

**BAULEITPLANUNG DER STADT NEU-ANSPACH  
STADTTEIL ROD AM BERG**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
"Wochenendhausgebiet am Kirchberger Feld II"**

Stand: September 2008

## Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Bebauungsplan

Die für die Umweltprüfung maßgeblichen Schutzgüter wurden wie folgt bei der Planaufstellung berücksichtigt:

Schutzgut	Berücksichtigung der Umweltbelange, verbleibende Beeinträchtigung
<b>allgemein</b>	Es wird ein planungsrechtlich vorgeprägter Standort überplant, wesentliche Umweltwirkungen sind daher schon heute zulässig. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen wird deutlich reduziert, so dass der Bebauungsplan insgesamt eine Umweltentlastung ermöglicht.
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Bebauungsplan sieht keine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden für Wochenendhausbebauung vor. Durch die Rücknahme bestehender Baurechte wird vielmehr zum Bodenschutz beigetragen.</li> <li>▪ Durch die planungsrechtliche Absicherung von Waldflächen wird die ungestörte Entwicklung der vorhandenen Waldböden nunmehr gesichert.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Verbindungen (Baurechte aufgrund des alten Bebauungsplanes) kommt es zu einer Umweltentlastung.</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird durch Sicherung von Waldflächen und durch vorgeschriebene wasserdurchlässige Flächenbefestigung sichergestellt.</li> <li>▪ Es werden bestehende Versiegelungsrechte zurückgenommen.</li> <li>▪ Das Grundwasservorkommen wird durch Rücknahme von Gebäude- und Gartennutzung und die Erhaltung vorhandener Gehölz- und Waldbestände qualitativ und quantitativ gesichert.</li> <li>▪ Die Abwasserbeseitigung erfolgt über private Hausanschlussleitungen, mit den Eigentümern noch nicht angeschlossener Anwesen steht die Stadtverwaltung in Verhandlungen.</li> </ul> <p>Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.</p>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die planungsrechtliche Festsetzung vorhandener Waldflächen und Gehölzbestände sichert die klima- und lufthygienischen Ausgleichsleistungen des Gebietes.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Verbindungen (Baurechte aufgrund des alten Bebauungsplanes) kommt es zu einer Umweltentlastung.</p>
<b>Biotope, Pflanzen, Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Bebauungsplan sieht keine zusätzliche Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen für Wochenendhausbebauung vor. Durch die Rücknahme bestehender Baurechte und die Sicherung von Waldflächen und Gehölzbeständen wird vielmehr zum Biotopschutz beigetragen.</li> <li>▪ Begrünungsfestsetzungen sorgen für eine gute Ausstattung der verbleibenden Freiflächen mit Grünflächen, Bäumen und Sträuchern.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Verbindungen (Baurechte aufgrund des alten Bebauungsplanes) kommt es zu einer Umweltentlastung.</p>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Bebauungsplan sieht eine starke Rücknahme bestehender Baurechte vor und verhindert dadurch eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft.</li> <li>▪ Wald- und Gehölzbestände werden gesichert, für die Gartengrundstücke wurde eine Begrünungsaufgabe in den Bebauungsplan aufgenommen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Verbindungen (Baurechte aufgrund des alten Bebauungsplanes) kommt es zu einer Umweltentlastung.</p>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Wert des Gebietes für die öffentliche Naherholung wird durch Festsetzungen zur Sicherung von Grünbeständen und zur Beschränkung der baulichen Nutzung gesichert.</li> <li>▪ Die mäßige Lärmbelastung durch die K 723 am Nordrand des Plangebietes ist hinnehmbar, die Bebauung im Einflussbereich der Straße ist bereits vorhanden und eine Neubebauung ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen Häuser sind zudem deutlich von der K 723 abgerückt.</li> <li>▪ Das Verkehrsaufkommen zum Gebiet ist sehr gering, es fließt zum Gutteil direkt in das Hauptstraßennetz, erhebliche Belästigungen empfindlicher Gebiete treten nicht auf.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Verbindungen (Baurechte aufgrund des alten Bebauungsplanes) kommt es zu einer Umweltentlastung.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Anregungen zur Planung vorgebracht. Diese wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft und nach Maßgabe der nachfolgenden Ausführungen ganz oder teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt.

Im Verfahren wurde auf die Tatsache hingewiesen, dass noch nicht für alle Wochenendhäuser im Plangebiet eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung existiert. Hier ist eine Lösung nur durch Fortführung der laufenden Verhandlungen der Stadtverwaltung mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu erreichen, nicht aber im Rahmen der Bebauungsplanung.

Der Anregung, für die neu im Plan festgesetzten Waldflächen sämtliche erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bereits im Vorfeld mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen, wurde nicht gefolgt. Das zuständige Forstamt hat die Planung in der vorliegenden Form gut geheißen.

Auf den Hinweis darauf, dass die Löschwasserversorgung im Gebiet nicht sichergestellt ist, kann die Stadt planungsrechtlich nicht unmittelbar eingehen, weil bereits sämtliche nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude existieren. Die Stadt Neu-Anspach wird die erforderlichen Maßnahmen zu Brandschutz und Rettungswesen unmittelbar und unabhängig vom Bebauungsplan mit den zuständigen Behörden abstimmen.

Der Hinweis eines Versorgungsträgers auf mögliche Konflikte zwischen der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen und Gehölzstandorten wurde durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Plan berücksichtigt.

Ebenso wurde der Hinweis der Straßenbauverwaltung auf das Verbot von Zufahrten von der K 723 auf Grundstücke und auf die Bauverbotszone entlang der K 723 nachrichtlich übernommen.

Der Anregung, die zulässige Grundfläche des alten Bebauungsplanes beizubehalten und nicht wie beabsichtigt zu reduzieren wurde nicht gefolgt, weil eine Ausweitung der Wohnnutzung im Gebiet und eine weitergehende Zersiedelung der Landschaft verhindert werden sollen und die nunmehr vorgesehene Grundfläche für eine Nutzung als Wochenendhausgebiet ausreicht.

Aus denselben Gründen, einer Verfestigung der Wohnnutzung entgegenzuwirken und die Landschaft zu schonen wurde auch der Anregung, Garagen im Gebiet zuzulassen, nicht gefolgt.

Es wurde vorgebracht, dass der Bebauungsplan durch Reduzierung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern eine Einschränkung der legal ausgeübten Nutzungen vorsehe. Dies ist nicht der Fall, weil sämtliche genehmigten Gebäude und Nutzungen unabhängig vom Bebauungsplan Bestandsschutz genießen und fortbestehen können, eine Planänderung ist deshalb nicht veranlasst.

In einer Stellungnahme wurde die Auffassung vorgetragen, dass die Festsetzung des Wochenendhausgebietes für sich genommen ausreichend sei, um dem Dauerwohnen im Gebiet entgegenzuwirken. Dem gegenüber ist die Stadt Neu-Anspach zu dem Schluss gekommen, dass es sowohl rechtlich zulässig als auch städtebaulich geboten ist, dieses Ziel durch weitere Festsetzungen, insbesondere zur Größe der Grundfläche, abzusichern.

Auch widerspräche der Bebauungsplan der Eigenart des Gebietes, indem auf den großen vorhandenen Grundstücken eine unverhältnismäßig kleine Grundfläche der Gebäude zugelassen werde. Diese Auffassung teilt die Stadt nicht, vielmehr ist die Eigenart des Gebietes von städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt, die nur eine sehr lockere Bebauung zulassen.

Weiterhin wurde angeregt, dass für die zulässige Gerätehütte eine größere Grundfläche festgesetzt werden sollte, damit auch die zur Pflege großer Grundstücke erforderlichen Gerätschaften untergebracht werden können. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Maximalgröße von 10m<sup>2</sup> alle Anforderungen erfüllt, die sich in der Regel aus der Pflege der Wochenendhausgrundstücke ergeben, andererseits größere Hütten zur Verfestigung einer

Wohnnutzung beitragen würden. Das Gesetz sieht außerdem die Möglichkeit vor, dass nicht beabsichtigte Härten im Einzelfall durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden können.

### **Gründe der Wahl des vorliegenden Planes nach Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat am 13.11.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Kirchberger Feld II" gefasst.

Wesentliche Ziele der Planung sind

- Erneute Durchführung des Aufstellungsverfahrens, weil Zweifel an der Rechtskraft des bestehenden Plans aus dem Jahr 1966 existieren und der Fortbestand des Gebietes gesichert werden soll;
- Überarbeitung der planerischen Festsetzungen mit dem Ziel, den von einem waldartigen Baumbestand geprägten Charakter des Gebietes zu erhalten;
- Begrenzung der Wochenendhausbebauung auf den genehmigten Bestand;
- Modifizierung der Festsetzungen, um die ausschließliche Nutzung als Wochenendhausgebiet sicher zu stellen.

Bei der Diskussion anderweitig in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die nachfolgende Betrachtung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten konzentriert sich auf die Planung des Standortes und auf eventuelle alternative Erschließungskonzepte.

#### Alternative Standorte und Lösungskonzepte

Das Gebiet des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch einen Bestand an genehmigter Wochenendhausbebauung und andererseits durch erhaltenswerte Waldflächen und Gehölzbestände. Die aktuellen Nutzungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen orientieren sich am vorhandenen Wegenetz. Prägend für das Gebiet ist auch die von bestehenden Siedlungsgebieten abgesetzte und topografisch sichtexponierte Lage.

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung dieser räumlichen und planerischen Verbindungen entwickelt. Die Absiedlung oder Verlagerung der vorhandenen genehmigten Bebauung kommt unter anderem aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht in Betracht und ist auch nicht aus städtebaulichen oder anderen Gründen geboten. Eine Änderung des Erschließungssystems hätte erhebliche zusätzliche Kosten sowie Eingriffe in den Landschaftsraum verursacht, die nicht zu rechtfertigen gewesen wären. Auch das Zulassen zusätzlicher Wochenendhausbebauung würde zu einer unerwünschten weitergehenden Zersiedelung der Landschaft führen. Großzügigere Festsetzungen zum Umfang der zulässigen Wochenendhausbebauung hätten voraussichtlich zur Folge, dass sich abgesetzt von der Ortslage von Rod am Berg ein Wohngebiet im Außenbereich entwickeln würde. Auch in diesem Fall würde es zu einer zusätzlichen planerisch nicht vertretbaren Belastung der Landschaft kommen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit günstigeren Umweltwirkungen sind daher für Plangebiet nicht erkennbar.

#### Auswirkungen eines Verzichts auf die Planung

Ein Verzicht auf die vorliegende Planung würde zur Folge haben, dass der Bebauungsplan "Am Kirchberger Feld" in der bisher rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 1966 in Kraft bliebe. Dieser Bebauungsplan lässt den Bau eines Wochenendhausgebietes mit wesentlich höherer Dichte an Wochenendhäusern zu, unter anderem auf Flächen, die bewaldet sind. Ein Verzicht auf die Planung würde daher erkennbar ungünstigere Umweltwirkungen nach sich ziehen.