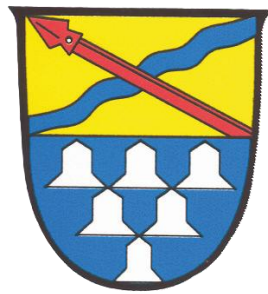


Gemeinde Alesheim



1. Änderung des Bebauungsplans Alesheim Nr. 6

„An der Weimersheimer Straße“

Begründung

Ausfertigung vom 21.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Erläuterung und Begründung der Änderungen	3
4	Aufstellungsvermerke	4

ENTWURF

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Alesheim hat beschlossen, den Bebauungsplan Alesheim Nr. 6 „An der Weimersheimer Straße“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 31.01.2019, inhaltlich in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächenvorschriften zu ändern. Ziel ist die Anwendung der Abstandsflächenberechnung nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die Änderung die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die weiteren Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind ebenfalls erfüllt: Weder begründet die Bebauungsplanänderung eine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Abstandsflächenvorschriften:

Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung am 31.01.2019 rechtskräftig. Durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung im Jahr 2021 wurde das gesetzliche Maß der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H, mindestens 3 Meter, reduziert. Zeitgleich wurde die Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO angepasst, wonach zur Erhaltung des Ortsbildes oder zur Erhaltung oder Verbesserung der Wohnqualität die Abstandsflächentiefe auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 Meter, in einer Satzung erhöht festgesetzt werden kann. Ob die Abstandsflächentiefe in bestehenden Satzungen statisch oder dynamisch behandelt werden, ist nicht immer von ausdrücklichen Festsetzungen abhängig, sondern kann sich aus dem Konzept, dem Kontext ergeben und einer Auslegung zugänglich sein. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan Alesheim Nr. 6 „An der Weimersheimer Straße“, dass die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO einzuhalten sind, deutet diese auf eine statische Festsetzung hin, weshalb von 1,0 H Abstandsflächentiefe auszugehen ist. Dadurch ergibt sich bei der Ermittlung der Abstandsflächen ein ungünstiges Berechnungsmodell (Berechnung nach neuem Recht, jedoch mit 1,0 H Tiefe).

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans war keineswegs die Absicht der Gemeinde, die Abstandsflächen (auch hinsichtlich der Abstandsflächentiefe) anderweitig zu regeln und von der Satzungsermächtigung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Gebrauch zu machen. Trotz der Anwendungsmöglichkeit des damalig geltenden 16-Meter-Privilegs hält der Gemeinderat der Gemeinde Alesheim eine Änderung des Bebauungsplans für notwendig und sinnvoll.

4 Aufstellungsvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Alesheim Nr. 6 „An der Weimersheimer Straße“ wurde ausgearbeitet von der

Verwaltungsgemeinschaft Altmühltal
Bauamt
Hauptstraße 37
91802 Meinheim

aufgestellt: 21.03.2025

geändert:

Max Kehrstephan, VGem Altmühltal

ausgefertigt:

Alesheim, den _____

Manfred Schuster, 1. Bürgermeister