



## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Gaismarkt Tobel“, Gemarkung Winzer, Gemeinde Aletshausen**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

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 (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Aus immissionsschutzfachlichen Gründen wurde im Zuge des Planverfahrens 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 war.

Aufgrund dessen hat die Gemeinde Aletshausen in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2018 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan in ein Regelverfahren nach dem BauGB zu überführen. Dabei werden 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. Im Bauleitplanverfahren wurden demnach die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zweimal beteiligt.

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

### **Erfordernis 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 Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. 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 Silagefahrtilos. 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.

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:



**BBP „Gaismarkt Tobel“, Gemeinde Aletshausen**  
Projekt-Nr. 650-405-KCK

- 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 zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen sind bereits weitgehend vorhanden
- Für das Flurstück Nr. 328/3 wurde bei der Gemeinde ein konkreter Bauwunsch vorgetragen

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

### **Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Immissionsschutz**

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: Gärfuttersilos, 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 Fahrsiloplanlagen 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



**BBP „Gaismarkt Tobel“, Gemeinde Aletshausen**  
Projekt-Nr. 650-405-KCK

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.

### **Städtebauliche Aspekte - Dachformen**

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 eines 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.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Eingriffe durch den Bebauungsplan erfolgen auf bislang unbebauten Flächen. Aufgrund der Überplanung von Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich wird die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Hinsichtlich des ermittelten erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs setzt der Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche A (private Grünfläche) sowie eine Ausgleichsfläche B (öffentliche Grünfläche) fest. Durch die im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Zudem verbleibt für die Gemeinde Aletshausen ein Ausgleichsflächenpotential in der Größenordnung von ca. 3.147 m<sup>2</sup> für anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **Spezieller Artenschutz**

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 reduziert 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 geschaffen.



**BBP „Gaismarkt Tobel“, Gemeinde Aletshausen**  
Projekt-Nr. 650-405-KCK

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 3. Juni 2019

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Saloustros

*Aletshausen, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*