenzen an das Plangebiet im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen, die jedoch tatsächlich mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut sind und an denen sich Gemischte Bauflächen des Altortes anschließen, außerdem eine im Flächennutzungsplan dargestellte örtliche Haupterschließungsstraße (östlich) bzw. ein Hauptwirtschaftsweg (südlich).

Nördlich und westlich grenzen an das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft an.

Abb. 4



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan: Ortsteil Rehlingen – nördlicher Bereich Altort und Plangebiet ohne Maßstab

3. Planinhalt - Festsetzungen im Geltungsbereich

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

Die in Ziffern 1 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - § 1 Abs. 6 BauNVO).

Je Gebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Absicht für das Areal ist, die baurechtlichen Grundlagen für eine private Wohnnutzung zu schaffen; entsprechend der Zielrichtung der BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die mit dem Wohnen verträgliche bzw. das Wohnen ergänzende Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden ausgeschlossen, weil sie der städtebaulichen bzw. ortsplanerischen Zielrichtung für dieses künftige Wohngebiet nicht entsprechen und ggf. Störwirkung durch die eigentliche Nutzung bzw. den entstehenden Zu- und Abfahrtsverkehr im Wohnumfeld bedeuten würden.

Nach Regelung in der Baunutzungsverordnung (§ 13 BauNVO) sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume (...) zulässig.

Die Begrenzung der Wohneinheiten erklärt sich daraus, dass auf dem Langenaltheimer Ortsteil z.B. Mehrgenerationenwohnen oder auch Einliegerwohnen natürlich zugelassen sind, jedoch durch die Beschränkung einer zu übermäßigen Nutzung der Grundstücke entgegengewirkt werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) - unter Beachtung maximal zulässiger Höhen der OK FFB EG.

Für die Bauparzellen 1 bis 6 (von der Erschließungsstraße abfallendes Gelände) gilt: Die OK FFB EG darf an der Gebäudevorderseite (straßenzugewandt) maximal 0,30 m über der Oberkante Gehweg herausragen.

Für die Bauparzellen 7 bis 13 (von der Erschließungsstraße ansteigendes Gelände) gilt: Die OK FFB EG darf an der Gebäudevorderseite (straßenzugewandt) maximal 1,20 m über das talseitige Bestandsgelände herausragen.

Diese Festsetzungen geben dem Bauherrn einen großen Gestaltungsspielraum. Die GRZ bewegt sich im gesetzlich vorgeschlagenen Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die maximale Firsthöhe (Bezug zum bestehenden Gelände / Ermittlung in zwei Schritten über OK FFB EG) definiert die obere Grenze und gibt ein einheitliches Maß für die maximale Gesamthöhe eines Gebäudes im Geländeverlauf vor.

Im Zusammenspiel mit der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Dachgestaltung hat der Bauherr unterschiedliche Varianten und Möglichkeiten zur Auswahl und kann die Geschossigkeit verschieden ausbilden - zwei Vollgeschosse und flaches Dach oder ein Vollgeschoss mit vollem Dachgeschoss.

3.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planteil eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind in den Bauparzellen 1 und 2 innerhalb des gekennzeichneten Baubeschränkungsbereiches die weiteren Anforderungen und Vorgaben der Main-Donau Netzgesellschaft zu beachten, siehe unter Punkt 4.1.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

Der Bauherr kann Einzel- sowie Doppelhäuser errichten. Die Anordnung im Grundstück ist relativ frei. Die Regelungen zu den Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt und müssen trotzdem eingehalten werden.

Entlang der öffentlichen Straße, zur angrenzenden Wohnbebauung im Südosten sowie zur künftigen öffentlichen Grünfläche im Südwesten (zur Fortführung der Struktur) werden über die Baugrenzen jeweils mindestens 3 m Abstand festgesetzt. Diese Vorgabe folgt auch dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand für Abstandsflächen. Lediglich zu den Grünflächen im Osten (straßenbegleitender Grünzug), im Westen (Grünfläche mit Fußweg) und in einem mittleren Bereich (Grünfläche mit Oberflächenwasserkanal bzw. Fußweg) ist die Baugrenze gleich der Grundstücksgrenze.

Die Baugrenze in einem südöstlichen Bereich berücksichtigt die bestehende 20-kV-Freileitung; entsprechend der Stellungnahme der Main-Donau Netzgesellschaft, 90338 Nürnberg, vom 04.02.2019, MDN-NM-IS ho AZ: AWB02201901760, wurde ein Baubeschränkungsbereich übernommen und auf die hierin geltenden Anforderungen und Vorgaben verwiesen.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind in den Bauparzellen 1 und 2 innerhalb des gekennzeichneten Baubeschränkungsbereiches die weiteren Anforderungen der Main-Donau Netzgesellschaft zu beachten, siehe unter Punkt 4.1.

In der Bauparzelle 1 können ausnahmsweise Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Grundstück vom Straßenraum abgewandt errichtet werden, es sich um Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m handelt und innerhalb des gekennzeichneten Baubeschränkungsbereiches die weiteren Anforderungen und Vorgaben der Main-Donau Netzgesellschaft beachten werden, siehe unter Punkt 4.1. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzu-friedender Bereich von mindestens 5 m freizuhalten.

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten; für kleinere Wohneinheiten bis 60 m² ein PKW-Stellplatz je Wohneinheit.

Darüber hinaus, für alle weiteren zulässigen Nutzungen, erfolgt die Stellplatzermittlung über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Da die Baugrenzen auf den Baugrundstücken großzügig gezogen sind, erübrigt sich eine Ausnahme-regelung, entstehen würde dann ein Zielkonflikt mit der festgesetzten Eingrünung. Lediglich für Bau-parzelle 1, hier im hinteren Grundstücksbereich, wird ein Ausnahmetatbestand beschrieben. Ausge-schlossen werden soll v.a. straßenseitige Grenzbebauung. Die Ausnahme knüpft an die Gebäude des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) an und steht unter der Voraus-setzung, dass diese Gebäude im vom Straßenraum abgewandten Teil des Grundstückes errichtet werden, also nicht im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche. Darüber hinaus sind die Ab-standsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu betrachten, insbesondere Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Für Bauvorhaben mit Lagen im Baubeschränkungs-bereich der 20-kV-Freileitung gelten weitere An-forderungen und Vorgaben; entsprechend der Stellungnahme der Main-Donau Netzgesellschaft, 90338 Nürnberg, vom 04.02.2019, MDN-NM-IS ho AZ: AWB02201901760, wurde dies übernommen.

Durch den einzuhaltenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll ein verkehrssicheres Aus-fahren aus der Garage bzw. dem Carport auf die Straße beabsichtigt werden; gleichzeitig kann der dadurch entstehende Vorbereich als Stellplatz etwa für Besucher verwendet werden.

Die Festsetzung der Mindest-PKW-Stellplätze soll ein Verhindern von übermäßigem Parken auf der Erschließungsstraße bezwecken.

3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteils Verkehrsflächen festgesetzt.

Festgesetzt wird die für die Erschließung der Bauparzellen notwendige neue Erschließungsstraße mit [Wendehammer](#), Einmündungsbereich und Gehweg, außerdem Fußwege in Richtung Altort.

3.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles Flächen für die Abwasserbeseitigung „Regenrückhaltebecken“ und für die Regelung des Wasserabflusses „Ableitungsgraben“ in-nerhalb von öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Festgesetzt werden für die Niederschlagswasserableitung ein notwendiges Regenrückhaltebecken im Südwesten des Baugebietes, außerdem der bestehende offene und dann verrohrt verlaufende Ent-wässerungsgraben im Südwesten sowie der neu herzustellende Entwässerungsgraben im Norden des Baugebietes, der dann im Westen bzw. im Osten in den Bestand abgeleitet wird. Zu näheren Zweck- und Funktionsbeschreibungen vgl. auch Punkt 5.2.

3.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planteil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ festgesetzt.

Einerseits soll (zusammen mit grünordnerischen Festsetzungen auf Privatgrund) der neue Ortsrandbereich grünplanerisch gestaltet werden, andererseits eine gewisse Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. In den Grünflächen soll außerdem die Oberflächenwasserableitung durchgeführt werden - Verlauf von Ableitungsgräben und Oberflächenwasserkanälen sowie Errichtung eines naturnahen Rückhaltebeckens.

In einem nördlichen Bereich sollen in der öffentlichen Grünfläche ein Pflegeweg und ein Ableitungsgraben mit wasserwirtschaftlicher Funktion verlaufen, der jeweils nach Süden (dann verrohrt) weitergeführt wird.

In einem westlichen bis südwestlichen Bereich des Plangebietes sollen eine zusammenhängende Grünfläche geschaffen werden, in der Fußwege, die Wasserleitung Haag-Rehlingen sowie Kanäle für die Oberflächenwasserableitung geführt und ein Regenrückhaltebecken geschaffen werden. Dies sowie Möglichkeiten für Pflege bzw. Unterhalt sind bei der Pflanzauswahl und den vorzunehmenden Pflanzungen zu berücksichtigen.

Die in einem südöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Baumgruppe soll erhalten werden und das Umfeld und der Bereich zwischen der Steingasse und den Bauparzellen 1 bzw. 13 auf Dauer naturnah ausgebildet und unterhalten werden; ein straßenbegleitendes Grünelement, gleichzeitig das Gebiet abschirmend, soll erreicht werden. Bei den Pflanzungen und dem späteren Unterhalt zu berücksichtigen sind jedoch freie Sicht- und Blickbeziehungen im Einmündungsbereich (mit dargestellt ist das Sichtdreieck für die Einmündung) sowie verlaufende Kanäle und Leitungen.

Nach Umsetzung dienen diese Bäume, Hecken und Büsche gleichzeitig den im bebauten Gebiet verbreiteten Tier- und Pflanzenarten als Lebensräume, was durch extensive Pflege noch unterstützt werden soll, sowie als Wohngebietsgrün.

3.8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Artenschutz

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches in der öffentlichen Grünfläche zwischen der Steingasse und Bauparzelle 1 wird zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt. Für Ersatzpflanzungen gilt Pflanzliste 1.

Zwischen der Steingasse und Bauparzelle 1 bzw. 13 wird ein Anpflanzen von Sträuchern als Straßenbegleitgrün festgesetzt; es gilt Pflanzliste 2.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches in der öffentlichen Grünfläche sind eine zweireihige Hecke aus Sträuchern mit einzelnen Bäumen sowie im südwestlichen Randbereich einzelne Bäume zu pflanzen; es gilt Pflanzliste 3.

Für die Leitungstrasse der 20-kV-Leitung besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Die öffentlichen Grünflächen, die nicht bepflanzt werden, sollen mit Regiosaatgut, z.B. Rieger-Hofmann, eingesät und nicht gedüngt werden; das Mähgut ist abzufahren, auf Mulchen ist zu verzichten.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches auf den Privatgrundstücken bzw. auf der öffentlichen Grünfläche ist eine zweireihige Hecke (Breite 5,0 m) aus Sträuchern zu pflanzen; es gilt Pflanzliste 3.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf den Privatgrundstücken ist eine mindestens zweireihige Hecke (Breite mindestens 3,0 m) aus Sträuchern zu pflanzen; es gilt Pflanzliste 3.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme des Stauraums vor Garagen bzw. Carports als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen; dabei sind Steingärten, auch mit Folien unterlegte, größere Anordnungen bzw. Gestaltungen von Steinen oder Steinhaufen nicht zulässig. Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer standorttypischer Haus- oder Obstbaum zu pflanzen; es gilt Pflanzliste 3.

Für die Leitungstrasse der 20-kV-Leitung besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen, etc.) auf Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Pflanzlisten

In den Pflanzlisten ausgeschlossen sind nicht heimische Arten wie Thuja.

Für Ersatzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche im Bereich zwischen der Steingasse und Bauparzelle 1 gilt folgende Pflanzliste 1:

Die Artenauswahl (Kronengröße, Pflanzgröße, etc.) muss auf Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt werden.

- Bäume

3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm und 16-18 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Ulmus	Ulme
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Für das Anpflanzen von Sträuchern in öffentlichen Grünflächen im Bereich zwischen der Steingasse und Bauparzelle 1 bzw. 13 gilt folgende Pflanzliste 2:

Die Artenauswahl (Pflanzgröße, etc.) muss auf Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt werden.

- Sträucher

2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm

Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche

Prunus spinosa	Schlehdorn
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Wildrosen in Arten

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sowie auf den privaten Baugrundstücken gilt folgende Pflanzliste 3:

Die Artenauswahl (Kronengröße, Pflanzgröße, etc.) muss auf Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt werden.

- Sträucher

2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm

Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Wildrosen in Arten

- Hausbäume

max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm ~~und 16-18 cm~~

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Ulmus	Ulme
Alnus glutinosa	Schwarzerle

- Obstbäume

sog. Halbstämme

Es wird besonders empfohlen altbewährte, fränkische Sorten zu wählen, die an die gegebenen Standortbedingungen angepasst und in der Regel wesentlich unempfindlicher sind und damit auch weniger Pflege bedürfen.

Süßkirsche

Apfel- und Birnbäume

Zwetschgen- und Pflaumenbäume

Nussbäume

~~Juglans regia~~ ————— ~~Walnuss~~

Hinsichtlich der Zielstellungen der einzelnen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wird auf die obigen Ausführungen unter 3.8 verwiesen.

Die Randeingrünungen sollen eine grüngestalterische Einbindung des künftigen Wohngebietes in die angrenzende freie Landschaft, aber auch Schutz vor Wind und Wetter sowie einen angemessenen Schutzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzung, die auf den sich anschließenden Flächen weiterhin betrieben wird, gewährleisten. Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzte Randeingrünung wird von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahme hergestellt und befindet sich dann künftig mit einer Breite von ca. 3 m auf Privatgrund und mit einer Breite von ca. 2 m auf öffentlichem Grund.

Mit Pflanzungen gestaltet werden soll auch das Regenrückhaltebecken zu einer naturnahen, harmonischen Integration in das Umfeld.

Vor Ausführung der Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind die Artenauswahl (Kronengröße, Pflanzgröße, etc.) auf Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abzustimmen, v.a. auch auf Grund des hierin verlaufenden Oberflächenabwassersystems und der im Plangebiet verlaufenden 20-kV-Freileitung. Die Anforderungen und Vorgaben im Hinblick auf die 20-kV-Freileitung ergeben sich aus der Stellungnahme der Main-Donau Netzgesellschaft, 90338 Nürnberg, vom 04.02.2019, MDN-NM-IS ho AZ: AWB02201901760.

Die Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke folgen üblicher Praxis für ein Baugebiet, das an den Außenbereich grenzt. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind grüngestalterisch zu behandeln. Der festgesetzte einheimische Laubbaum dient dem Ortsbild, dem Kleinklima und - soweit als Obstbaum ausgeführt - bringt Ernteertrag für den Eigenbedarf.

Die Pflanzgebote und -listen sind entsprechend der abgegebenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.05.2019 überarbeitet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft werden, ob die Möglichkeit der nun dauerhaft gesicherten öffentlichen Grünflächen „Naturnaher Bereich“ in das Ökokonto der Gemeinde Langenaltheim aufgenommen werden können.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die erarbeitete spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 20.08.2019, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Keine Nachtbaustellen

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Betrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit (7:00-18:00h) zu beschränken (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme - aV1).

Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten

Um sicherzustellen, dass zur Brut schreitende Vogelarten in den Heckenstrukturen nicht durch Störfaktoren der Erdarbeiten zum Brutabbruch gezwungen werden, sind diese außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. August bis 15. März vorzunehmen. Dasselbe gilt für die Anlage der Zuwegung in diesen Bereichen (aV2).

Entfernung von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit

Zu entfernende Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden (aV3).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Für die Feldlerche müssen neue Bruthabitate geschaffen werden (zwei Reviere - CEF1).

Für betroffene Gehölzbrüter des Halboffenlandes (Goldammer und Klappergrasmücke) müssen neue Lebensräume geschaffen werden (CEF2).

Für den Turmfalken sind zwei Nistkästen anzubringen (CEF3).

Auswahl, Dimensionierung und Umsetzung der Maßnahmen sollten mit einer geschulten Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie abgestimmt werden.

Zudem sollte ein Monitoring den Erfolg der Maßnahme belegen, um ggf. Nachbesserungen ansetzen zu können.

Die oben getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg, Stand 20.08.2019, und entsprechen einer Kurzzusammenfassung. Deshalb wird auf die o.g. saP verwiesen, auch hinsichtlich Kriterien und Eignungen der festzulegenden CEF-Flächen.

3.9 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Die im Geltungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:

Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 48°.

Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude ist mit Ziegeln (z.B. Biber oder Pfannen) in nicht glänzenden roten, rotbraunen sowie grauen Farbtönen herzustellen.

Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach in Form und Größe unterordnen.

Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren und sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs (Blendwirkung) und benachbarter Wohnanwesen ausgeschlossen ist.

Diese Festsetzungen ergeben einen relativ großen Gestaltungsraum bei der Dachplanung. In Zusammenspiel mit der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse können die verschiedensten Haustypen errichtet werden - zwei Vollgeschosse = flache Dachneigung / ein Vollgeschoss = steiles Dach als Dachgeschoss.

Hinsichtlich der äußeren Dachhaut werden Vorgaben zu Materialien und Farben gemacht, so dass z.B. grelle Farbtöne, die heute am Markt erhältlich sind und glänzendes-blendendes Material ausgeschlossen sind.

Eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung wird nicht festgesetzt, so kann vom Planer eine Einordnung des Baukörpers im Gelände festgelegt werden, auch unter dem Aspekt der idealen Ausnutzung neuer Energien in den Dachflächen.

Die Unterordnung der Dachaufbauten wird bei ca. einem Drittel der Dachfläche noch als gegeben angesehen.

Aus gestalterischen Gründen, Gründen der Sicherheit im Verkehr und hinweisend auf nachbarlichen Unfrieden - unter Berücksichtigung höchstrichterlicher Entscheidungen - erfolgen Einschränkungen für die durchaus gewollte Nutzung von erneuerbarer Energien.

Außengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden; grelle Farbgebungen und ungebrochenes Weiß sind nicht zulässig.

Die Vorgaben erfolgen aus dem Bestand des Ortsteiles Rehlingen heraus und dienen der ortsbildgerechten Einbindung des Neubaugebietes.

Die Farbauswahl für die Bauwilligen soll relativ frei sein. Nur sehr grelle, schreiende Farbtöne werden ausgeschlossen. Dies dient einer gewissen Harmonie der äußeren Gestaltung im Baugebiet.

Nebengebäude

Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.

Ggf. mit den Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude und Garagen sind in Baustil, Höhe und Dachneigung anzupassen.

Der Gestaltung von Nebengebäuden wird ein großer Spielraum eingeräumt. Vorgaben sind nur, dass die Nebengebäude gegenüber den eigentlichen (Haupt-)Wohngebäuden nicht zu sehr in den Vordergrund treten und, dass eine Anpassung an mit den Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude erfolgt.

Einfriedungen

Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus Holz, Metall oder Naturstein sein; Mauerwerk oder Beton sind nur als Sockel zulässig, nicht als durchgehende Einfriedungsmauern. Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten; die maximale Sockelhöhe 0,50 m. Ebenfalls kann zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Hecke heimischer Art in oben genannter Höhe gepflanzt oder keine Einfriedung errichtet werden.

Der Stauraum vor Garagen bzw. Carports entlang von öffentlichen Straßen darf nicht eingefriedet werden.

Als Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden zusätzlich Drahtzäune zugelassen, dagegen sind die oben genannten Natursteinmauern nicht zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,50 m.

Zur freien Landschaft oder öffentlichen Grünflächen hin sind keine Sockelmauern zulässig.

Die Festsetzungen betreffen zunächst Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen. Die Einfriedungen hin zu öffentlichen Verkehrsräumen sollen nicht zu dominant wirken und eine Mindestqualität in der Ausführung haben.

Soweit keine Regelungen erfolgen würden, gilt das allgemeine Baurecht nach der Bayerischen Bauordnung, wonach Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sogar verkehrsfrei sind. Dies erscheint aus gestalterischen wie auch aus Gründen der Sicherheit beim Aus- und Einfahren nicht angemessen.

Der von Einfriedungen frei gehaltene Bereich vor Garagen und Carports soll dem sicheren Ein- und Ausfahren dienen sowie im Bedarfsfall zusätzliche Stellplätze etwa für Besucher bieten.

Auch für Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen erfolgen Vorgaben, hier auch mit der Möglichkeit Drahtzäune zu errichten. Dagegen erscheinen die heute immer beliebter werdenden Natursteinmauern nicht geeignet, um sich zum Nachbarn oder zur freien Landschaft abzugrenzen.

Bei der Errichtung von Einfriedungen zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen ist auf Sockelmauern zu verzichten, weil diese für vorkommende Kleintiere, wie z.B. Igel, ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

4.1 20-kV-Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft

Ein südwestlicher Geltungsbereich wird von einer 20-kV-Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft überquert. Hierzu, v.a. zu den Schutzabständen und zum Baubeschränkungsgebiet, wurde von der Main Donau Netzgesellschaft eine ausführliche Stellungnahme abgegeben ([Stellungnahmen vom 04.02.2019, MDN-NM-IS ho AZ: AWB02201901760 und 06.05.2019, MDN-NM-IS Ni AZ: AWB02201912115](#)), die bestehende Leitung mit Baubeschränkungsgebiet entsprechend in den Planteil übernommen:

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die die Main-Donau Netzgesellschaft nicht zuständig ist. Über diese kann keine Auskunft gegeben werden und sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten (z.B. Errichtung von Gebäuden, Aufgrabungen, Materiallagerungen, Einsatz von Baumaschinen etc.) im Bereich der Versorgungsanlagen der Main-Donau Netzgesellschaft ist eine Einweisung zwingend erforderlich!

Diese Einweisung ist spätestens 3 - 5 Arbeitstage vor Baubeginn bei der N-ERGIE Service GmbH zu beantragen. Zu nutzen hierfür wäre auf der Internetseite www.main-donau-netz.de im Online-Service „Zentrale Planauskunft“ der Antragstyp Aufgrabung.

Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsgebietes in Richtung der Leitungsmaste ist möglich.

Im Baubeschränkungsgebiet der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung der Main-Donau Netzgesellschaft erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsgebiet der Leitung.

Falls der Schutzbereich unterschritten werden sollte, ist dies zwingend der Main-Donau Netzgesellschaft mitzuteilen. Die Situation muss dann von der Main-Donau Netzgesellschaft vor Ort überprüft werden.

Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsgebiet der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Die Masten bzw. die Station der betroffenen Spannungsfelder müssen mit Doppelisolatoren ausgerüstet sein. Die Kosten für eine eventuell erforderliche Nachrüstung sind grundsätzlich vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu übernehmen. Dies gilt auch, unabhängig von der geplanten Bebauung, für bisher unbebaute Grundstücke (Acker, Grünflächen), die zu einem Wohngrundstück oder einem gewerblich genutzten Grundstück umgenutzt werden. Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Leitung entsprechend nachgerüstet wurde.
- Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.
- Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

- Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (falls vorhanden, unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.
- Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (falls vorhanden, unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.
- Bei der Anlage von Schwimmbecken ist ein lotrechter Abstand von 10,00 m vom höchsten Wasserspiegel bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
- Ein Bereich von 5,00 m um die 20-kV-Leitungsmaste muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechslungen ungehindert arbeiten zu können.

Sollte wegen der Baumaßnahme eine Abschaltung der Freileitung (z. B. Kraneinsatz etc.) notwendig werden, sind grundsätzlich die hierfür anfallenden Kosten in vollem Umfang vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu tragen.

Die Möglichkeit einer Schutzabschaltung muss von der Main-Donau Netzgesellschaft vorher geprüft werden. Der Bauherr bzw. der Verursacher wird deshalb gebeten, sich rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) mit der N-ERGIE Service GmbH, Rufnummer 0911 802-16844, in Verbindung zu setzen.

Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei den geplanten Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden.

Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Im Falle einer Freilegung oder Beschädigung ist umgehend die N-ERGIE Service GmbH, Rufnummer 0911 802-16856, zu verständigen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu den Leitungstrassen und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden „Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln“ sowie die Merkblätter für Freileitungen und erdverlegte Anlagen zu beachten.

Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist gesondert mit der Abteilung MDN-PG abzuklären.

Zu benutzen wäre der Online-Service „Netzanschluss“ auf der Internetseite www.main-donau-netz.de. Für Rückfragen steht der Netzkundenservice unter der Rufnummer 0800 271 5000 zur Verfügung.

Weitere Ausführungen aus der o.g. Stellungnahme werden in der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung angeführt.

Die o.g. Punkte ergeben sich aus den ausführlichen Stellungnahme der Main-Donau Netzgesellschaft, 90338 Nürnberg, vom [04.02.2019](#), MDN-NM-IS ho AZ: AWB02201901760 und vom [06.05.2019](#), MDN-

NM-IS Ni AZ: AWB02201912115. Darüber hinaus werden folgende erläuternde Ausführungen in der Stellungnahme gemacht:

Die Stellungnahme und die überlassenen Pläne beinhalten keine Einweisung und ersetzen diese auch nicht. Im Rahmen der Einweisung werden dem Bauherrn bzw. den im Zuge des geplanten Vorhabens tätigen Unternehmen die konkret zum Schutz der Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft erforderlichen Auflagen, Maßnahmen und Pflichten bekannt gegeben, die zwingend einzuhalten sind. Diese dienen zugleich auch der Sicherheit der auf der Baustelle tätigen Personen und dem Schutz der Kunden vor Versorgungsstörungen. Die Nichteinholung einer Einweisung bzw. die Nichtbeachtung der vorgegebenen Auflagen, Maßnahmen und Pflichten führen nach ständiger Rechtsprechung zu einer Haftung des jeweils Verpflichteten, sollte es bei Durchführung der Arbeiten zu Schäden an den Versorgungsanlagen kommen. Bei Personenschäden ist zudem mit polizeilichen Ermittlungen gegen den Verantwortlichen zu rechnen.

Es ist deshalb auch im eigenen Interesse sicherzustellen, dass vom Bauherrn bzw. den ausführenden Unternehmen und Personen die Einweisungen unbedingt und rechtzeitig eingeholt und die festgelegten Auflagen, Maßnahmen und Pflichten zwingend erfüllt und eingehalten werden.

Für Planungen bzw. Kostenermittlung wird oben auf weitere wesentliche Pflichten und Auflagen bei Durchführung der geplanten Maßnahmen aufmerksam gemacht. Diese werden im Zuge der Einweisung konkretisiert und können über die obige Auflistung hinausgehen.

Der Schutzabstand ist rechtwinklig von der Achse der 20-kV-Leitung bis zu den äußersten Konturen des geplanten Gebäudes, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc., bzw. bis zur äußersten Begrenzung des geplanten Park-, Lager-, Spiel- und Sportplatzes zu ermitteln. Bei Gebäuden sind hierbei Vordächer, Dachüberstände, Regenrinnen etc. zu berücksichtigen.

Bei allen Maßnahmen / Bautätigkeiten müssen der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Versorgungsanlagen jederzeit und ungehindert sichergestellt bleiben.

Die Trassenbereiche der Versorgungsanlagen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o. ä. freizuhalten.

Im Näherungsbereich der Versorgungsanlagen dürfen ohne die vorherige Zustimmung der Main-Donau Netzgesellschaft keine Erdarbeiten über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen ausgeführt werden.

Im Trassenbereich der Versorgungsanlagen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GIN 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Es wird gebeten, dies bei Planungsvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Es wird gebeten zu veranlassen, dass die Main-Donau Netzgesellschaft bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. im Näherungsbereich der Anlagen, möglichst frühzeitig in den weiteren Verfahrensablauf mit eingebunden werden.

Zu geplanten Bauvorhaben bestehen von Seiten der Main-Donau Netzgesellschaft grundsätzlich keine Einwände, wenn diese vollständig außerhalb des eingetragenen Baubeschränkungsbereiches ausgeführt werden.

4.2 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 24.04.2019, Az. W84213511, PTI 13, PB L 2 Neubau.

4.3 Regenwasserrückhaltung

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind in den zugehörigen Grundstücken mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln.

Es wird empfohlen ein Brauchwassersystem zu installieren. Insbesondere beim Bau von sog. Grauwasseranlagen wird auf die Trinkwasserverordnung verwiesen.

Die Regelung und die Empfehlung ergehen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes. Da empfohlen wird, das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt zu nutzen, wird vom Wasserwirtschaftsamt Ansbach in der Stellungnahme vom 07.05.2019, Az. 4-4622-WUG148-6632/2019, darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde - Abteilung Gesundheitsamt - anzuzeigen sind. Weiterhin haben die Grundstückseigentümer beim Wasserversorger eine Teilbefreiung vom Zwang zur Benutzung der öffentlichen Wasserversorgung zu beantragen.

4.4 Flächenbefestigung

Es wird empfohlen, Zufahrten, Zugänge und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die Empfehlung soll den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimieren sowie den Wasserkreislauf schonen.

4.5 Grundwasserschutz

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszuführen.

Für die Bauwasserhaltung im Falle des Aufschlusses von Grund- oder Schichtenwasser ist eine beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich.

Das Einleiten von Drainagewasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet.

Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die VAWS zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge bzw. entsprechender Anzeigen detailliert darzustellen.

Die Regelungen ergehen unter Berücksichtigung wasserrechtlicher und ökologischer Aspekte. [Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach weist in der Stellungnahme vom 07.05.2019, Az. 4-4622-WUG148-6632/2019, darauf hin, dass aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie grundsätzlich nicht von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen ist.](#)

4.6 Altlasten

Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

[Der Hinweis wurde entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 07.05.2019, Az. 4-4622-WUG148-6632/2019, ergänzt.](#)

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

In Rehlingen gibt es im Altort bewirtschaftete landwirtschaftliche Betriebe und eine Schäferei.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidbare Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den künftigen Bewohnern des Wohnbaugebietes hinzunehmen.

Dieser Hinweis soll auf mögliche Konfliktlagen mit den o.g. typischen landwirtschaftlichen Emissionen frühzeitig aufmerksam machen.

4.8 Bodendenkmalpflege

[Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler \(unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände Steingeräte, Scherben und Knochen\) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege \(Dienststelle Nürnberg\) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1- 2 BayDSchG unterliegen:](#)

[Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.05.2019, Az. P-2019-2267-1_S2, übernommen.

4.9 Fernwärme

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird das Baugebiet an das aufzubauende Fernwärmenetz der Nahwärme Rehlingen AG angeschlossen. Der Anschluss je Baugrundstück an das Nahwärmenetz wird zwingend vorgeschrieben.

Gegenüber anderen Technologien - etwa der dezentralen Wärmeerzeugung mit Heizkesseln in jedem einzelnen Wohnhaus - weist ein Nahwärmenetz meist erhebliche Vorteile (Energieeffizienz, hohe Wirkungsgrade, etc.) auf, die die Energiewende unterstützen können.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes soll über eine herzustellende Erschließungsstraße mit Wendehammer erfolgen. Die neue Straße soll im östlichen Bereich des Baugebietes von der bestehenden „Steingasse“ einmünden.

Mit der neuen Erschließungsstraße soll ein Gehweg geführt werden. Die Fußwegeverbindung vom Wendehammer nach Süden dient einerseits einer besseren Anbindung des Gebietes und andererseits der künftig dann (nach Umverlegung) verlaufenden Wasserleitung Haag-Rehlingen hinsichtlich einer dauerhaften Sicherung und Erreichbarkeit. Der Weg soll in Schotterrasen hergestellt werden. Geschaffen werden soll eine zweite Fußwegeverbindung in Richtung Altort, die in der öffentlichen Grünfläche verlaufen soll.

Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzte Randeingrünung wird von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahme hergestellt und befindet sich dann künftig mit einer Breite von ca. 3 m auf Privatgrund und mit einer Breite von ca. 2 m auf öffentlichem Grund.

In einem südwestlichen Bereich des Altortes - in ca. 370 m Entfernung zum künftigen Baugebiet - gibt es einen großen Abenteuerspielplatz mit Bolzplatz, der auch für die Kinder und Jugendlichen des künftigen Gebietes „Steingasse West“ zur Verfügung steht.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung des Neubaugebietes soll nach geltenden wasserrechtlichen Anforderungen und aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen im Trennsystem erfolgen. [Diese Vorgehensweise berücksichtigt die Vorgabe einer dezentralen Niederschlagswasserbehandlung nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes \(WHG\).](#)

Das Oberflächenwasser soll in den ca. 500 m südlich gelegenen Brüllgraben - als rechter Zufluss des Möhrenbach (Altmühl) bei Möhren, Stadt Treuchtlingen - über den bestehenden Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Vor Einleitung ist eine Rückhaltung erforderlich; hierfür wird in einem südwestlichen Bereich des Baugebietes ein Regenrückhaltebecken in einer öffentlichen Grünfläche errichtet.

[Hierbei handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG; Die hierfür erforderliche Entwässerungsplanung hat unter Berücksichtigung des technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 als eigenständige Fachplanung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans zu erfolgen und ist möglichst frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.](#)

Eine Versickerung vor Ort ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit und der Topographie nur sehr eingeschränkt möglich. Durch Sandanteile im Boden wird das Niederschlagswasser ggf. zu unterhalb des künftigen Baugebietes sich befindenden Grundstücken geleitet und kann als Schichtenwasser austreten.

Neu verlegt werden muss ein Oberflächenwasserkanal in der neu herzustellenden Erschließungsstraße.

Das anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Mischwasserkanalnetz geleitet werden, welches für die gesamte Ortschaft zur Kläranlage in der Nachbarstadt Treuchtlingen abgeleitet wird; im Ortsteil Rehlingen ist keine eigene Kläranlage mehr vorhanden.

Neu verlegt werden muss ein Schmutzwasserkanal in der neu herzustellenden Erschließungsstraße.

Zusammen mit der Erschließungsmaßnahme soll nördlich des Baugebietes eine Außenentwässerung in Form eines Grabens mit Pflgeweg (Wiesenweg) in einer öffentlichen Grünfläche hergestellt

werden, um Hangwasser bei Starkregen abzuhalten und dessen kontrollierten Abfluss zu gewährleisten. Dies folgt auch der Regelung, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 Abs. 1 WHG).

Es wird festgesetzt, dass die Niederschlagswässer der Dachflächen in den zugehörigen Grundstücken mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln sind und empfohlen, ein Brauchwassersystem zu installieren. Insbesondere beim Bau von sog. Grauwasseranlagen wird auf die Trinkwasserverordnung verwiesen (siehe auch 4.3).

Weiter wird empfohlen, Zufahrten, Zugänge und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden (siehe auch 4.4).

5.3 Wasserversorgung - Bestehende Wasserleitung Haag-Rehlingen

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetzes des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hirschberggruppe. Im Rahmen der weiteren Planungen, auch hinsichtlich Menge und Druck, ist auf eine ausreichende Dimensionierung bezüglich der Sicherstellung des Brand-schutzes zu achten.

Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches verläuft die Wasserleitung Haag-Rehlingen, die mit der Erschließungsmaßnahme umverlegt wird, s.o..

5.4 Stromversorgung - Bestehende 20-kV-Freileitung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main-Donau Netzgesellschaft.

In einem südöstlichen Bereich des künftigen Baugebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft. Mit ausführlicher Stellungnahme der Main-Donau Netzgesellschaft, 90338 Nürnberg, vom 06.05.2019, MDN-NM-IS Ni AZ: AWB02201912115, werden Anforderungen und Vorgaben im Hinblick auf die 20-kV-Freileitung beschrieben, außerdem das Vorgehen beim Anschluss an das Versorgungsnetz, siehe oben Punkt 4.1. In der Stellungnahme wird erklärt, dass die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, nach entsprechenden Netzerweiterungen, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt werden kann.

5.5 Fernwärme

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird das Baugebiet an das aufzubauende Fernwärmenetz der Nahwärme Rehlingen AG angeschlossen. Der Anschluss je Baugrundstück an das Nahwärmenetz wird zwingend vorgeschrieben.

5.6 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterliegen einem von der Gemeinde Langenaltheim zu beauftragenden Unternehmen.

6. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, § 13 b BauGB

6.1 Einleitung

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b Satz 1 BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

6.2 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Der sachliche, räumliche und zeitliche Anwendungsbereich der Vorschrift ist gegeben. Die gegenständige Ausweisung des Wohngebietes im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB des Langenaltheimer Ortsteils Rehlingen schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Altort von Rehlingen, Bereich Steingasse). Die im § 13 b BauGB maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. 19 Abs. 2 BauNVO wird unterschritten:

Nach vorliegendem Bebauungskonzept, Stand Dezember 2018, sollen Wohnbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 10.800 m² geschaffen werden, Erschließungsflächen zählen bei der Ermittlung nicht mit. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Soweit eine Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 erfolgen soll, liegt eine deutliche Unterschreitung vor.

Angedacht ist eine förmliche Einleitung des Verfahrens Anfang 2019 (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB). Bei normalem Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist ein Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zur in der Vorschrift genannten Frist möglich.

Nach dem Abschlussbericht zur Gesetzgebung kommt das Instrument nur in den Fällen zur Anwendung, in denen Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar sind. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Der Ortsteil Rehlingen wurde durch die Gemeindeverwaltung betrachtet, im Bereich des Altortes sowie in der Wohnbausiedlung gibt es Baulücken und Entwicklungspotentiale. Sog. „Eigentümeransprachen“ durch die Gemeinde, auch Appelle in Bürgerversammlungen, haben jedoch ergeben, dass jeweils eine Aktivierung nicht möglich ist und damit die Flächen nicht generierbar sind.

Das angedachte Bebauungs- und Erschließungskonzept kann als flächensparend eingeschätzt werden.

6.3 Rechtsfolge des § 13 b BauGB

Es gilt § 13 a entsprechend (neben der Stärkung der Innenentwicklung wurde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren mit dem neuen § 13 b BauGB auf Ortsrandlagen ausgeweitet):

Durch die Novelle 2007 des Baugesetzbuches (BauGB) und die damit verbundene Einführung des § 13 a BauGB wurde ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt, das der

Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen soll.

6.3.1 Weitere Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB

Ein Fall von einer unzulässigen Kumulation, also Grundflächen mehrerer Bebauungspläne/ Aufstellungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, ist nicht gegeben.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB**).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete -). Es sind keine Anhaltspunkte für solche Beeinträchtigungen erkennbar; die gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches ist derzeit intensiv landwirtschaftlich, als Acker- und Grünland (Wiese), im Geltungsbereich verläuft eine 20-KV-Freileitung (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 1 BauGB**).

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 2 BauGB**).

Abb. 5



Ausgangszustand im Geltungsbereich – intensiv genutztes Acker- und Grünland (Wiese) / 20-kV-Leitung / an-grenzende Ortsrandbebauung (Ortseinsicht Dezember 2018)

6.3.2 Rechtsfolgen, § 13 a Abs. 2 BauGB

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, u.a.:

Es erfolgen keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB und keine Anwendung von § 4 c BauGB (Monitoring) (**§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**).

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenaltheim ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (**§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**). Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Eine solche Beeinträchtigung ist jedoch nicht ersichtlich, da die grobe Siedlungsstruktur und die organische Fortentwicklung durch die Änderung nicht negativ berührt werden; das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet (WA) fügt sich in das bestehende Umfeld ein. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (**§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB**).

Es gelten spezielle Hinweispflichten für das beschleunigte Verfahren, u. a. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird (**§ 13 a Abs. 3 BauGB**).

7. Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan „Steingasse West“ der Langenaltheim im Ortsteil Rehlingen wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR - BÜRO KUHN
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Kuhn
Stadtbachweg 2
91781 Weißenburg i. Bay.

die Fachplanungen bzw. gutachterlichen Betrachtungen vom jeweiligen Büro wie im Bebauungsplan zitiert.

aufgestellt:

Weißenburg i. Bay., den 15.04.2019, [geändert 23.09.2019](#)

INGENIEUR - BÜRO KUHN



Dipl.-Ing. (FH) Christoph Kuhn

Für die **Gemeinde Langenaltheim**

Langenaltheim, den _____



Alfred Maderer
Erster Bürgermeister

II. ANLAGEN

- [Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung \(saP\) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 20.08.2019](#)
- [Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchungen von Ingenieurbüro Ruppert & Felder, 95448 Bayreuth, vom 05.02.2019, Projekt-Nr. 15427-bgr-01](#)
- [Deckblattentwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom 23.09.2019](#)