

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a BauGB

zur

Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Themenreuth-Nord“

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung wirksam. Dem Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Für den seit 07.07.1997 rechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes liegt kein weiterer Eingriff in Landschaft und Natur vor, da die Dichte der Bebauung nicht erhöht wird und die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der aktuellen Eingriffsregelung erfolgte. Für die bisherige Fläche wurde für den Verlust von feuchtem Grünland auf Fl.-Nr. 608 und 609 zur Schaffung einer Ausgleichsfläche eine Teilfläche von ca. 1.000 m² aus dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 589 der Gemarkung Großensees zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Erweiterungsgebietes als intensiv genutzte Grünfläche, ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering bis mittel anzusetzen. Durch die Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Form von Bodenversiegelung und Störung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Auswirkungen sind jedoch geringfügiger Art und begrenzt, da unterschiedliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum ökologischen Ausgleich durchgeführt werden. Als Ausgleich für die Erweiterungsfläche soll auf Fl.-Nr. 1231 der Gemarkung Großensees eine Waldfläche mit einer Fichtenmonokultur zu einem Mischwald aufgewertet werden. Für die Sicherung der Ausgleichsfläche wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen bzw. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind textlich und planerisch im Bebauungsplan dargestellt.

Lärmquellen, die ein gesundes Wohnumfeld beeinflussen können, wurden erkannt und genauer untersucht. Zum Schutz vor Lärmimmissionen aus Straßenverkehr und Gaststättenbetrieb sind besonders schutzwürdige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, auf den Parzellen der Erweiterung mit den zur freien Lüftung vorgesehenen Fensterflächen nach Norden oder Osten auszurichten.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von Anfang August bis Anfang September 2017, die frühzeitige Beteiligung der Behörden in etwa im gleichen Zeitraum durchgeführt. Die Anregungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden, so weit erforderlich, in die Planung eingearbeitet. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein. Es wurden besonders die Hinweise und Anregungen bezüglich des Schallschutzes gegen Gaststätten- und Verkehrslärm und naturschutzfachliche Belange berücksichtigt und in die Planung integriert. Eine Verlagerung der geplanten Ausgleichsfläche außerhalb der Vorbehaltsfläche für Kaolin KA 10/2, wie vom Bergamt angeregt, wurde aufgrund der geringen Ausdehnung der Ausgleichsfläche nicht erwogen.

Nach der Überarbeitung der Planung lagen die Unterlagen von Mitte Dezember 2017 bis Ende Januar 2018 zu jedermanns Einsicht aus. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit gingen wiederum keine Äußerungen ein. Bezüglich der Orientierungsvorschrift zum Lärmschutz musste die entspre-

chende Festsetzung nochmals konkretisiert werden. Aufgrund dessen wurde der Bebauungsplan erneut eingeschränkt der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange von Mitte bis Ende Februar 2018 zur Stellungnahme vorgelegt.

Nachdem dazu keine Änderungen mehr notwendig wurden, wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.2018 von der Gemeinde Leonberg als Satzung beschlossen.

3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Eine alternative Planung wurde nicht explizit untersucht. Die vorhandenen freien Flächen im Ortskern stehen für eine Bebauung und eine entsprechende Innenentwicklung zurzeit nicht zur Verfügung, da die Eigentümer die Flächen selbst nutzen bzw. nicht veräußern wollen. Auch aufgrund dessen, dass sich das geplante Erweiterungsgebiet städtebaulich und erschließungstechnisch gut an den bestehenden Ortsrand und in das vorhandene Wegenetz einfügt, wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Des Weiteren wird die zusätzliche Flächenausweisung von 2 Bauparzellen mit einer Grundstücksfläche von zusammen 1.547 m² aufgrund des geringen Umfanges als untergeordnet und städtebaulich vertretbar angesehen.

erstellt: Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Heidenreich
Bockmühle, 30.10.2018

