
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

„Am Kellerberg“

Gmkg. Zusamzell

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13b BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 14.10.2021

Projektnummer: 19003

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 6 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern.....	8
§ 7 Ver- und Entsorgung	8
§ 8 Bodenschutz / Grünordnung	9
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
§ 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	11
§ 11 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Artenschutz.....	12
2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	12
3. Niederschlagswasser	13
4. Immissionsschutz	14
5. Denkmalschutz.....	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
7. Abwehrender Brandschutz	16
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	17
1. AUSFERTIGUNG	17
2. Inkrafttreten	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Am Kellerberg“ (Gmkg. Zusatzzell)

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kellerberg“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2021.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.10.2021 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.10.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 14.10.2021
- Topographische Gefährdungsanalyse für den Planungszustand, 0733-20-016, Sweco GmbH, Augsburg / Köln, vom 26.05.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - c) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke und sportliche Zwecke,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen,
 - f) Gartenbaubetriebe,
 - g) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16, § 18 und § 20 BauNVO

1. Folgende maximale Höhen sind im WA 1 zulässig:
 - a) Vollgeschosse max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

2. Im WA 1 sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig (II). Das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
3. Folgende maximale Höhen sind im WA 2 zulässig:
 - a) Vollgeschosse max. III (II+D)
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 11,5 m
4. Im WA 2 sind Gebäude mit max. drei Vollgeschossen zulässig, wobei sich das dritten Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss befinden oder als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss (III (II+D)).
5. Wird das dritte Vollgeschoss im WA 2 als Staffelgeschoss ausgebildet, muss dieses an allen Gebäudeseite mind. 1,5 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden.
6. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Diese muss mind. 0,25 m und darf max. 0,55 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem maßgeblichen Baugrundstück in der Grundstücksmittle. Verfügt ein Baugrundstück über zwei Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Eckgrundstück), so gilt als maßgebliche Straßenverkehrsfläche diejenige, über welche die Zufahrt zum betreffenden Baugrundstück erfolgt.
7. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
8. Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Attika.
9. Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Außenwand des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschoss und für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante Attika des Staffelgeschosses; dies betrifft ausschließlich das WA 2.
10. Bei Gebäude mit Pultdach gelten für die niedrigere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Gesamthöhe (GH).

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Im WA 1 sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaus max. vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.
4. Im WA 2 sind je Einzelhaus max. sechs Wohnungen und je Doppelhaus max. vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Tiefgaragen und Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) Garagen (einschl. Carports) müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- (4) Im WA 1 und WA 2 sind bei Einzelhäusern (mit max. 2 Wohnungen) und bei Doppelhäusern je Wohnung mind. zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- (5) Im WA 2 sind bei Einzelhäusern (mit mind. 3 und max. 6 Wohnungen) je Wohnung mit einer Wohnfläche von
 - a) bis zu einschließlich 60 m² mind. 1,0 Stellplatz,
 - b) mehr als 60 m² und bis zu einschließlich 90 m² mind. 1,5 Stellplätze und
 - c) mehr als 90 m² mind. 2,0 Stellplätzeauf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Doppelhäuser

1. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudetiefe und -breite baugleich auszuführen und mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
2. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften hat in derselben Farbgebung zu erfolgen.
3. Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 und Nr. 2 sind auch bei zusammengebaute Garagen und Nebengebäude anzuwenden.

(2) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

1. Bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss und Nebengebäuden sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm-, Zeltdächer) bis max. 45° und Flachdächer bis max. 5° zulässig. Bei Hauptgebäuden mit Staffelgeschoss sind ausschließlich Flachdächer bis max. 5° zulässig.
2. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50 % 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).

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Darüber hinaus ist auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie eine Begrünung der Dachflächen zulässig.
3. Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. bis 5° sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

2. Bei offenen Einfriedungen (z.B. Maschendraht- und Stabgittereinfriedungen) entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen muss eine Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern erfolgen. Schnitthecken aus Thuja, Coniferen, anderen Nadelgehölzen, Kirschlorbeer sowie buntlaubigen Gehölzen sind nicht zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1.2) zu verwenden.

3. Zaunsockel sowie geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern aus Beton, Ziegel, Bruchstein oder Stabgitterzäune mit einem durchgehenden Sichtschutz) sind generell nicht zulässig.

§ 6 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke und Gebäude sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen in einer Tiefe von bis zu max. 5,0 m (gemessen ab dem Hauptbaukörper) bis zur OK FFB zulässig.
- (2) Über die gemäß § 6 (1) zulässigen Aufschüttungen/Ausgrabungen hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.
- (3) Stützmauern sind ausschließlich zulässig, um die gemäß § 6 (1) zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen umsetzen zu können; darüber hinaus sind Stützmauern nicht zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 0,8 m über OK geplantes Gelände nicht überschreiten.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

- (1) Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.
- (2) Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- (3) Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das gering verschmutzte Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.
- (4) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

§ 8 BODENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Abstellflächen sowie Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, großfugiges / fugenreiches Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

(2) Grundstücksbegrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die nicht mit Erschließungsflächen, Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen; Steingärten o.ä. sind nicht zulässig.
2. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Davon ist mind. ein Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) gem. der Planzeichnung straßenbegleitend zu pflanzen.
3. Die gem. Planzeichnung festgesetzten straßenbegleitenden Bäume sind hierauf anrechenbar.
4. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende zweireihige Strauch-/Schnitthecke (Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm) zu pflanzen; diese darf ausschließlich für die Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Die verbleibenden bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen. Auf die textliche Festsetzung § 5 (4) 2. Satz 2 wird verwiesen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1.1a und Pkt. 1.1b) zu verwenden.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die Mindestanzahl der Baumpflanzungen ist jedoch zwingend beizubehalten.

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Die Abräumung der Wiesen und Äcker ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen; also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September.
2. Die Beleuchtung im öffentliche Raum (Straßenbeleuchtung) ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Darüber hinaus ist Folgendes zu beachten:
 - a) Zulässig sind ausschließlich intelligent gesteuerte LED-Lampen mit bernsteinfarbenen/warm-weißen Licht. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur über 2700 K dürfen nicht eingesetzt werden.
 - b) Zulässig sind ausschließlich Laternen mit kurzen Laternenmasten.
 - c) Die Leuchtkörper bzw. Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel ausschließlich auf die zu beleuchtende befestigte Straßenverkehrsfläche fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden.
3. Die Beleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Darüber hinaus ist Folgendes zu beachten:
 - a) Zulässig sind ausschließlich LED-Lampen mit bernsteinfarbenen/warm-weißen Licht.
 - b) Die Leuchtkörper bzw. Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel ausschließlich auf die zu beleuchtende Grundstücksflächen fällt. Eine abstrahlende Beleuchtung (die eine Streuwirkung erzeugt) ist nicht zulässig.
 - c) Auf den privaten Grundstücksflächen, die mit der südlichen Grundstücksseite an die Planstraße A angrenzen, ist zudem eine nach Süden bzw. zum Waldrand gerichtete Beleuchtung nicht zulässig.
4. Umsetzung der Pflanzung entsprechend der textlichen Festsetzung § 8 (2) 4.

§ 10 MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Fläche dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, keine gefährdende Verrichtungen vorgenommen werden sowie keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch die die Befahr- oder Begehbarkeit der Fläche eingeschränkt oder behindert werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENSCHUTZ

Während der Bauphase der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (insb. der Planstraße A) ist die Statik des ehem. Eiskellers (die Lage kann der Abb. 7 der Begründung unter Pkt. 7.8 entnommen werden) baubegleitend zu kontrollieren.

Dabei ist zu beachten, dass es laut § 39 Abs. 6 BNatSchG gesetzlich verboten ist, in der Kernzeit vom 1. Oktober bis 31. März Höhlen und andere unterirdische Räume (wie Keller) aufzusuchen, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen. Daher sollten diese Untersuchungen erst ab April eingetaktet und durchgeführt werden. Störungen der Fledermäuse im Winterschlaf können sowohl zur Aufgabe des Winterquartiers als auch zur Tötung der Tiere führen, da sie einen hohen Energieverlust bedeuten und sind auch nach § 44 BNatSchG Abs 1 Nr. 1-3 nicht erlaubt.“

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

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

2.1 Bäume II. Ordnung

a) Bäume auf Baugrundstück mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche:
Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

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

b) Bäume auf Baugrundstück:

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

2.2 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)

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 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.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Neben der unter § 2 (2) 6. festgesetzten Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände sollten Kellerfenster sowie Kellereingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.4 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

3.5 Wasserrecht

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

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6 Uhr morgens, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Feuerwehr

Lärmbeeinträchtigungen durch Feuerwehreinsätze, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

4.3 Verkehr

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, die von der St 2032 ausgehen, können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

4.4 Technische Anlagen – Luftwärmepumpen

Es sind Luftwärmepumpen zu verwenden, die bei den folgenden Schalleistungsspegeln – bezogen auf die gesamte Luftwärmepumpe (Kompressor und Ventilator) – die folgenden Mindestabstände zum nächsten Wohngebäude einhalten.

Schalleistungspegel LWA in dB (A) / Mindestabstand in m:

- 45 dB(A) / 4 m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Können die o.g. Anforderung nicht erfüllt werden, hat die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zu erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insb. auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen 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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Neben den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in 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 im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

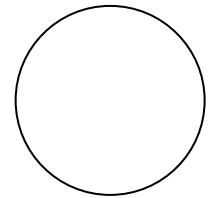
Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Altenmünster, den __.__.2021

.....
Florian Mair,
1. Bürgermeister

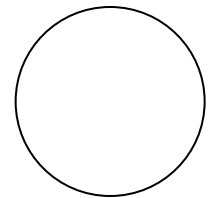


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Altenmünster, den __.__.2021

.....
Florian Mair,
1. Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Am Kellerberg“ Gmkg. Zusamzell

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 14.10.2021

Projektnummer: 19003

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 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

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Verfahren gem. § 13b BauGB	3
3.	Beschreibung des Planbereiches	4
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
5.	Übergeordnete Planungen	6
6.	Ziele der Planung / Planungskonzept.....	9
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	10
8.	Immissionsschutz	14
9.	Ver- und Entsorgung	15
10.	Energie.....	16
11.	Flächenstatistik	17

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der örtliche Bedarf an Wohnbauland der Gemeinde Altenmünster.

Bei den Wohnbauflächen wird insbesondere ein Bedarf für eine Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen. Um aber auch ein Angebot im Wohnungssektor zu schaffen, wird auf einem Grundstück auch eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Für eine Wohnbauentwicklung eignet sich das Plangebiet gut, da es im Norden und Westen unmittelbar an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (insb. Wohnbebauung) angrenzt. Zudem entspricht das Planvorhaben auch im Wesentlichen den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes.

Um die Wohnentwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden. Damit soll dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB Rechnung getragen werden.

2. VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB

Der vorliegende Bebauungsplan, für den am 12.12.2019 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit Novellierung des BauGB vom 04. Mai 2017 möglich. Gemäß § 13b BauGB gilt der § 13a auch entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Voraussetzung für die Anwendung des § 13b ist, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet sein musste; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB muss bis zum 31.12.2021 gefasst werden.

Der vorliegende Bebauungsplan, der eine Gesamtfläche von 19.257 m² umfasst, weist eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 5.410 m² auf (Berechnung: WA x GRZ: 13.525 m² x 0,4 = 5.410 m² = 0,54 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 19.257 m² (ca. 1,9 ha) auf und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 381, 381/2, 381/3, 381/4, 381/6, 382, 383, 384 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 340, 341, 342 und 385 der Gemarkung Zusamzell der Gemeinde Altenmünster.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt ca. 65 m östlich der Staatsstraße St 2032 (St.-Nikolaus-Straße) am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Zusamzell, der sich ca. 2,5 km nordöstlich des Hauptortes befindet.

Der Geltungsbereich schließt im Westen und Nordwesten an das bestehende Siedlungsgebiet und im Nordosten an den Friedhof von Zusamzell an. Im unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiet befinden sich neben Wohngebäuden auch eine Pistolen-schießanlage, ein Feuerwehrhaus und ein Kindergarten. Unmittelbar östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Norden dieser Ackerflächen befindet sich das kartierte Biotop (Nr. 7529-0034-003) mit der Bezeichnung „Hohlwegabschnitte östlich Zusamzell“, das parallel zur Georg-Mader-Straße verläuft und sich in diesem Bereich als Heckenstreifen mit Alteichenbestand darstellt. Im Süden grenzen an das Plangebiet Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) an. Darüber hinaus liegt das Plangebiet komplett im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09).

Das Plangebiet ist weder als festgesetztes oder vorläufig gesichtetes Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche oder wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Auch sind Bau- und Bodendenkmäler weder im Plangebiet noch im näheren räumlichen Umfeld vorhanden.



Abb. 1: Topographische Karte zur Lage im Gemeindegebiet (Plangebiet: rot umrandet), o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die zu überplanenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grün- und Ackerland) genutzt. Gehölzstrukturen sind lediglich im Norden des Plangebietes, an den Friedhof angrenzend, vorzufinden; hierbei handelt es sich um eine ca. 650 m² große Gehölzfläche.

Im Osten und Süden des Plangebietes verlaufen bestehende landwirtschaftliche Anwandwege, die weitestgehend geschottert sind. Entlang des östlichen Anwandweges, unmittelbar unterhalb des Friedhofes, befindet sich eine ca. 130 m² große geschotterte Fläche, die den Friedhofsbesuchern als Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

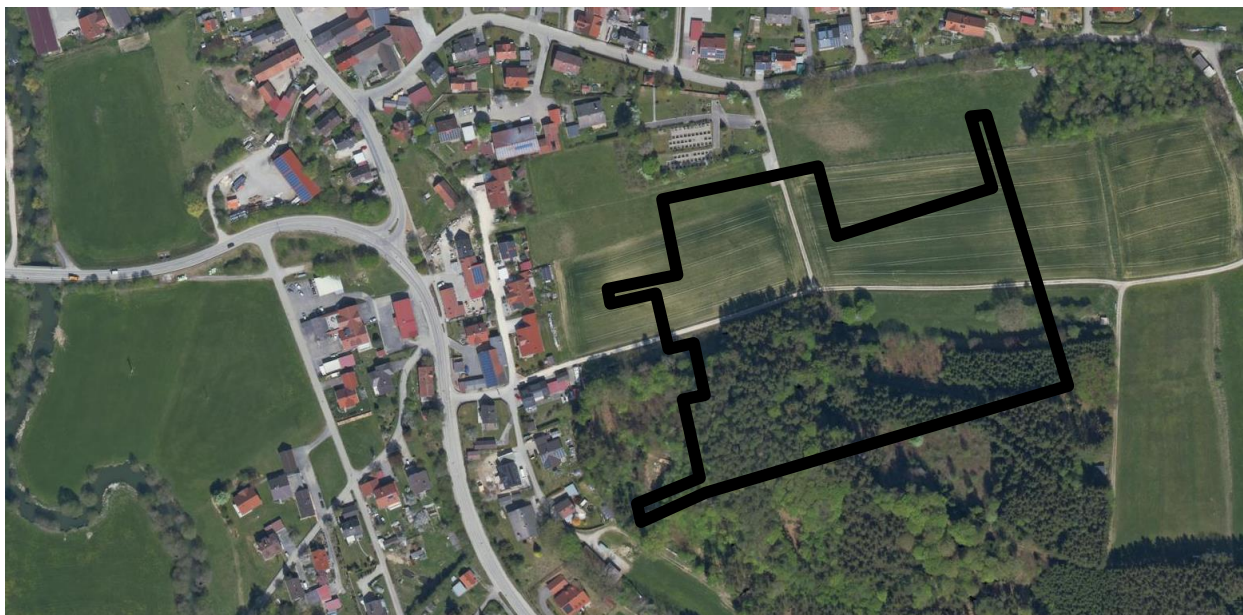


Abb. 2: Luftbild v. Plangebiet, Befliegungsdatum: 01.07.2018, o.M.
(© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 3: Digitale Flurkarte des Plangebietes mit Höhenlinien, o.M.
(© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Höhenpunkt des Geländes befindet sich im Südosten und liegt bei ca. 458 m ü. NHN. Vom Höhepunkt ausgehend fällt das Gelände Richtung Norden um ca. 8 - 11 m, Richtung Nordosten um ca. 12 - 15 m und Richtung Osten um ca. 12 - 16 m ab.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt das Plangebiet nahezu komplett als Wohnbaufläche dar; lediglich die westlich des Friedhofes gelegene Fläche wird als Grünfläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet und eine private Grünfläche darstellt, kann als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden; obwohl die festgesetzte private Grünfläche nur die östliche Hälfte der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche umfasst.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Altenmünster gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) 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.

Hinweis: Der RP 9 2006 (in Kraft getreten am 20.11.2007) mit Teilfortschreibung des Fachkapitels B IV 2.4.2 „Nutzung der Windenergie“ (in Kraft getreten am 25.07.2018) wurde noch nicht an die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 angepasst und enthält ggf. widersprüchliche Aussagen zum LEP Bayern 2013/2018

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

5.1 LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018)

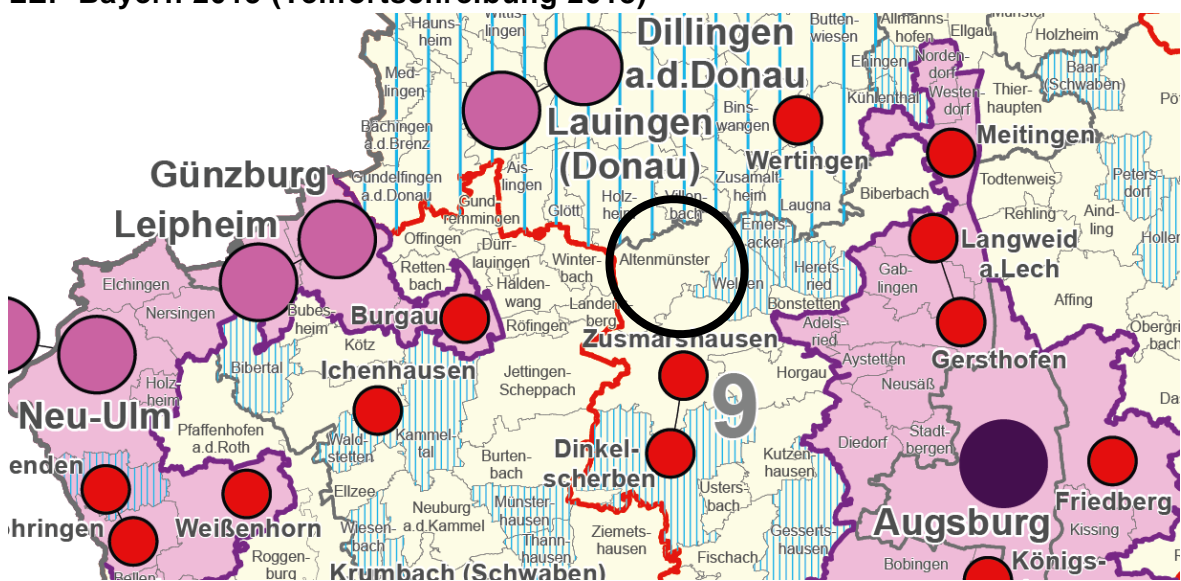


Abb. 5: Auszug aus dem LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) – Anhang 2 Strukturkarte

- 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 insb. 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))

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

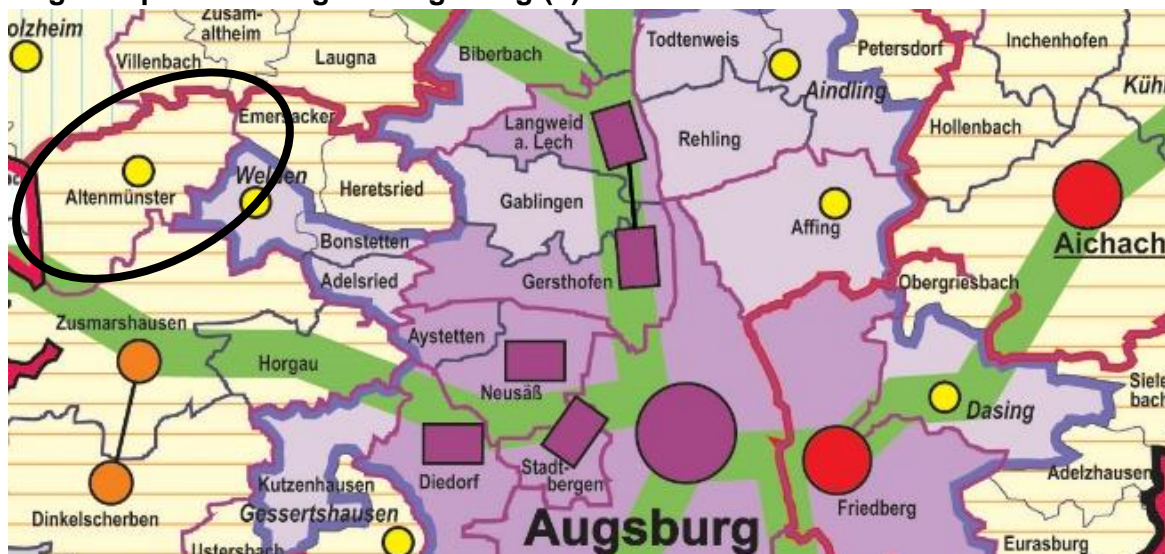


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan der Region Augsburg (9) – Karte 1 Raumstruktur

- 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))

5.3 Auseinandersetzung mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsteht im Ortsteil Zusamzell ein neues am örtlichen Bedarf orientiertes Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich. Das geplante Wohngebiet, das im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Bebauung angrenzt, stellt eine angemessene und am bestehenden Wohnbauflächenbedarf orientierte Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur 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; weder in Zusamzell noch in den anderen Ortsteilen.

Seitens der Gemeinde Altenmünster wurden in jüngerer Vergangenheit bereits alle Eigentümer der unbebauten innerörtlichen Flächen angeschrieben und zum Verkauf der ungenutzten Flächen aufgefordert. Jedoch sind nur die wenigsten Eigentümer zum Verkauf der Flächen bereit. Da der Gemeinde hier somit der Zugriff fehlt, werden auch künftig einige innerörtliche Flächen, die für eine Nachverdichtung prinzipiell gut geeignet wären, unbebaut bleiben.

Auf den ungenutzten innerörtlichen Flächen, die seitens der Gemeinde in den letzten Jahren erworben werden konnten, wurden bzw. werden bereits Baumaßnahmen durch-

geführt. Jedoch konnten bisher immer noch nicht alle zur Verfügung stehenden innerörtlichen Flächen veräußert werden, da u.a. auch aufgrund der geringen Einwohnerzahl Kaufinteressenten zur Bebauung derartige Flächen, die der Unterbringung gemischter Nutzungsstrukturen und nicht ausschließlich dem Wohnen dienen sollen, fehlen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl hat bereits vor einigen Jahren 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. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, legt die Gemeinde Altenmünster deshalb großen 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. Bei allen Flächen, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren entwickelt werden, handelte es sich um gemeindliche Flächen, die mit Bauzwang verkauft werden.

Da der Gemeinde keine geeigneten Potenzialflächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und die Planung im Einklang mit dem LEP-Ziel 3.3 steht, nimmt die Gemeinde im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes von der Ausnahmeregelung des dem LEP-Ziel 3.2 Gebrauch.

6. ZIELE DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Primäres Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden; dementsprechend wurden Grundstücksgrößen und -zuschnitte gewählt, die mit der Eigenheimbebauung einhergehen. Im Norden des Plangebietes, südlich angrenzen an den Kindergarten und das Feuerwehrhaus sowie östlich angrenzend an die Pistolenschießanlage, wird auch ein Grundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes ist über einen Ausbau der beiden landwirtschaftlichen Anwandwege, die im Norden an die Georg-Mader-Straße und im Westen an die Straße ‚Am Kellerberg‘ anbinden, beabsichtigt. Die innere Erschließung des Wohngebietes bindet an die beiden äußeren Straßenverkehrsflächen an. Von der inneren Erschließungsstraße zweigt zudem eine 5 m breite Straße Richtung Nordosten ab, um einerseits die nördlichen drei Grundstücke zu erschließen und andererseits Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen eine Schleifenerschließung, in die auch der Schwendeweg eingebunden wird, zu ermöglichen.

Die Straßenräume sind mit einer Breite von 7,5 m ausreichend groß dimensioniert, um neben der reinen Erschließungsfunktion straßenbegleitend einen Fuß-/Radweg oder einen begrünten Parkstreifen realisieren zu können, womit ein Beitrag zur Aufwertung und Belebung des Straßenraumes sowie zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität geleistet werden soll. Durch den Ausbau der landwirtschaftlichen Anwandwege bleibt auch künftigen die Anbindung an die östlichen Feld- und Waldwege bestehen.

Zudem werden die bestehenden Stellplätze in Nordosten des Plangebietes, die von Friedhofsbesuchern genutzt werden, im Zuge der Planung erhalten.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend vermieden zu können, soll eine angemessene Begrünung des Baugebietes erfolgen.

Durch entsprechende Festsetzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen zur Pflanzung von Bäumen, die anteilig zum Straßenraum hin zu orientieren sind, soll einerseits eine inneren Durchgrünung und andererseits eine straßenraumwirksame Begrünung sichergestellt werden. Zudem sollen die wenigen bestehenden Gehölze im Norden des Plangebietes erhalten bleiben.

Da der wirksame Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Entwicklung Richtung Osten vorsieht, im Süden Waldflächen und im Nordosten Gehölzstrukturen (Eingrünung des Friedhofs) angrenzen, wurde bei diesem Baugebiet auf eine zusätzliche Ortsrandeingrünung verzichtet.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet 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) sowie die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, da es sich hierbei um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets notwendig werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; diese stellt sicher, dass 40 % des jeweiligen Grundstückes überbaut werden dürfen. Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wird auch die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zugelassen.

Bezüglich der Höhe baulicher Anlagen wird nahezu im gesamten Baugebiet (WA 1) eine bis zu zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 9,5 m zugelassen. Einzige Ausnahme bildet das nordwestliche Grundstück, das an den Kindergarten, das Feuerwehrhaus und die Pistolenschießanlage angrenzt (WA 2); hier wird eine bis zu dreigeschossige Bebauung zugelassen. Aufgrund der Maßgabe, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet muss oder als Staffelgeschoss auszubilden ist, darf die zulässige Wandhöhe höchstens 6,5 m und die zulässige Gesamthöhe bis zu 11,5 m betragen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Bestandsbebauung im räumlichen Umfeld des Plangebietes.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit weiträumig gefassten Baugrenzen festgesetzt. Im Süden wurde die Baugrenze mit einem durchgehenden Abstand von 20 m zu den südlich angrenzenden Waldflächen festgesetzt, um die künftigen Bewohner der südlichen Grundstücke vor evtl. umstürzenden Bäumen zu schützen.

Weiterhin wird im Plangebiet anlehnend an die Bestandsbebauung im räumlichen Umfeld fast ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit höchstens zwei Wohnungen je Einzel- und vier Wohnungen je Doppelhaus (d.h. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zugelassen. Lediglich auf einem Grundstück (WA 2) wurde die Zulässigkeit eines Einzelhauses mit bis zu maximal sechs Wohnungen zugelassen, um hier auch die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zum Bau eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Diese verdichtete Bauweise im äußersten Nordwesten des Plangebietes ist aufgrund des nördlich angrenzenden Kindergartens und Feuerwehrhauses einerseits und der Lage im Gelände, das hier wieder abfällt, andererseits, städtebaulich darstellbar.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und zur Überbauung der Grundstücksflächen wird einerseits ein kleinteiliger, durchgrünter Siedlungscharakter gewährleistet und andererseits der Bedarf an Stellplätzen möglichst geringgehalten, sodass die Notwendigkeit einer Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb der privaten Grundstücksflächen entfällt.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Zur Schaffung einer möglichst hohen Flexibilität bei der Überbauung der Grundstücke, wurden im gesamten Baugebiet sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer (Pult-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer) zugelassen.

Um in Bezug auf die Dachlandschaft aber dennoch ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild im künftigen Baugebiet erreichen zu können, wurden für Dachaufbauten bestimmte Rahmenbedingungen festgesetzt; so z.B., dass Dachaufbauten nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig sind sowie dass die Gesamtlänge der Gauben nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge betragen darf.

Zudem werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen und leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die umgebende Gebäudegestaltung integrieren lässt.

Bei Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. bis 5° wird eine Dachbegrünung auf mind. 60% der Dachflächen als zwingende Vorgabe festgesetzt; auf flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° wird eine extensive Begrünung der Dachflächen begrüßt. Die Dachbegrünung trägt zum einen der Verbesserung des Klimas bei und dient zum anderen der Wasserrückhaltung, 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. Um eine nachhaltige Energiegewinnung zu unterstützen und einen Beitrag gegen den voranschreitenden Klimawandel zu leisten, sollte möglichst auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude angestrebt werden.

Zudem wurde festgesetzt, dass Doppelhäuser hinsichtlich der Gebäudetiefe und Gebäudebreite baugleich auszuführen und mit derselben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen sind. Damit wird erreicht, dass beide Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

7.5 Einfriedungen

Um innerhalb des Baugebietes einen abweisenden Eindruck öffentlich genutzter Flächen mit abgeschotteten privaten Räumen zu vermeiden, wird die Höhe der zulässigen offenen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen; dies ist auch der Grund für die festgesetzte Hinterpflanzung.

Zudem wurde im gesamten Baugebiet die Ausbildung von Zaunsockeln sowie von geschlossenen Einfriedungen in Form von Mauern (die zulässigen Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 0,8 m über OK Gelände sind hiervon ausgenommen) ausgeschlossen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere möglichst zu bewahren.

7.6 Grünordnung

Zur Erreichung des Planungszieles ein begrüntes Baugebiet zu schaffen, wurde die Pflanzung von mindestens einem heimischen Laub- bzw. Obstbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Von der Gesamtanzahl an zu pflanzenden Bäumen muss mindestens ein Baum entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gepflanzt werden. Damit wird neben der inneren Durchgrünung auch eine straßenraumwirksamen Begrünung des Baugebietes erreicht.

Darüber hinaus wird parallel zur südlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem eine durchgehenden Heckenpflanzungen vorzunehmen ist; diese darf ausschließlich für die künftigen Grundstückszufahren unterbrochen werden.

Zudem werden die bestehenden Gehölze auf Fl.Nr. 381/3, die an den Friedhof grenzen, als zu erhalten festgesetzt.

7.7 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist im gesamten Baugebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um unnötige Oberflächenbefestigungen zu vermeiden, sind für PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Abstellflächen und Zuwegungen versickerungsfähige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, großfugiges / fugenreiches Pflastermaterial o.ä. zu verwenden. Zudem sind die Grundstücksflächen, die nicht zwingend für Erschließung, Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen benötigt werden als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) anzulegen. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

7.8 Artenschutz

Am nördlichen Rand des Kellerbergs in Waldrandnähe gelegen liegt ein alter Eiskeller im Wald (s. Abb. 7). Seit 1988 finden dort im Winter regelmäßige Zählungen des Fledermausbestandes statt. So konnten in dem Keller schon überwinterte Fledermäuse der folgenden Arten festgestellt werden:

- Großes Mausohr,
- Wasserfledermaus,
- Bechsteinfledermaus (im Jahr 2014),
- Fransenfledermaus,
- Bart-/Bandtfledermaus (unbestimmt).



Abb. 7: Lage des Fledermauswinterquartiers im alten Eiskeller, Befliegungsdatum: 01.07.2018, o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Monitoring wird durch die Koordinationsstelle für Fledermausschutz durchgeführt, unterstützt von ehrenamtlichen Fledermausschützern. Bei den letzten Kontrollen wurden im Februar 2018 fünf Große Mausohren und drei Braune Langohren erfasst, im Februar 2019 acht Große Mausohren und drei Braune Langohren.

Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der erfassten Großen Mausohren der tatsächlich in diesem Keller überwinternden Anzahl an Individuen entspricht. Bei den anderen Arten ist davon auszugehen, dass der Bestand durch die Sichtkontrolle unterschätzt wird, da sich diese in Mauernischen aber auch Schutthaufen am Boden oder in nicht kontrollierbare Bereiche z.B. Schächte zurückziehen könnten.

So zeigen Untersuchungen mit Lichtschranken an Winterquartieren, dass der tatsächliche Bestand der dort im Laufe eines Winters, teils auch nur zeitweise überwinternder Fledermäuse, mittels einer einmaligen Kontrolle häufig unterschätzt wird, wenngleich er wertvolle Informationen über den Bestandstrend liefern kann.

Der Keller in Zusamzell zählt zusammen mit einem weiteren Keller bei Altenmünster zu dem bedeutendsten uns bekannten Winterquartier im gesamten Landkreis Augsburg. Auch in den umgebenden Landkreisen Dillingen, Aichach-Friedberg und in Augsburg Stadt sind keine unterirdischen Fledermauswinterquartiere bekannt, in denen noch Trupps des Großen Mausohrs zu finden sind. Der Keller hat somit eine überregionale Bedeutung als Winterquartier und ist auch zukünftig als Fledermausquartier zu erhalten.

Um eine Schädigung des alten Kellergewölbes zu vermeiden, wird die Gemeinde während der Bauphase der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (insb. der Planstraße A, die unmittelbar entlang des Waldrandes verläuft) durch baubegleitende Messungen die Statik des Eiskellers überwachen.

Dabei ist zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 6 BNatSchG verboten ist, in der Kernzeit vom 1. Oktober bis 31. März Höhlen und andere unterirdische Räume (wie Keller) aufzusuchen, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen. Daher sollten diese Untersuchungen erst ab April eingetaktet und durchgeführt werden. Störungen der Fledermäuse im Winterschlaf können sowohl zur Aufgabe des Winterquartiers als auch zur Tötung der Tiere führen, da sie einen hohen Energieverlust bedeuten und sind auch nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 nicht erlaubt.

Um eine Störung der im Eiskeller überwinternden Fledermäuse (die als stark lichtmeidend eingestuft werden; insb. die Gattungen *Myotis* und *Plecotus*) durch den Einfluss von künstlichem Licht zu vermeiden, wurden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen (s. § 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen). So beabsichtigt die Gemeinde im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Straßenbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu begrenzen und diese zudem mit intelligent gesteuerten LED-Lampen mit bernsteinfarbenen/warm-weißen Licht auszustatten. Um Streulicht zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass die Lichtkegel der Leuchtkörper bzw. Reflektoren nur auf befestigte Straßenverkehrsflächen fallen dürfen. Diese Vorgaben werden auch für die Beleuchtung im privaten Raum getroffen.

Um die Auswirkungen von Streulicht auf den Waldrand (der eine wichtige Bedeutung als Flugroute für die Fledermäuse hat) weiter zu verringern, wurde entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der an die Planstraße A angrenzenden Grundstücksflächen auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen eine durchgehende Strauch-/Schnithecke festgesetzt.

Insgesamt sollen die Festsetzungen negativen Auswirkungen auf das Fledermauswinterquartier und die lokale Population sowie einer Schädigung der Ruhe- und ggf. Fortpflanzungsstätte (Paarungs-Schwarmquartier möglich), die den Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG auslösen können, entgegenwirken.

Dabei ist nicht nur der Keller an sich zu betrachten, sondern weitere Elemente des Fledermauslebensraums wie die Leitlinien, die dort hinführen sowie der Waldrand in Kellernähe und der umgebende Waldbestand.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da an das Plangebiet hauptsächlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen anschließen; neben der bestehenden Wohnbebauung grenzen ein Kindergarten, ein Feuerwehrhaus und eine Pistolenschießanlage an.

Die vom Kindergarten ausgehenden Lärmemissionen sind sozialadäquat und stellen somit im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

Das Feuerwehrhaus wurde mit Bescheid vom 20.12.1984 ohne Vorgaben zum Immissionsschutz genehmigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die FFW Zusatzcell am gegebenen Standort auch Übungen durchführt. Die Übungen finden jedoch ausschließlich im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) und ausschließlich nördlich des Feuerwehrhauses statt. Die geplante Wohnbebauung südlich des Feuerwehrhauses ist insofern von den Übungen nicht direkt betroffen. Das Feuerwehrhaus selbst sowie das Gebäude des Kindergartens fungieren als Immissionsschutz in Richtung des geplanten Baugebietes. Das Martinshorn wird während der Übungen nicht genutzt. Das Martinshorn wird entsprechend den geltenden

Rechtsvorschriften (TA Lärm, Nr. 7.1) nur im Einsatzfall, d.h. im Rahmen einer Notsituation, aktiviert. Hieraus ergibt sich jedoch keine dauerhafte Lärmimmission, da das Feuerwehrfahrzeug dann in Richtung Einsatzort abfährt. Der Betrieb des Feuerwehrhauses führt somit zu keinen relevanten Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Belange der FFW Zusatzcell und damit der öffentlichen Sicherheit und Ordnung eindeutig über die Belange der angrenzenden Wohnbevölkerung gestellt werden. Die künftigen Bauwerber haben daher die Lärmbeeinträchtigungen durch Feuerwehreinsätze, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, hinzunehmen.

Die Pistolenschießanlage auf Fl.Nr. 381/1 ist mit Auflagen zum Immissionsschutz genehmigt worden. Der Genehmigungsbescheid vom 21.11.1994 gibt vor, dass

- die Schießzeiten ausschließlich im Tagzeitraum (an Werktagen von 18 bis 22 Uhr und an Sonn-/Feiertagen von 10 bis 12 Uhr) und nur bei geschlossenen Türen erfolgen dürfen und
- die Schießgeräusche in Richtung Süden, Westen und Nordwesten max. 60 dB und in Richtung der östlich gelegenen Fl.Nrn. 348 und 381/2 max. 55 dB betragen dürfen.

In der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) gehen von der Pistolenschießanlage somit keine Lärmimmissionen aus. Die Lärmimmissionen zur Tagzeit sind zeitlich sehr eingeschränkt und zudem an Intensität klar beschränkt. Negative Auswirkungen auf den Umgriff des Bebauungsplanes sind daher nicht zu erwarten.

Auch von der 65 m westlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße St 2032 (St.- Nikolaus-Straße), die nach der SVZ 2015 eine DTV von 1.975 KFZ (1897 LV und 78 SV) aufweist, sind keine unzumutbaren Lärmemissionen bedingt durch den Straßenverkehr zu erwarten.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an die neu zu errichtende Bebauung. 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 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein sollte, darf das nicht verschmutzte Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zugeführt werden. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ (Pkt. 2 „Niederschlagswasser“) verwiesen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden. Für die neuen Bauparzellen wird im Zuge der Erschließung eine Versorgung über Erdkabel vorgesehen.

9.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen problemlos sichergestellt.

10. 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, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch den Einsatz von (Grundwasser-)Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen oder Holzpelletkessel geschehen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend. Beim baulichen Konzept können mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

Solarenergie:

Im Bereich des Plangebietes liegt die globale Strahlung im Jahresmittel bei ca. 1150 bis 1164 kWh/m² und die Sonnenscheindauer bei ca. 1600 h/Jahr bis 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Sonnenenergie wird im Ortsteil Zusamzell durch Dachphotovoltaikanlagen bereits vermehrt genutzt und kann innerhalb des Plangebietes durch die Installation weiterer Dachphotovoltaikanlagen weiter ausgebaut werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Baugrund im Plangebiet ist für einen Einsatz von Erdwärmekollektoren geeignet. Der Einsatz von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpe (GWWP) ist im Plangebiet voraussichtlich ebenfalls möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Die fachliche Begutachtung für GWWP bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm).

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	19.257 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeines Wohngebiet <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i> <i>davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen</i> <i>davon: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</i> 	<p>13.525 m² <i>9.589 m²</i> <i>442 m²</i> <i>105 m²</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen, privat 	1.347 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßenverkehrsflächen, öffentlich <i>davon: Zweckbestimmung - Stellplätze</i> 	4.385 m² <i>124 m²</i>

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
--	--

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone		WA 1-2	Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	o	Offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen	II / III (II+D)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		WH 6,5 m	Wandhöhe als Höchstmaß
		GH 9,5 m / 11,5 m	Gesamthöhe als Höchstmaß

Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich (Zweckbestimmung: Stellplätze)
	Straßenbegrenzungslinie
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Grünflächen

	Grünfläche, privat
--	--------------------

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

	Erhaltung von Gehölzen
	Anpflanzung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
--	--

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Bestehende Gehölzstrukturen (außerhalb des Bebauungsplanumgriffes)
	Amtlich kartierte Biotop (außerhalb des Bebauungsplanumgriffes)
	Höhenlinien in m ü. NHN
	Mögliche Lage der geplanten Bebauung mit möglichen Grundstücksgrenzen
	Bemaßung in Meter
	Landschaftsschutzgebiet LSG-00417.01 (außerhalb des Bebauungsplanumgriffes)

VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 12.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan "Am Kellerberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kellerberg" in der Fassung vom 05.11.2020 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kellerberg" in der Fassung vom 24.06.2021 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis einschließlich 27.08.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

- d Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.10.2021 den Bebauungsplan "Am Kellerberg" in der Fassung vom 14.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den ___ . __ . 2021

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

- e Ausgefertigt am ___ . __ . 2021

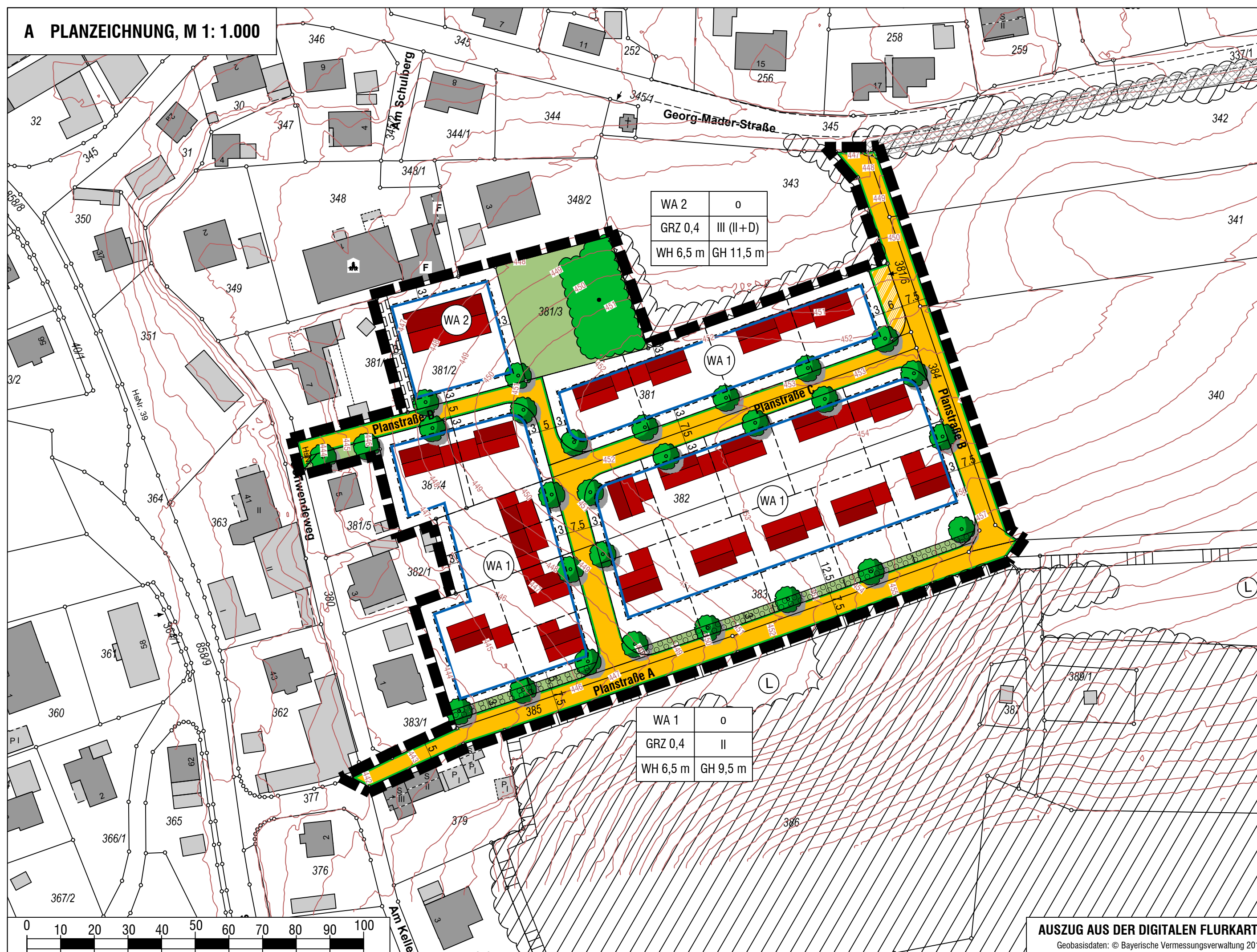
.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

- f Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Am Kellerberg" wurde am ___ . __ . 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Altenmünster, den ___ . __ . 2021

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

A PLANZEICHNUNG, M 1 : 1.000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN "Am Kellerberg"

Gmkg. Zusamzell

A) Planzeichnung

Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

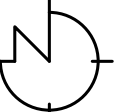
Fassung vom 14.10.2021

Projektnummer: 19003

OPLA

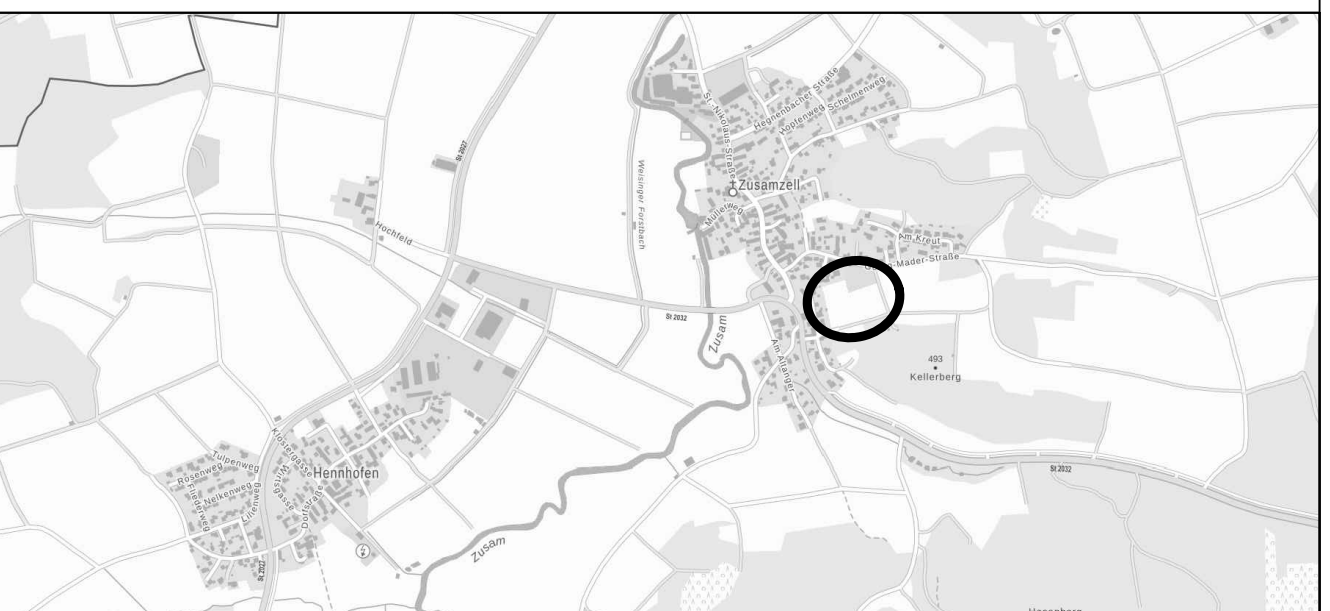
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de



Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:
Patricia Goj, Dipl. Ing.



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

ATKIS : © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung