

# **Begründung zum Bebauungsplan** **„Aletshausen-Nord“ 1. Änderung** **Gemeinde Aletshausen**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Aufstellungsverfahren	2
1.1	Aufstellungsbeschluss	2
1.2	Bebauungsplanentwurf	2
1.3	Satzungsbeschluss	2
2	Ursprünglicher Bebauungsplan	2
3	Einfügung in die Bauleitplanung	2
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2	Bebauungsplanänderung	2
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
3.2.2	Planungsalternativen	3
3.2.3	Lage und Größe	3
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	3
4.1	Geländebeschaffenheit	3
4.2	Bestand innerhalb	3
4.3	Bestand außerhalb	3
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	3
6	Verkehrerschließung	3
7	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	3
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung	3
9	Ver- und Entsorgung	3
10	Umweltprüfung	3
11	Planungsstatistik	4
12	Bodenordnung	4
13	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	4
14	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
15	Verfasser	4

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat in seiner Sitzung vom 02. März 2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Aletshausen-Nord" in Aletshausen beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### **1.2 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 02. März 2015 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplan „Aletshausen-Nord“ 1. Änderung zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung wurde am 20. März 2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 30. März 2015 bis 30. April 2015 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30. März 2015 bis 30. April 2015 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.3 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat am 11. Mai 2015 den Bebauungsplan „Aletshausen-Nord“ 1. Änderung als Satzung beschlossen.

## **2 Ursprünglicher Bebauungsplan**

Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Aletshausen-Nord“, der mit Bekanntmachung vom 11. Juni 1999 in Kraft getreten ist. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war im Wesentlichen die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO). Der ursprüngliche Bebauungsplan lässt als Dachform nur Satteldächer zu.

## **3 Einfügung in die Bauleitplanung**

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Aletshausen besitzt keinen Flächennutzungsplan. Dieser ist auch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

### **3.2 Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Aletshausen-Nord“ 1. Änderung umfasst einen nördlichen Teilbereich des Baugebietes „Aletshausen-Nord“ mit den Grundstücken Fl.-Nr. 123/25, 123/24, 123/23 und 123/22, alle Gemarkung Aletshausen.

#### **3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Baugebiet „Aletshausen-Nord“ in Aletshausen ist im Bereich des Birkenweges vollständig bebaut und im Bereich des Lindenweges noch vollständig unbebaut. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aletshausen-Nord“ sind im gesamten Geltungsbereich zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung bis zu 50° zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Dies führt, auch bei nicht ungewöhnlich großen Wohngebäuden, zu Gebäudehöhen von 10 m und mehr.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland hat sich der Gemeinderat Aletshausen dafür entschieden, die bauliche Ausnutzbarkeit im Plangebiet zu verbessern. Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Grund, an der ursprünglichen Festsetzung festzuhalten, wenn es dadurch zu keiner Steigerung der möglichen Gebäudehöhen und zu keiner Änderung am direkten Ortsrand kommt. Dies ist durch die Festsetzung einer Dachneigung von höchstens 25° bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen, wenn das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, der Fall. Satteldächer sind aus städtebaulichen Gründen von dieser geringen Dachneigung ausgeschlossen. Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Aletshausen-Nord“ bleiben unverändert.

### **3.2.2 Planungsalternativen**

Aus städtebaulichen Gründen sind am Ortsrand Wandhöhen, die bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen entstehen, wenn das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, unerwünscht. Der südliche Teil des Baugebietes ist bereits vollständig bebaut, sodass Planungsalternativen nicht in Betracht kommen.

### **3.2.3 Lage und Größe**

Das Plangebiet „Aletshausen-Nord“ 1. Änderung liegt im Nordosten von Aletshausen und umfasst eine Größe von ca. 0,3 ha.

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

### **4.1 Geländebeschaffenheit**

Das Plangebiet ist leicht hängig in Richtung Südwesten.

### **4.2 Bestand innerhalb**

Das Plangebiet ist durch eine Wiesenfläche geprägt.

### **4.3 Bestand außerhalb**

Im Norden grenzt eine Ackerfläche und im Süden Wohnbebauung an. Im Osten und Westen grenzen öffentliche Verkehrsflächen an.

## **5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Alle Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Aletshausen-Nord“ aus dem Jahr 1999 werden übernommen und lediglich um die Festsetzungen erweitert, dass künftig Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen sind, bei denen sich das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum befinden muss. Um dies städtebaulich und gestalterisch verträglich zu ermöglichen, werden Satteldächer für diesen Fall ausgeschlossen und eine Dachneigung von nur höchstens 25° zugelassen.

## **6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im bestehenden Bebauungsplan „Aletshausen-Nord“ festgesetzte und bereits ausgebaute Stichstraße „Lindenweg“.

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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

## **8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung**

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, durch den die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und insbesondere keine Intensivierung der Nutzung stattfindet (es verbleibt bei zwei Vollgeschossen), ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gem. § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Grünordnerische Belange des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert fort.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind vorhanden und werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

## **10 Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13 BauGB für Bebauungspläne in vereinfachten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, nachdem die geänderten

Festsetzungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erfordern und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes bestehen.  
Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter eintritt.

#### **11 Planungsstatistik**

Gesamtfläche	2.906	m2	100 %
Davon öffentliche Verkehrsfläche	0	m2	0 %
Nettobauland allgemeines Wohngebiet	2.906	m2	100 %
Davon max. überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,3	872	m2	30 %
Davon max. Geschossfläche, GFZ 0,4	1.162	m2	40 %

#### **12 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**

Landratsamt Günzburg — Sachgebiet 403 (Bauabteilung)

#### **14 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bebauungsplan vom 09. Juli 2015 und Begründung vom 09. Juli 2015.

#### **14 Verfasser**

Verwaltungsgemeinschaft Krumbach (Schwaben)

Aletshausen, den 09. Juli 2015



.....  
Düscher, 1. Bürgermeister