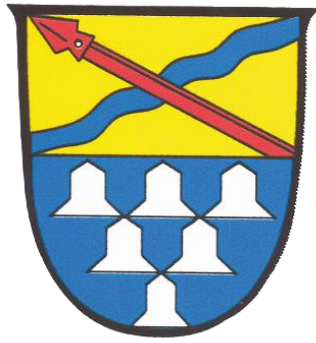


Gemeinde Alesheim



1. Änderung des Bebauungsplans Alesheim Nr. 7

„Am Echerlein II“

Begründung

Ausfertigung vom 21.08.2026

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. 7 „Am Echerlein II“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 22.11.2024, inhaltlich in Bezug auf die Zulässigkeit von Bungalows sowie die Anpassung des Planblatts an die tatsächlichen Verhältnisse im Bereich des Regenrückhaltebeckens zu ändern. Ziel ist die Zulässigkeit von Bungalows im Genehmigungsverfahren.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Die Kriterien des § 13 a BauGB wurden geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die förmliche Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Anpassung des Planblatts:

Aufgrund der fehlenden wasserrechtlichen Erlaubnis des alten Baugebiets Alesheim Nr. 5 „Am Echerlein“, musste das Regenrückhaltebecken im neuen Baugebiet Alesheim Nr. 7 „Am Echerlein II“ deutlich größer ausgelegt werden als geplant. Das Planblatt wird von den Grundstücken sowie der Baugrenze entsprechend angepasst.

Zulässigkeit von Bungalows:

Bisher waren nach Nr. 1.3 der Satzung des Bebauungsplans Alesheim Nr. 7 „Am Echerlein II“ Bungalows mit nur einem Vollgeschoss unzulässig. Diese Regelung wurde durch den alten Gemeinderat aufgenommen und ist in den „neueren“ Bebauungsplänen der Gemeinde Alesheim unüblich. Der neue Gemeinderat möchte explizit Bungalows im neuen Baugebiet zulassen. In der Sitzung vom 19.06.2026 wurde das erste Bungalow im Geltungsbereich im Bauturboverfahren genehmigt. Um das Verfahren schneller, einfacher und kostengünstiger für die Bauherren zu gestalten, soll nun die oben genannte Festsetzung ersatzlos gestrichen werden.

Änderung der Festsetzung Nr. 4.5 „Bodenfunde, Denkmalschutz“:

Bei der archäologischen Begleitung des Baus der Erschließungsstraße im Jahr 2024 haben sich zwar einige Hinweise ergeben, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern in diesem Bereich hinweisen. Jedoch ergab sich hieraus kein ganz eindeutiges Ergebnis. Zudem wurden bis jetzt 4 Parzellen im Baugebiet archäologisch untersucht. In keinem Fall konnten zweifelsfrei Bodendenkmäler festgestellt werden. Aus diesem Grund wird seitens des Landesamt für Denkmalpflege (Mail vom 06.08.2026 von Herrn Dr. Fehr an Frau Biswanger) keine Notwendigkeit einer dauerhaften archäologischen Begleitung gesehen. Demnach soll im Bebauungsplan lediglich auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen werden. Ein Erlaubnisverfahren soll ebenfalls nicht mehr durchgeführt werden.

4 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Alesheim Nr. 7 „Am Echerlein II“ wurde ausgearbeitet von der

Verwaltungsgemeinschaft Altmühltal
Bauamt
Hauptstraße 37
91802 Meinheim

aufgestellt: 21.08.2026

geändert:

Max Kehrstephan, VGem Altmühltal

ausgefertigt:

Alesheim, den _____

Helmut Zäh, 1. Bürgermeister