

# GEMEINDE ADELZHAUSEN

## 3. Flächennutzungsplanänderung

### Bebauungsplan Nr. 26 „Heretshausen-Mitte“



#### INHALT:

- A. Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan
- B. 3. Flächennutzungsplanänderung „Heretshausen-Mitte“
- C. Planzeichen
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung zur Änderung Flächennutzungsplan (7 Seiten)

**Genehmigungsfassung vom 08.11.2017**

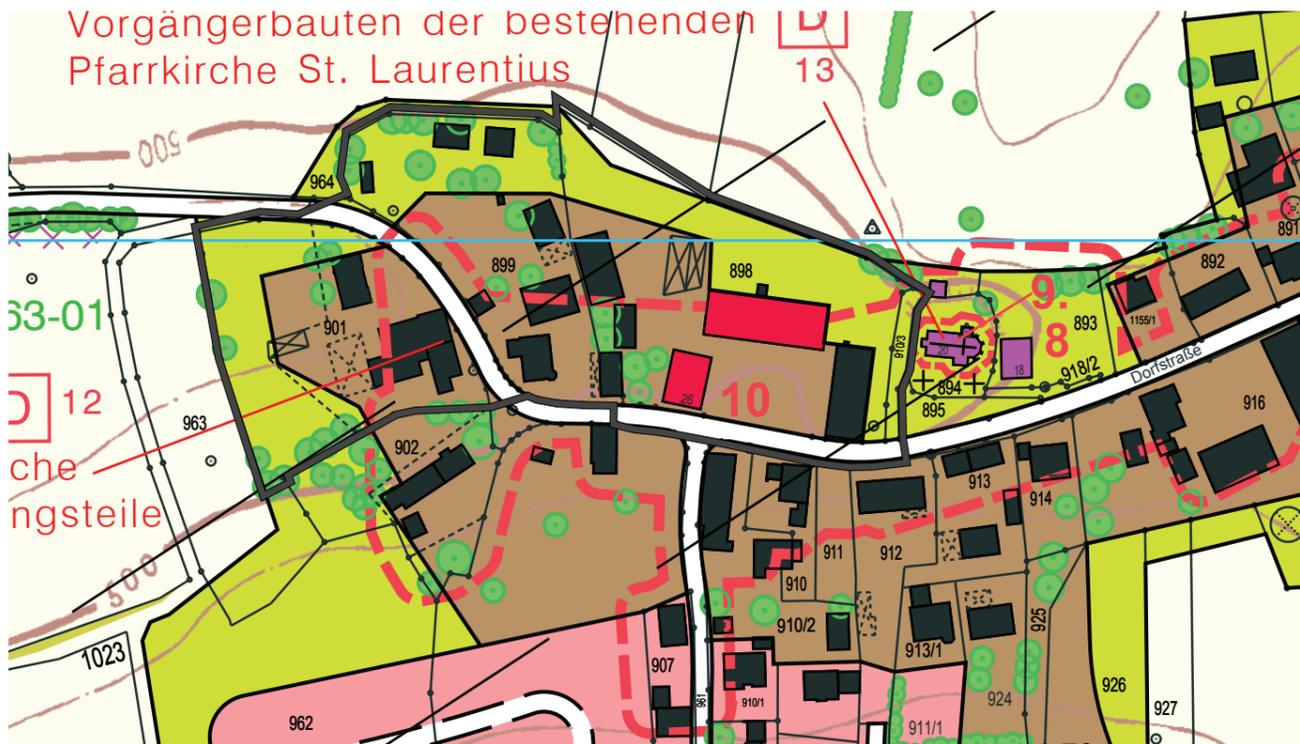
**Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)**

Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen  
Tel.: 08246/ 960 758  
Fax.: 08246/ 960 780  
e-mail: Mohrenweis.LA@t-online.de



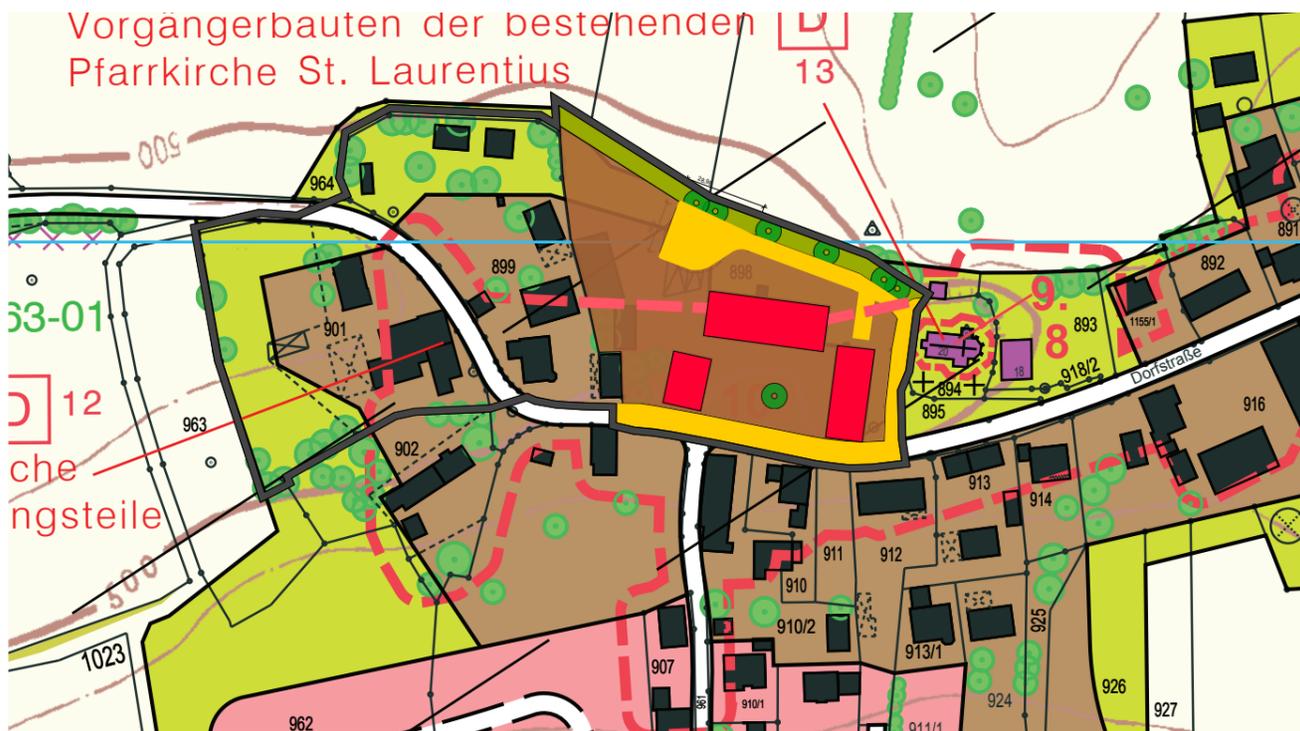
Adelzhausen, den 29.05.2018 .....

*Lorenz Braun*  
.....  
Lorenz Braun, Erster Bürgermeister



**A AUSSCHNITT aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung**

M 1 : 2.500



**B 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG "Heretshausen Mitte"**

M 1 : 2.500

**C PLANZEICHEN**

- Dorfgebiet Planung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Verkehrsfläche öffentlich Planung
- räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- Dorfgebiet Bestand
- öffentliche Grünfläche Bestand
- Gebäude Bestand
- Abgrenzung Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Baum Planung

**D VERFAHRENSVERMERKE**

- a Der Gemeinderat Adelzhausen hat am 08.03.2017 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- b Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.03.2017 hat in der Zeit vom 09.06.2017 bis 10.07.2017 stattgefunden.
- c Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.08.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2017 bis einschließlich 02.10.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB fand vom 31.08.2017 - 02.10.2017 statt.
- d Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.10.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2017 bis einschließlich 02.11.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB fand vom 18.10.2017 - 02.11.2017 statt.
- e Die Gemeinde Adelzhausen hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 08.11.2017 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.11.2017 festgestellt.
- f Genehmigung dieser 3. Änderung gemäß § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 06.04.2018 Az. 6100-2.
- g Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.05.2018. gemäß § 6 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Adelzhausen, den 30.05.2018

*Lorenz Braun*  
Lorenz Braun, Erster Bürgermeister



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)  
Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen  
Tel.: 08246 - 960758  
Fax.: 08246 - 960780  
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Gemeinde Adelzhausen

**3. Flächennutzungsplanänderung  
Änderungsbereich  
"Heretshausen Mitte"**

M 1:2.500

**-Genehmigungsfassung-**



08.11.2017

## **E. BEGRÜNDUNG**

### **1. Geltungsbereich**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flur-Nr. 898 (Hauptgrundstück), 899, 901, 910/3 und 918/2 der Gemarkung Adelzhausen.

Der Geltungsbereich umfasst 21.998 qm und liegt im zentralen Ortsbereich von Heretshausen, Ortsteil der Gemeinde Adelzhausen, an der Dorfstraße im Landkreis Aichach-Friedberg.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs neben der Pfarrkirche St. Laurentius befindet sich ein ortsbildprägendes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäudeensemble. Alle drei Gebäude des Dreiseithofs (Wohnhaus und zwei Nebengebäude) sind denkmalrechtlich geschützt (D-7-71-111-9). Sie sollen zu Wohnzwecken saniert und umgebaut werden.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs umfasst bestehende Wohn- und Nebengebäude, Garagen, einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie Grünflächen.

### **2. Planungs- und Baurecht und höherrangiges Recht**

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Ensembles als „Gemischte Baufläche Dorfgebiet - MD“ geschaffen werden.

Die Planung kann nicht vollständig aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, Fassung vom 14.07.2008 entwickelt werden, weil die nördlichen Bereiche des künftigen Dorfgebiets als Grünfläche dargestellt sind. Daher wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.

Teil 2 auf den westlichen Flur-Nr. 899 und 901 sowie 918/2 Straße wird als einfacher Bebauungsplan nach §30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB festgesetzt. Die Abgrenzung des Innen- bzw. Außenbereiches muss später im Einzelfall erfolgen.

### **Regionalplan der Region Augsburg (9), Fassung vom 25.09.2007**

Im Regionalplan der Planungsregion 9 Augsburg sind das benachbarte Dasing als Kleinzentrum, Aichach und Friedberg als Mittelzentren und das Gemeindegebiet von Adelzhausen als „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ ausgewiesen. Die „Äußere Verdichtungszone“ der Gemeinde Dasing und der „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum“ der Stadt Friedberg grenzen an das Gemeindegebiet von Adelzhausen an. Das Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung T 114 liegt im südöstlichen Teil des Gemeindegebiets von Adelzhausen, jenseits der BAB 8. im weiträumigen Umfeld von Landmannsdorf, die Ortslage selbst ist ausgenommen. Die ca. 900 m östlich des Plangebiets fließende Ecknach ist als Vorranggebiet für Hochwasser H 8 (Sicherung des Hochwasserabflusses und –rückhaltung) ausgewiesen.

Vom „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10 Paar- und Ecknachtal“ liegen Teilbereiche nördlich von Heretshausen entlang des Kabisbachs sowie östlich entlang der Ecknach.

Das „Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 Waldgebiete östlich von Augsburg“ auf dem Gemeindegebiet von Adelzhausen liegt südlich er BAB 8.

## Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

### LEP 3. Siedlungsstruktur

#### LEP 3.1. Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### LEP 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.

#### LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn .... auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

### LEP 8 Kultur

#### LEP 8.4.1. Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Dreiseithof steht unter Denkmalschutz. Nach jahrelangem Leerstand fand sich eine Investorengruppe, die die drei Gebäude zu Wohnzwecken und dem Einbau einer Gewerbeeinheit umbaut und umnutzt. Da die Flächen innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs nach § 34 BauGB liegen, wäre planungsrechtlich keine Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen. Der Umbau und die Umnutzung sind zwischenzeitlich baurechtlich bereits genehmigt. Die Gemeinde möchte aber ihre Planungshoheit geltend machen, um eine denkmalwürdige Umsetzung der nötigen Stellplätze zu garantieren. Zunächst war für die Ausweisung der Stellplätze der Innenhof vorgesehen, welcher zur Ortsstraße zugewandt liegt. Die Stellplätze sollen aber unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten vor allem in den rückwärtigen und seitlichen Bereichen des Ensembles angeordnet werden. Teilweise sind diese derzeit als Grünflächen ausgewiesen. Daher sollen durch die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rückwärtigen Stellplätze geschaffen werden. Desweiteren kann durch den Bebauungsplan die Bebauung der weiteren vorhandenen Grundstücksflächen geregelt werden, auf denen sich bisher landwirtschaftliche Nebengebäude und Siloanlagen u.a. befinden.

Grundsatz nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB: „Die städtebauliche Entwicklung (soll) vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“

Gerade die Entwicklung eines größtenteils innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs liegenden Grundstücks ist eine wertvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

Hier werden bestehende Erschließungseinrichtungen genutzt und leerstehende Gebäude umgenutzt. Die Erweiterung durch drei neue Wohngebäude findet ebenfalls größtenteils im Innenbereich statt. Zum einen werden leerstehende landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Zum anderen wird die dazugehörige Hoffläche für vier Baugrundstücke und der notwendigen Erschließung genutzt. Durch die Regelung der Parkierung soll sich diese neue, intensive Wohnnutzung gut in das Dorfgefüge einpassen.

Andere Möglichkeiten zur Innenentwicklung waren in Heretshausen nicht möglich. Auch wurde vom Gemeinderat die Nutzung des Gebäudeleerstands und leerstehenden Hofstelle als sinnvolle Maßnahme zur Entwicklung von Wohnraum gesehen, der einer Entwicklung in die Außenbereiche vorzuziehen ist.

#### Ergänzende Vorschriften nach § 1a Abs.2 BauGB zum Umweltschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll: „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Durch die Umnutzung einer leerstehenden Hofstelle werden nur im geringen Umfang bisher unversiegelte Flächen neu versiegelt. Zum großen Teil wird die zusätzliche Wohnnutzung in seit langem leerstehenden Gebäuden bzw. durch Abbruch von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Einrichtungen ermöglicht. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die großen Kubaturen eine dichte Wohnnutzung ermöglichen. Aber gerade dies entspricht dem flächenschonenden Wohnen. Bisher unversiegelte Flächen werden hauptsächlich durch Stellplätze neu versiegelt. Diese neue Flächenversiegelung findet die Gemeinde notwendig, um ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf öffentliche Straßen zu verhindern.

Um eine Nutzungseinschränkung für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Lärm- und Immissionsbelastung zu vermeiden, wird die Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.

#### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz durch Sanierung und Umnutzung. Dieses Ziel kann nur am gegenständlichen Standort umgesetzt werden. Aus den oben dargestellten Gründen sind die räumliche Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen und die Ausweisung als gemischtes Dorfgebiet planerisch sinnvoll.

#### **5. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Planungsgebiet wird derzeit wie oben beschrieben genutzt.

Das Gelände steigt im mittigen Geltungsbereich von der Grundstücksgrenze im Süden bei 498,65 m ü.N.N. bis 504 m ü.N.N. beim mittleren Baufenster von MD-2, dem höchsten Punkt des Geltungsbereichs, an. Die Verkehrsfläche von MD-1 im Norden liegt bei 503,50 m ü.N.N.

Das denkmalgeschützte Ensemble liegt zentral in der Blickachse der Dorfstraße von Süden her und zusätzlich topographisch exponiert auf einem Geländerücken.

Der Naturraum, in dem das Plangebiet liegt, wird dem „Pfaffenhofener Hügelland“ 062.11. als Teil der Naturräumlichen Haupteinheit des „Donau-Isar-Hügellandes (062.)“ zugeordnet. (Graul, 1962).

Die Böden im Geltungsbereich sind als Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial; tief- mittelgründiger Lehmboden mit mittlerem Filtervermögen und Durchlässigkeit anzusprechen.

Es sind keine wasserführenden Gräben oder Fließgewässer im Plangebiet vorhanden. Die nächsten Fließgewässer sind der Kabisbach (ca. 500 m nördlich) und ein namenloser Zufluß zum Kabisbach (ca. 300 m nordöstlich). Die Ecknach fließt ca. 900 m westlich.

Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) 7433.371.02 „Paar und Ecknach“ mit dem Teilbereich Kabisbachtal liegt ca. 320 m nördlich, der Teilbereich Ecknachtal ca. 620 m südöstlich.

Eine Teilfläche des amtlich kartierten Biotops-Nr. 7632-0063 „Heckenstrukturen nördlich Heretshausen“ grenzt im Nordwesten direkt an die Grenze des Geltungsbereichs an. Von einer Beeinträchtigung der eichen- und haselreichen Baumhecke mit dichtem, artenreichen Unterholz und eutrophierter Krautschicht ist aber nicht auszugehen.

Alle weiteren Biotope, Ankaufflächen, Sonstige Flächen und Ausgleichs- und Ersatzflächen laut Ökoflächenkataster liegen in einiger Entfernung vom Eingriffsort (siehe Aufstellung im Umweltbericht). Im Umfeld des Baudenkmals ist spontaner Gehölzaufwuchs vorhanden, der im Zuge des Umbaus gerodet werden muss. Auch im Gebiet MD-2 ist bei Realisierung des Baurechts mit dem Verlust von Gehölzbeständen zu rechnen, da sich diese innerhalb der Baufenster befinden.

## **6. Geplante Nutzung**

Das Planungsgebiet soll gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Gemischte Baufläche Dorfgebiet (MD)“ festgesetzt werden. Ausgeschlossen sind jedoch Nutzungen nach § 5 Abs. 2.9 (Tankstellen).

Im Auftrag der Investorengruppe Immobilien11-Gruppe/Heretshausen GmbH & Co. KG aus Grünwald/Augsburg wurden bereits Architektenentwürfe erstellt vom Büro aaarchitekten Kohlberger | Zech | Tentschew aus Augsburg. Demnach werden die drei Gebäude umgebaut zu: Bauernhaus 6 Wohneinheiten; Scheune Mitte 4 Reihenhäuser mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Büro, Atelier) im Ostteil; Wirtschaftshof Ost 5 Reihenhäuser.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung von MD-1 erfolgt von der Dorfstraße aus über eine neue Zufahrt am östlichen Rand des Geltungsbereichs neben der Pfarrkirche. Diese Erschließungsstraße führt in einem rechten Winkel am nördlichen Rand des Geltungsbereichs entlang zu einem Wendehammer. Im unteren Bereich ist der Weg im Bestand als Kiesweg, im oberen Bereich als Grasweg ausgebildet. Die Stellplätze werden nur zu einem kleinen Teil im Innenhof, groß-

teils in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und an der nördlichen Erschließungsstraße  
situiert.

## **8. Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, Landschaftsbild und Grünordnung**

### Beeinträchtigungen des Naturhaushalts:

Durch die Umnutzung einer bestehenden Hofstelle wird für die neu geschaffene Wohnnutzung eine bereits erschlossene und größtenteils bebaute und versiegelte Fläche umgenutzt. Damit sind die Auswirkungen auf die Bodenversiegelung verglichen mit Neubauvorhaben geringer. Auch befindet sich der in den Bestandsgebäuden und auf den Freiflächen zu entwickelnder Wohnraum innerhalb der Ortslage, so dass die Auswirkung auf das Landschaftsbild relativ gering sind. Die Auswirkung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht beschrieben. Er ist Bestandteil der Begrünung und daher soll hier auf ihn verwiesen werden.

### Ausgleich:

Durch die bestehende Hofstelle und die Lage innerorts ist ein großer Teil des Planungsumgriffs bereits versiegelt und muss daher nicht ausgeglichen werden. Der notwendige Ausgleich durch die Ausdehnung des Innenbereichs nach Norden ist im Umweltbericht bilanziert und der notwendige Ausgleich berechnet.

### Grünordnung und Landschaftsbild:

Im Norden westlich des Wendehammers ist eine 6 Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Nördlich der Erschließungsstraße sind ebenfalls zur Ortsrandeingrünung Laubbäume zu pflanzen. Zur Durchgrünung ist alle 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, ein Großteil des Innenhofs ist als öffentliche Grünfläche auszubilden.

Zufahrten, Stellplätze und andere befestigte Flächen im unbebauten Grundstückssteil sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu wählen.

## **9. Technische Versorgung**

Die Grundstücke werden an die vorhandene Wasserver- und entsorgung angeschlossen. Die Energieversorgung wird ebenfalls über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen ausgeführt.

## **10. Flächenbilanz**

Flächenverteilung:

**Geltungsbereich** **21.998,36 qm**

Teilfläche 1: 12.477,11 qm

Teilfläche 2:	9.521,27 qm
davon	
Baufenster	3.302,82 qm
Verkehrsfläche öffentlich	1.039,30 qm
Verkehrsflächen privat (beige, KM Var 9)	893,00 qm
Fläche zum Anpflanzen	308,34 qm
Grünfläche Innenhof	586,40 qm
Grünflächen Nord bei Stellplätzen	449,23 qm
Stellplätze	1.092,00 qm

## **11. Immissionsschutz**

### 11.1 Lärmemissionen

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 22.09.2016 mit der Auftrags-Nr. 5743.1/2017 SF angefertigt, um für das Dorfgebiet die für die schützenswerte Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Aufgrund der im Planungsprozess geänderten Parkplatzsituation (Lage und Anzahl) wurde vom Gutachter eine Nachberechnung durchgeführt (16.10.2017). Demnach wird das Spitzenpegelkriterium für die Nachtzeit am IO 3 (Dorfstraße 19) im Obergeschoss durch die südlichen Stellplätze am Parkplatz Ost überschritten. Die Überschreitung des Spitzenpegels nachts am IO 4 (Friedhof) ist aufgrund der Schutzbedürftigkeit nur tagsüber nicht relevant (S. 2 Nachberechnung).

Generell sind Spitzenpegelüberschreitungen auf Grund der engen Dorfbebauung, auch im Bestand, grundsätzlich nicht vermeidbar. Sie ist hier auf Grund der ausschließlichen Wohnnutzung während der Nachtzeit tolerierbar. Eine Nutzung der gewerblichen Einheit zur Nachtzeit erfolgt nicht. Die Spitzenpegelüberschreitung betrifft nur wenige Stellplätze. Da diese bei einer Wohnnutzung nach 22.00 Uhr eher selten vorkommt, erscheint dies aus Sicht der Gemeinde zumutbar.

Laut Gutachten stehen dem Bauvorhaben keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen: Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird an den vier Immissionsorten unterschritten – zur Tagzeit um mind. 6,9 dB(A), zur Nachtzeit um mind. 3,7 dB(A).

Bei einer Unterschreitung von weniger als 6 db(A), hier 3,7 db(A), werden die zulässigen Höchstwerte deutlich unterschritten, eine mögliche zukünftige Nutzung könnte allerdings eingeschränkt werden. Da bisher keine Planungen diesbezüglich bekannt sind, wird diese mögliche Einschränkung in Kauf genommen.

Die möglichen Einschränkungen etwaiger zukünftiger Nutzungen durch den Immissionsschutz sind der Gemeinde bekannt und werden hingenommen.

### 11.2 Geruchsbelastung aus Tierhaltungsanlagen

Für den Bebauungsplan wurde eine Immissionsprognose zur Geruchsbelastung durch Emissionen aus Tierhaltungsanlagen von Modern Testing Services (Germany) GmbH, im Auftrag von Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Berichts-Nr. K 1208-16252 vom 12.10.2016) angefertigt. Die Prognose ergab niedrige Belastungswerte von 3,1 bis max. 5,1 % Geruchstundenhäufigkeit (S. 19/20). Zulässig in Dorfgebieten sind 15 % Geruchstundenhäufigkeit. Somit sind keine Belästigungen für die Allgemeinheit und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

### 12. Abwasserbeseitigung

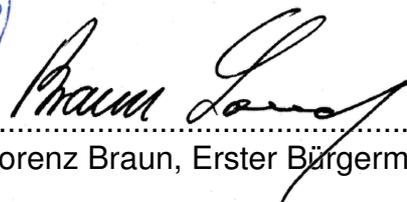
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Flächen getroffen.

### 13. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit Anlagen liegt der Begründung als eigener Textteil bei.



Adelzhausen, den 29.05.2023 .....

  
.....  
Lorenz Braun, Erster Bürgermeister