

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN

„BRUNNWIESFELD IV“

MIT

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„BRUNNWIESENFELD“


SATZUNG

Fassung vom 23.07.2015

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Brunnwiesfeld IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesefeld“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld IV“ und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesefeld“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2015, der aus der Planzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000 – A1) und dem Teilräumlichen Geltungsbereichen 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1:2.500 – A2), den Festsetzungen durch Planzeichen (B), den Verfahrensvermerken (C) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (D) besteht.

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld IV“ mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ ersetzen innerhalb des Überschneidungsbereiches beider Bebauungspläne die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ voll inhaltlich.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung als WA (WA 1 und WA 2) gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sammelunterkünfte.

Hinweis zu Beherbergungsbetrieben:

Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das Vermieten von Apartments gehört nicht dazu.

Hinweis zu Sammelunterkünften:

In der Rechtsprechung ist nicht eindeutig definiert, ob es sich bei Sammelunterkünften um eine besondere Form des Wohnens oder eine Anlage für soziale Zwecke handelt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden Sammelunterkünfte daher gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gesondert ausgeschlossen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

WA 1: GRZ max. 0,3

WA 2: GRZ max. 0,4

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

WA 1:

- Vollgeschosse: II
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

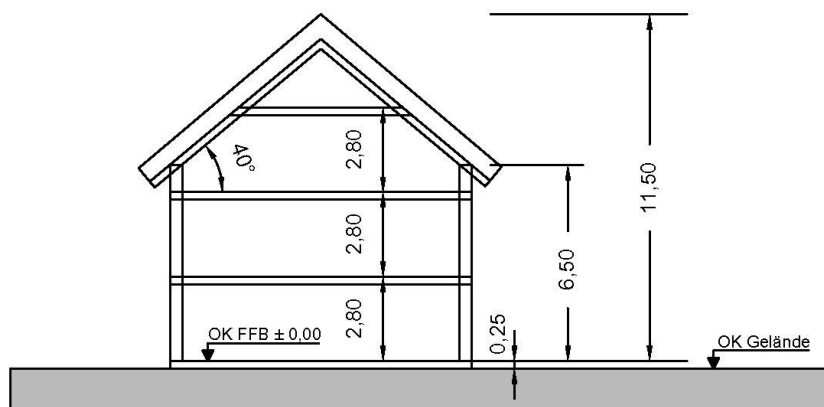
WA 2:

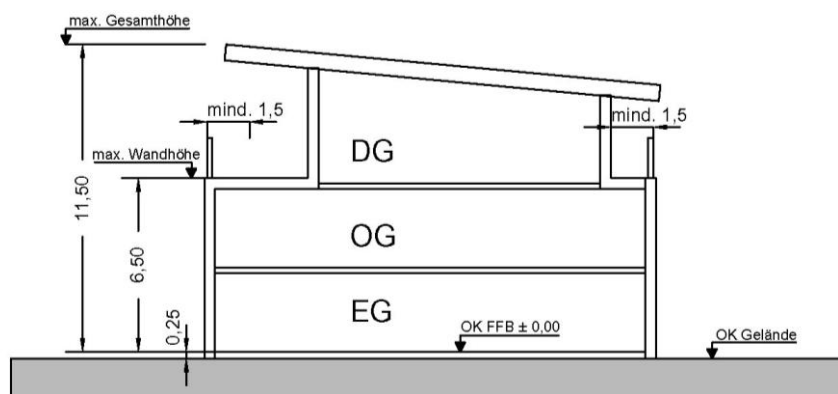
- Geschosse: III (II+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III (II+D) muss sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden.

Wird das Gebäude mit Pultdach ausgeführt, so ist das dritte Geschoss zum unteren zweiten Geschoss mind. 1,5 m zurückversetzt herzustellen.

Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschoßversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthaus- oder sonstigen Dachgeschosses.





2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Gesamthöhe (OK GH) des Hauptgebäudes. Die OK GH des Hauptgebäudes wird in m ü. NN in der nachfolgenden Tabelle grundstücksbezogen festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis max. +/- 0,45 m sind zulässig.

WA	Grundstück Nr.	m ü. NN	WA	Grundstück Nr.	m ü. NN
WA 1	1	459,90	WA 1	13	457,80
WA 1	2	459,70	WA 1	14	457,15
WA 1	3	458,30	WA 1	15	457,00
WA 1	4	457,05	WA 1	16	457,00
WA 1	5	456,20	WA 1	17	457,85
WA 1	6	455,30	WA 1	18	457,25
WA 1	7	459,30	WA 1	19	456,60
WA 1	8	459,30	WA 1	20	455,20
WA 1	9	458,50	WA 2	21	457,35
WA 1	10	458,50	WA 2	22	457,35
WA 1	11	458,35	WA 2	23	457,55
WA 1	12	458,00			

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1 Im Baugebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Im WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.
- 4.3 Im WA 2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.

5 STELLPLÄTZE , GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

- 5.1 Im WA 1 sind bei Einzel- und Doppelhäusern je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Im WA 2 sind bei Einzel- (Einfamilienhaus) und Doppelhäusern je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

Bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten) sind je Wohneinheit

- mit einer Größe von bis zu 60 m² mind. 1 Stellplatz,
- mit einer Größe von mehr als 60 m² und weniger als 90 m² mind. 1,5 Stellplätze und
- mit einer Größe von mehr als 90 m² mind. 2 Stellplätze bereitzustellen.

- 5.3 Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Der Stauraum kann zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze herangezogen werden.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

6.3 Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm-, Zeltdächer) von 10° - 45° und Flachdächer von 0° - 5°.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines Sockels) über OK Fahrbahn der jeweiligen zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei Maschendrahtefriedungen muss ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

6.5 Versorgungsanlagen

Ver- und Versorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

7.1 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgraben zur Belichtung einzelner Kellerräume sind zugelassen.

7.2 Böschungen dürfen zum Straßenraum und zum Ortsrand hin nicht steiler sein als 1:3. Böschungen an den Gebäuden sind bis max. OK RFB EG zulässig.

7.3 Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht in den Straßenraum oder in die freie Landschaft wirken. Stützmauern entlang der Grenzen sind nicht zulässig, ausgenommen im Bereich des Stauraumes vor der Garage.

8 VERKEHR

8.1 Erschließung

Zufahrten auf die privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich von den geplanten Erschließungsstraßen aus zugelassen. Sonstige unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur Kreisstraße (Kr A 21) sind nicht zulässig.

8.2 Sichtdreieck

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreieckes (siehe Planzeichnung; Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Kr A 21) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kr A 21 – ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Versiegelung

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

Im Bereich der privaten Grundstücke ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern; die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Unbelastetes Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden.

9.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden. Nadelgehölze – mit Ausnahme von Tannen – sind nicht zulässig.

9.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen herzustellen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind zudem Bäume II. Ordnung als hochstämmige Solitärbäume gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind bei Erfordernis um bis zu 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

9.4 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf den privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung), die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind Bäume II. Ordnung gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.

Zudem sind Sträucher gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Die private Grünfläche ist über die gesamte Breite von 6,0 m als flache Abflussmulde auszubilden. In Mitten der Grünfläche soll die Abflussmulde eine Tiefe von 30 cm unterhalb OK Gelände erreichen. Die private Grünfläche ist naturnah mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen. Die Abflussmulde ist in ihrem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

9.5 Private Grundstücksflächen

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind im Rahmen der Straßenbegleitung straßenraumwirksame Bäume II. Ordnung als Hochstamm gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.

Insgesamt ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.

Die Pflanzung der straßenbegleitenden Bäume auf den privaten Grundstücksflächen ist hier anrechenbar.

10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Brunnwiesfeld IV“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 5.038 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 531; Gemarkung Altenmünster, Gemeinde Altenmünster) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Es sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Uferabsenkung außerhalb des Wurzelbereichs der vorhandenen Gehölze maximal bis über Mittelwasserniveau zur Förderung einer eigendynamischen Entwicklung und Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen,
- Herstellung von Rohboden- und Feuchtwiesenflächen mit flachen Mulden und Senken,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr für die Mager- und Feuchtwiesenflächen nach der Samenreife je nach Wüchsigkeit des Standortes,
- Freihaltung von unerwünschten Ablagerungen und Freizeitnutzungen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Baiershofer Straße (Kr A 21) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

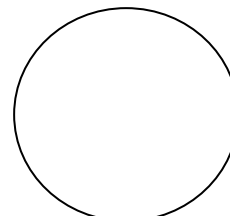
Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräume an die von der Baiershofer Straße (Kr A 21) abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Altenmünster, den

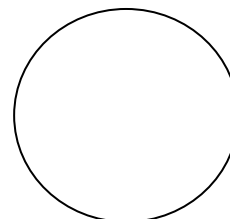
.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt am

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

Planverfasser

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Werner Dehm, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL
Patricia Goj, Dipl. Ing. Raum- und Stadtplanung

.....
Dipl.-Ing. Werner Dehm
Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

* *Bäume und Sträucher, die bevorzugt für die Verwendung an wechselfeuchten Standorten geeignet sind*

Bäume der II. Ordnung

Bäume auf öffentlichen Flächen:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Bäume auf den Baugrundstücken:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus incana* * (Grau-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus** (Traubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus*, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus*, i. Arten und Sorten
- *Pyrus*, i. Arten und Sorten

Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 50/80 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- *Cornus mas* (Kornelkirsch)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* * (Holunder)
- *Viburnum opulus* * (Gewöhnlicher Schneeball)

E 2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Versiegelung

Die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

E 4 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

E 5 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung des Plangebietes kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem Starkregenereignis schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

E 6 Wasserrecht

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

E 7 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

E 8 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

E 9 Unterirdische Versorgungsleitung (LEW)

Am südlichen in östlichen Rande des Geltungsbereiches verläuft die 20-kV-Kabelleitung der LEW mit der Bezeichnung „Z1MM2“. Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

E 10 Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN

„BRUNNWIESFELD IV“

MIT

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„BRUNNWIESENFELD“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 23.07.2015

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlas der Planung	4
2	Lage des Bebauungsplans	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld	4
2.3	Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation)	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	LEP Bayern 2013	6
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (9)	7
4.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg	7
5	Ziele der Planung	8
6	Planungskonzept	9
7	Begründung der Textlichen Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Gebäudegestaltung	12
7.5	Stellplätze	12
7.6	Einfriedungen	13
7.7	Oberflächenbefestigung	13
8	Umweltbericht	13
8.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	13
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	13
8.2.1	Regionalplan	13
8.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	14
8.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz	14
8.2.4	Biotopkartierung	14
8.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
8.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	15
8.3.2	Schutzgut Boden	16
8.3.3	Schutzgut Wasser	17
8.3.4	Schutzgut Flora	18
8.3.5	Schutzgut Fauna	18
8.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	19
8.3.7	Schutzgut Mensch (Erholung)	20
8.3.8	Schutzgut Mensch (Immissionen)	20

8.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
8.4	Wechselwirkungen der Schutzgüter	22
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“).....	22
8.6	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	22
8.6.1	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	22
8.6.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschafts- pflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden.....	22
8.6.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	23
8.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
8.8	Beschreibung d. Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken.....	24
8.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	25
8.10	Zusammenfassung	25
9	Ver- und Entsorgung	26
9.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	26
9.2	Stromversorgung	27
9.3	Abfallentsorgung	27
10	Immissionsschutz	27
11	Energie	27
12	Kultur- und Sachgüter	28
13	Altlasten	29
14	Flächenstatistik	29

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ ist der dringend benötigte Wohnraumbedarf der Gemeinde Altenmünster für die einheimische Bevölkerung.

Bei den Wohnbauflächen wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern und zu einem geringeren Anteil auch im Geschosswohnungsbau gesehen. Für eine Wohnbauentwicklung eignet sich das Plangebiet gut, da es unmittelbar im Osten und mit einer Entfernung von ca. 140 m im Norden an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (insb. Wohnbebauung; im Osten „Brunnwiesfeld“ und im Norden „Brunnwiesfeld II“) angrenzt und sich in räumlicher Nähe zu den gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen befindet.

Um die Errichtung der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 586 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 540, 586/1, 595/12 und 595/82 der Gemarkung Altenmünster der Gemeinde Altenmünster und weist eine Gesamtfläche von ca. 17.069 m² (ca. 1,7 ha) auf.

2.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt nördlich der Baiershofer Straße (Kr A 21) am westlichen Ortsrand vom Hauptort Altenmünster und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Acker- und Grünlandflächen
- im Osten durch bereits bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Brunnwiesfeld“
- im Süden durch die Baiershofer Straße, die an dieser Stelle derzeit als Kreisstraße (Kr A 21) klassifiziert ist, und
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Anwandweg mit dahinter anschließenden Ackerflächen.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09) und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das unmittelbar südlich der Baiershofer Straße (Kr A 21) beginnt, an.

Der gesamte Planungsumgriff befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; die nächste Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (= festgesetztes Überschwemmungsgebiet) befindet sich

ca. 500 m östlich des Bebauungsplanumgriffes im Bereich der Zusam (Gewässer 1. Ordnung). Auch vom Münsterbach, der ca. 75 m südlich des Bebauungsplanumgriffes verläuft und als Flachland-Biotop (ID.Nr. 7529-1014-004) kartiert ist, geht aufgrund des aufsteigenden Geländes kein Risiko für das geplante Baugebiet aus.



Abb. 1: Luftbild vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Umfeld

2.3 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation)

Das Gelände der zu überplanenden Fläche fällt von Nordwesten (ca. 451,25 m ü. NN) nach Südosten (ca. 445 m ü. NN) um ca. 6,25 m ab.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünlandnutzung), sodass hier keine Gehölzstrukturen vorzufinden sind.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit Grünflächen im Osten, Süden und Westen dar.

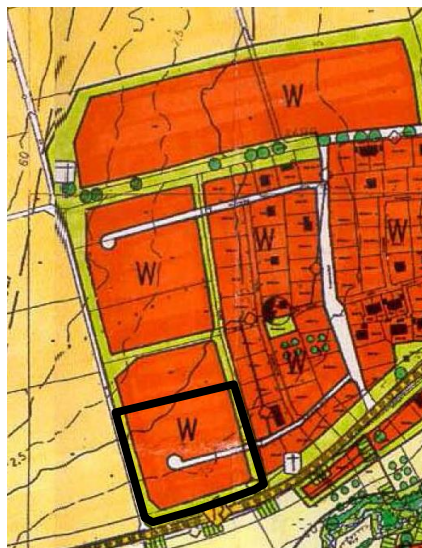


Abb. 2: Ausschnitt a. d. wirks. FNP

Der Bebauungsplan „Brunnwiesfeld IV“ mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ ist weitestgehend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine geringe Abweichung vom wirksamen Flächennutzungsplan liegt lediglich im Bereich des östlichen Grünzuges vor, da dieser Grünzug zwischen dem bestehendem und dem geplanten Wohngebiet entfällt.

Da Flächennutzungspläne nicht flächenscharf sind, kann an dieser Stelle von einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes abgesehen werden.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Brunnwiesfeld IV“ mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ grenzt im Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnwiesfeld“ an. Eine Überschneidung der beiden Bebauungspläne findet im Osten des Plangebietes im Bereich der Fl.Nrn. 595/12 (TF) und 595/82 (TF) statt. Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Brunnwiesfeld IV“ mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ im Bereich der o.g. Fl.Nrn. den rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnwiesfeld“.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Altenmünster gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird Altenmünster als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld IV“ mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

4.1 LEP Bayern 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]. (2.2.5 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

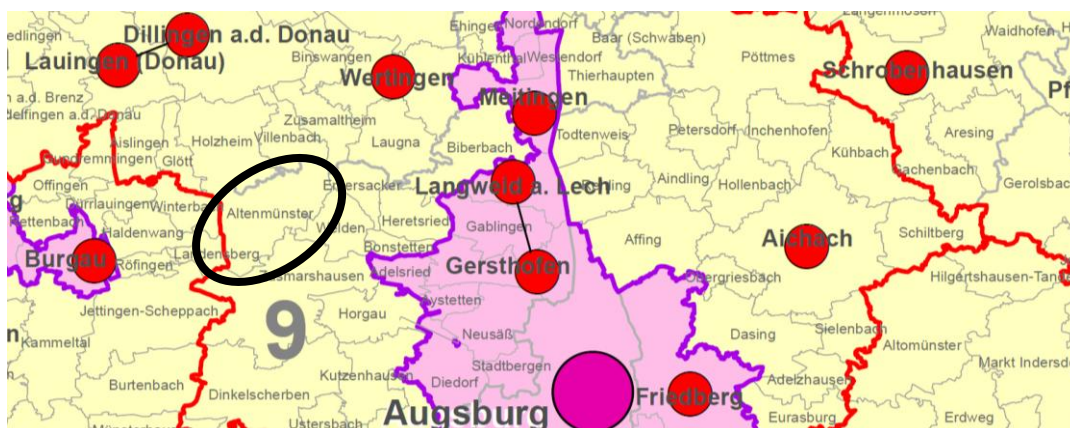


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 Strukturkarte

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

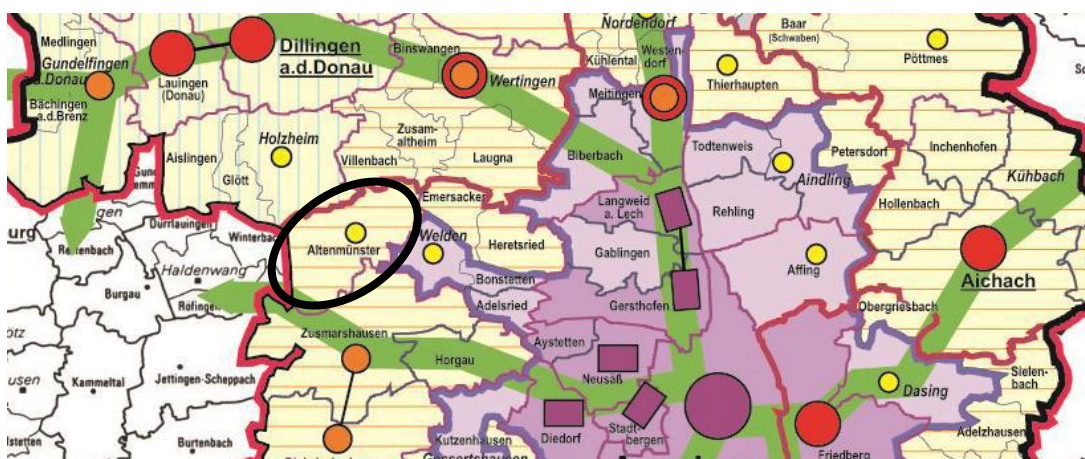


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein neues (kleinteiliges) Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Außenbereich), jedoch im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Wohngebiete im Norden und Osten. Das geplante Wohngebiet stellt eine angemessene – und am bestehenden Wohnbauflächenbedarf der einheimischen Bevölkerung orientierte – Fortführung der bestehenden Siedlungseinheit dar.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist absehbar nur sehr begrenzt bis gar nicht vorhanden, da die Gemeinde Altenmünster zum einen über keine bzw. kaum vorhandene innerörtliche Potenziale (Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale) verfügt.

Bei allen Flächen, die in jüngerer Vergangenheit im Rahmen von Bauleitplanverfahren entwickelt worden sind, handelte es sich um gemeindliche Flächen, die bereits fast alle (in den Baugebieten „Brunnwiesfeld II“ und „Brunnwiesfeld III“ insg. 44 von 47 Bauplätzen) mit Bauzwang verkauft worden sind. Zudem wurden auch alle Eigentümer der unbebauten innerörtlichen Flächen (z.B. im Baugebiet „Brunnwiesfeld“) in jüngster Vergangenheit seitens der Gemeinde Altenmünster angeschrieben und zum Verkauf der ungenutzten Flächen aufgefordert. Jedoch sind nur die wenigsten Eigentümer zum Verkauf der noch unbebauten Flächen bereit, sodass auch künftig einige innerörtliche Flächen unbebaut bleiben werden. Auf diese Flächen hat die Gemeinde Altenmünster keinen Zugriff.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Altenmünster bereits auf einigen ungenutzten innerörtlichen Flächen, die seitens der Gemeinde erworben werden konnten, Baumaßnahmen durchgeführt; so bspw. im Bereich Hauptstraße/Zusamaue. Jedoch können derzeit nicht alle innerörtlichen Flächen veräußert werden, da u.a. auch aufgrund der geringen Einwohnerzahl Kaufinteressenten für derartige Flächen fehlen.

Erst kürzlich hat aufgrund der geringen Einwohnerzahl bereits die Kreissparkasse ihre Filiale in Altenmünster aufgeben müssen, da der Standort wirtschaftlich nicht mehr tragbar war. Sofern also kein verfügbares Angebot an attraktivem Wohnraum innerhalb der Gemeinde bereitgestellt wird, werden ggf. weitere Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen aufgrund einer zu geringen Frequentierung folgen.

Zusammenfassend legt die Gemeinde Altenmünster deshalb Wert auf ein gesundes Wachstum insb. durch junge Familien, damit zumindest die bestehende Infrastruktur der Gemeinde gesichert und erhalten werden kann und somit keine weiteren innerörtlichen Flächen ihre Nutzung verlieren und brach fallen. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen im Außenbereich auszuweichen.

5 ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Zudem soll mit dem Bebauungsplan den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Bebauung zum Ortsrand hin (im Westen) angemessen einzugrünen, sodass mögliche negative

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend vermieden werden können. Zudem soll die Erschließung des geplanten Baugebietes nach Norden hin so zu gestalten werden, dass zukünftig auch eine Erweiterung der Wohnbebauung Richtung Norden möglich sein kann und somit eine Verbindung zum nördlich bestehenden Baugebiet „Brunnwiesenfeld II“ entstehen kann.

6 PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer überwiegend lockeren Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften (WA 1) vor. In südlichen Teilbereich (WA 2) sollen aber auch die Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über eine Anbindung an die Baiershofer Straße im Süden erschlossen und bietet somit eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Die Baiershofer Straße ist in dem Bereich des geplanten Baugebietes als Kreisstraße (Kr A 21) eingestuft. Damit gilt für die Errichtung von baulichen Anlagen gem. Art. 23 BayStrWG bis zu einem Abstand von 15,0 m ein Bauverbot und gem. Art. 24 BayStrWG bis zu einem Abstand von 30,0 m eine Baubeschränkung; der Abstand wird vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße gemessen. Aus diesem Grund sind im vorliegenden Bebauungsplan die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen nachrichtlich dargestellt und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf die Höhe der Bauverbotszone zurückversetzt. Die Gemeinde Altenmünster möchte im Zuge der baulichen Entwicklung die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) an die westliche Ecke des geplanten Baugebietes verschieben.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 6,5 m breite Schleifenerschließung. Mit dem gewählten Erschließungssystem ist zum einen ein in sich geschlossenes Wohngebiet geschaffen und zum anderen die Möglichkeit zur Fortführung der Wohnbebauung Richtung Norden, wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, aufrechterhalten worden. Zudem ermöglicht die Schleifenerschließung u.a. auch die Müllentsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Stellmöglichkeiten für PKWs (der Bewohner) sind in ausreichendem Maße auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Unter Umständen können Stellmöglichkeiten für PKWs aber auch, aufgrund des breiten Straßenquerschnittes, im Straßenraum untergebracht werden.

Fußläufig wird das Wohngebiet über Fußwegeverbindungen im Osten (Anbindung an das bestehende Baugebiet „Brunnwiesenfeld“) und Nordwesten (Anbindung an den bestehenden landwirtschaftlichen Anwandweg Fl.Nr. 585) erschlossen. Damit ist sowohl eine fußläufige Anbindung an den Hauptort mit den gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen als auch in die Landschaft gegeben.

Das geplante Baugebiet wird über einen 6,0 m breiten und dicht bepflanzten Grünstreifen zum westlichen Ortsrand hin eingegrünt, sodass ein schonender grünordnerischer Übergang zwischen dem künftigen Abschluss des Siedlungsgebietes und der freien Landschaft entsteht. Weitere Baumpflanzungen sind auf

einem öffentlichen Grünstreifen parallel zur Baiershofer Straße vorgesehen. Darüber hinaus sind auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen festgesetzt, die das neu entstehenden Baugebiet zusätzlich begrünen sollen.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung sowie u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

Die Gemeinde Altenmünster ist sehr bemüht Asylanten und Migranten in die Gemeindegesellschaft verträglich zu integrieren. Nachdem im Nachbarbebauungsplan ohne frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde eine Sammelunterkunft errichtet wurde, ist aus Sicht des Gemeinderates eine weiter in unmittelbare Nähe zu der entstehenden am Ortsrand nicht verträglich.

Da die Rechtsprechung nicht eindeutig in der Frage der Bewertung ist, ob Sammelunterkünfte zur Wohnnutzung oder zur Nutzung für soziale Zwecke zu zuordnen sind, wurden diese hier gesondert ausgeschlossen. Denn Sammelunterkünfte sind aufgrund ihrer Größenordnung und ihren städtebaulichen Struktur und des damit verbundenen hohen Verdichtungseffektes, mit der im Baugebiet beabsichtigten und im unmittelbaren Anschluss bereits bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung zu bewerten. Zudem ist die Ortsrandlage für die Ansiedlung von Sammelunterkünften nur suboptimal geeignet. Aus Sicht der Gemeinde ist die Ansiedlung von Sammelunterkünften an einem zentralörtlicheren Standort besser untergebracht als am Ortsrand in einem Wohngebiet mit einer lockeren Wohnbebauung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl an Vollgeschossen (VG) und der maximal zulässigen Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von max. 0,4 im WA 2 entspricht der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete; die festgesetzte GRZ von 0,3 im WA 1 liegt unterhalb der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe der Grundstücke jeder Eigentümer 40% bzw. 30% seines Grundstückes überbauen kann. Um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insb. für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen) zu ermöglichen, darf die maximal zulässige GRZ von

0,4 bzw. 0,3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die unterschiedlich festgesetzten GRZ-Werte im WA 1 und WA 2 sind darin begründet, dass im WA1 eine eher lockere Ein-/Doppelhausbebauung erfolgen soll, während im WA 2 auch eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll. Da bei einer lockeren Ein-/Doppelhausbebauung in der Regel weniger Fläche versiegelt wird als bei einer Mehrfamilienhausbebauung, wurde im WA1 eine GRZ unterhalb des zulässigen Höchstmaßes gem. BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit von II im WA 1 und III (II+D) im WA 2 sind im Baugebiet grundsätzlich vier Gebäudetypen zulässig. Im WA 1 und WA 2 können somit Gebäude mit einer Geschossigkeit von I, I+D und II und im WA 2 darüber hinaus auch noch Gebäude mit einer Geschossigkeit von II+D realisiert werden. Bei Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen (II) darf die WH 6,5 m und die GH 9,5 m nicht überschreiten und das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein. Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen (III (II+D)) darf die WH 6,5 m und die GH 11,5 m nicht überschreiten und das dritte Geschoss muss sich zwingend im Dachgeschoss befinden. Wird bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen (III (II+D)) ein Pultdach realisiert, so ist dieses mind. 1,5 m versetzt zum darunter liegenden zweiten Geschoß herzustellen, um eine für den südlichen Ortsrand noch angemessene Maßstäblichkeit der Gebäude zu erhalten.

Die Festsetzung von zwei maximal zulässigen Geschossigkeit, die insgesamt vier Gebäudetypen ermöglichen, erscheint aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar, da es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosshöhen möglich ist. Darüber hinaus entsprechen die festgesetzten Gebäudetypen und -höhen und damit auch die Mischung der Geschosshöhe der umgebenden Bestandsbebauung. Damit ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern entsprechend, wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um zum einen eine individuelle Bebauung der Grundstücke und zum anderen die Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen.

Um vom Straßenraum aus ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; zu allen anderen Grundstücksseiten (zum Nachbargrundstück, zu der öffentlichen Grünflächen etc.) hin sind diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie hier keine verunstaltende Wirkung haben.

Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA 1 auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und vier Wohneinheiten je Doppelhaus beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrüneten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen gering gehalten, sodass die Notwendigkeit einer Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb der privaten Grundstücksflächen entfällt. Im WA 2 hingegen wird die Zahl der Wohneinheiten auf sechs Wohneinheiten je

Einzelhaus und vier Wohneinheiten je Doppelhaus festgesetzt, sodass hier neben Einzelhäusern in Form von Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern auch Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, WH, GH, VG) wird jedoch vermieden, dass im WA 2 unverhältnismäßig großdimensionierte Wohnhäuser entstehen.

7.4 Gebäudegestaltung

Um den Bauherren möglich viel Spielraum bei der Überbauung der Grundstücke zu gewähren, wurden im gesamten Baugebiet Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 45° sowie auch Flachdächer zwischen 0° und 5° zugelassen. Bei den Gebäuden mit ausgebildeten Flachdach ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen eine Verbesserung des Klimas zur Folge hat und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Neben einer weitestgehend flexiblen baulichen Gestaltung der Grundstücke sollen aber auch die Belange des Ortsbildes berücksichtigt werden. Dementsprechend darf weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Wohngebiete integrieren lässt. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden; eine Integration der Neubauten in das Umfeld wäre mit Zulassung der RAL-Farben nicht gewährleistet. Um trotz maximaler Flexibilität eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechenden Baustruktur zu erhalten, wurde festgesetzt, dass die Dacheindeckung aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen hat und Doppelhäuser sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung (Wand- und Gebäudehöhen, Dachneigung und -eindeckung etc.) aufeinander abzustimmen sind.

7.5 Stellplätze

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an PKW-Stellplätzen auf den Baugrundstücken und der Begrenzung des Parkens im Straßenraum wurde eine Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

Während bei Einzelhäusern (i.S.v. Einfamilienhäusern) und Doppelhäusern in denen maximal zwei bzw. vier Wohneinheiten zulässig sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind, wurde bei Einzelhäusern (i.S.v. Mehrfamilienhäusern) die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen auf die Wohnflächengröße bezogen. Somit sind bei Mehrfamilienhäusern (WA 2) bei kleinen Wohnungen mit einer Größe von bis zu 60 m² mindestens 1 Stellplatz, bei mittelgroßen Wohnungen mit einer Größe von mehr als 60 m² und weniger als 90 m² mindestens 1,5 Stellplätze sowie bei großen Wohnungen mit einer Größe von mehr als 90 m² mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7.6 Einfriedungen

Um den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes mit komplett abgeschotteten privaten Wohngrundstücken zu vermeiden, sind zum Straßenraum nur max. 1,2 m hohe Einfriedungen (einschl. eines Sockels) zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht in den Straßenraum oder in die freie Landschaft wirken. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme der Bereiche an den Stauräumen vor den Garagen nicht zulässig, da sie einem offenen Wohncharakter entgegenwirken und zudem eine Barriere für Kleintiere darstellen. Maschendrahtefriedungen sind ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu hinterpflanzen. Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen ein offener und durchgrünter Charakter des Wohngebietes gefördert werden.

7.7 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist im gesamten Baugebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind für Stellplätze, Zufahrten und Abstellflächen versickerungsfähige Belägen, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

8 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Im Westen des Hauptortes Altenmünster ist zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen ein kleinteiliges Allgemeines Wohngebiet geplant. Dieses wird durch eine private Ortsrandeingrünung im Westen und eine öffentliche Grünfläche im Süden eingegrünt.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Flächengröße von insgesamt 17.069 m². Durch die festgesetzten zu bepflanzenden Grünflächen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet, u.a. Baumpflanzungen je angefangene 300 m² privater Grundstückfläche, wird gewährleistet, dass das Wohngebiet in die bestehende Landschaft integrieren wird.

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

8.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 4.2 dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09). Der Regionalplan (RP 9) führt auf, dass es anzustreben ist, den Naturpark

„Augsburg – Westliche Wälder“ in seinen Funktionen – als Erholungsgebiet, als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft, als Frischluftreservoir für den großen Verdichtungsraum Augsburg und als naturbetonter Lebensraum – zu erhalten und zu sichern.

Da die zu überplanende Fläche derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche und Grünland) dient, erfüllt sie gegenwertig nicht die zuvor genannten Funktionen, die für den Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ im Regionalplan aufgeführt sind. Eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche zur Wohnbaufläche an dieser Stelle lässt sich mit dem Regionalplan vereinbaren, sofern eine ausreichende Eingrünung der Fläche zur offenen Landschaft erfolgt.

Nahezu unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01). In der Regel sind Landschaftsschutzgebiete großflächig und im Hinblick auf ihre Erlaubnistatbestände weniger einschränkend als z.B. Naturschutzgebiete. Die landbauliche Nutzung wird in Landschaftsschutzgebieten in der Regel nicht eingeschränkt (Regionalplan – Begründung zu B I, 2.3.1). In das Landschaftsschutzgebiet wird mit dem Bebauungsplan jedoch nicht eingegriffen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 3 Natur und Landschaft, o.M.

8.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt die zu überplanende Fläche bereits weitestgehend als Wohnbaufläche mit einer Eingrünung im Osten, Süden und Westen dar. Geringfügige Abweichung gibt es lediglich in Bezug auf die Eingrünung im Osten. Diese betreffen jedoch keine landschaftsplanerischen Ziele.

8.2.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

8.2.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

Die nächste kartierte Biotopfläche befindet sich mit dem Münsterbach (ID.Nr. 7529-1014-004) ca. 75 m südlich des Bebauungsplanumgriffes.

8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die geplante Baufläche liegt innerhalb der Gemarkung Altenmünster und orientiert sich im Süden zur Baiershofer Straße (Kr A 21) mit dem dahinter liegenden Landschaftsschutzgebiet, im Westen zu landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen, im Norden ebenfalls zu landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen mit dahinterliegender Wohnbebauung und im Osten zur Wohnbebauung.

Das zur wohnbaulichen Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird noch landwirtschaftlich genutzt, sodass auf dieser Fläche weder naturnahe Landschaftselemente vorzufinden sind, noch eine Vegetation kartiert wurde.

Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten abfallend.



Abb. 6: Süden Richtung Norden



Abb. 7: Nordwesten Richtung Südosten

Die geplanten Baumaßnahmen mit Baukörpern und Verkehrsanlagen verursachen hauptsächlich Landverbrauch im Umfang der zukünftig neu zu versiegelnden Bau- und Verkehrsflächen.

8.3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Weitläufige Gehölzstrukturen bzw. Waldflächen, die Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiete haben, befinden sich in einer Entfernung von etwa 800 m im Nordwesten (Kaltenberg) bzw. 1000 m im Südwesten (Ziegelberg). Obwohl die entstehende Frischluft aus dem südwestlichen Waldgebiet Richtung Nordosten, also Richtung Siedlungsgebiet, abfließt hat sie keine Bedeutung für die Durchlüftung des Siedlungsgebietes nördlich der Baiershofer Straße, da sie im Talbereich des Münsterbaches Richtung Zusamtal abfließt. Die produzierte Frischluft aus dem nordwestlichen Waldgebiet hingegen fließt Richtung Südosten, also ebenfalls Richtung Siedlungsgebiet ab und trägt z.T. auch zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes nördlich der Baiershofer Straße bei, bevor die produzierte Frischluft ebenfalls im Talbereich des Münsterbaches Richtung Zusamtal abfließt. Somit können innerhalb des Planungsumgriffes ggf. Frischluftströme vermutet werden.

Der zu überplanende Bereich des Bebauungsplanumgriffes selbst wird als Ackerfläche genutzt. Der landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereich stellt infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung eine Kaltluftentstehungsfläche dar. Da das Planungsgebiet selbst jedoch ohne Bewuchs ist, hat es keine Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nur gering über den Bestand hinaus unterbrochen. Der Luftaustausch kann zwischen der Bebauung und an der Bebauung vorbei noch weitgehend ungehindert stattfinden. Durch Bebauung und Versiegelung können im WA max. 30% bzw. 40% der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Planungsgebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern (Kleinklima). Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt und relativ klein ist, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima sind die geplanten Baumaßnahmen nicht relevant. Durch die geplante Umnutzung der Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit wenigen Bauparzellen ist nur von einer geringen Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung auszugehen.

Ergebnis:

Aufgrund des geringen zulässigen Versiegelungsgrades, der Festsetzung von Grünflächen sowie Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen, die negative Auswirkungen vermindern, ist von geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene auszugehen.

8.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Bodenübersichtskarte und der hydrologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist zu entnehmen, dass es sich bei den Böden im Planungsgebiet um Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus carbonatfreien Talablagerungen (Sand mit Schluff- und Toneinschaltungen) handelt und der Boden als Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit klassifiziert ist.

Die zu überplanenden Böden unterliegen gegenwärtig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Sie stellt für die örtliche Landwirtschaft eine günstig zu bewirtschaftende und siedlungsnaher Produktionsfläche dar. Mit der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Fläche sind auch Schadstoff- und Nitrateinträge durch Spritzmittel und Düngung verbunden. Außerdem ist durch die Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 0,2 - 0,3 m Tiefe auszugehen („Pflugsohle“).

Auswirkungen:

Die Bebauung als Wohngebiet hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden (einschl. der damit verbundenen Schadstoffeinträge) aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen

Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein.

Die zulässige Versiegelung und Bebauung führt zu einer mittleren Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der zulässigen GRZ von max. 0,3 bzw. 0,4 (max. 30% bzw. 40% der Wohnbaufläche dürfen überbaut werden) nur ein mittelhohes Nutzungsmaß zulässig ist.

Ergebnis:

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und den damit entfallenden Schadstoffeinträgen und der Bodenbearbeitung sowie dem weitgehend zu erwartenden Dauerbewuchs in den Gärten und auf den festgesetzten Grünflächen ist nur von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

8.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der ca. 75 m südlich des Planungsgebietes verlaufende Münsterbach, der aufgrund des Geländeverlaufes zudem ca. 5,0 m tiefer als das geplante Baugebiet liegt. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet sowohl außerhalb festgesetzter als auch außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete befindet und auch nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker- und Grünlandnutzung) der zu überplanenden Flächen ist gegenwärtigen eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes gegeben.

Aufgrund des von Nordwesten nach Südosten abfallenden Geländes um etwa 6,25 m kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen.

Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Bebauung werden zwar die Böden stärker verdichtet und versiegelt und damit das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert; bedingt durch die festgesetzte Versiegelungsrate von 30% bzw. 40% (GRZ 0,3 bzw. 0,4) ist jedoch von keiner nennenswerten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen, da aufgrund des großen Grünflächenanteils (von privaten und öffentlichen Grünflächen) innerhalb des Planungsgebietes das unverschmutzte Niederschlagswasser auch weiterhin vollständig versickern kann.

Um jedoch aufgrund des Gefälles bei Starkregenereignissen ein Wildabfluss zu verhindern, wird die Entwässerung des überschüssigen Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) über einen Entwässerungskanal, der parallel zur Baiershofer Straße verlaufen wird, erfolgen. Der Entwässerungskanal nimmt das Oberflächenwasser auf und leitet es über den bestehenden Überlauf – westlich des landwirtschaftlichen Anwandweges – verzögert in Richtung Vorfluter (Münsterbach im Süden), wo ein ausreichend groß bemessener Regenwasserrückhalteraum, entsprechend der zu erwartenden Niederschlagsmengen, modelliert wird.

Zudem wird die private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) als flache Mulde ausgebildet, so dass hier bei Starkregenereignissen ein Abfluss des Niederschlagswassers ermöglicht wird. Diese Mulde ist von den jeweiligen Eigentümern in ihrem ausgebildeten Zustand entsprechend zu erhalten und zu pflegen.

Ergebnis

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

8.3.4 Schutzgut Flora

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der gesamte Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen mit zahlreichen Baum- und Strauchstrukturen relativ groß. Zudem sind auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche Baumpflanzungen festgesetzt.

Mit den geplanten Bepflanzungen/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff im Vergleich zur Bestandssituation der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (insb. der Schaffung eines dicht bepflanzten Ortsrandes im Westen sowie weitere Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Baugebietes) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

8.3.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung:

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Somit hat der Planungsumgriff keinerlei Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Der intensiv genutzte Planungsbereich hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Heckenbrütende Vögel finden vermutlich in den östlich an die landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzenden Hecken und Bäumen des bestehenden Wohngebietes Bruthabitate.

Aufgrund der geringen Habitateignung des Planungsumgriffes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der nicht vorhandenen floristischen Ausstattung ist die Habitateignung der Fläche nur gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten der Artengruppen Vögel sind nicht zu erwarten, denn die strukturarmen, intensiv gepflegten Acker-/Grünlandflächen weisen keine besonderen Lebensraumqualitäten auf.

Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an Gärten jedoch relativ groß. Durch die festgesetzten Bepflanzungen/Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes erhöht sich zudem die Strukturvielfalt der Fläche und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Somit ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturvielfalt deutlich erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen deutlich erhöht.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (insb. der zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Landschaft der zu überbauenden Fläche selbst stellt sich als ausgeräumte Ackerfläche ohne jegliche Gehölzstrukturen dar. Das geplante Wohngebiet knüpft im Osten unmittelbar und im Norden mit einem Abstand von ca. 140 m an bestehende Wohnbebauung, im Westen an landwirtschaftliche Flächen und im Süden an die Baiershofer Straße (Kr A 21) an, die wiederum unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ angrenzt.

Der Änderungsbereich hat Bedeutung als westlicher Ortsrand von Altenmünster, wobei der Ortsrand derzeit noch gestalterisch unzureichend ausgebildet ist. Den gegenwärtigen Abschluss bildet überwiegend die Wohnbebauung des Baugebietes „Brunnwiesenfeld“; eine angemessene grünordnerische Abgrenzung zur freien Landschaft fehlt mit Ausnahme einiger weniger Grundstücke, sodass der Planungsbereich von Westen größtenteils einsehbar ist. Um jedoch einen adäquaten Ortsrand zu schaffen und die neue Siedlungsentwicklung angemessen in den Landschaftsraum einzubinden, ist eine ausreichende Eingrünung insb. Richtung Westen von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen:

Aufgrund der räumlich sensiblen Lage am westlichen Ortsrand des Hauptortes findet durch die Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Bedingt durch die geringe Baudichte, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen des Wohngebietes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nur geringfügig. Nach der Anwuchsphase stellt das Planvorhaben – im Vergleich zur Ist-Situation – sogar eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen (insb. der Schaffung einer dicht bepflanzten Ortsrandeingrünung) ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

8.3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die zu überbauende Fläche selbst hat aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung. Lediglich der westlich an den Bebauungsplanumgriff angrenzende – in Nord-Süd-Richtung verlaufende – landwirtschaftliche Anwandweg wird von Freizeit- und Erholungssuchenden (insb. von Spaziergängern) genutzt.

Auswirkungen:

Durch die geplante Baumaßnahme entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da die Fläche zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und keine Wege das Planungsgebiet queren. Der bestehende landwirtschaftliche Anwandweg im Westen bleibt auch künftig erhalten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten, das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

8.3.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Emissionen von der derzeitigen Fläche gehen im Bestand von der Landwirtschaft aus. Mit der Neubebauung in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung im Osten, damit fügt sich die Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die im Süden an die Baiershofer Straße anknüpft und von der Verkehrserschließung des bestehenden Wohngebietes im Osten losgelöst ist. Damit sind, bedingt durch die Neubebauung, zusätzliche Lärmemissionen (z.B. durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen) auf die angrenzende Wohnnutzung untergeordnet und damit im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Emissionen die auf die hinzuziehende Bevölkerung einwirken werden, gehen vorwiegend von der Baiershofer Straße (Kr A 21) aus.

Auswirkungen:

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich lediglich für die wenigen Anwohner der Baiershofer Straße die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird, zumal es sich bei der Baiershofer Straße um eine Kreisstraße handelt. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen,

die über das im Bestand übliche Maß hinaus gehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Die zuziehende Bevölkerung muss zum einen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße und zum anderen aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zudem mit Verkehrslärmimmissionen und landwirtschaftlichen Immissionen rechnen. Um von der Baiershofer Straße ausgehende Lärmbeeinträchtigungen auf die zuziehende Bevölkerung auszuschließen zu können, wurde in der Satzung festgesetzt, dass beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Baiershofer Straße Ruheräume und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräume an die straßenabgewandte Gebäudeseite zu orientieren sind bzw. sofern dies nicht möglich ist, die Ruheräume mit zusätzlichen schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten sind. Die Belastungen die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden, entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Mögliche Erwerber und Besitzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „Ortsüblichen“ bewegen.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können sowohl im Bereich der Bestandsbebauung als auch im Bereich des geplanten Wohngebietes als gering eingestuft werden.

8.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Es sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernViewer Denkmal).

Auswirkungen:

Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis:

Da keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

8.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche, ackerbauliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleichbleibender, intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens und die damit einhergehende Veränderung des Niederschlagswasserabflusses würden allerdings unterbleiben. Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Altenmünster aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde sowie eine Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

8.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

8.6.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet

Schutzgut Klima/Lufthygiene, Flora & Fauna, Landschaftsbild, Mensch (Erholung):

- Entwicklung eines 6,0 m breiten Grünstreifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze (mind. 60% der Flächen müssen mit Sträucher und mind. 7 Bäumen bepflanzt sein)
- Pflanzung von mind. einem Laub- oder Obstbaum pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche
- Entwicklung von öffentlichen Grünflächen mit Baumpflanzungen

Schutzgut Mensch (Immissionen):

- Festsetzung, dass beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Baiershofer Straße Ruheräume und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräumen an die straßenabgewandte Gebäudeseite zu orientieren sind bzw. sofern dies nicht möglich ist, die Ruheräume mit zusätzlichen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten sind.

8.6.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen der Kategorie I
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

Gesamteingriffsfläche ca. **17.069 m²**
 davon: eingriffsneutrale Grünflächen ca. 1.147 m²

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung versiegelte Bau-/Verkehrsflächen ca. 15.922 m²

davon:

- WA 1 (einschl. Verkehrsflächen): 13.313 m² GRZ 0,3
 d.h. niedriger Versiegelungsgrad (GRZ ≤ 0,35) **Typ B**
- WA 2 (einschl. Verkehrsflächen): 2.609 m² GRZ 0,4
 d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) **Typ A**

d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden des LfU):

- Für die überplanten intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen des WA 1 ist Feld **BI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5** anzuwenden
- Für die überplanten intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen ist Feld **AI** des WA 2 mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden
- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet
 - Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet; (Reduzierungswert 0,05)
 - Pflanzung eines heimischen Laub-/Obstbaumes pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche (Reduzierungswert 0,05)
 - Bepflanzung der festgesetzten Grünfläche im Westen mit mind. 7 Bäumen und einem Flächenanteil von mind. 60% mit Sträuchern; Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen im Süden mit insg. mind. 7 Bäumen (Reduzierungswert 0,1)

WA 1 u. Verkehrsflächen:	13.313 m ² x 0,3 =	3.993,9 m ²
WA 2 u. Verkehrsflächen:	2.609 m ² x 0,4 =	1.043,6 m ²
Gesamtausgleichsverpflichtung		5.037,5 m² ~ 5.038,0 m²

8.6.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von etwa 6.358 m² wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 531 (Gemarkung Altenmünster, Gemeinde Altenmünster) bereitgestellt.

Von der insgesamt ca. 29.401 m² großen Fl.Nr. 531 wurden bereits ca. 9.459 m² dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ und ca. 10.185 m² dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ verbindlich zugeordnet.

Somit stehen der Gemeinde Altenmünster derzeit noch etwa 9.757 m² für weitere Ausgleichmaßnahmen zur Verfügung; davon werden ca. 5.038 m² diesem Bebauungsplan „Brunnwiesfeld IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ zugeordnet. Somit verbleiben der Gemeinde Altenmünster auf der Fl.Nr. 531 noch ca. 4.719 m², die künftigen Bebauungsplänen zugeordnet werden können.

Auf der ca. 5.038 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 531, die diesem Bebauungsplan zugeordnet wird, sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Uferabsenkung außerhalb des Wurzelbereichs der vorhandenen Gehölze maximal bis über Mittelwasserniveau zur Förderung einer eigendynamischen Entwicklung und Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen,
- Herstellung von Rohboden- und Feuchtwiesenflächen mit flachen Mulden und Senken,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr für die Mager- und Feuchtwiesenflächen nach der Samenreife je nach Wüchsigkeit des Standortes,
- Freihaltung von unerwünschten Ablagerungen und Freizeitnutzungen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen (Fl.Nr. 531 (TF)) soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbauflächen im Hauptort von Altenmünster und damit einer räumlichen Nähe zu den gemeindlichen Einrichtungen stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung dar.

Da die Fläche bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmünster als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurden hier keine anderweitigen Nutzungen untersucht. Im Rahmen der Planung wurden jedoch mehrere Varianten der Erschließungsplanung und der Positionierung von Flächen für eine mögliche Regenrückhaltung untersucht.

8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Zudem erfolgte eine Ortsbesichtigung. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

8.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Eingrünung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

8.10 Zusammenfassung

Die geplante Bebauung am westlichen Siedlungsgebiet des Hauptortes und die damit verbundene Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachen einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild. Der Eingriff besteht hauptsächlich aus der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am westlichen Ortsrand von Altenmünster und der Flächenversiegelung durch Gebäude, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den befestigte Fahrbahnen der Erschließungsstraßen.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit, bedingt durch die Versiegelung, nachhaltige Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit nur im Bereich Boden und Wasser auftreten, jedoch durch die angeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert werden können. Für die Schutzgüter Landschaftsbild, Flora und Fauna ist sogar mit einer Verbesserung zu rechnen, da die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen möglichen Beeinträchtigungen der Ortsrandlage entgegenwirken können und zur Schaffung einer floristischen Artenvielfalt und neuer Lebensräume bei tragen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbe- wertung (unter Berücks. der Vermeidungs- maßnahmen)
Klima und Lufthygiene	Flächen ohne Bewuchs, d.h. kein Frischluftentstehungsgebiet Ackerfläche stellt Kaltluftentstehungsgebiet dar Im Nordwesten befinden sich Waldflächen, die dort entstehende Frischluft fließt ü. die Hangbereiche (z.T. durch das Planungsgebiet) ab.	Geringe kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung Durch geplante Nutzung geringe Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nur gering über den Bestand hinaus unterbrochen	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung; insg. ist eine Versiegelung von 30% / 40% möglich	mittel

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbe- wertung (unter Berücks. der Vermeidungs- maßnahmen)
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge Grundwasserbelastung möglich Durch den Hangbereich kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenwasser kommen.	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens und der Grundwasserneubildungsrate Mit wild abfließendem Hangwasser ist zu rechnen; wird jedoch durch den geplanten Entwässerungskanal verzögert abgeleitet Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin möglich Landwirtschaftliche Einträge entfallen	mittel
Flora & Fauna	Ackerfläche ohne Pflanzenbestand und kaum Eignung als Lebensraum für Tiere	Überbauung und Versiegelung einer Ackerfläche, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Struktur-reichtums	gering
Landschaftsbild	Ortsrandlage ohne durchgehende grünordnerische Abgrenzung zur freien Landschaft	Durch geringe Baudichte, Anknüpfung an bestehende Siedlungsstruktur u. festgesetzte Ein-/Begrünungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Nach Anwuchsphase sogar Verbesserung d. Landschaftsbildes	gering
Mensch (Erholung)	Keine Naherholungsfunktionen	Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit
Mensch (Immissionen)	Emissionen gehen derzeit ausschließlich von der Landwirtschaft aus Unmittelbar im Osten und in einiger Entfernung im Norden grenzt Wohnbebauung (WA) an; im Süden verläuft die Baier-shofer Straße (Kr A 21)	Neuplanung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein Zusätzliche Lärmemissionen (insb. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen der Zuziehenden) sind gering; diese sind zumutbar und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet. Die Abwasserentsorgung ist dabei im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein unbelastetes Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

9.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese im Plangebiet weitestgehend gewährleistet sind, da unmittelbar an das Plangebiet überwiegend Nutzungen (Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen) angrenzen, die keine unverhältnismäßigen Lärmemissionen bewirken. Lediglich von der Baiershofer Straße (Kr A 21) im Süden des Plangebietes, die nach der Straßenverkehrszählung von 2010 eine DTV von 1028 KFZ aufweist, gehen Lärmemissionen bedingt durch den Straßenverkehr aus. Aufgrund der Entfernung zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Straßenmitte der Baiershofer Straße von etwa 18 m werden zwar die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an der südlichen Baugrenze eingehalten, jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005, Blatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts um wenige dB (A) überschritten. Um aber auch die Orientierungswerte (insb. die Nachtwerte) einhalten zu können, wurden in der Satzung unter Pkt. 11 „Immissionsschutz“ passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Somit sind beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräumen zwingend an die von der Baiershofer Straße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zwingend mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

11 ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch die Grundstückszuschnitte sind bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend. Nach genauen Kenntnissen über den Grundwasserspiegel und die Böden, wären auch Grundwasser-Wärmepumpen eine Möglichkeit, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude über die Fenster für solare Gewinne gesorgt werden. Ebenso ist dies der Fall bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern.

Solarenergie

Die Gemeinde Altenmünster liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² im Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Altenmünster kann im gesamten Gemeindegebiet 333 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 6 MWp (1,55 kWp pro Hektar) und einer Stromproduktion von insgesamt 5.530 MWh im Jahre 2013 aufweisen (Stand 31.12.2013).

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird Sonnenenergie bereits genutzt; so befinden sich auf den Dächern einiger Gebäude der umliegenden Grundstücken Photovoltaikanlagen.

Auch innerhalb des Planungsgebietes lässt sich durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen die Sonnenenergie nutzen. Unter anderem kann durch die Orientierung der größeren Gebäudefläche nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf nach Süden gekippten Dachflächenhälften.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

12 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg anzuzeigen.

13 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplanes nicht vor.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

14 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	17.069 m²
▪ Allgemeines Wohngebiet (einschl. einer 723 m ² großen privaten Ortsrandeingrünung) <i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i>	14.045 m² <i>9.578 m²</i>
▪ Öffentliche Grünfläche	424 m²
▪ Verkehrsfläche (Straßen und Wege)	2.600 m²
Ausgleichfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)	5.038 m ²

B PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		WA 1 / WA 2	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	o	offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	Wand-/Gesamthöhe (WH/GH) baulicher Anlagen	GRZ 0,3 / 0,4	Grundflächenzahl, definiert wieviel m ² Grundfläche je m ² Grundstücksfläche zulässig sind
		II / III (II+D)	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
		WH= 6,5 m	max. zulässige Wandhöhe
		GH= 9,5 m / 11,5 m	max. zulässige Gesamthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (Straßen und Fußwege)

Straßenberengungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

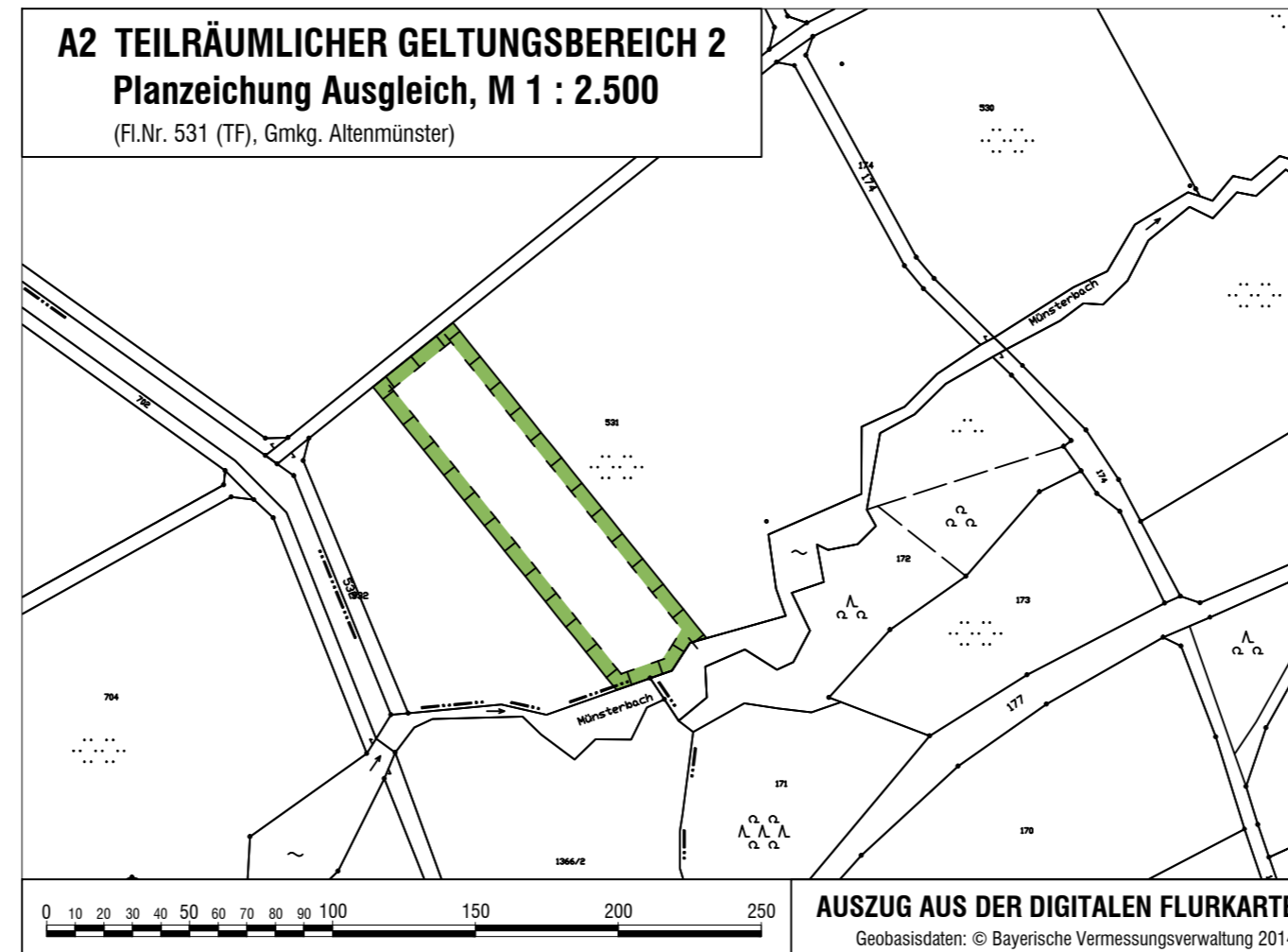
Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld IV" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld"

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Mögliche Lage der geplanten Haupt- und Nebengebäude, mit Nummerierung
- geplante Grundstücksgrenzen
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Bemaßung in Meter
- Unterirdische Versorgungsleitungen (Bestand und Neuverlegung)
- Unterirdische Versorgungsleitungen (Bestand zu verlegen)
- Sichtdreieck
- Geplante Ortsdurchfahrtsgrenze
- Höhenlinien
- Höhenpunkte



C VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 29.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld IV" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld IV" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld" in der Fassung vom 29.01.2015 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 stattgefunden.
- c Der Entwurf des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld IV" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld" in der Fassung vom 21.05.2015 wurde mit Satzung und Begründung & Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2015 bis einschließlich 13.07.2015 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
- d Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2015 den Bebauungsplan "Brunnwiesfeld IV" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld" in der Fassung vom 23.07.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Altenmünster, den _____.

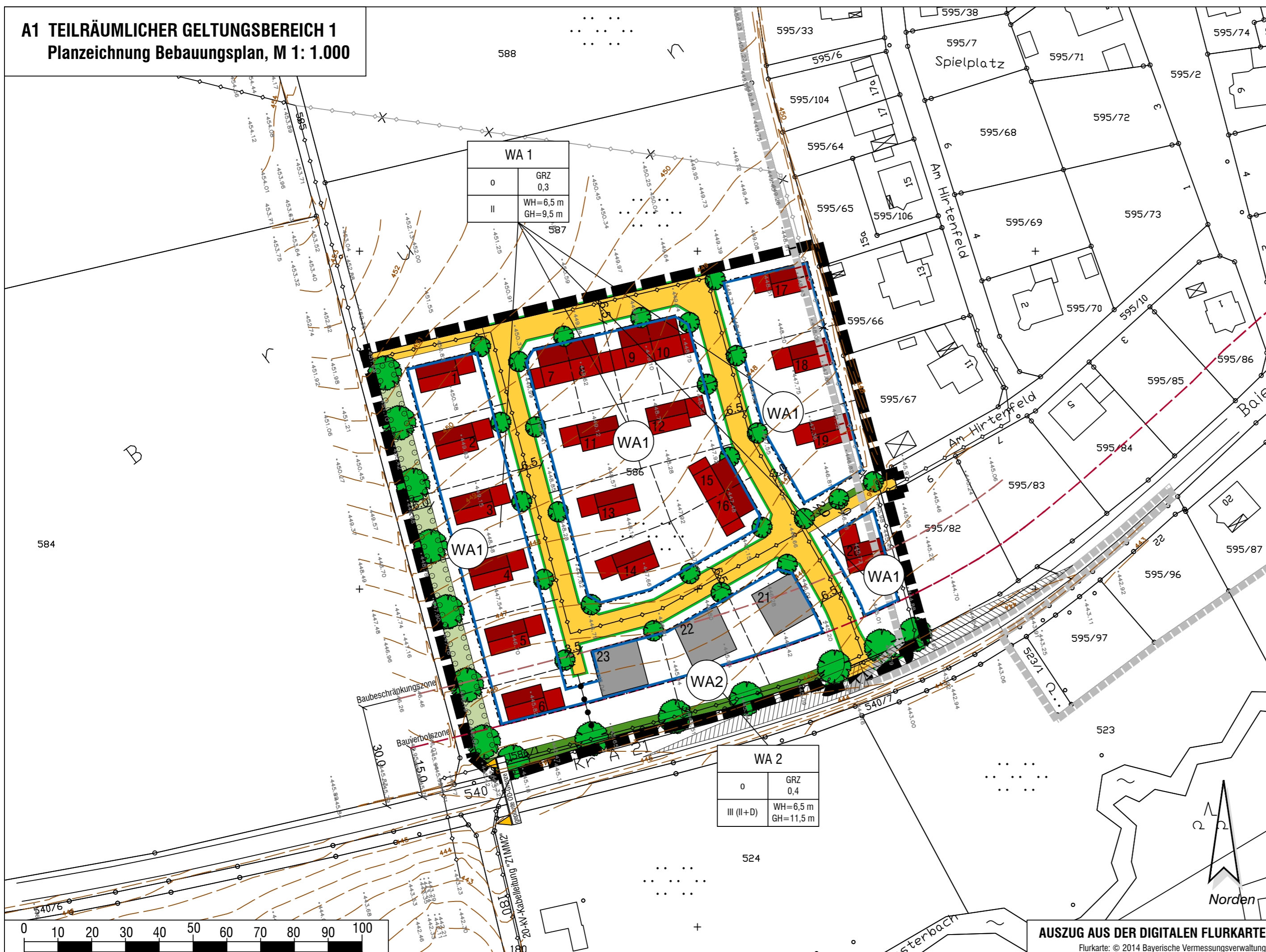
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister
- e Ausgefertigt am _____.

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister
- f Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld IV" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesfeld" wurde am _____.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung & Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
- g Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Gemeinde Altenmünster, den _____.

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

A1 TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1

Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 1.000



GEMEINDE ALTENMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN "BRUNNWIESFELD IV" MIT 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BRUNNWIESENFELD"

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86152 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Dipl. Ing. Werner Dehm
Architekt, Stadtplaner, BYAK, SRL

