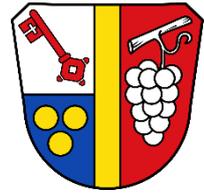


Gemeinde Aletshausen
Rittlen 6
86381 Krumbach



Gemeinde Aletshausen
Landkreis Günzburg
Mitglied der VG Krumbach

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„Südlich Kammerweg“
in der Gemeinde Aletshausen
im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

19.12.2022

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	2
2. Aufstellungsverfahren	2
2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
2.3 Flächennutzungsplan	5
2.4 Verfahrensablauf	5
3. Ausgangssituation	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	6
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	8
3.5 Verkehr und Erschließung	8
4. Bedarfsanalyse	8
4.1 Bevölkerungsentwicklung	9
4.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	9
4.1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	11
4.1.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung	12
4.2 Haushaltsstrukturveränderung	12
4.3 Zusammenfassung	13
4.4 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	13
5. Planungsziele	14
5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung	14
5.2 Grünplanerische Ziele	14
6. Planungskonzept	14
6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	14
6.2 Bebauungskonzept	15
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.2 Stadtgestalt	16
6.3 Höhenentwicklung	19
6.4 Entwässerung von Niederschlagswasser	19
6.5 Grünordnung	20
7. Auswirkungen der Planung	21
7.1 Städtebau	21
7.2 Erschließung	21
7.3 Grünordnung	21
8. Flächenbilanz	21
9. Umweltbericht	21
10. Eingriffsregelung	21
11. Artenschutz	21

Anhang:

Anhang 1: Aussagen zum Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP)

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Aletshausen beabsichtigt südlich des Kammerweges, östlich der Krumbacher Straße (B16) im OT Aletshausen neues Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Geplant ist die Ausweisung von Flächen für Mehrfamilienhäuser, Einzel- bzw. Doppelhäuser und Flächen für Klein-Wohnhäuser (sog. Tiny-Häuser). Es werden immer wieder Anfragen an die Gemeinde gerichtet, ob Bauplätze zur Verfügung stehen. Auch die Nachfrage nach Plätzen für Tiny-Häuser steigen. Im OT Aletshausen hatte die Gemeinde die Chance ein Grundstück zu kaufen. Das Gebiet liegt zu einem Großteil innerhalb des bebauten Ortsbereichs und innerhalb einer bestehenden Satzung. Um nun Wohnrecht zu schaffen, verschiedene Wohnformen anbieten zu können und gleichzeitig eine flächensparende Bebauung im Ortsbereich zu ermöglichen, hat der Gemeinderat in der Sitzung am 04.07.2022 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 12 ‚Südlich Kammerweg‘ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt werden.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Da der Geltungsbereich sowohl im Innen- wie auch im Außenbereich liegt, soll das Aufstellungsverfahren in einer Kombination aus den §§ 13a und 13b BauGB erfolgen. Die Grenze der Bereiche wird in der folgenden Abbildung genau definiert. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an dem Geltungsbereich der in einem Teilbereich bestehenden Ortsabrundungssatzung „Aletshausen Ost – 1. Änderung“.

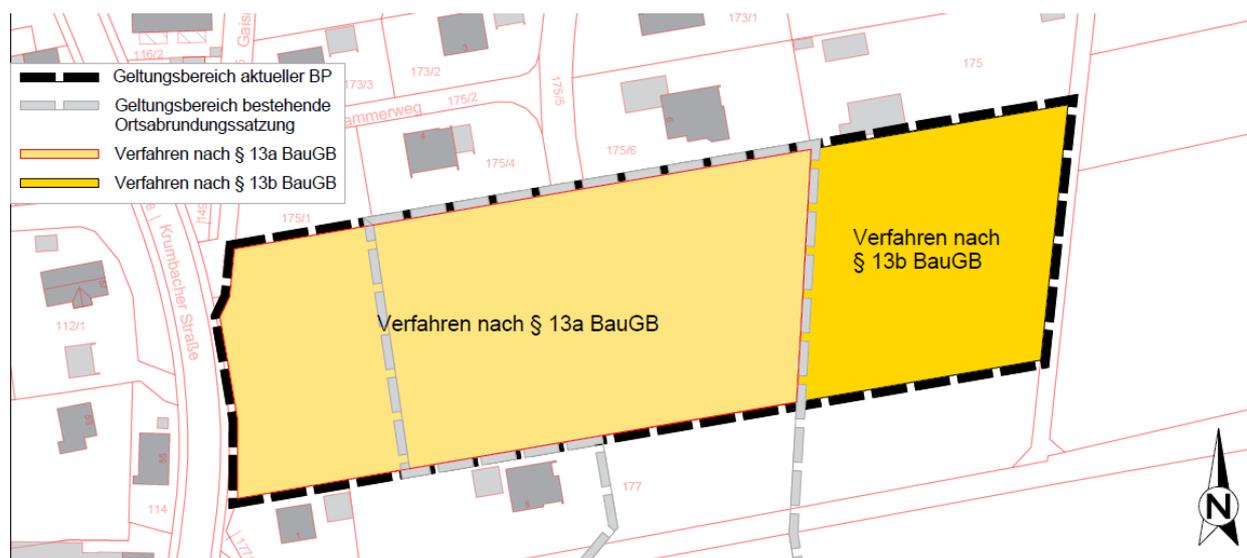


Abbildung 1: Abgrenzung der anzuwendenden Verfahren

Verfahren nach § 13b BauGB:

In der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) besteht die Möglichkeit des beschleunigten Aufstellungsverfahrens auch für Bebauungspläne im Außenbereich nach § 13b BauGB. Hier heißt es:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a 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 Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1

ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Hier werden 3 Bedingungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorgegeben, welche erfüllt sein müssen:

1. Eine Grundfläche von max. 10.000 m²
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf den Flächen
3. der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

zu 1.:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 10.923,94 m². Davon fallen 3.328,34 m² in den Bereich des Verfahrens nach § 13b BauGB. Die Grundflächenzahl ist auf 0,35 festgesetzt bzw. auf 50m².

Nach Abzug der nicht bebaubaren Flächen (Erschließungsflächen, öffentliche Grünflächen) bleiben folgende maßgebende überbaubare Grundstücksflächen bzw. Grundstücke übrig.

Verfahren	GRZ bzw. GR	Fläche bzw. Anzahl Grundstücke	Gesamtfläche
§ 13b BauGB	0,35	1.562,47 m ²	546,17 m ²
	50,00 m ²	5	250,00 m ²
			796,87 m²

Zulässige Grundfläche: **796,87 m²**

zu 2.:

Im Wohngebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Demnach dient das neue Baugebiet dem Zweck der Wohnnutzung.

zu 3.:

Der Bereich des Baugebietes schließt an Flächen an, die nach hier als Innenentwicklung zählen, also an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

→ Alle Bedingungen sind erfüllt. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich.

Verfahren nach § 13a BauGB:

In der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) besteht die Möglichkeit des beschleunigten Aufstellungsverfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Hier heißt es:

„§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem*

engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“

Hier wird eine Bedingungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorgegeben, welche erfüllt sein müssen:

1. Eine Grundfläche von max. 20.000 m²

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 10.923,94 m². Davon fallen 7.595,60 m² in den Bereich des Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Grundflächenzahl ist auf 0,35 bzw. 0,40 festgesetzt.

Nach Abzug der nicht bebaubaren Flächen (Erschließungsflächen, öffentliche Grünflächen) bleiben folgende maßgebende überbaubare Grundstücksflächen übrig.

Verfahren	GRZ bzw. GR	Fläche bzw. Anzahl Grundstücke	Gesamtfläche
§ 13a BauGB	0,35	4.392,98 m ²	1.537,54 m ²
	0,40	1.827,00 m ²	730,80 m ²
			2.268,34 m²

Zulässige Grundfläche: **2.268,34 m²**

Gemeinsame Betrachtung der in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (hier gemeinsame Betrachtung § 13a und § 13b BauGB):

Verfahren	GRZ bzw. GR	Fläche bzw. Anzahl Grundstücke	Gesamtfläche	
§ 13a BauGB	0,35	4.392,98 m ²	1.537,54 m ²	
	0,40	1.827,00 m ²	730,80 m ²	
				2.268,34 m²
§ 13b BauGB	0,35	1.562,47 m ²	546,17 m ²	
	50,00 m ²	5	250,00 m ²	
				796,87 m²
Gesamt				3.065,21 m²

→ Alle Bedingungen sind erfüllt. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich.

Im weiteren Verlauf werden die beiden Flächen (§ 13a und § 13b) gemeinsam betrachtet, da das Verfahren und die weiteren Bedingungen für beide gleich gelten. Es wird keine Unterscheidung mehr vorgenommen.

2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird im § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB geregelt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

zu 1.:

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, dar.

zu 2.:

Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

→ Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren sind hier nicht gegeben.

2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Gemeinde Aletshausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Dieser ist nicht notwendig, wenn durch einen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung geordnet werden kann.

Der Bebauungsplan ist durch das Landratsamt zu genehmigen.

2.4 Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Demnach wird der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert (nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann abgesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

3. Ausgangssituation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des OT Aletshausen der Gemeinde Aletshausen im Landkreis Günzburg, östlich der Bundesstraße B16 innerhalb bebauter Ortslage. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 10.924 m² (1,1 ha).

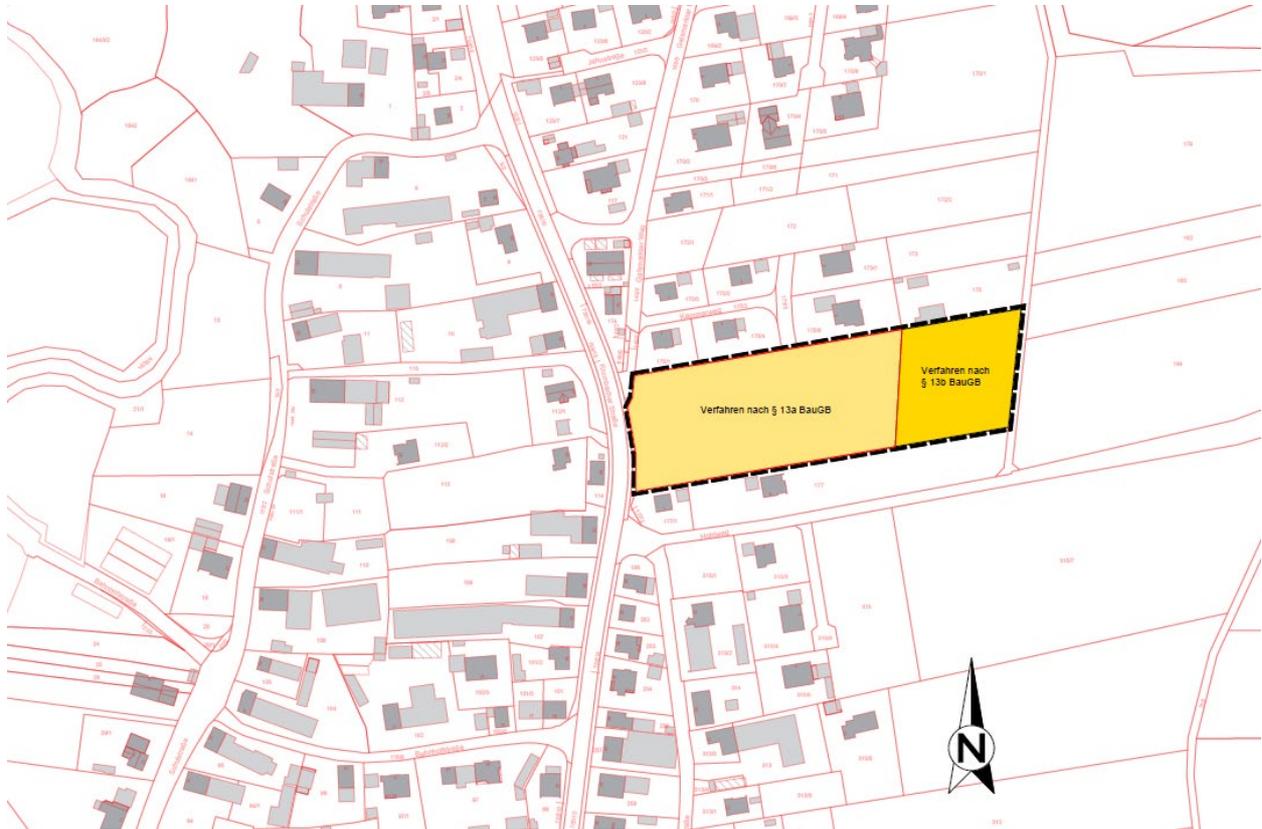


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst ganz die Flurnummern 176 und 176/2 Gemarkung Aletshausen. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden derzeit intensiv als Grünfläche genutzt. Im Westen befindet sich ein leerstehendes Bauernhaus mit Scheune und zwei Obstbäumen.

3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden, Westen und Südwesten grenzt bestehende Bebauung an. Im Westen grenzt ebenso die B16 an. Im Osten und Südosten grenzt freie Landschaft an. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im weiteren Verlauf folgt im Osten dann ein Wald.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aletshausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teilbereich des Plans Nr. 4: Ortsabrundungssatzung „Aletshausen Ost – 1. Änderung“.



Die schwarze Umrandung ist der hier behandelte Bebauungsplan.

Die graue Umrandung der Teilbereich der Ortsabrundungssatzung „Aletshausen Ost – 1. Änderung“.

Abbildung 3: Geltungsbereich BP und best. Ortsabrundungssatzung

Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete im oder um das Planungsgebiet.

Biotopkartierung

Es befinden sich keine kartierten Biotope im Plangebiet. Südöstlich, Richtung Wald befindet sich das kartierte Biotop 7728-0063 ‚Baum- und Strauchhecke nördlich und östlich Aletshausen‘. Dieses besitzt keinen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG. In dieses wird auch nicht eingegriffen.

Denkmaldaten

Es befinden sich keine eingetragenen Denkmäler im oder um den Geltungsbereich.

Wasser

Es ist kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche.

abwehrender Brandschutz

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ ist zu achten.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Im Bereich des Wendehammers ist besonderes Augenmerk auf die Zufahrtsradien der Feuerwehrfahrzeuge zu legen, Großfahrzeuge der Feuerwehr oder von Entsorgungsunternehmen müssen ungehindert wenden können.

Auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 105 des DVGW ist zu achten.

Es ist sicherzustellen, dass die maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächst gelegenen Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.

3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben können ebenfalls Emissionen (Lärm, Staub und Geruch) ausgehen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

Georisiken

Es sind keine Georisiken (Erdfälle, Dolinen, Steinschlag, Rutschungen) bekannt.

3.5 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird von Westen her durch die Krumbacher Straße erschlossen. Es erfolgt die Erschließung mittels einer Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet. Von Nord nach Süd wird eine Verbindung zwischen nördlichem Kammerweg und südlichem Hohlweg (mögliche Erweiterung des Baugebietes Richtung Süden) hergestellt.

Im Osten befindet sich ein bestehender Wirtschaftsweg. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches, bleibt jedoch erhalten. Von der Wendeanlage wird ein Fußweg an diesen Feldweg anschließen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen Kanal gesammelt und an das bestehende Ortsnetz angeschlossen. Die Trasse verläuft in den Erschließungsstraßen.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt. Der Regenwasserkanal liegt ebenfalls in den Erschließungsstraßen und wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Auf allen Grundstücken wird eine Regenwasserzisterne zum Sammeln von unverschmutztem Niederschlagswasser festgesetzt. Dieses wird dann entsprechend gepuffert und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben oder für Brauchwasserzwecke genutzt.

Alle Baugrundstücke erhalten einen Schmutzwasser- und Regenwasserhausanschluss (Zisterne).

4. Bedarfsanalyse

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie

abnehmende Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen)

- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf)
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotentiale für eine Innenentwicklung

4.1 Bevölkerungsentwicklung

4.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik Fürth geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 (Stand Januar 2022, S. 4) für den Landkreis Günzburg von einer Bevölkerungszunahme von 2,5 - 7,5 % (zunehmend) aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 127.300 (2020) auf 134.500 (2039) Menschen um 5,6 % zunehmen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022, S. 10).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Aletshausen in den Jahren 2011 bis 2020 zeigt, dass die Bevölkerung in Aletshausen insgesamt gestiegen ist.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	1 102	17	1,6
2012	1 109	7	0,6
2013	1 111	2	0,2
2014	1 105	- 6	-0,5
2015	1 127	22	2,0
2016	1 129	2	0,2
2017	1 138	9	0,8
2018	1 172	34	3,0
2019	1 183	11	0,9
2020	1 174	- 9	-0,8

Abbildung 4: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2021, Stand Februar 2022 (S. 6)

Auch bei den Einwohnerzahlen, die die Gemeinde Aletshausen führt, ist in den letzten Jahren - 2011 bis 2021 (Stand jeweils 31.12.) - ein Wachstum zu verzeichnen.

Jahr	Einwohner gesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	1.105		
2012	1.110	+5	+0,45
2013	1.116	+6	+0,54
2014	1.108	-8	-0,72
2015	1.133	+25	+2,26
2016	1.135	+2	+0,18
2017	1.145	+10	+0,88
2018	1.181	+36	+3,14
2019	1.188	+7	+0,59
2020	1.184	-4	-0,34
2021	1.210	+26	+2,20
02.08.2022	1.227	+17	+1,40

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 2011 – heute (Ergänzung zu Abb. 1; Quelle der Zahlen: VG Krumbach, Einwohnermeldeamt)

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Aletshausen, Gaismarkt, Hauptelshofen und Winzer der Jahre 2011 bis heute lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

Jahr	Aletshausen		Gaismarkt		Hauptelshofen		Winzer		Gesamt	
2011	713		64		110		218		1.105	
2012	714	+1	59	-5	108	-2	229	+11	1.110	+5
2013	711	-3	63	+4	115	+7	227	-2	1.116	+6
2014	703	-8	65	+2	114	-1	226	-1	1.108	-8
2015	714	+11	68	+3	117	+3	234	+8	1.133	+25
2016	697	-17	70	+2	123	+6	245	+11	1.135	+2
2017	716	+19	64	-6	119	-4	246	+1	1.145	+10
2018	741	+25	67	+3	122	+3	251	+5	1.181	+36
2019	749	+8	67	0	122	0	250	-1	1.188	+7
2020	737	-12	72	+5	125	+3	250	0	1.184	-4
2021	763	+26	72	0	131	+6	244	-6	1.210	+26
heute	773	+10	75	+3	130	-1	249	+4	1.227	+17

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (Quelle: VG Krumbach, Einwohnermeldeamt)

Anhand der beiden Tabellen lässt sich insgesamt v.a. ab dem Jahr ein stetiges Wachstum verzeichnen.

4.1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*
2019	1 183
2020	1 170
2021	1 180
2022	1 190
2023	1 190
2024	1 200
2025	1 200
2026	1 210
2027	1 210
2028	1 220
2029	1 230
2030	1 230
2031	1 240
2032	1 240
2033	1 240

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand August 2021, S.5) ist für die Gemeinde Aletshausen ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Demnach wird in der Gemeinde Aletshausen im Jahr 2033 die Einwohnerzahl 1.240 Personen betragen. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2019 ein Bevölkerungswachstum von 4,82 %.

Abbildung 5: Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde Aletshausen (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Aletshausen, Berechnungen bis 2033, August 2021, S. 5)

4.1.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsdichte (EW/ha) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies lässt sich damit begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 700 bis 800 m² umfassen, in den Folgejahren auf 600 bis 700 m² verkleinern werden.

Zur Analyse der bestehenden Siedlungsdichte werden die bestehenden, relevanten Bebauungspläne und ihre aktuelle Bebauung herangezogen.

	Nr. 5	Nr. 4	Summen
Fläche (ha)	1,4	1,0	2,4
akt. Gebäude	16	9	25

Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,25 Wohneinheiten (WE) befinden ergeben sich für diese Fläche 32 WE. Nimmt man weiter eine Belegungsdichte von aktuell 2,311 EW/WE an (siehe Kap. 3), so wohnen in dem Gebiet durchschnittlich 74 EW (32 WE * 2,311 EW/WE). Damit ergibt sich aktuell im Siedlungsgebiet von Aletshausen eine Siedlungsdichte von 31 EW/ha (74 EW / 2,4 ha).

Bei einem Anstieg der Bevölkerung um 57 EW bis zum Jahr 2033 ergäbe dies ein Bauflächenbedarf von **1,84 ha** (57 EW / 31 EW/ha).

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	1 183
Bevölkerung insgesamt - vorausgerechnet	2026	1 210
Bevölkerung insgesamt - vorausgerechnet	2033	1 240

Abbildung 6: Bevölkerungsveränderung Gemeinde Aletshausen (Demographie-Spiegel für Bayern; Berechnungen für die Gemeinde Aletshausen bis 2033; S. 8)

Nun kann man von einem leichten Anstieg der Siedlungsdichte auf 33 EW/ha ausgehen. Daraus ergibt sich dann für Aletshausen ein Bauflächenbedarf von **1,73 ha** (57 EW / 33 EW/ha).

4.2 Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraumes wird ebenfalls mit einer Veränderung der Belegungsdichte zu rechnen sein. Die letzten Jahre zeigen, dass man mit einer durchschnittlichen Veränderung der EW/WE um 0,006 EW/Jahr rechnen kann.

Überträgt man diese Veränderung auf den Planungszeitraum von 14 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2033 (Bezugsjahr 2019) auf 2,442 EW/WE ändern.

Jahr	EW	WE	EW/WE	Veränderung
2017	1.138	496	2,294	
2018	1.172	502	2,335	+ 0,041
2019	1.183	506	2,338	+ 0,003
2020	1.174	508	2,311	- 0,027
2033	Progn. 1.240		2,442	

Tabelle 3: Angaben aus Statistik kommunal 2021

Bei einer weiteren angenommenen Änderung von 0,084 EW/WE ergibt sich im 14-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von 506 WE ein Einwohnergleichwert von 506 WE * 0,084 EW/WE = 43 EW. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 33 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **1,3 ha** Bauflächen (43 EW / 33 EW/ha).

4.3 Zusammenfassung

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	1,7 ha
Haushaltsstrukturveränderung	1,3 ha
Gesamt	3,0 ha

4.4 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B), LEP 2013).“

„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) entgegengewirkt werden (3.1 (B), LEP 2013).“

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 gerecht zu werden, werden nun die aktuell im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden freien Bauflächen dem errechneten Prognosewert gegenübergestellt.

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen. Die vorhandenen Baulücken befinden sich alle zum Großteil in Privatbesitz.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

Ortsteil	Leerstand	Bauplatz
Aletshausen	1	22
Gaismarkt	0	3
Haupteltshofen	0	2
Winzer	1	6
	2	33

Insgesamt befinden sich 35 Baulücken/leerstehende Gebäude im Gemeindegebiet von Aletshausen. Nimmt man bei diesen Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 m² an, nehmen die Baulücken eine Fläche von **2,5 ha** ein.

Da jedoch aus Erfahrung nicht alle Flächen für eine Bebauung aktiviert bzw. realisiert werden können, kann von einer Aktivierungsquote von 30 bis 50 % ausgegangen werden. Das entspricht bei 35 Baulücken einem Potential von 11 - 18 Baulücken. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m² entspricht dies einem Bauflächenpotential von **0,8 bis 1,4 ha**.

Stellt man nun den errechneten Wohnflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bauflächenbedarf:	Bevölkerungsentwicklung	1,7 ha
	Haushaltsstrukturveränderung	1,3 ha
<i>abzügl.</i>	Bauflächenpotential	- 0,8 bis 1,4 ha
Gesamt		2,2 bis 1,6 ha

Bis zum Jahr 2033 ergibt sich folglich ein Bedarf an Wohnbauflächen von 1,6 bis 2,2 ha für das Gesamtgebiet der Gemeinde Aletshausen.

→ Das geplante Baugebiet mit einer Gesamtfläche von 1,1 ha liegt somit unterhalb des ermittelten Bedarfs.

Des Weiteren wird immer wieder von der Gemeinde angefragt, ob Bereitschaft zum Verkauf leerstehender Grundstücke oder Gebäude besteht. Bis dato werden diese Anfragen verneint, weshalb aktuell der Gemeinde kein Bauplatz zur Verfügung steht. Im Gegensatz dazu hat die Gemeinde einige Anfragen von einheimischen wie auch auswärtigen Interessenten, ob Bauplätze zur Verfügung stehen. Diese Anfragen, vor allem auch die der Einheimischen, müssen aktuell von der Gemeinde verneint werden. Dies hat zur Folge, dass die Bauwilligen aus der Gemeinde abwandern und somit Kaufkraft für die Gemeinde verloren geht.

5. Planungsziele

5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand
- Schaffung einer Verkehrs Begrünung
- Schaffung eines breiten Angebots verschiedener Wohnformen zur Steigerung der Attraktivität

5.2 Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Straßenraumes
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der Tiny-Häuser

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Baugebiet wird von Westen her durch die Krumbacher Straße erschlossen. Es erfolgt die Erschließung mittels einer Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet. Von Nord nach Süd wird eine Verbindung zwischen nördlichem Kammerweg und südlichem Hohlweg (mögliche Erweiterung des Baugebietes Richtung Süden) hergestellt.

Es ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Süden und Osten des Baugebietes geplant, so dass dadurch ein Puffer für das Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entsteht und gleichzeitig eine gute Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild stattfindet.

Folgende Hinweise sind im Zuge der städtebaulichen Erschließung bzw. der grünplanerischen Umsetzung zu beachten:

- zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6.2 Bebauungskonzept

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Im WA 1 gilt für die Grundflächenzahl ein maximaler Wert von 0,40 und im WA 2 gilt ein Maximalwert von 0,35. Das WA 3 wird mittels der Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen geregelt. Diese Fläche beträgt je Baugrundstück 50 m². Diese Grundfläche darf je Baugrundstück für Außenwohnbereiche wie Terrassen (überdacht oder nicht überdacht) um bis zu 15 m² überschritten werden.

Im WA 1 werden Mehrfamilienhäuser gewünscht, daher wird hier die GRZ mit dem höchsten Wert angesetzt, der laut BauNVO möglich ist, so kann das Grundstück optimal ausgenutzt werden. Im WA 2 sind Einzel- oder Doppelhäuser als Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser zulässig, was eine Reduzierung der maximal möglichen GRZ auf 0,35 ermöglicht. Im WA 3 wird auf die Festlegung einer Grundfläche umgestiegen, um hier klar den Charakter der Tiny-Häuser (Klein-Wohnhäuser) hervorzuheben.

In allen drei Bereichen wird eine individuelle Bebauung ermöglicht und gleichzeitig gewährleistet, dass ein Großteil der Fläche nicht versiegelt werden darf. Somit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen.

Bei der Geschossflächenzahl und Geschossigkeit wird ebenfalls auf die gewünschte Bebauung Rücksicht genommen. So gilt im WA 1 eine max. Geschossflächenzahl von 1,20 und eine max. Geschossigkeit von III oder IIIa. Im WA 2 gilt eine max. Geschossflächenzahl von 0,7 und eine max. Geschossigkeit von II oder IIa. Im WA 3 gilt eine max. Zulässigkeit von einem Vollgeschoss (I).

Erläuterung der Geschossigkeiten:

- III es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig
- IIIa es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- IIa es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- I Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig

Die jeweiligen Wandhöhen bzw. Gebäudehöhen sind abhängig von der Dachform und werden im nächsten Punkt genauer erläutert.

6.2.2 Stadtgestalt

Bauweise

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Im WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bei den maximal zulässigen Wohneinheiten wird folgende Unterscheidung getroffen:

- WA 1: Je Einzelhaus sind maximal zehn Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
- WA 2: Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
- WA 3: Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig

Eine Einliegerwohnung zählt dabei immer als eigenständige Wohneinheit.

Gestaltung der Hauptgebäude

Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die max. Wandhöhen ($WH_{max.}$) bzw. max. Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) bestimmt.

Als Dachformen sind zulässig:

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- ZD Zeldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- TD Tonnendach

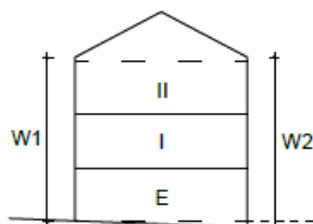
Die Wand- bzw. Gebäudehöhe ergibt sich in Abhängigkeit mit der Geschossigkeit. So sind folgende Varianten der Bebauung möglich:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung	Wandhöhe, Gebäudehöhe	
III	SD, WD, ZD	18° - 28°	$WH_{max.}$	10,50 m
IIIa	SD	25° - 40°	$WH_{max.}$	7,75 m
II	SD, WD, ZD	18° - 28°	$WH_{max.}$	7,50 m
IIa	SD	25° - 40°	$WH_{max.}$	4,75 m
I (WA 1 und WA 2)	SD, WD, ZD	18° - 28°	$WH_{max.}$	4,50 m
I (WA 3)	SD, PD	bis 40°	$WH_{max.}$	4,50 m
	FD, TD		$GH_{max.}$	6,00 m

Die oben aufgeführte Tabelle wird in den nachfolgenden Schemazeichnungen nochmal verdeutlicht:

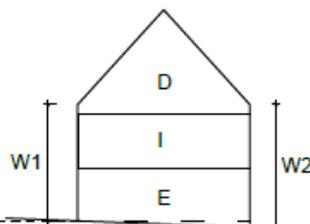
Schemazeichnungen:

- bei III: SD, WD, ZD; DN 18° - 28°



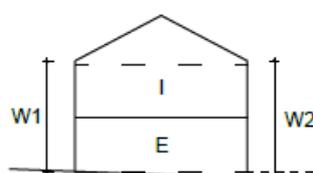
$$WH_{max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 10,50 \text{ m}$$

bei IIIa: SD; DN 25° - 40°



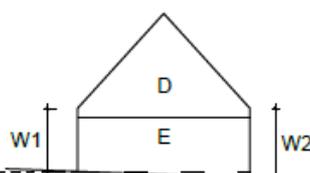
$$WH_{max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 7,75 \text{ m}$$

- bei II: SD, WD, ZD; DN 18° - 28°



$$WH_{max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$$

bei IIIa: SD; DN 25° - 40°



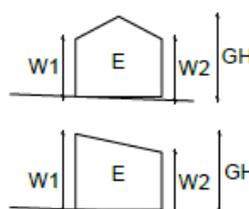
$$WH_{max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,75 \text{ m}$$

- bei I: WA 1 und WA 2:
SD, WD, ZD; DN 18° - 28°

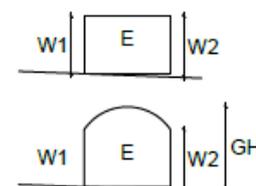


$$WH_{max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,50 \text{ m}$$

WA 3:
SD, PD; DN bis 40°



FD, TD



$$WH_{max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,50 \text{ m}$$

$$GH_{max.} = 6,00 \text{ m}$$

Abbildung 7: Schemazeichnungen zu Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Wand- bzw. Gebäudehöhen

Die oben aufgeführten maximal zulässigen Wandhöhen ($WH_{max.}$) gelten im Mittel und werden gemessen an der Traufseite der Gebäude ab der Oberkante fertiges Gelände bis zum Schnittpunkt mit Wand/Dach an der Außenseite.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) wird gemessen ab der Oberkante fertiges Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der anderen Seite wird durch die individuell festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen, sowie der Ortsrandlage gerecht. Durch die an die Wandhöhen und Geschossigkeiten angepassten Dachneigungen wird auch gewährleistet, dass keine Überhöhung eines Gebäudes entsteht. Die maximale Firsthöhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem flachen Dach ist gleich der maximalen Firsthöhe eines Gebäudes und steilem Dach. Durch die gleichen maximalen Firsthöhen ist das Bild im Wohngebiet gleichmäßig und kein Gebäude kann durch einen überhohen First herausstechen.

Dacheindeckungen werden im WA 1 und WA 2 festgesetzt. Hier sind Dachziegel oder Dachsteine zulässig, je in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit.

Für Anbauten bis 50 m² entfallen die jeweiligen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung.

Dachüberstände sind zulässig. Im Ortgang bis 50 cm und im Traufbereich bis 70 cm.

Dachgauben werden zugelassen ab einer Dachneigung von 35°. Diese dürfen eine Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dabei sind max. zwei verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Wenn sich Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Seite des Gebäudes befinden dürfen diese insg. max. die Hälfte der Dachlänge einnehmen.

Doppelhaushälften müssen sich in ihrer Ausbildung an die ggf. schon an der Grenze errichteten Gebäude oder in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt sowohl für die Dachneigung und Stellung des Gebäudes, wie auch für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Bei der Gebäudehöhe wird ein Versatz von max. 1,0 m zugelassen.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und der darauf abgestimmten Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 1,00m einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 Metern eingehalten werden. So können Garagen und Nebenanlagen auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Abstand von 1,00 Meter zu öffentlichen Flächen gewährleistet, dass entlang von diesen öffentlichen Fahrbahnen, Gehwegen, Grünflächen aus keine ‚Mauerwirkung‘ durch Garagen und Nebenanlagen entsteht, sondern diese zurückversetzt werden und die Ansicht offener ist. Durch den Stauraum von 5,00 Metern sind Stellplätze direkt auf dem Grundstück vorhanden. Je Wohneinheit müssen dabei im WA 1 und WA 2 zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück, im WA 3 ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (18° - 40°)
- Zeltdach (18° - 28°)
- Walmdach (18° - 28°)
- Pultdach (3° - 10°)
- Flachdach nicht begehbar

Solaranlagen

Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sowie an Fassaden und Balkonen sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig. Zudem dürfen sie nicht reflektieren.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen keine Blendwirkungen ausgeht.

Wärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit, die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen.

Weitere Informationen diesbezüglich enthält das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, das 2018 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegeben wurde.

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, mindestens jedoch 3,00 m, einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entweder durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern als Einfriedungen ist nicht zulässig.

Sockel werden bis zu einer Höhe von 0,30 m zugelassen. Die Höhe der Zäune (inkl. Sockel) darf maximal 1,25m über Geländeoberkante betragen.

Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzanlagen zulässig. Diese dürfen höchstens 2,00m hoch sein und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien hergestellt sein.

Entlang der Zufahrten sind Stützmauern zulässig. Dies gilt im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage.

Keller und Untergeschosse

Keller und Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Konstruktionen auszuführen. Diese müssen gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet werden, sog. weiße oder schwarze Wanne.

6.3 Höhenentwicklung

Bei den Hauptgebäuden darf die Oberkante des FFB im Erdgeschoss maximal 0,50m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Dies wird an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstücks gemessen.

6.4 Entwässerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken und auf öffentlichem Grund ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze (privat und öffentlich) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und zu versickern bzw. an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen. So wird

einerseits das in die Kanalisation einzuleitende Wasser geringer und andererseits ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Im Zuge der Erschließung wird auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet. Diese hat mind. ein Rückhaltevolumen von 4,00 m³ und ein Speichervolumen von 6,00 m³ (insg. mind. 10,00 m³). Durch das Rückhaltevolumen kann das Regenwasser gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen, dauerhaft zu betreiben und zu warten.

6.5 Grünordnung

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes.

Begrünung der Baugrundstücke

Nicht bebaute Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Pflanzen zu wählen, Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Bei den Baugrundstücken sind nicht bebaute Flächen grundsätzlich als Grünflächen herzustellen bzw. zu bepflanzen. Pro abgeschlossene 300,00 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dadurch wird gewährleistet, dass die versiegelte Fläche in Grenzen gehalten wird und für die Baugrundstücke eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Besonderer Wert bei der Begrünung ist bei den südlich und östlich liegenden Baugrundstücken auf die Ortsrandeingrünung zu legen. Es dürfen ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher verwendet werden. Es ist eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten herzustellen. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Hierbei sind die Empfehlungen der Artenlisten zu beachten.

Die Erstpflanzung der Ortsrandeingrünung wird durch die Gemeinde vorgenommen. Danach geht die Baum-Strauch-Hecke in das Eigentum der Grundstücksbesitzer über. Dies beinhaltet auch die Pflege und notwendige Ersatzpflanzungen.

Dadurch wird als Ortsabrundung zur freien Landschaft hin eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern erzielt.

Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Hierbei sind die Artenlisten zu beachten.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

- Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Grünzäsur zur Strukturierung
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung
- Schaffung einer breiten Auswahl an verschiedenen Wohnformen zur Steigerung der Attraktivität
- Abstufung der Bebauung zum Ortsrand hin

7.2 Erschließung

- Schaffung von Straßen- und Verkehrsflächen für den motorisierten und den nicht-motorisierten Verkehr möglich
- Sicherung einer wohngebietskonformen Erschließung

7.3 Grünordnung

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebietes
- privat gestaltete Ortsrandeingrünung als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft

8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen, Grünflächen (ÖG) und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bauflächen / Grundstücke	8.740,82 m ²
Erschließungsflächen (inkl. Fahrbahn, Fußweg, Straßenbegleitgrün)	2.105,65 m ²
ÖG (ohne Ortsrandeingrünung (diese liegt auf Privatgrund und zählt daher zu den Grundstücken/Bauflächen))	77,47 m ²
Planungsgebiet gesamt	10.923,94 m²

9. Umweltbericht

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

10. Eingriffsregelung

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

11. Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene,

artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde untersucht, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der VS-RL und der FFH-RL erfüllt sind. Die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde ermittelt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassend brachte das Gutachten (*siehe Anhang 1*) folgendes Ergebnis:

Um Gefährdungen der vorhandenen Population zu vermeiden, werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Baufeldräumung (Rodung) außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September)
- Minimierung des Arbeitsumfeldes zum Schutz der anliegenden freien Landschaft als Tierlebensraum
- Errichtung der Straßenbeleuchtung unter Berücksichtigung des Leitfadens 'Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen' des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV), Sept. 2020 zu berücksichtigen. Aktuell abrufbar unter: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm
- Erstellen der Ortsrandeingrünung als neues Jagd- und Nahrungshabitat für z.B. Fledermäuse, Vögel, Insekten und als Bruthabitat für Vögel
- Kontrollbegehungen vor Beginn Abrissarbeiten (Kontrollbegehungen vor Beginn Abrissarbeiten (Fledermäuse, Gebäudebrüter, Bilchen)
Sollten Quartiere festgestellt werden ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch das geplante Vorhaben Baugebiet „Südlich Kammerweg“ unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht betroffen, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Aletshausen, den

.....

G. Duscher
(1. Bürgermeister)