

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

## **Bebauungsplan**

**„Gaismarkt Tobel“,**

**Gemarkung Winzer,  
Gemeinde Aletshausen**



**Begründung**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf (Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach § 13b BauGB - zugleich frühzeitige Beteiligungen entsprechend § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB)	4
1.4	2. Bebauungsplanentwurf	5
1.5	Satzungsbeschluss	5
1.6	Genehmigung	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	6
2.2.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage des Plangebietes	6
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	7
3.2	Bestand innerhalb	7
3.3	Bestand außerhalb	7
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
<b>4</b>	<b>Landesplanerische Vorgaben/sonstige Vorgaben</b>	<b>8</b>
4.1	Landesplanung/ Regionalplanung	8
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.3	Sonstige planungsrechtliche Vorgaben	8
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
7.1	Verkehrsanbindung und ruhender Verkehr	10
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnung und Naturschutz</b>	<b>13</b>

11.1	Bestand und Analyse / Erfassen des Eingriffs	14
11.2	Erfassen des Eingriffs	15
11.3	Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen	16
<b>12</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>19</b>
<b>15</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>20</b>
<b>16</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
16.1	Einleitung	20
16.1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	20
16.1.2	Kurzdarstellung der Planung	21
16.1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	21
16.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	22
16.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Basisszenario)	22
16.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung	24
16.2.3	Kumulative Auswirkungen	26
16.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
16.4	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	26
16.5	Planungsalternativen	31
16.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeit	31
16.7	Monitoring	31
16.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
<b>17</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>32</b>
<b>18</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
18.1	Erschließungsmaßnahmen	33
18.2	Bodenordnung	33
<b>19</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>33</b>
<b>20</b>	<b>Anlagen</b>	<b>33</b>
<b>21</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>34</b>
<b>22</b>	<b>Verfasser</b>	<b>34</b>

## 1 **Aufstellungsverfahren**

### 1.1 **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1991 I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S 796), zuletzt geändert am 13. Dezember 2016 (GVBl., S. 335)

Ursprünglich sollte vorliegender Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt werden. Hierzu hat die Gemeinde Aletshausen bereits anhand eines Bebauungsplanentwurfes die förmlichen Beteiligungsverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aus immissionsschutzfachlichen Gründen wird nun im Geltungsbereich neben einem allgemeinen Wohngebiet auch ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, so dass eine Anwendung des § 13b BauGB, der nur für Baugebiete für Wohnzwecke und einer max. zulässigen Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup> anwendbar ist, nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund dessen hat die Gemeinde Aletshausen in der Gemeinderatssitzung vom 17. Dezember 2018 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan in ein Regelverfahren nach dem BauGB zu überführen. Dabei können die bisher durchgeführten Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach § 13b BauGB als frühzeitige Beteiligungen entsprechend § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB angerechnet werden.

### 1.2 **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat in seiner Sitzung vom 10. Juli 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaismarkt Tobel“ beschlossen und am 23. März 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung vom 11. Januar 2019 hat die Gemeinde Aletshausen die Überführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens von § 13b BauGB in das sog. Regelverfahren nach BauGB bekannt gemacht.

### 1.3 **Bebauungsplanentwurf (Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach § 13b BauGB - zugleich frühzeitige Beteiligungen entsprechend § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB)**

In der Sitzung vom 19. Februar 2018 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 23. März 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 4. April 2018 bis 4. Mai 2018 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19. März 2018 bis 19. April 2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## **1.4 2. Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 17. Dezember 2018 beschloss der Gemeinderat dem 2. Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 11. Januar 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 21. Januar 2019 bis 22. Februar 2019 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21. Januar 2019 bis 22. Februar 2019 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## **1.5 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat am 3. Juni 2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **1.6 Genehmigung**

Da die Gemeinde keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan besitzt, bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Aletshausen besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Durch die Prüfung von Standortalternativen sind beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen und Arten der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet berücksichtigt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit auch ohne Flächennutzungsplan gewährleistet.

## **2.2 Bebauungsplan**

### **2.2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Aletshausen beabsichtigt ein Wohngebiet im Südwesten des Ortsteils Gaismarkt sowie ein kleinflächiges Dorfgebiet im Süden in Ergänzung zum Siedlungsbestand auszuweisen und bauleitplanerisch zu sichern. Das neue Baugebiet umfasst bis zu vier Bauplätze auf insgesamt ca. 0,6 ha. Die Gemeinde Aletshausen hat alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Da momentan jedoch im Ortsteil Gaismarkt keine weiteren adäquaten Baugrundstücke vorhanden sind sowie leerstehende Bausubstanz und andere Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung nicht den Anforderungen der Bauwilligen entsprechen, wurde das Plangebiet in seiner jetzigen Form ausgewählt. Weitere Gründe, weshalb der Bebauungsplan wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine Siedlungsflächenentwicklung in Gaismarkt bietet sich am südlichen und südwestlichen Ortsrand unmittelbar an. Durch die geplante Siedlungsentwicklung dieser Fläche wird der angrenzende Siedlungsbestand sinnvoll ergänzt.
- Das Plangebiet besitzt eine unmittelbare Anbindung an den Siedlungsbestand. Ebenfalls wird durch das Plangebiet der südwestliche/südliche Siedlungsrand von Gaismarkt abgerundet und in seinem Verlauf harmonisiert.
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand und nimmt die örtliche Bebauungsstruktur auf.
- Die Flächenbereitstellung ist gegeben und eine Baugebietsrealisierung ist unmittelbar möglich.
- Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die örtliche Verkehrserschließung ist vorhanden.
- Für das Flurstück Nr. 328/3 wurde bei der Gemeinde ein konkreter Bauwunsch vorgebracht.

### **2.2.2 Planungsalternativen**

Aufgrund der in vorigem Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ beschriebenen Sachverhalte ergeben sich derzeit keine Planungsalternativen.

### **2.2.3 Lage des Plangebietes**

Der Ortsteil Gaismarkt liegt nordöstlich des Hauptsiedlungsgebietes von Aletshausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Gaismarkt am Ende der Bestandsstraße „Tobel“, südlich der Ortsdurchfahrt „Winzerstraße“.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 328/3 und 329 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr., 331, 330, 314 und 327, Gemarkung Winzer. Die detaillierte Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches ohne Ausgleichsflächen beträgt ca. 0,6 ha.

### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das Gelände bewegt sich in einem Höhenniveau von ca. 574,50 m ü. NN im Westen bis 585,00 m ü. NN im Osten.

Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes sind im westlichen Baufeld als steil zu bezeichnen. Hier weist das Gelände ein durchschnittliches Gefälle von ca. 12 % auf. Das Gelände im östlichen Baufeld hingegen ist als eben zu bezeichnen; hier beträgt das durchschnittliche Gefälle lediglich ca. 4,5 %.

#### **3.2 Bestand innerhalb**

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück Nr. 329 befindet sich eine extensiv bewirtschaftete Fettwiese, welche im Westen an einen Fichtenforst grenzt. Die Verkehrsflächengrundstücke (Flurstücke Nrn. 330 und 314) sind in ungebundener Schotterbauweise ausgebaut. Flurstück Nr. 328/3 wird als private Grünfläche mit entsprechend intensiver Rasenpflege genutzt. Flurstück Nr. 331 wird als Acker genutzt. Das Flurstück Nr. 327 gehört zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Bisher wurden im südlichen Grundstücksbereich Fahrsilos untergebracht. Zukünftig soll der landwirtschaftliche Betrieb viehlos als Ackerbaubetrieb bewirtschaftet werden.

#### **3.3 Bestand außerhalb**

Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf dem östlichen Nachbargrundstück Flurstück Nr. 327 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit ca. 20 Großvieheinheiten (GVE, hier: Kühe) und mehreren Silagefahrsilos. Der Stall befindet sich in mindestens 75 m Abstand zum äußersten Rand des Baugebietes.

Im Norden grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Wohngebäude an. Diese bilden den bisherigen Siedlungsrand. Die Wohn- und Nebengebäude sind regionaltypisch gestaltet. Die Wohngebäude sind zumeist in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern und einer Dachneigung von ca. 35° bis 45° errichtet. In den Gärten befinden sich wenige Obstbäume mit unterschiedlichen Wuchshöhen.

Westlich grenzt unbebautes, extensiv genutztes Grünland sowie ein Ausläufer des Forstes „Dobelholz“ an.

#### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke Nrn. 329, 314 und 330 sind im Eigentum der Gemeinde Aletshausen.

Die Flurstücke Nrn. 327, 328/3 und 331 sind im Privateigentum.

## **4 Landesplanerische Vorgaben/sonstige Vorgaben**

### **4.1 Landesplanung/ Regionalplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) enthält für das Plangebiet keine konkreten flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Aletshausen gehört regionalplanerisch zum bayerischen Teil der Planungsregion 15, Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Schwaben. Die Gemeinde gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Krumbach (Schwaben). Die Gemeinde liegt an der Entwicklungsachse Günzburg – Ichenhausen – Krumbach – Mindelheim. Im Regionalplan liegen keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor.

### **4.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Die bebaute Umgebung ist aufgrund des dorftypischen Nebeneinanders von Wohnen, privater Kleintierhaltung und landwirtschaftlicher Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO einzustufen.

Für das Plangebiet und angrenzend existiert kein Bebauungsplan.

### **4.3 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben**

Um das Ortsbild des gewachsenen und dörflich geprägten Charakters der Siedlung zu bewahren und eine entsprechende nachhaltige Gestaltung sicherzustellen, hat die Gemeinde Aletshausen am 31. Juli 2015 die Ortsgestaltungssatzung „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Aletshausen“ (OGS) beschlossen. Diese ist dem Bebauungsplan nachgestellt anzuwenden.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für das Bebauungsplangebiet keine konkreten Maßnahmen und Ziele vorgesehen.

In der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Bebauungsplangebiets keine Biotope kartiert.

## **5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Das geplante Bebauungsgebiet soll dazu beitragen, die Nachfrage nach neuen Wohngrundstücken zu befriedigen. Innerhalb des Gebietes können bis zu vier Baugrundstücke mit einer Fläche von bis zu ca. 1.300 m<sup>2</sup> untergebracht werden. Erschlossen werden die Grundstücke von den zum weiteren Ausbau vorgesehenen Gemeindestraßen „Tobel“.

Neben der verstärkten Nachfrage nach Wohnbauland ist ein Bauwunsch für ein Wohngebäude am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, angrenzend an das mit einem Wohngebäude bestandene Flurstück Nr. 328/8, Auslöser für die Bebauungsplanaufstellung. Im Zuge der Neubebauung sollen auf Flurstück Nr. 328/3 die Flurstücksgrenzen erweitert werden. Hierzu wird die nördlichste Grenze (Flurstück Nr. 328/3 zu 328/8) um

7,5 m nach Süden versetzt. Das dadurch entstehende Restgrundstück wird mit Flurstück Nr. 328/8 verschmolzen. Die südliche Flurstücksgrenze (Fl.-Nr. 328 zu 331) wird in diesem Zusammenhang nach Süden versetzt.

Die Dachformen „Satteldach“ und „Walmdach“ entsprechen dem regionaltypischen Baustil und dem Bestand. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist das östliche Grundstück von MDb1 (Flurstück Nr. 328/3) nicht direkt einsehbar. Hier werden zur besseren Ausnutzung moderner Gebäudetypen zusätzlich die Dachformen „Krüppelwalmdach“ und „Zeltdach“ für Hauptgebäude zugelassen. Um den Innovationen des energetisch und klimabewussten Bauens gerecht werden zu können, werden Dachneigung und Dacheindeckung in Anlehnung an die OGS flexibel gestaltet. Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen wird im Gesamtkontext das typische Siedlungsbild von Gaismarkt gewahrt.

Bezüglich der Einfriedungen gilt § 4 OGS: „Einfriedungen, mit Ausnahme von Gehölzen, die im Umkreis von fünf Metern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, dürfen nicht höher als 1,3 m errichtet werden“. Außerdem wird festgesetzt, dass Zaunsockel, im Hinblick auf eine Durchlässigkeit von Kleintieren, nur bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

## **6 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das neue Baugebiet bildet mit der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Bebauung eine Siedlungseinheit am südlichen Ortsrand von Gaismarkt. Es wird im Westen des Plangebietes ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einzelne gemäß § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zum Erhalt des Dorfcharakters, wegen der dorftypischen Erschließungssituation und zum Schutz der Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Im Süden des Plangebietes wird in Anbetracht der im Osten benachbarten aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle ein Dorfgebiet mit Emissionsbeschränkungen (MDb) aufgrund der Prägung des Gebietes festgesetzt. Zudem erfolgt eine Untergliederung des MDb hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in MDb1 im Westen und MDb2 im Osten. Einzelne gemäß § 5 BauNVO in Dorfgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zum Erhalt des Dorfcharakters und zum Schutz der Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die Emissionsbeschränkungen für MDb1 und MDb2 beinhalten, dass die folgenden geruchsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen nicht zulässig sind: Gärfutter-silos, Lagerung von Festmist, Güllelagerung sowie Ställe für Tierhaltung. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass zwischen geruchsrelevanten Betriebseinrichtungen und schützenswerter Nutzungen im geplanten MDb entsprechend der gemäß Arbeitspapier: „Bayerischer Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 03/2016), Kap. „Abstandsregelung für Rinderhaltung“ einzuhaltenden Mindestabstände zwischen Fahrsiloanlagen udgl. und schützenswerter Wohnbebauung in Dorfgebieten von 25 m eingehalten werden. Zudem gewährleistet diese Emissionsbeschränkung, dass durch das MDb1 in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten WA kein neuer Immissionskonflikt zwischen Wohnen im Wohngebiet und geruchsrelevanten Betriebseinrichtungen im Dorfgebiet entsteht. Zusätzlich werden im MDb2 die gemäß § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässigen sonstigen Wohngebäude ausgeschlossen, da für diesen Bereich gemäß Arbeitspapier: „Bayerischer Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 03/2016), Kap. „Abstandsregelung für Rinderhaltung“ die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen

Fahrsiloanlagen udgl. außerhalb des Geltungsbereiches und schützenswerten Wohngebäuden in Dorfgebieten von 25 m nicht gewährleistet werden können.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung und Begrenzung der Wohneinheiten wird die Struktur der bestehenden, angrenzenden Bebauung übernommen. Die Festsetzung von max. zwei Wohnungen je Einzelhaus soll eine zu hohe wohnbauliche Dichte am Ortsrand verhindern.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne der BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen gemäß BayBO zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen. Aufgrund der Lage des Baugebietes am südlichen Ortsrand und Ausrichtung der Gärten nach Süden und Westen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Garagen u. ä. primär nach Norden und Osten zum Siedlungsbestand hin orientiert werden. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden durchgehend mit 3,0 m festgesetzt. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) deutlich unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für „allgemeine Wohngebiete“ und „Dorf-/Mischgebiete“, besteht für die zukünftigen Bauherren ausreichender Handlungsspielraum für die Überbauung ihrer Grundstücke bei gleichzeitigem Erhalt einer dorftypischen Dichte und Schaffung von großzügigen Gartenflächen.

Ebenfalls am Bestand orientiert sich die maximale Gebäudehöhe. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Bei Gebäuden mit steileren Dächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Um zusätzlich die Gebäudehöhenentwicklung zu lenken, wird die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens derart festgesetzt, dass dieser an keiner Stelle mehr als 0,3 m über dem natürlichen Geländeniveau (vgl. Höhenlinien) liegen darf. Hanggeschosse sind im Bestand als Vollgeschosse ausgebaut und werden innerhalb des Geltungsbereiches als solche zugelassen, um das natürliche Gelände weit möglichst beizubehalten.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrsanbindung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Tobel verkehrstechnisch erschlossen. Die Verkehrsflächen weisen eine Breite von 6 m auf, wodurch ein ausreichender Ausbau der Verkehrsfläche möglich ist. Der östliche Bereich des Tobels, welcher das Plangebiet in der Mitte durchquert, ist so bemessen, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug durch Vor- und Rückstoßen wenden kann.

Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend freizuhalten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Die Garagen müssen einen Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird an die Wasserversorgungsanlagen der Wassergenossenschaft Winzer-Gaismarkt eG angeschlossen. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen wird im Trennsystem entsorgt, da eine Versickerung auf dem Grundstück aus Erfahrungswerten nicht möglich ist.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern/einzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Die Abwasserbeseitigung ist in Erweiterung des bestehenden Kanals im „Tobel“ gesichert.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lechwerke AG Augsburg sichergestellt und ist nach entsprechender 1-kV-Kabelnetzerweiterung aus der Transformatorenstation Nr. 280 gesichert. Im Nordwesten des Plangebietes verläuft innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine 1-kV-Kabelleitung (Schutzbereich der Kabelleitung 1 m beiderseits der Trasse).

Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Der Bestand und der Betrieb der im Plangebiet befindlichen Anlagen der Deutschen Telekom sind zu gewährleisten. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

## **9 Immissionsschutz**

Von der im Norden verlaufenden Kreisstraße „GZ 30/Winzerstraße“ sind aufgrund der abgesetzten Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung keine erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Auf dem Grundstück Tobel 3, 86480 Aletshausen (Flurnummer 327, Gemarkung Winzer), befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist nach der „Abstandsregelung für Rinderhaltungen“, enthalten in „Arbeitspapiere“ des „Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 03/2016) der vorhandene Abstand zwischen dem Stall auf Fl. Nr. 327 mit ca. 20 GV (Kühe) und dem nächsten geplanten Wohngebäude ausreichend. Zukünftig soll der landwirtschaftliche Betrieb viehlos als Ackerbaubetrieb bewirtschaftet werden. Allerdings finden auf dem Grundstück entsprechend des Luftbildes insbesondere auch im Süden noch andere landwirtschaftliche Nutzungen (z. B. durch mehrere Fahrsilos) mit Geruchsemissionen statt. Eine Lagerung von Fremdmist im Nahbereich zum Plangebiet kann auch bei Aufgabe der Viehhaltung nicht ausgeschlossen werden. Im Süden des Plangebietes wird in Anbetracht der im Osten benachbarten aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle ein Dorfgebiet mit Emissionsbe-

schränkungen (MDb) aufgrund der Prägung des Gebietes festgesetzt. Zudem erfolgt eine Untergliederung des MDb hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in MDb1 im Westen und MDb2 im Osten.

Die Emissionsbeschränkungen für MDb1 und MDb2 beinhalten, dass die folgenden geruchsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen nicht zulässig sind: Gärfutter-silos, Lagerung von Festmist, Güllelagerung sowie Ställe für Tierhaltung. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass zwischen geruchsrelevanten Betriebseinrichtungen und schützenswerter Nutzungen im geplanten MDb entsprechend der gemäß Arbeitspapier: „Bayerischer Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 03/2016), Kap. „Abstandsregelung für Rinderhaltung“ einzuhaltenden Mindestabstände zwischen Fahrsiloanlagen udgl. und schützenswerter Wohnbebauung in Dorfgebieten von 25 m eingehalten werden. Zudem gewährleistet diese Emissionsbeschränkung, dass durch das MDb1 in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten WA kein neuer Immissionskonflikt zwischen Wohnen im Wohngebiet und geruchsrelevanten Betriebseinrichtungen im Dorfgebiet entsteht. Zusätzlich werden im MDb2 die gemäß § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässigen sonstigen Wohngebäude ausgeschlossen, da für diesen Bereich gemäß Arbeitspapier: „Bayerischer Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 03/2016), Kap. „Abstandsregelung für Rinderhaltung“ die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen Fahrsiloanlagen udgl. außerhalb des Geltungsbereiches und schützenswerten Wohngebäuden in Dorfgebieten von 25 m nicht gewährleistet werden können.

Der Belang des Immissionsschutzes hinsichtlich des bestehenden Dorfgebietes ist demnach in vorliegender Planung hinreichend berücksichtigt.

Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aufgrund dessen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden. Der Hinweis bezieht sich auf Belästigungen in Ausübung der Landwirtschaft, welche sich als unvermeidbare Einwirkungen nicht verhindern lassen.

## 10 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Ein-/Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen sowie der vorgesehenen Waldsaumentwicklung im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird ein Beitrag zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird empfohlen, die Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen und Carports auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und festgesetzt, dass nicht versiegelte Flächen bei der Grundfläche nicht anzurechnen sind.

Auf die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung von Elementen zur solaren Energiegewinnung wird im Bebauungsplan verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen (u. a. Energieeinsparungsverordnung) bzw. das erneuerbare Energie- und Wärmegesetz (EE-WärmeG) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem Deckungsgrad von 50 % des Heizenergiebedarfes bereits vorsieht und damit auf Ebene der Fachgesetze ei-

ne wesentliche CO<sub>2</sub>-Verminderung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

Eine Gebäudeausrichtung exakt nach Süden ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht im gesamten Geltungsbereich sinnvoll. Eine Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäude wird nicht getroffen, um den Bauherren hinsichtlich einer energetisch optimalen Ausrichtung jegliche Möglichkeiten offen zu lassen. Dies entspricht auch der inhomogenen Gebäudestellung der näheren Siedlungsumgebung.

## 11 Grünordnung und Naturschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages (GOF) in den Bebauungsplan (vgl. Planzeichnung GOF Bestand und Planung gemäß Anlage).

Grundsätzlich sollen bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze soll grundsätzlich verzichtet werden. Nachfolgende Artenliste nennt geeignete Bäume und Sträucher für die Gestaltung eines Gartens:

### Laubgehölze

Botanisch

Deutsch

Bäume 1. Ordnung > 20 m

*Acer platanoides*

Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus*

Berg-Ahorn

*Salix alba*

Silberweide

*Tilia cordata*

Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung 15-20 m

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Corylus colurna*

Baum-Hasel

*Juglans regia*

Walnussbaum

*Sophora japonica*

Schnurbaum

Bäume 3. Ordnung 7-15 m

*Ilex aquifolium*

Gewöhnliche Stechpalme

*Magnolia kobus*

Baum-Magnolie

*Sorbus aucuparia*

Vogelbeere

### Sträucher

*Amelanchier rotundifolia*

Echte Felsenbirne

*Cornus mas*

Kornelkische

*Cornus sanguinea*

Roter Hartriegel

*Crataegus monogyna*

Eingriffeliger Weißdorn

*Euonimus europaeus*

Gemeines Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare*

Gemeiner Liguster

*Lonicera xylosteum*

Heckenkirsche

*Prunus spinosa*

Schlehe

Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen stellen gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, 2009/2010) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wenn dadurch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen gegeben sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft nach der „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden**“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003, im folgenden kurz „**Leitfaden**“ genannt, durchgeführt.

#### **Arbeitsschritte Regelverfahren:**

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand und Analyse)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen

### **11.1 Bestand und Analyse / Erfassen des Eingriffs**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“ (Haupteinheit D 64), Untereinheit 046-A „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“.

Es liegt auf Böden aus Braunerde, aus flacher bis mittlerer Lößlehmdecke über carbonatreichem Deckenschotter des Tertiärhügellandes der Iller-Lechplatte und des Donautals.

Die potenzielle natürliche Vegetation würde sich als Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald etablieren.

Die derzeitige Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann dem Kap. 3 entnommen werden. Nennenswerte, naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind der am Fuße des Flurstücks Nr. 329, außerhalb des Plangebietes, im Nordwesten verlaufende Graben. Dieser deutet auf einen erhöhten Hangwasserabfluss hin. Außerdem sind auf Flurstück Nr. 328/3 derzeit Bienenstöcke untergebracht. Entlang der Verkehrsflächen sind keine nennenswerten Saumstrukturen vorhanden.

Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt (s. a. Kap. 4.3).

Die Bewertung aller relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Ausprägung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung durch Grünland, Privatgarten, Erschließung	I, oberer Wert
Boden	anthropogen überprägte landwirtschaftliche Flächen, Erschließung	I, oberer Wert
Wasser	keine Oberflächengewässer, intakter Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	II, unterer Wert
Klima/Luft	gut durchlüftetes Gebiet, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I, oberer Wert
Landschaftsbild	im Anschluss an den Siedlungsbestand im Norden, Nordwesten und Nordosten; Waldnähe (Südwesten)	I, oberer Wert

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 11.2 Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet liegt mit 0,3 unter dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich somit um Flächen mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Die Grundflächenzahl für das MDb liegt mit 0,4 über dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich somit um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen und zusätzlich zum Bestand festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche beträgt somit für das Wohngebiet: 2.374 m<sup>2</sup> (2.264 m<sup>2</sup> Bauland und anteilig 110 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche) und für das MDb: 2.639 m<sup>2</sup> (2.583 m<sup>2</sup> Bauland und 110 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche).

### *Ermitteln des Umfangs erforderlichen Ausgleichsflächen*

Der Bayerische Leitfaden sieht für Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vor.

Im vorliegenden Fall wird für das Wohngebiet der Kompensationsfaktor 0,3 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors wird durch die folgenden integrierten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Durchgrünung des Bebauungsplangebietes mittels Anpflanzen von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen pro Baugrundstück
- Höhenbegrenzung von Mauersockeln
- Durchlässiger Siedlungsrand durch offene Bebauung mit Einzelhäusern

- Bodenversiegelungen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenanzahl auf das erforderliche Mindestmaß reduziert
- Gewährleistung der Durchströmbarkeit des Baugebietes (Einzelhäuser, geringe Bebauungsdichte)
- Orientierung der Bebauung am natürlichen Geländeverlauf
- Direkter Siedlungsanschluss
- Gebäudehöhenbegrenzung zur Integration in Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für das WA beträgt somit  $2.374 \text{ m}^2 \times 0,3 = 712 \text{ m}^2$  gerundet

Der Bayerische Leitfaden sieht für Typ A: hoher Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 vor.

Im vorliegenden Fall wird für das MDb der Kompensationsfaktor 0,4 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors wird durch die folgenden integrierten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Durchgrünung des Bebauungsplangebietes mittels Anpflanzen von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen pro Baugrundstück
- Höhenbegrenzung von Mauersockeln
- Durchlässiger Siedlungsrand durch offene Bebauung mit Einzelhäusern
- Bodenversiegelungen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenanzahl auf das erforderliche Mindestmaß reduziert
- Gewährleistung der Durchströmbarkeit des Baugebietes (Einzelhäuser, geringe Bebauungsdichte)
- Orientierung der Bebauung am natürlichen Geländeverlauf
- Direkter Siedlungsanschluss
- Gebäudehöhenbegrenzung zur Integration in Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für das MDb beträgt somit  $2.693 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.077 \text{ m}^2$  gerundet.

### **11.3 Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche – Ortsrand, auf der aktive Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wird als „Ausgleichsfläche im Plangebiet“ (Ausgleichsfläche B) festgesetzt. Diese Fläche beträgt insgesamt ca. 3.859 m<sup>2</sup>. Der Eingriff durch das geplante WA wird dieser Ausgleichsfläche A 1:1 zugeordnet. Das verbleibende Ausgleichsflächenpotential in der Größenordnung von ca. 3.147 m<sup>2</sup> steht der Gemeinde Aletshausen für anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ge-

mäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsfläche A) durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Entwicklungsziel: artenreicher, gestufter Waldsaum mit vorgelagerter Blühwiese.

Entwicklungsmaßnahmen:

- gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum, Tiefe ca. 16 m (3 m Krautsaum, 8 m Strauchmantel (mehrreihig) mit vereinzelt Bäumen 2. Ordnung, 5 m Übergangsbereich mit Bäumen 1. und 2. Ordnung) Straucharten: Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Hasel, Hartriegel, Holunder u. a. Gehölzarten 2. Ordnung: Vogelbeere, Vogelkirsche, Feldahorn, Wildobst, Zitterpappel u. a. Gehölzarten 2. Ordnung: Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Hainbuche u. a.
- gebuchtete Grenzlinie zwischen Strauchmantel und Krautsaum
- vorgelagerte Blühwiese
  - mageres Rohbodensubstrat als Grundlage
  - Einarbeiten einer dünnen Oberbodenschicht (ca. 5 cm)
  - Ansaat mit autochthonem Blumenwiesensaatgut (4g/m<sup>2</sup>)
  - 2-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr (Balkenmäjher); eventuell zusätzliche Schröpfungsschnitte in den ersten beiden Jahren zur Reduzierung der sich entwickelnden Konkurrenzkräuter
  - Düngung sowie Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche – Ortsrand, auf der aktive Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wird als „Ausgleichsfläche im Plangebiet“ (Ausgleichsfläche A) festgesetzt. Diese Fläche beträgt insgesamt ca. 1.070 m<sup>2</sup>. Der Eingriff durch das geplante MDb wird dieser Ausgleichsfläche A 1:1 zugeordnet.

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsfläche A) durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Entwicklungsziel: Streuobstwiese.

Entwicklungsmaßnahmen

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr
- organische Düngung mit Festmist in geringem Umfang zulässig
- sonstige mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Eine Ausgleichsfläche ist im Allgemeinen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern (dingliche Sicherung und Reallast). Für die sich im Eigentum der Gemeinde Aletshausen befindliche Ausgleichsfläche ist grundsätzlich eine dingliche Sicherung vorliegend entbehrlich. Die dauerhafte Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche muss jedoch bei Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch vertragliche Regelung.

#### *Bilanz von Eingriff und Ausgleich*

- Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan WA: 712 m<sup>2</sup>
- Zugeordnete Ausgleichsfläche B im Plangebiet: 3.859 m<sup>2</sup>
- Bezüglich der Ausgleichsfläche B verbleibt ein Ausgleichsflächenpotential in der Größenordnung von ca. 3.147 m<sup>2</sup>.
- Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan MDb: 1077 m<sup>2</sup>
- Zugeordnete Ausgleichsfläche A im Plangebiet: ca. 1.070 m<sup>2</sup>
- Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf für MDb wird durch die Ausgleichsfläche A gedeckt.

Die private Ausgleichsfläche A verteilt sich anteilig auf die geplanten Grundstücke im MDb wie folgt:

Westliches Grundstück MDb1: anteilig ca. 35 % der Ausgleichsfläche A (ca. 375 m<sup>2</sup>)

Östliches Grundstück MDb1: anteilig ca. 49 % der Ausgleichsfläche A (ca. 524 m<sup>2</sup>)

MDb2: anteilig ca. 16 % der Ausgleichsfläche A (ca. 171 m<sup>2</sup>).

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Gaismarkt Tobel“ vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf den o. a. Flächen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

## **12 Spezieller Artenschutz**

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind.

Anhaltspunkte für ein Vorhandensein besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG und deren Betroffenheit bei Verwirklichung der Planung liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen, insbesondere im Westen des Plangebietes und dem weiteren Umfeld, können Fledermäuse als Individuen oder in Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Sie nutzen die Waldränder als Leitstruktur und finden auf dem extensiv genutzten Grünland ein geeignetes Nahrungsangebot an Insekten. Durch Bebauung dieser Fläche kann das Nahrungshabitat dezimiert werden. Aufgrund der im näheren Umfeld ausreichend vorkommenden, alternativen Nahrungshabitate kann die Einschränkung dieser Fläche als nicht erheblich gewertet werden. Durch zu pflanzende Obstbäume werden neue Nahrungshabitate ermöglicht (vgl. Kap. 9.2).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt insgesamt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG auslöst oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

### **13 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf § 1a Abs. 2 BauGB zu verweisen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Gemeinde Aletshausen orientiert sich grundsätzlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereichs vor dem Außenbereich. Aufgrund der derzeitigen Nachfrage und der Situation, dass im Ortsbereich keine unbebauten Grundstücke zur Neubebauung verfügbar sind, beabsichtigt die Gemeinde Aletshausen, die Entwicklung eines in der Größe maßvollen neuen Baugebiets im Anschluss an den Siedlungsbestand und zur weiteren Abrundung des Siedlungsgebietes.

### **14 Bodendenkmalschutz**

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.

## **15 Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

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

## **16 Umweltbericht**

### **16.1 Einleitung**

#### **16.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt werden.

Für den Umweltbericht wurde durch eine Erfassung der aktuellen Nutzungen im Plangebiet sowie auf Grundlage von Sekundärdaten eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht der Bauleitpläne beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbau- sowie Dorfgebietsflächen am südlichen Ortsrand von Gaismarkt, einem Ortsteil von Aletshausen. Durch das geplante Bebauungsplangebiet soll kleinräumig der Ortsrand von Gaismarkt nach Süden erweitert werden, wobei die Belange der aktiven Landwirtschaft im Siedlungsbestand besonders zu berücksichtigen sind.

Das Bebauungsplangebiet (ohne Ausgleichsflächen) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Hierfür wird auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie privater Grünfläche und bereits vorhandener Erschließungsansätze Bauland geschaffen.

### 16.1.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Gemeinde Alteshausen beabsichtigt kleinräumig ein allgemeines Wohngebiet im Südwesten des Ortsteiles Gaismarkt sowie ein Dorfgebiet im Süden des Ortsteiles in Ergänzung zum Siedlungsbestand planungsrechtlich zu sichern. Das Baugebiet umfasst bis zu 4 Bauplätze auf insgesamt ca. 0,6 ha im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand unter Nutzung bereits vorhandener Erschließungen.

Kapitel 5 und 6 der Begründung sind die detaillierten städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte sowie Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet im Detail zu entnehmen.

### 16.1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Neben dem Baugesetzbuch als gesetzliche Grundlage der Bauleitplanung sind zu den maßgeblichen umweltbezogenen Belangen der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB) verschiedene Fachgesetze zu beachten, wie Naturschutzgesetze, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz. Desweiteren sind die umweltrelevanten Ziele der Raumordnung, dargestellt im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 gemäß aktueller Teilfortschreibung mit Verordnung zur Änderung vom 21. Februar 2018 (LEP 2018) und Regionalplan Donau-Iller zu beachten.

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, der Fläche, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Auf die geplanten schützenswerten Nutzungen im Bebauungsplangebiet können durch den im Nordosten/Osten bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb Geruchsmissionen einwirken. Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan vor, dass zwischen Wohnen im Dorfgebiet sowie Wohnen im Wohngebiet und geruchsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen mindestens 25 m bzw. 50m Abstand bestehen, wie im Arbeitspapier des „Bayerischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 03/2016)“ gefordert wird.

- Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in Naturhaus- und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Integration der zulässigen Bebauung in die Landschaft, wie z. B. Gebäudehöhenbegrenzung und eine Begrenzung der Grundflächenzahl zur Begrenzung der negativen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate integriert.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Eingriffs-

/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß bayerischem Leitfaden zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Der Ausgleich für die planungsbedingten Eingriffe erfolgt auf unmittelbar an die Baugebiete festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

- Regionalplan

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind keine räumlich konkretisierten Zielaussagen für den Planbereich vorhanden.

Allgemein gültiges Ziel ist die klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Bereichen sowie die Einbindung von Baugebieten in die Landschaft. Als weiteres allgemein gültiges Ziel sollen exponierte und weit einsehbare Landschaftsteile von einer Bebauung freigehalten werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Um einen harmonischen Übergang der geplanten Bebauung zur freien Landschaft zu schaffen, wird im südlichen Anschluss an die Baugebiete die erforderlichen Ausgleichsflächen angeschlossen, die zum einen im Südwesten die Entwicklung eines gestuften Waldsaumes vorsehen und zum Anderen im Süden/Südosten die Entwicklung einer Streuobstwiese.

Einer Bebauung des Plangebietes steht dem Ziel des Regionalplans (Zersiedelung der Landschaft im Sinne von exponierten und weit einsehbaren Landschaftsteilen) aufgrund der Anbindung an den bereits bestehenden Siedlungsbestand, sowie der Lage am Waldrand und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht entgegen.

## **16.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

### **16.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Basisszenario)**

#### *Flächennutzungen*

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen sind bereits weitgehend vorhanden und als eigene Flurstücke abgemarkt. Kleinräumig umfasst das Bauungsplangebiet zudem eine private Grünfläche (Privatgarten). Im Norden und Osten schließt der Siedlungsbestand des Ortsteiles Gaismarkt an, während sich nach Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen befinden.

#### *Schutzgut Mensch*

Die bebaute Umgebung ist aufgrund des dorftypischen Nebeneinanders von Wohnen, privater Kleintierhaltung und landwirtschaftlicher Nutzung als Dorfgebiet einzustufen. So befindet sich auf dem östlichen Nachbargrundstück Flur-Nr. 327 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung (Kühe) und mehreren Silagefahrtilos.

### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Das Plangebiet liegt in einem bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzten Bereich und weist keine nennenswerten naturschutzfachlich wertvollen Strukturen auf.

Fundorte von Tierarten der Artenschutzkartierung oder von Biotopen der amtlichen Biotopkartierung liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Im Plangebiet liegen keine naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Anhaltspunkte für ein Vorhandensein besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und deren Betroffenheit bei Verwirklichung der Planung liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Westen westlich des Plangebietes (Wald) können Fledermäuse als Individuen oder in Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Sie nutzen die Waldränder als Leitstruktur und finden auf dem Grünland ein geeignetes Nahrungsangebot an Insekten.

### *Schutzgut Fläche*

Durch die vorliegende Planung gehen kleinräumig neben der Inanspruchnahme einer Teilfläche eines Privatgartens sowie bestehender Erschließungsflächen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

### *Schutzgut Boden*

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher weitestgehend unversiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die Nutzungen jedoch verändert. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstigen Untergrundverunreinigungen bekannt.

Mit der Überbauung des Plangebietes kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Die zulässige Überbauung im Plangebiet wurde auf eine maximal zulässige GRZ von 0,3 bzw. 0,4 begrenzt.

Ohne eine Bebauung würde der Boden in seinem vorliegenden Profilaufbau unverändert erhalten bleiben.

### *Schutzgut Wasser*

Oberflächengewässer sind im Baugebiet selbst vorhanden. Aufgrund des im Nordwesten im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche B verlaufenden Grabens ist auf einen erhöhten Hangwasserabfluss zu schließen.

Aufgrund vorhandener Informationen seitens der Gemeinde Aletshausen ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet nicht möglich.

### *Schutzgut Klima und Luft*

Das Plangebiet besitzt allgemeine Funktionen für das Lokalklima als Frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen Größe und der unmittelbar anschließenden Siedlung stellt das Plangebiet keine relevante klimaaktive Fläche dar.

### *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist durch das Nebeneinander der für ein Dorfgebiet typischen baulichen Anlagen sowie der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen geprägt. Nach Südwesten/Westen bestimmen die Waldbereiche „Dobelholz“ das Landschaftsbild. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize.

Mit der Überbauung des Plangebietes erfährt das Landschaftsbild keine deutliche Veränderung. Der Siedlungsbestand wird nach Süden erweitert, so dass der Ortsrand nach Süden verlagert wird. Durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarem Anschluss an die geplanten Bauflächen erfolgt eine Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **16.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung**

### *Umweltauswirkungen durch das Plangebiet*

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung aufgelistet.

Generell sind durch die Bebauung folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Entzug von Freifläche durch die baulichen Anlagen.
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlagerung des Siedlungsrandes nach Süden.
- Veränderung der Bodenverhältnisse, unter anderem durch Bodenversiegelung.

### *Schutzgut Mensch*

Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan vor, dass zwischen Wohnen im Dorfgebiet sowie Wohnen im Wohngebiet und geruchsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen mindestens 25 m bzw. 50°m Abstand bestehen, wie im Arbeitspapier des „Bayerischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 03/2016)“ gefordert wird. Der Belang des Immissionsschutzes hinsichtlich des bestehenden Dorfgebietes ist demnach in vorliegender Planung hinreichend berücksichtigt. Die aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen möglich einwirkenden zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden, soweit sie nicht vermeidbar sind.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden durch die in der Planung berücksichtigten Maßnahmen als gering eingestuft.

### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Das Plangebiet liegt in einem bisher weitgehend landwirtschaftlich benutzten Bereich und weist keine bedeutenden naturschutzfachlichen Strukturen auf. Durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet wird das Plangebiet baulich überprägt. Es kommt zu einem Entzug von bisherigen Freiflächen. Durch eine Bebauung dieser Freiflächen

kann das Nahrungshabitat für eventuell vorkommende Fledermäuse, welche die Wald-ränder als Leitstruktur nutzen, dezimiert werden. Aufgrund der im näheren Umfeld jedoch ausreichend vorkommenden alternativen Nahrungshabitate kann die Einschränkung dieser Fläche als nicht erheblich gewertet werden. Zudem werden durch die zu pflanzenden Obstbäume im Rahmen der Ausgleichsfläche A neue Nahrungshabitate ermöglicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt als gering eingestuft.

#### *Schutzgut Fläche*

Durch die planungsrechtliche Sicherung von Bauflächen werden ca. 0,6 ha Fläche beansprucht. Die Eingriff- und Ausgleichsflächenbilanzierung beinhaltet diesen Sachverhalt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche werden als gering erheblich eingestuft.

#### *Schutzgut Boden*

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher weitestgehend unversiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die Jahrzehnte lange überwiegend landwirtschaftliche Nutzung jedoch zum Teil gestört. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstigen Untergrundverunreinigungen bekannt.

Mit der Überbauung des Plangebietes kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereich, wobei jedoch durch die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 bzw. 0,4 diese entsprechend begrenzt werden.

Ohne eine Bebauung würde der Boden in seinem vorliegenden Profilaufbau großflächig unverändert erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als gering erheblich eingestuft, da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet lediglich um eine sehr kleinräumige Siedlungserweiterung mit entsprechender Reduzierung der zulässigen Bodenversiegelung handelt.

#### *Schutzgut Wasser*

Die im Zuge der Flächenversiegelungen auftretenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden durch eine Reduzierung der maximal zulässigen Grundflächenzahl vermindert. Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse nicht möglich. Die Entsorgung erfolgt mittels einer Trennkanalisation. Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser durch die Versiegelung mit den zulässigen Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingestuft.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Mit der Beschränkung von Flächenversiegelung reduzieren sich die Veränderungen auf das Kleinklima. Die Auswirkungen der Planung auf Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als gering erheblich bewertet.

#### *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Mit der Errichtung der im Plangebiet zulässigen Bauten wird gegenüber der bisherigen Nutzung freie Landschaft baulich überprägt. Durch die vorgesehene Durchgrünung sowie Eingrünung im Rahmen der Ausgleichsflächen A und B werden diese Eingriffe in das Landschaftsbild jedoch ausgeglichen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild werden als gering erheblich eingestuft.

#### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmalfunde bekannt. Sonstige Sach- und Kulturgüter sind ebenfalls nicht bekannt. Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

### **16.2.3 Kumulative Auswirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

### **16.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der derzeitigen Lage im planungsrechtlichen Außenbereich würde ohne Aufstellung des Bebauungsplanes kein Baurecht für eine Wohnbau-/Dorfgebietsnutzung entstehen. Veränderungen gegenüber der gegenwärtigen Nutzung des Plangebietes und dessen allgemeiner Bedeutung als Lebensraum wären nicht zu erwarten.

Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

### **16.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Nach derzeitigem Planungsstand sind folgende Maßnahmen (z. B. als Festsetzungen im Bebauungsplan) erforderlich, um planungsbedingte Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

#### *Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Mensch*

Festsetzung eines Mindestabstandes von 25 m/50 m zwischen Baugrenze im MDb/WA und geruchsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen im östlich angrenzenden Dorfgebiet außerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Pflanzung standortheimischer Bäume auf Privatgrundstücken.

#### *Schutzgut Boden*

Minimierung der Versiegelung durch Begrenzung einer maximal zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen.

### *Schutzgut Wasser*

Begrenzung der Versiegelung durch bauliche Anlagen zum weitestgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate

### *Schutzgut Klima*

Beschränkung von Flächenversiegelungen, offene Bebauung.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Minimierung von Sichtwirkungen durch die Standortwahl im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung.

### *Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung*

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die mit der Planung verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen. Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe insbesondere im Hinblick auf die Überbauung von Fläche durch die Gebäude und den dadurch verursachten Flächenentzug. Einen weiteren Eingriff stellt die bauliche Überprägung durch die Verlagerung des Ortsrandes für das Landschaftsbild dar.

In der vorliegenden Planung wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den für Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Flächen gemäß der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, herausgegeben vom bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StmLU), durchgeführt.

Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt (s. a. Kap. 4.3).

Die Bewertung aller relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Einstufung</b>
Arten- und Lebensräume	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung durch Grünland, Privatgärten, Erschließung	I, oberer Wert
Boden	anthropogen überprägte landwirtschaftliche Flächen, Erschließung	I, oberer Wert
Wasser	keine Oberflächengewässer, intakter Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	II, unterer Wert

Schutzgut	Ausprägung	Einstufung
Klima/Luft	gut durchlüftetes Gebiet, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I, oberer Wert
Landschaftsbild	im Anschluss an den Siedlungsbestand im Norden, Nordwesten und Nordosten; Waldnähe (Südwesten)	I, oberer Wert

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet liegt mit 0,3 unter dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich somit um Flächen mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Die Grundflächenzahl für das MDb liegt mit 0,4 über dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich somit um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen und zusätzlich zum Bestand festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche beträgt somit für das Wohngebiet: 2.374 m<sup>2</sup> (2.264 m<sup>2</sup> Bauland und anteilig 110 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche) und für das MDb: 2.639 m<sup>2</sup> (2.583 m<sup>2</sup> Bauland und 110 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche).

### *Ermitteln des Umfangs erforderlichen Ausgleichsflächen*

Der Bayerische Leitfaden sieht für Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vor.

Im vorliegenden Fall wird für das Wohngebiet der Kompensationsfaktor 0,3 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors wird durch die folgenden integrierten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Durchgrünung des Bebauungsplangebietes mittels Anpflanzen von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen pro Baugrundstück
- Höhenbegrenzung von Mauersockeln
- Durchlässiger Siedlungsrand durch offene Bebauung mit Einzelhäusern
- Bodenversiegelungen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenanzahl auf das erforderliche Mindestmaß reduziert
- Gewährleistung der Durchströmbarkeit des Baugebietes (Einzelhäuser, geringe Bebauungsdichte
- Orientierung der Bebauung am natürlichen Geländeverlauf
- Direkter Siedlungsanschluss
- Gebäudehöhenbegrenzung zur Integration in Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für das WA beträgt somit  $2.374 \text{ m}^2 \times 0,3 = 712 \text{ m}^2$  gerundet

Der Bayerische Leitfaden sieht für Typ A: hoher Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 vor.

Im vorliegenden Fall wird für das MD<sub>b</sub> der Kompensationsfaktor 0,4 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors wird durch die folgenden integrierten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Durchgrünung des Bebauungsplangebietes mittels Anpflanzen von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen pro Baugrundstück
- Höhenbegrenzung von Mauersockeln
- Durchlässiger Siedlungsrand durch offene Bebauung mit Einzelhäusern
- Bodenversiegelungen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenanzahl auf das erforderliche Mindestmaß reduziert
- Gewährleistung der Durchströmbarkeit des Baugebietes (Einzelhäuser, geringe Bebauungsdichte)
- Orientierung der Bebauung am natürlichen Geländeverlauf
- Direkter Siedlungsanschluss
- Gebäudehöhenbegrenzung zur Integration in Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für das MD<sub>b</sub> beträgt somit  $2.693 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.077 \text{ m}^2$  gerundet.

### **Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche – Ortsrand, auf der aktive Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wird als „Ausgleichsfläche im Plangebiet“ (Ausgleichsfläche B) festgesetzt. Diese Fläche beträgt insgesamt ca. 3.859 m<sup>2</sup>. Der Eingriff durch das geplante WA wird dieser Ausgleichsfläche A 1:1 zugeordnet. Das verbleibende Ausgleichsflächenpotential in der Größenordnung von ca. 3.147 m<sup>2</sup> steht der Gemeinde Aletshausen für anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsfläche A) durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Entwicklungsziel: artenreicher, gestufter Waldsaum mit vorgelagerter Blühwiese.

Entwicklungsmaßnahmen:

- gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum, Tiefe ca. 16 m (3 m Krautsaum, 8 m Strauchmantel (mehrreihig) mit vereinzelt Bäumen 2. Ordnung, 5 m Übergangsbereich mit Bäumen 1. und 2. Ordnung) Straucharten: Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Hasel, Hartriegel, Holunder u. a. Gehölzarten 2. Ordnung: Vogelbeere,

- Vogelkirsche, Feldahorn, Wildobst, Zitterpappel u. a. Gehölzarten 2. Ordnung: Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Hainbuche u. a.
- gebuchtete Grenzlinie zwischen Strauchmantel und Krautsaum
  - vorgelagerte Blühwiese
    - mageres Rohbodensubstrat als Grundlage
    - Einarbeiten einer dünnen Oberbodenschicht (ca. 5 cm)
    - Ansaat mit autochthonem Blumenwiesensaatgut (4g/m<sup>2</sup>)
    - 2-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr (Balkenmäher); eventuell zusätzliche Schröpfungsschnitte in den ersten beiden Jahren zur Reduzierung der sich entwickelnden Konkurrenzkräuter
    - Düngung sowie Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche – Ortsrand, auf der aktive Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wird als „Ausgleichsfläche im Plangebiet“ (Ausgleichsfläche A) festgesetzt. Diese Fläche beträgt insgesamt ca. 1.070 m<sup>2</sup>. Der Eingriff durch das geplante MDb wird dieser Ausgleichsfläche A 1:1 zugeordnet.

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsfläche A) durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Entwicklungsziel: Streuobstwiese.

Entwicklungsmaßnahmen

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr
- organische Düngung mit Festmist in geringem Umfang zulässig
- sonstige mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Eine Ausgleichsfläche ist im Allgemeinen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern (dingliche Sicherung und Reallast). Für die sich im Eigentum der Gemeinde Aletshausen befindliche Ausgleichsfläche ist grundsätzlich eine dingliche Sicherung vorliegend entbehrlich. Die dauerhafte Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche muss jedoch bei Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch vertragliche Regelung.

*Bilanz von Eingriff und Ausgleich*

- Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan WA: 712 m<sup>2</sup>
- Zugeordnete Ausgleichsfläche B im Plangebiet: 3.859 m<sup>2</sup>

- Bezüglich der Ausgleichsfläche B verbleibt ein Ausgleichsflächenpotential in der Größenordnung von ca. 3.147 m<sup>2</sup>.
- Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan MDb: 1077 m<sup>2</sup>
- Zugeordnete Ausgleichsfläche A im Plangebiet: ca. 1.070 m<sup>2</sup>
- Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf für MDb wird durch die Ausgleichsfläche A gedeckt.

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Gaismarkt Tobel“ vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf den o. a. Flächen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster hat zeitnah nach in Kraft treten des Bebauungsplanes seitens der Gemeinde Aletshausen zu erfolgen.

## **16.5 Planungsalternativen**

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Durch die Lage der Erschließungsstraßen sowie der kleinräumigen Verschiebung des Siedlungsrandes nach Süden ist die grundsätzliche Planungskonzeption vorgegeben. Insofern bestehen keine Planungsalternativen.

## **16.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeit**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Technische Schwierigkeiten treten nicht auf.

## **16.7 Monitoring**

Das Monitoring soll die Überwachung und erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde.

Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekanntgewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde hingegen wird von sich aus nach Fertigstellung der Maßnahme die Anlage beobachten. Folgende Monitoringmaßnahmen führt die Gemeinde Aletshausen durch:

- Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen spätestens zwei Jahre nach Realisierung der baulichen Anlagen sowie in der Folgezeit.
- Überprüfung der Wirksamkeit und dauerhaften Unterhaltung der Ausgleichsflächen entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzung 3 Jahre nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und im weiteren alle 5 Jahre.

## 16.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf Flächen am südlichen Ortsrand von Aletshausen im Ortsteil Gaismarkt soll in Anbin-  
 dung an den Siedlungsbestand kleinräumig ein allgemeines Wohngebiet sowie Dorfgebiet  
 entwickelt werden.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, er-  
 heblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch,  
 Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima,  
 Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewert-  
 et.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Fläche	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon  
 auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein  
 naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Die Ausgleichsflächen sind im unmittelbaren  
 Anschluss an die Bauflächen festgesetzt.

## 17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	ca. 10.796 m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.022 m <sup>2</sup>	9 %
allgemeines Wohngebiet	ca. 2.264 m <sup>2</sup>	21 %
Dorfgebiet mit Emissionsbeschrän- kungen	ca. 2.583 m <sup>2</sup>	24 %
Ausgleichsfläche A (private Grünfläche)	ca. 1.068 m <sup>2</sup>	10 %
Ausgleichsfläche B (öffentliche Grünflä- che)	ca. 3.859 m <sup>2</sup>	36 %

max. überbaubare Grundstücksfläche	ca.	1.712 m <sup>2</sup>
max. Geschossfläche	ca.	2.908 m <sup>2</sup>

## 18 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

### 18.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen:						
ca.	1.022	m <sup>2</sup>	à ca. € 100,00	netto	€	102.200,00
Wasserleitungen:						
ca.	159	lfm	à ca. € 200,00	netto	€	31.800,00
Abwassersammler:						
ca.	159	lfm	à ca. € 350,00	netto	€	55.650,00
Straßenleuchten:						
ca.	4	St.	à ca. € 2.200,00	netto	€	8.800,00
Gesamt				netto	€	198.450,00

### 18.2 Bodenordnung

Zur Herstellung von nutzbaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

## 19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Stephan Uano
- 10 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 11 Lechwerke AG Augsburg
- 12 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 13 Regionalverband Donau-Iller
- 14 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 15 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 17 Wassergenossenschaft Winzer-Gaismarkt eG

## 20 Anlagen

Kling Consult, Krumbach: Grünordnerischer Fachbeitrag Bestand und Planung vom 17. Dezember 2018

## 21 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 17. Dezember 2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 3. Juni 2019

Begründung vom 17. Dezember 2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 3. Juni 2019

## 22 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 17. Dezember 2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 3. Juni 2019



Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiterin:



B. Eng. Grolik

Bearbeiterin:



Dipl.-Geogr. Saloustros

Aletshausen, den .....

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*