

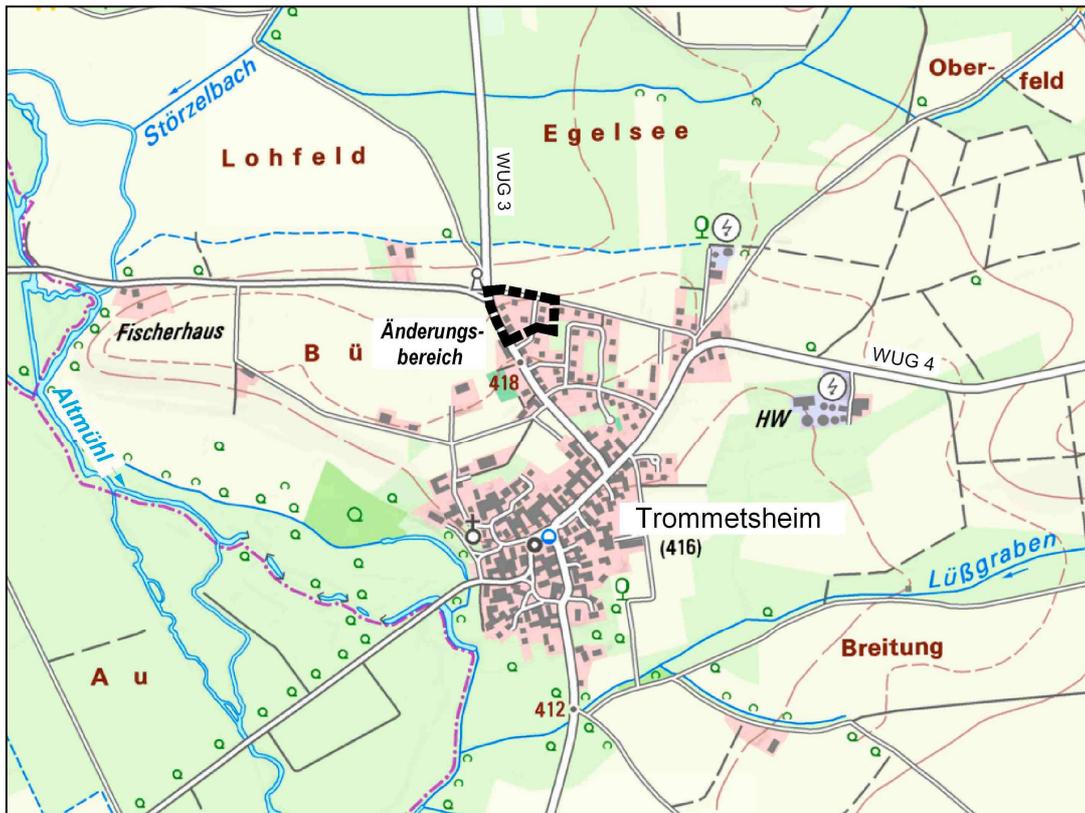


Gemeinde Alesheim

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans

- 28. 8. 2025 -



Bearbeitung: Planungsbüro Dunz, Weißenburg

Die Gemeinde möchte auf dieser kleinen Teilfläche im Ortsrandbereich, auch gewerbliche Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulassen. Der Wohnzweck muss jedoch im Vordergrund stehen.

Aufgrund der Bestandssituation mit den vorhandenen Wohngebäuden, sind Konflikte mit nachfolgenden gewerblichen Nutzungen möglich. Für das Gewerbe werden in dieser Lage, die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt und es entstehen erhöhte Anforderungen bezüglich Lärmschutz. Etwas vorbelastet ist der Bereich durch Lärmemissionen von der Ortszufahrt, dem Ortsrandweg und den landwirtschaftlichen Nutzungen. Es wird auch auf dem Grundstück der geplanten Werkstatt schon seit längerer Zeit an Fahrzeugen gearbeitet. Für die Nachbarn ist die Verträglichkeit der Nutzungen daher zu einem gewissen Grad abschätzbar. Die Nachbarn wurden im Vorfeld der Planung über das Vorhaben informiert. Dabei wurden keine Einwände gegen das geplante Werkstattgebäude erhoben.

Bezüglich Lärmschutz wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans, den umliegenden Wohnnutzungen, im Vergleich zur derzeitigen Wohnbaufläche, eine geringere Schutzwürdigkeit zugesprochen und sie müssen mehr Lärm hinnehmen. Die TA Lärm gibt für Immissionsorte in gemischten Bauflächen tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) vor. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm liegen damit höher als in Wohnbauflächen, mit tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A). Bei der immissionschutzfachlichen Prüfung von Vorhaben werden dann diese höheren Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt unverändert über die WUG 3 / Lindenstraße, den Ortsrandweg/Römerweg und über die Straße 'In der Lauch'. Die Hauptzufahrt für den geplanten Kfz-Betrieb soll der Ortsrandweg/Römerweg bilden.

Wasserversorgung und Entwässerung sind über die örtlichen Versorgungsnetze gewährleistet.



Der betreffende Ortsrand aus nordwestlicher Richtung.

3. **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Hinsichtlich des Naturraums liegt der Planungsbereich im Altmühltrichter. Der breite Talboden der Altmühl wird von randlichen Schotterterrassen und Lößbedeckungen gebildet. Der Ortsbereich liegt hier leicht erhöht, außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist weitestgehend eben und weist eine Höhenlage von rund 417,5 bis 418 m über NN auf.

Trommetsheim liegt im Naturpark Altmühltal. Der geplante Bereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes bzw. der Schutzzone des Naturparks. Natura 2000 Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Die in das Verfahren einbezogenen, bereits bebauten Flächen, sind hinsichtlich der Flora und Fauna von geringer Bedeutung. Die Änderung führt daher zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Arten und Lebensräume'. In der amtlichen Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, sind auch in der Nähe keine Biotope ausgewiesen.

In den Kartenunterlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist der Römerweg als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Denkmalnummer: D-5-3931-0050
Beschreibung: Straße der Römischen Kaiserzeit
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt.

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 BayOschG und Art. 7 BayDschG.

4. **Eingriff und Ausgleich**

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt bei Wohnbauflächen ein Orientierungswert von 0,4, bei gemischten Bauflächen von 0,6. Damit könnte sich durch die Planänderung, das Maß der baulichen Nutzung und damit die überbaute und befestigte Fläche, etwas erhöhen. Bei den evtl. betroffenen Flächen handelt es sich aber um Rasen- und Pflasterflächen, ohne oder mit sehr geringem naturschutzfachlichen Wert. Eine zusätzliche Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ist nicht erforderlich. Die Kategorie 'A I' für die Eingriffsschwere (GRZ 0,3 - 0,6) gilt auch weiterhin.

Die Bebauung im Gesamtbereich des Neubaugebietes, besteht aus eingeschossigen Wohngebäuden mit Garagen/Nebengebäuden, in offener Bauweise. Diese Gebäudestruktur wird auch im Änderungsbereich beibehalten.