

Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Satzung zum Bebauungsplan „BRUNNWIESFELD II“

TEXTTEIL

1. Präambel

1.1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. v. 2004) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 37. Auflage i. d. F. v. 2002) den Bebauungsplan – „BRUNNWIESFELD II“ als Satzung.

1.2. Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. v. 2004), die Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. 1993), die Bayer. Bauordnung (BayBO 37. Auflage i. d. F. v. 2002) in den letztgültigen Fassungen.

1.3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gebiet Brunnwiesfeld II besteht aus einer Bebauungsplanzeichnung, gefertigt von der Planungsgemeinschaft Weldishofer & Hienle Architekten & Ingenieure / Mayr & Robbe Landschaftsarchitekten, in der Fassung vom 09.06.2006 und den nachfolgenden Festsetzungen.

Zum Bebauungsplan gehört ferner eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung v. 09.06.2006, der Lageplan Ausgleichsmaßnahmen in der Fassung vom 09.06.2006 sowie ein Übersichtslageplan in der Fassung vom 11.04.2006.

2. Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1. Das Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (seit 25.11.2005 in Kraft gesetzt).
- 2.1.2. Von den Ausnahmen nach § 4 der BauNVO sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Ferienwohnungen als Einliegerwohnungen sind ebenfalls zulässig.

2.2. Bauweise

- 2.2.1. Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.
- 2.2.2. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

- 2.3.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte für Grundflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

2.4. Bauhöhe

Für den westlichen Ortsrand ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, davon ein Vollgeschoss bis zur Traufe und max. ein Vollgeschoss im Dachraum zugelassen.

Für die sonstige Bebauung sind ein oder zwei Vollgeschosse, und der Ausbau des Dachraumes (kein Vollgeschoss) zugelassen.

Die Gebäudehöhe wird auf max. 9 m ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss begrenzt.

Die Kniestockhöhe (gilt nur bei Satteldächern!) wird auf max. 0,90 m gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke im Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut festgelegt.

2.5. Bauliche Gestaltung

- 2.5.1. Dachformen
 - 2.5.1.1. Es ist eine Dachneigung von 10° - 48° zulässig. Die Firstrichtung ist nicht festgelegt.
 - 2.5.1.2. Im Bereich der westlichen Ortsrandbebauung:
Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung auszubilden. Es ist eine Dachneigung von > 40° einzuhalten. Die Firstlinien der Hauptgebäude müssen entsprechend Planzeichnung verlaufen.
 - 2.5.1.3. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind als Dachverlängerung oder mit angesetztem Pultdach bis zu einem Drittel der Hauslänge zulässig.
 - 2.5.1.4. Garagen sind der Dachform des Hauptdaches anzupassen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.
 - 2.5.1.5. Rundhäuser und turmartige Gebäude und Bauteile sind nicht zulässig.

- 2.5.2. **Dachgauben**
Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung größer 40° zugelassen. Die Traufe darf grundsätzlich nicht unterbrochen werden.
Sowohl deren Einzellänge, als auch ihre Gesamtlänge dürfen 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muss mindestens 2,00 m betragen.
- 2.5.3. Oberirdische bauliche Anlagen sind für die Stromversorgung, Fernmeldeeinrichtungen und Einrichtungen für die zentrale Energieversorgung in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Bauliche Anlagen für den Mobilfunk sind nicht zulässig.
- 2.5.4. **Äußere Gestaltung**
- 2.5.4.1. Für Außenwände werden verputzte bzw. gestrichene Mauern bzw. Betonflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorgegeben. Auffallend unruhige Putzstrukturen und grell wirkende Farben sind unzulässig. Fassaden aus Holz sind zulässig.
- 2.5.4.2. Sattel- und Pultdächer sind mit nichtspiegelnden bzw. nichtsonnenlichtreflektierenden Eindeckungen, wie z. B. mit Ziegeldachsteinen oder optisch ähnlichen Materialien, Faserzementplatten oder Blech zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer.
- 2.6. Einfriedungen**
- 2.6.1. Die Höhe der zugelassenen Einfriedungen darf max. 1,10 m betragen, gemessen von Oberkante Fahrbahnbelag; die Unterkante muss mindestens 15 cm Bodenfreiheit aufweisen. Zaunsockel sind nicht zugelassen.
- 2.6.2. Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur einfarbig gestrichene oder naturbelassene senkrechte Lattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune an Straßen und massive Mauereinfriedungen sind unzulässig.
- 2.6.3. Entlang der Erschließungsstraße ist beidseits ein Streifen von 1,0 m Tiefe von jeglicher Einfriedung freizuhalten.
- 2.7. Stellplätze, Garagen und sonst. Nebenanlagen**
- 2.7.1. Garagen und sonst. Nebengebäude dürfen bis zu einer max. Größe von 50 qm Grundfläche errichtet werden oder können in das EG integriert werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Stauraum von min. 5 m einzuhalten.
- 2.7.2. Oberirdische Stellplatzflächen und private Zufahrten sowie Stauräume vor der Garage dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig ist z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und dergleichen.
- 2.7.3. Garagen im Keller sind unzulässig.
- 2.7.4. Die Garagenhöhe darf an der Grenze im Mittel 3 m über dem natürlichen Gelände (Schnittpunkt Dach-Außenwand) nicht überschreiten.
- 2.7.5. Genehmigungsfreie Garagen und Nebenanlagen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO wie Gewächshäuser oder Gartenhäuschen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung.
- 2.8. Höhenlage der Hauptgebäude**
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 35 cm über Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

2.9. Abwasserbeseitigung

2.9.1. Schmutzwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss der Schmutzwasserkanäle erfolgt an die bestehende Kanalisation im Bühlweg.

2.9.2. Niederschlagswasser aus dem Baugebiet:

Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen im Baugebiet (Straße, Parkplätze, Hofflächen, Dachflächen, ...) wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Der Regenwasserkanal wird am nördlichen Rand des Baugebietes in ein Rückhaltebecken geleitet, wo das Wasser zwischengespeichert und gedrosselt an den best. Regenwasserkanal DN 400 in der Schulstraße abgegeben wird.

2.9.3. Bauwerksdrainagen

Im gesamten Baugebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten. Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser bzw. drückende Hangwässer zu sichern (Ausführung der Keller in wasserundurchlässiger Bauweise.)

2.10. Geländeänderungen

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

2.10.2. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass anfallendes Tagwasser nicht auf Nachbargrundstücke entwässert wird.

3. Grünordnerische Maßnahmen

3.1. Allgemeine Festlegungen

3.1.1. Gehölzbestand

Der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Bestand ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Fallen Gehölze aus, sind sie zu ersetzen, wobei die Ersatzpflanze der Wuchsklasse (WKL) des ausgefallenen Gehölzes entsprechen muss.

3.1.2. Neupflanzungen

sind nach der Pflanzung wie Bestand zu behandeln (s. Punkt 3.1.1)

3.1.3. Pflanzvorgaben

Bäume:

Mindestanzahl und Wuchsklasse müssen der Darstellung in der Planzeichnung bzw. den textlichen Vorgaben in den Punkten 3.2 "Ortsrandeingrünung" und 3.3 "Innere Durchgrünung ..." sowie 3.4 "Straßen- und Wegebegleitgrün ..." entsprechen. Die Mindestpflanzgröße ist den jeweiligen Unterpunkten zu entnehmen.

Sträucher:

In Pflanztrupps von 3-7 Stück einer Art.

Mindestpflanzgröße: 2xv., 3-4 Triebe (je nach Art), o.B., 60-100 cm

Mindestbreite der Pflanzstreifen: 2,5 m (2 Reihen, Randabstand 0,75 cm)

- 3.1.4. Spätester Pflanzzeitpunkt:
Alle auf Privatgrund vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen sind in der, nach der Fertigstellung des Hochbaues folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Das auf öffentlichem Grund stehende Verkehrsgrün wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme von der Gemeinde gepflanzt.
- 3.1.5. Wurzelraum der Gehölze
Der durchwurzelbare Raum für Gehölze ist nach unten offen zu halten.
Die vorzubereitende Pflanzgrube muss für Bäume eine Tiefe von 80 cm und für Sträucher 50 cm aufweisen. Die Mindestbreite für Pflanzsteifen beträgt 2,5 m.
Bäume der I. und II. Wuchsklasse benötigen mind. eine Grundfläche von 16 m².

3.2. Ortsrandeingrünung

3.2.1. Lage und Gestalt

Für den 1- BA ist entlang der Westgrenze auf privatem Grund eine 5 m breite Abpflanzung zur freien Landschaft festgesetzt. Die Gemeinde wird den betroffenen Grundstückseigentümern einen Herstellungszuschuss von 15,00 €/m² Ortsrandeingrünung gewähren. Ausbezahlt wird der jeweilige Betrag, wenn die Begrünung entsprechend der Aussagen des Grünordnungsplanes durchgeführt wurden und die Pflanzung einen abnahmefähigen Zustand gem. DIN 18916 Abs. 5.2 erreicht hat. Sollte das Gebiet nicht erweitert werden, ist bis spätestens 2020 auch auf der Südseite eine angemessene Ortsrandeingrünung anzulegen.

Hierfür gelten folgende Grundsätze:

- die Pflanzungen müssen als geschlossene, unregelmäßig freiwachsende Hecke erfolgen
- geschnittene Hecken sind nicht zulässig
- es sind Bäume und Sträucher in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu pflanzen (s. unten).

3.2.2. Artenauswahl

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Betula pendula – Birke
- Quercus robur – Stieleiche
- Tilia cordata – Winterlinde

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Populus tremula – Zitterpappel
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia – Eberesche

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
- Crataegus oxyacantha – Zweigriffliger Weißdorn
- Frangula alnus – Faulbaum
- Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe

Negativliste

Im Interesse eines natürlichen Landschaftsbildes dürfen folgende Gehölze nicht verwendet werden:

Nadelgehölze:

- Cedrus - Zeder in Arten und Formen
- Chamaecyparis - Zypresse in Arten und Formen
- Juniperus - Wacholder in Arten und Formen
- Metasequoia - Mammutbaum in Arten und Formen
- Picea - Fichte in Arten und Formen
- Pseudotsuga - Douglasie in Arten und Formen
- Thuja - Lebensbaum in Arten und Formen

Laubgehölze:

Alle weißbunten und rotlaubigen, sowie von der Wuchsform unnatürlich abweichenden Sorten unserer heimischen Bäume und Sträucher.

Arten wie:

- Acer negundo 'Variegatum' - Silbereschenahorn
- Acer platanoides 'Faassens Black' - Rotblättriger Ahorn
- Fagus sylvatica 'Purpurea' - Blutbuche
- Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

- 3.2.3. Pflanzgrößen
Bäume I. und II. WKL: Hochstamm, 3xv., m.B., 14-16 cm,
Heister, 3xv., m.B., 300-350 cm
Sträucher: s. Pkt. 3.1.3

- 3.2.4. Spätester Pflanzzeitpunkt
siehe Pkt. 3.1.4

3.3. Innere Durchgrünung auf privatem Grund

3.3.1. Baum-Pflanzungen

In jedem Hausgarten sind – pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche – mindestens 1 Baum der II. Wuchsklasse zu pflanzen. Die in der Bebauungsplan-Zeichnung dargestellten, zu pflanzenden Straßenbäume (s.a. Punkt 3.4 "Straßen- und Wegebegleitgrün"), können hier angerechnet werden.

Bevorzugt sollten altbewährte Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.

3.3.2. Gehölzauswahl

Für Pflanzungen innerhalb des Baugebietes, ohne Fernwirkung auf die umgebende Landschaft, können alle standortgerechten robusten, dem ländlichen Raum angepassten Arten verwendet werden.

Auf die in der "Negativliste" (Pkt. 3.2.2) aufgeführten Arten sollte weitgehend verzichtet werden.

3.3.3. Pflanzgrößen

Bäume I. und II. WKL: Heister, 3xv., m.B., 300-350 cm

Obstgehölze: Hochstamm

Sträucher: s. Pkt. 3.1.3

- 3.3.4. Allgemeine Pflanzvorgaben, spätester Pflanzzeitpunkt und Wurzelraum der Gehölze
siehe Pkt. 3.1.3, 3.1.4 und 3.1.5

3.4. Straßen- und Wegebegleitgrün auf öffentlichem und privatem Grund

3.4.1. Standort

Zur Durchgrünung der Straßenräume sind Bäume der I. und II. Wuchsklasse in Form von Reihenpflanzungen auch auf Privatgrund festgesetzt.

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Standorte können für Zufahrten geringfügig verändert werden. Die unten aufgeführten Arten sind bindend.

3.4.2. Mindestpflanzgröße

"Am Bühl" Bäume I. Wkl.:

Prunus avium – Vogelkirsche
Hochstamm 12-14 cm, wurzelnackt

Erschließungsstraßen Bäume II. Wkl.:

Obstgehölze, bevorzugt Kirschen,
alternativ: Prunus avium – Vogelkirsche
Hochstamm 10-12 cm, wurzelnackt

3.4.3. Spätester Pflanzzeitpunkt:

Die Baumpflanzungen müssen in der, nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (Gemeinde) bzw. des Hochbaues (private Bauherrn) folgenden Pflanzperiode erfolgen.

3.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen und Flächenbefestigungen sind auf einer Fläche von 4.500 qm Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten.

Sie liegen, abgekoppelt vom Baugebiet. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 526, Gemarkung Altenmünster.

Die Fläche ist im "Übersichtslageplan" und im "Lageplan Ausgleichsmaßnahmen" dargestellt.

Die Ersatzflächen sind dauerhaft naturschutzfachlichen Belangen zu überlassen, soweit erforderlich fachgerecht zielorientiert zu pflegen.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

4. Hinweis – Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

5. Hinweise Allgemein:

- Bei privaten Verkehrsflächen sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße entsprechend der Gemeindeordnung zur Leerung bereit zu stellen.
- Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben.
- Archäologische Funde sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 66672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 51570, Fax: 08271 / 815750 oder untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz.
- Die statischen Belange von „drückendem Erdreich“ sind fach- und sachgerecht bei jedem Gebäude zu berücksichtigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.
- Sollte durch zu Tage tretendes Grund- oder Hangquellwasser eine „Bauwasserhaltung“ erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.
- Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass Hangoberflächenwasser von den Gebäuden ferngehalten wird.
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der Bebauungsplan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

6. HINWEIS:

Bauplanerische Beratungen

Im Zuge der Eingabeplanung kann der Bauwillige eine Planungsberatung bezüglich der Bauweise und Höhensituation beim Architekturbüro Weldishofer & Hienle, Uzstr. 21 b, 86465 Welden, Tel. 08293 / 96 14 9-0 in Anspruch nehmen.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Altenmünster, den 24 JUNI 2006



(1. Bürgermeister)

aufgestellt:

Welden, den 10.04.2006

geändert am 12.04.2006

geändert am 09.06.2006

Entwurfsverfasser:
Weldishofer & Hienle
Architekten und Ingenieure

für die Grünordnung:
Landschaftsarchitekten
Mayr & Robbe

Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Begründung zum Bebauungsplan „BRUNNWIESFELD II“

gemäß § 9 Abs. 8 (BauGB)
zum Bebauungsplan mit Planzeichnung in der Fassung vom 09.06.2006,

Inhalt:

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Aufstellung
2. Abgrenzung
3. Bestand
 - 3.1 Lage, Höhenlage
 - 3.2 Grundwasserschutz
4. Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan
5. Planung
 - 5.1 Grundlage
 - 5.2 Wohnbauflächen
 - 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen / Fahrstraßen
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Gestaltung
6. Immissionen
7. Erschließungskosten
8. Grünordnerische Gestaltungsziele

B UMWELTBERICHT

- 1. Grundlagen**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**
 - 1.2 Gesetzliche Vorgaben und übergeordnete Planungen**
 - 1.3 UVP-Pflicht**

- 2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose**
 - 2.1 Beschreibung Bestand**
 - 2.2 Bewertung Bestand und Beurteilung der Umweltauswirkungen**
 - 2.2.1 Arten und Lebensräume**
 - 2.2.2 Boden und Wasser**
 - 2.2.3 Klima und Luft**
 - 2.2.4 Landschaftsbild**
 - 2.2.5 Mensch**
 - 2.2.6 Kultur- und Sachgüter**
 - 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

- 3. Alternative Entwurfsgedanken**

- 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - 4.1 Berechnung Ausgleichsbedarf**
 - 4.2 Lage der Ausgleichsflächen, Flächenüberschuss**
 - 4.3 Geplante Kompensationsmaßnahmen**

- 5. Monitoring, Überwachungsmaßnahmen**

- 6. Zusammenfassung**

1. Anlass der Aufstellung

Im Zuge der weiteren Wohnentwicklung der Gemeinde Altenmünster soll nun die im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesene Wohnflächenerweiterung im Bereich Brunnwiesfeld zur Ausführung umgesetzt werden.

Zur Klärung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB dieser Bebauungsplan erforderlich.

2. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.860 m² für die Bebauung und eine weitere Fläche von 13.360 m² für den ökologischen Ausgleich. Dort wird die für das Plangebiet rechnerisch notwendige Ausgleichsfläche von ca. 4.500 m² nachgewiesen. Siehe hierzu Pkt. 7.8.2 und den Übersichtslageplan.

Das Plangebiet für die Bebauung schließt sich an das bereits bestehende Wohngebiet mit Bebauungsplan Brunnwiesfeld an. Der Umgriff ist so gewählt, dass sich einerseits gut bebaubare Grundstücke ergeben und andererseits eine ansprechende Ortsabrundung nach Westen entsteht. Eine Erweiterung des Baugebietes in südliche und nördliche Richtung ist möglich.

3. Bestand

3.1 Lage / Höhenlage

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Altenmünster. Das Gebiet ist von der Staatsstraße 2027 aus einsehbar. Der westliche Grenzverlauf bildet den Übergang zur freien Landschaft. Im Norden grenzt das Wohngebiet an den Bühlweg an. Im Osten schließt das Baugebiet an die bestehende Bebauung an. Im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände liegt im Bereich zwischen ca. 450 m ü. NN bis ca. 457 m ü. NN.

3.2 Grundwasserschutz

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, das Regenwasser wird über eine getrennte Kanalisation mit Zwischenspeicherung in einem Regenbecken in die Zuzam geleitet.

Das auf öffentlichen Flächen anfallende Wasser wird vorgereinigt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen ist im gesamten Baugebiet entsprechend der NWFreiV gestattet.

4. Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der am 25.11.2005 in Kraft getretenen Fassung ist die Fläche im Bereich der Erschließungsstraßen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5. Planung

5.1 Grundlage dieser Planung ist der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB dem Landratsamt nicht zur Genehmigung vorzulegen.

5.2 Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen schließen sich an bestehende Wohnflächen an. Die Lage der Wohnhäuser ist so gewählt, dass sie sich möglichst eng an die Erschließungsstrassen anschließen um die Geländeänderungen gering zu halten. Die zulässigen Gebäudehöhen sind so gewählt, dass eine ein- oder zweigeschossige Bebauung gut zu verwirklichen ist.

Der Abschluss des gesamten Wohngebietes mit einer erdgeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss am westlichen Ortsrand soll einen guten Übergang zur freien Landschaft schaffen.

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen / Fahrstraßen

Das neue Wohngebiet wird über den Bühlweg erschlossen. Dieser ist für das neu entstandene Wohngebiet ausreichend groß, somit ist die Erschließung gesichert.

Die Straßenerschließung im Baugebiet erfolgt über eine Straße mit einer Breite von 5,00m. Die Straße erhält beidseits einen Grünstreifen mit 1,0 m Breite auf privatem Grund

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsruhiger Bereich ausgewiesen. Parkplätze und Grünordnungsmaßnahmen sind bei den detaillierten Straßenplanungen zu berücksichtigen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Schmutzwassers und Niederschlagswassers wird im betroffenen Baugebiet im Trennsystem erfolgen. Der bestehende Schmutzwasserkanal im Bühlweg kann das Schmutzwasser aus dem Baugebiet aufnehmen. Das Regenwasser muss über eine eigene Kanalisation abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt über ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem gedrosselten Auslauf in die Vorflut Zusan.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den hangseitigen Nachbargrundstücken erfolgt über offene Gerinne auf privatem und öffentlichem Grund, und anschließenden Ableitungen in das Regenwasserkanalnetz bzw. zum Münsterbach.

1. Im Plangebiet werden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angelegt. Der Anschluss erfolgt im Bühlweg. Eine ausreichende Anschlussmöglichkeit ist hier bereits vorgesehen.
2. Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk Altenmünster übernommen.
3. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW, die Telefonleitungen werden von der Telekom zur Verfügung gestellt.
4. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.
5. Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt über eine eigene Kanalisation.

Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen im Baugebiet (Straße, Parkplätze, Hofflächen, Dachflächen, ...) wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Der Regenwasserkanal wird in ein Rückhaltebecken geführt und gedrosselt an den best. Kanal DN 300 zur Zusan abgegeben.

6. Das Oberflächenwasser aus dem westlichen Außengebiet wird über eine Abfangmulde und vorhandene Kanäle entlang des Wirtschaftsweges abgeleitet und dem Münsterbach zugeführt.
7. Bei der weiteren Abwasserplanung können im Zuge der Detailplanung für das Baugebiet Lösungsvarianten innerhalb des Baugebietes oder an der untenliegenden Kanalisation gesucht werden, um hier eine generelle Verbesserung der Abflusssituation zu erzielen.

5.5 Gestaltung

Der Straßenraum wird durch die Anlage von öffentlichen Park- und Grünflächen weiträumig gestaltet. Die Privatgärten entstehen im Süden der Grundstücke. Entlang der Erschließungsstraßen wird nordseitig eine Baugrenze von 3 m zur Straßenkante festgelegt.

6. Immissionen

Durch die nun entstehenden weiteren 17 Wohnhäuser wird mit keiner weiteren erheblichen Lärmbelastigung durch Straßenverkehr gerechnet, sodass dies nachrangig behandelt wird.

7. Erschließungskosten

Für die öffentlichen Verkehrsflächen, die zum Anbau berechtigen, werden die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und den Bestimmungen des Erschließungsbeitragssatzes der Gemeinde Altenmünster dem Grundstückspreis hinzugerechnet.

8. Grünordnerische Gestaltungsziele

Das Orts- und Landschaftsbild darf durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes keine wesentliche Verschlechterung erfahren. Es sind daher Festsetzungen für die raumordnende Durchgrünung, das Straßenbegleitgrün und die Ortsrandeingrünung getroffen worden.

Das Grünkonzept sieht durchgehende Grünachsen entlang der Verkehrswege vor, dessen Gerüst eine angemessene Anzahl von Straßenbäumen bilden und eine ansprechende Gestaltung der Straßenräume bewirken.

An der Straße "Am Bühl" sind Bäume der I. WKL auf öffentlichem Grund festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume der II. Wuchsklasse auf Privatgrund zu pflanzen, deren Standort, Art, spätester Pflanzzeitpunkt und Pflanzgröße im Interesse eines ansprechenden, einheitlichen Gesamteindrucks vorgeschrieben werden muss.

Auf Privatgrund ist die Mindestanzahl von Baumpflanzungen geregelt. Weitere zeichnerische Festsetzungen zur inneren Durchgrünung sind nicht erforderlich, da durch die Hausgärten großzügige Grünflächen entstehen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan "Brunnwiesfeld II" handelt es sich um den ersten Bauabschnitt eines Gesamtkonzeptes, in dem, entlang der West-, Nord- und Südgrenze, eine Ortsrandeingrünung vorgesehen ist. Im nun vorliegenden 1. BA kann jedoch nur ein sehr kleiner Teil an der Westseite verwirklicht werden. Da es weder wirtschaftlich vertretbar ist eine vorübergehende Eingrünung herzustellen, noch praktisch sinnvoll, da diese voraussichtlich wieder entfernt werden müsste, ehe sie auch nur ansatzweise ihrer Funktion "Eingrünung" gerecht würde, ist im Augenblick auf eine entsprechende Maßnahme verzichtet worden. Stellt sich jedoch in den kommenden Jahren heraus, dass weitere

Bauabschnitte nicht verwirklicht werden, so ist spätestens 2020 eine angemessene Ortsrandeingrünung anzulegen.

Das Neubaugebiet bildet den neuen Ortsrand. Diese exponierte Lage und die Tatsache, dass die Randeingrünung auf Privatflächen zu liegen kommt, macht es unabdingbar grünordnerische Vorgaben und Einschränkungen zu erlassen.

Eine standort- und landschaftsgerechte Artenauswahl sowie eine sog. "Negativliste" sichern einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft.

B UMWELTBERICHT

1. Grundlagen

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bauleitplan wird zur Schaffung von benötigtem Wohnraum im Gemeindegebiet aufgestellt; Hintergründe und Details sind oben beschrieben.

1.2 Gesetzliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Naturschutzrecht (BNatSchG, BayNatSchG), der Boden- (BodSchG) und Wassergesetze (WHG, BayWG), der Immissionsschutz-Gesetzgebung (BlmSchG, BlmSchV) sowie dem Abfallgesetz (AbfG) wurden die Vorgaben des Landschaftsplanes berücksichtigt. Der Regionalplan enthält keine relevanten Aussagen.

Weder das ABSP noch die Bayerische Biotopkartierung oder Natura 2000 weisen Aussagen über das betreffende Gebiet oder seine nähere Umgebung auf.

1.3 UVP-Pflicht

Mit einer Größe von 12.860 qm, für die eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, bleibt der B-Plan, entsprechend der Anlage 1 "Liste UVP-pflichtiger Vorhaben", unter dem Grenzwert von 20.000 m². Es entfällt damit die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP sowie die allgemeine Vorprüfung.

2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose

2.1 Beschreibung Bestand

Das in Anspruch genommene Areal wird z. Zt. landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Straße "Am Bühl" ist ein gut ausgebauter, asphaltierter Feldweg, an dessen südlichem Rand in ungleichmäßigem Abstand fünf Birken stehen. In der NW-Ecke wachsen, an einer Wegekreuzung, zwei Bergahorn. Weiterer Gehölzbestand ist nicht zu verzeichnen.

2.2 Bewertung Bestand und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Als Grundlage für die Bewertung des Bestandes wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur" herangezogen.

Das Bewertungsprinzip des Leitfadens geht von einer Dreiteilung in der Wertigkeit aus: Die wesentlichen Schutzgüter werden in Gebiete mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher (Kategorie III) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft, wobei für die ersten beiden Kategorien jeweils noch eine Unterteilung in einen unteren und oberen Wert vorgenommen wird.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ; die Wertung fällt i.d.R. ebenfalls drei-stufig aus: geringe, mittlere und erhebliche Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung.

In den nachfolgenden Unterpunkten werden die einzelnen Schutzgüter separat betrachtet und bewertet sowie vorgesehene Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen beschrieben.

2.2.1 Arten- und Lebensräume

Die Wertigkeit und Schutzwürdigkeit von Lebensräumen hängt von ihrer Verbreitung ab. Lebensräume und ihr Artenspektrum sind um so hochwertiger einzustufen, je seltener und begrenzter sie sind.

Darüber hinaus muss ihre Empfindlichkeit und ihre Wiederherstellbarkeit berücksichtigt werden. Je schneller und stärker ein Lebensraum auf Veränderungen wie Bodenverdichtung oder -versiegelung, Nähr- oder Schadstoffeinträge oder Änderung der GW-Verhältnisse reagiert, um so höher ist seine Empfindlichkeit zu bewerten. Je länger Strukturen für ihre Entwicklung zu einem stabilen Bestand benötigen, um so höher ist ihre Wertigkeit. So benötigen z.B. Wälder, mit Starthilfe, sprich Pflanzung, mehrere Jahrzehnte bis zu ihrer vollen Entwicklung, aber auch Wiesengesellschaften brauchen mehrere Jahre – mit Aushagerungszeit u. U. zehn Jahre und mehr.

Ackerflächen stellen keine wertvollen Lebensräume dar; sie beherbergen i.d.R. auch keine schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wird, auf den überbauten Bereichen, natürlichen Lebensraum vollständig vernichten; in den Gärten hingegen wird neuer Lebensraum geschaffen. Da Hausgärten intensiv genutzt und gepflegt sind, kann diese Neuschaffung, nach ökologischen Gesichtspunkten, jedoch nicht besonders hoch angesetzt werden.

Insgesamt betrachtet tritt aber für das betreffende Schutzgut keine wesentliche Verschlechterung der Situation ein.

Ein Hauptanliegen bei der Planung bestand darin, sparsam mit Grund und Boden umzugehen – hierbei standen die Verkehrsflächen im Vordergrund. Situationsbedingt war die Straße "Am Bühl" für landwirtschaftliche Fahrzeuge auszulegen. Hier kommt es zu einer geringfügigen Fahrbahnerweiterung. Die Breite der Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass die Funktionsfähigkeit des Straßenraumes, auch bei einseitig abgestellten Fahrzeugen erhalten bleibt.

Die Birken entlang des Feldweges werden, wegen ihrer oberflächennahen Wurzeln, durch die Straßenbaumaßnahme so stark in Mitleidenschaft gezogen, dass sie – realistisch betrachtet – nicht zu erhalten sein werden. Die schnellwachsende, aber nicht sehr alt werdende Birke zählt auch nicht zu den sog. "wertvollen Gehölzarten". Diese fünf Bäume wurden daher nicht unter Bestandschutz gestellt. Als Ausgleich sind neun Winterlinden neu zu pflanzen.

Die beiden Bäume am Feldkreuz bleiben unberührt.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen wurden planerisch umgesetzt bzw. sind in der Satzung festgeschrieben, um die Eingriffe möglichst gering zu halten:

- Durch die Standortwahl ist gewährleistet, dass keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt werden.
- Der Landverbrauch ist so gering wie möglich gehalten worden.
- Erhaltung der beiden Großbäume in der NW-Ecke und Sicherung während des Straßenausbaues.
- Zäune dürfen nur ohne Sockel ausgebildet werden und die Unterkante der Einfriedung muss mindestens 15 cm über dem Gelände bleiben, so dass z.B. Igel in ihren Wanderungen nicht behindert sind.
- Um Baumstandorte langfristig zu sichern, ist es unabdingbar jedem Baum eine ausreichende Mindestfläche und -tiefe zur Verfügung zu stellen. Es wurde deshalb der durchwurzelbare Mindestraum für Gehölze festgesetzt; die Bemessung erfolgt in Anlehnung an die DIN 18 916.

Bewertung der Einzelstrukturen des Bestandes:

Ackerflächen:	Kategorie I, oberer Wert
Bäume I. WKL (Alter > 10 J.):	Kategorie II, oberer Wert
Feldweg:	Kategorie I, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen bzw. des Endzustandes:

Ackerflächen:	geringe Verschlechterung
Bäume I. WKL (Alter > 10 J.):	erhebliche Beeinträchtigung, Ausgleich durch Neupfl.
Feldweg:	geringe Verschlechterung

2.2.2 Boden und Wasser

Die "Geologische Karte von Bayern" (herausgegeben vom Bayer. Geologischen Landesamt, München 1996) gibt für das Gebiet Ton, Schluff, Mergel und Sand an, dessen Ausgangsmaterial die tertiäre obere Süßwassermolasse ist. Präzisiert werden die Angaben in der "Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern" (herausgegeben vom Bayer. Geologischen Landesamt, München 1955). Hier werden die Böden als sandiger Lehm bis Lehm beschrieben. Es sind mittel- bis tiefgründige Braunerden geringer Sättigung, schwach sauer, mit mittlerer nachschaffender Kraft.

Es handelt sich um einen terrestrischen Boden. Der exakte Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, auch über etwaiges Schichtwasser kann keine genaue Aussage getroffen werden, es ist aber im gesamten Baugebiet mit Schichtwasser zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit ist sehr begrenzt.

Der Boden ist durch die ständige Bodenbearbeitung, Einbringung von Agrochemikalien in Form von Dünger und Spritzmittel sehr stark anthropogen überprägt.

Auf den überbauten Flächen (Gebäude, Straßen, Zufahrten, Gartenwege, ...) wird das Schutzgut Boden dauerhaft zerstört. Er geht als Lebensraum verloren, ebenso seine ausgleichende Funktion im Wasserkreislauf. Im naturbelassenen Boden kommt es durch die Aufnahme und Speicherung von Niederschlagswasser zu Abflussverzögerungen bzw. -verminderung. Hier ist die Grundwasserneubildung beeinträchtigt, die Filter- und Pufferfunktion entfällt.

Während der Bautätigkeiten wird der Oberboden abgetragen, zwischengelagert und auf den künftigen Vegetationsflächen wieder aufgebracht. Überschüssiger Oberboden wird auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, außerhalb der Überschwemmungsbereiche, verteilt. Die Beeinträchtigungen sind vorübergehend und fallen daher nicht sehr stark ins Gewicht.

Positiv zu bewerten ist, dass der Boden, auf den nicht überbauten Flächen, künftig von einer geschlossenen Vegetationsdecke geschützt sein wird. Außerdem unterbleibt die regelmäßige tiefgründige Bodenbearbeitung, so dass sich im Laufe der Zeit wieder ein natürliches ungestörtes Gefüge in der Oberbodenschicht einstellt.

Allerdings werden diese Flächen auch in Zukunft intensiv genutzt. Aussagen darüber können jedoch nicht getroffen werden, da der Umgang mit Dünge- und Spritzmitteln in Hausgärten sehr individuell ist und vom Verzicht bis zu großzügiger Anwendung reicht. Mit einem erhöhten Schadstoffeintrag ist nicht zu rechnen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Größere Geländebewegungen zur Freilegung der Kellergeschosse sind nicht zuzulassen
- Der Landverbrauch wurde durch eine optimierte Erschließung und dichtere Bauweise minimiert.

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß, durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, privaten Zufahrten sowie Stauräumen vor den Garagen.
- Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in einem natürlich gestalteten Rückhaltebecken zwischengelagert und gedrosselt weitergeleitet.

Bewertung der Einzelstrukturen des Bestandes:

Ackerflächen:	Kategorie II, unterer Wert
Feldweg:	Kategorie I, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen:

Ackerflächen:	mittlere Beeinträchtigung
Bäume I. WKL:	erhebliche Beeinträchtigung
Feldweg:	geringe Beeinträchtigung

2.2.3 Klima und Luft

Nach Aussage des Landschaftsplanes, Themenkarte Kleinklima, befindet sich das Baugebiet außerhalb kleinklimatisch wertvoller Bereiche wie Luftaustauschbahnen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann auf Grund der Geringfügigkeit im Verhältnis zur Gesamtbelastung des Ortes vernachlässigt werden. Es liegt auch keine Staulage vor, so dass auch kleinräumig keine nennenswerte Verschlechterung zu erwarten ist.

Durch die Bodenversiegelung kommt es kleinräumig zu Veränderungen des Feuchtigkeits- und Wärmehaushaltes.

Bäume produzieren Sauerstoff, filtern Staub aus der Luft und erhöhen durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit, ihr Schattenwurf wirkt kleinräumig regulierend auf die Bodentemperaturen. Diese positiven Wirkungen entfallen mit der Rodung der Bäume. Die Neupflanzungen schaffen jedoch mittelfristig wieder einen Ausgleich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Reduzierung der versiegelten Flächen.
- Beschattung von Straßenflächen durch Bäume

Bewertung der Einzelstrukturen des Bestandes:

Ackerflächen:	Kategorie I, oberer Wert
Bäume I. WKL:	Kategorie II, oberer Wert
Feldweg:	Kategorie I, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen:

Ackerflächen:	geringe Verschlechterung
Bäume I. WKL:	mittelfristig mittlere Verschlechterung
Feldweg:	geringe Verschlechterung

2.2.4 Landschaftsbild

Dem bisherigen Ortsrand des Baugebietes "Brunnwiesfeld" fehlen jegliche Eingrünungsmaßnahmen. Ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Räumlich wirksam hingegen sind die, den Feldweg flankierenden Großbäume.

Diese positive Wirkung entfällt mit der Rodung der Bäume. Die Neupflanzungen schaffen jedoch mittelfristig wieder einen Ausgleich.

Durch die Neubauf Flächen entsteht vordergründig keine Verschlechterung. Wird die Ortsrandeingrünung entsprechend der Festsetzungen gepflanzt, so verbessert sich die visuelle Wirkung sogar. Durch den Verlust an "freier Landschaft" bleibt jedoch eine geringe Beeinträchtigung zurück.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Die beiden Großbäume im NW-Eck des Baugebietes werden unter Bestandsschutz gestellt.
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzung einer angemessenen inneren Durchgrünung des Baugebietes durch eine Mindestanzahl von Bäumen auf Privatgrund
- Festsetzung einer angemessenen raumordnenden Durchgrünung in Form von Straßenbäumen.

Bewertung der Einzelstrukturen:

Ortsrand mit Ackerflächen: Kategorie I, unterer Wert
Feldweg mit Bäumen: Kategorie II, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen:

Ackerflächen: geringe Beeinträchtigung
Feldweg mit Bäumen: erhebliche mittelfristige Beeinträchtigung

2.2.5 Mensch

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen kommen für den Menschen insbesondere Nutzungskonflikte in Betracht oder Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Luftverschmutzung) sowie der Verlust an Erholungsraum oder Kulturstätten.

Das betreffende Gebiet wird vom Menschen zu Erwerbszwecken (Ackerland und Feldweg) genutzt sowie zur Naherholung.

Die Ackerflächen wurden veräußert, da der betreffende Eigentümer seine Landwirtschaft nicht mehr betreibt und die Grundstücke deshalb nicht mehr benötigt. Somit kann nicht von einem Verlust ausgegangen werden.

Der Feldweg wird ausgebaut und bleibt in seiner Funktion bestehen. Beeinträchtigungen treten kurzfristig während der Bauzeit auf. Weitergehende Nutzungskonflikte sind nicht abzuleiten.

Im Gegenzug hierzu werden die Flächen künftig einer Gruppe von Menschen als Lebensraum dienen.

Altenmüster liegt im Zusamtal innerhalb des Naturparks Westliche Wälder. Der Gemeinde kommt somit für die Erholung, insbesondere für den westlichen Großraum Augsburg, eine besondere Bedeutung zu. Der überplante Bereich liegt jedoch abseits der Haupttrouten entlang der Zusam oder der ausgeschilderten Waldsstrecke zwischen Hennhofen und Baierhofen.

Der betroffene Feldweg wird vorwiegend von der ansässigen Bevölkerung genutzt. Die Wegeverbindung Richtung Westen bleibt offen, durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund wird sich ein ansprechender Straßenraum entwickeln, ein Fußweg verbessert die Benutzbarkeit.

Es darf somit unterstellt werden, dass die Neuausweisung der Wohnbauflächen keine wesentlich Einschränkung der Erholungsnutzung mit sich bringt.

Durch die Bautätigkeit sind für die angrenzende Wohnbebauung Störungen durch Baulärm und ein höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Diese sind jedoch unvermeidlich und hinzunehmen. Sie sind auch zeitlich begrenzt.

Die Betroffenheiten Kulturstätten und Immissionen sind in den Punkten "Kultur- und Sachgüter" sowie "Klima und Luft" abgehandelt. Die dort für die Luftverschmutzung getroffenen Aussagen treffen sinngemäß auch auf das Thema "Lärm" zu.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzung angemessener Be- und Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes.

- Festsetzung einer angemessenen raumordnenden Durchgrünung in Form von Straßenbäumen.

Bewertung der Einzelstrukturen des Bestandes:

Ackerflächen:	Kategorie II, unterer Wert
Feldweg mit Bäumen:	Kategorie II, oberer Wert

Beurteilung der Auswirkungen:

Ackerflächen:	höhere Nutzungsintensität
Bäume I. WKL:	mittelfristig mittlere Beeinträchtigung
Feldweg:	kurzzeitige Beeinträchtigung

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Hier ist ein Feldkreuz zu erwähnen, das im NW-Eck des Baugebietes steht und von zwei Großbäumen flankiert wird. Da im ländlichen Raum nach wie vor eine bodenständige Gläubigkeit vorherrscht, darf diesem sakralen Element eine hohe Bedeutung beigemessen werden.

Bodendenkmäler oder besondere geologische oder andere naturgeschichtlich relevanten Tatbestände sind nicht bekannt.

Vermeidungsmaßnahme:

- Das Feldkreuz wird mit seinem Baumbestand erhalten.

Beurteilung der Auswirkungen:

keine

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Würde das Plangebiet nicht bebaut, bliebe der derzeitige Zustand erhalten. Der Acker würde weiterhin intensiv genutzt. Die Birken blieben stehen.

3. Alternative Entwurfsgedanken

Eine Alternative mit einer lockereren Bebauung auf größeren Grundstückszuschnitten wurde, zu Gunsten eines höheren Verdichtungsgrades, mit geringerem Landverbrauch wieder fallen gelassen.

Die Erschließung ist auf ein funktionsfähiges Mindestmaß optimiert. Alternativen führen zu größeren Versiegelungsflächen.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach geltendem Naturschutzrecht sind daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen.

4.1 Berechnung Flächenbedarf

Die Berechnung des Flächenbedarfes erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand 2003).

Zur Wahl des Ausgleichsfaktors führten folgende Kriterien:

Bewertung Ausgangsbestand:	Ackerfläche = Kategorie I, oberer Wert
Beurteilung der Eingriffsschwere:	GRZ 0,4 = Typ A
Spanne Kompensationsfaktor (KF):	0,3 – 0,6
Einstufung:	GRZ 0,4 → KF 0,33 für Kategorie I, unterer Wert → KF 0,35 für Kategorie I, oberer Wert
Festsetzung des KF:	0,35

Begründung der Wahl:

Soweit möglich, wurden Vermeidungsmaßnahmen eingeplant. Dies würde eine Reduzierung des Kompensationsfaktors rechtfertigen. Allerdings müssen fünf Birken gefällt werden und die Ortsrandeingrünung wurde auf Privatgrund festgelegt. Somit bleibt es bei dem rechnerisch ermittelten Wert für den Kompensationsfaktor von 0,35.

Unter Berücksichtigung der Ausgangswertigkeit und Eingriffsschwere wurde, bei einer Baugebietsgröße von 12.860 qm, ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.500 qm ermittelt.

4.2 Lage der Ausgleichsflächen, Flächenüberschuss

Die Ersatzflächen befinden sich ca. 500 m südlich des Baugebietes zwischen dem Münsterbach und dem nördlich gelegenen Feldweg. Die exakte Lage ist dem Übersichtslageplan im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

Das Grundstück hat eine Fläche von 13.357 qm, von denen 4.500 qm für diesen Bebauungsplan benötigt werden. Somit entsteht ein Flächenüberschuss, der dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben wird.

4.3 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Die vorgesehene Fläche liegt im Talgrund des Münsterbaches, innerhalb dessen Überschwemmungsbereiches. Es ist beabsichtigt, Retentionsraum mit wechselfeuchten Rinnen und Mulden zu schaffen sowie am Münsterbach selbst, an geeigneten Stellen Aufweitungen und Überlaufmöglichkeiten, bei geringeren HW-Ständen entstehen zu lassen.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Die einzelnen Entwässerungseinrichtungen werden in den gemeindlichen Überwachungsplan mit aufgenommen und ihre Funktionsfähigkeit somit regelmäßig durch die Gemeindearbeiter kontrolliert.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen werden erfahrungsgemäß durch die öffentliche Kontrolle unverzüglich der Gemeinde gemeldet, die dann entsprechend reagieren kann und Abhilfe schafft.

6. Zusammenfassung

Dem zu überplanenden Gebiet kommt in seinem derzeitigen Bestand, aus ökologischer und landschaftspflegerischer Sicht, insgesamt keine hohe Bedeutung zu.

Es sind weder einzelne Schutzgüter, noch unter Schutz gestellte bzw. besonders empfindliche Bereiche (Biotop, Überschwemmungs- oder Kaltluftentstehungsgebiet, ...) betroffen, noch werden hochwertige Strukturen beeinträchtigt.

Die für die Wohnbebauung ausgewählten Flächen sind für die vorgesehene Nutzung ausgesprochen gut geeignet. Sie befinden sich im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung, der Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig erreichbar. Auch die topographische Lage ist vorzüglich, da das Gebiet weder im direkten Talraum liegt, noch eine landschaftsprägende Hanglage überplant wird.

Negativ zu bewerten ist die Festsetzung der Ortsrandeingrünung auf privatem Grund. Die Erfahrung zeigt, dass hierdurch, insbesondere in Neubaugebieten, keine befriedigende Eingrünung entsteht.

Dies schlägt sich bei der Wahl des Kompensationsfaktors nieder.

Durch entsprechende Planungsvorgaben und textliche Festsetzungen kann die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und Beeinträchtigungen soweit irgend möglich reduziert werden. Mit dem Erhalt bzw. der Neuschaffung von Großgrün sollen sowohl ökologische Verbesserungen erreicht werden, wie z.B. positive Beeinflussung des Kleinklimas als auch visuelle Wirkungen erzielt werden, nämlich die Schaffung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes.

Die Ausführungen haben gezeigt, dass größere nachhaltige negativ zu bewertende Veränderungen sowie dauerhafte stärkere Beeinträchtigungen durch die Neuausweisung des Baugebiets nicht zu erwarten sind. Ein Teil der Störungen ist auf die Bautätigkeit selbst zurückzuführen (Baulärm, höheres Verkehrsaufkommen) und damit nur vorübergehend.

Die verbleibenden, nicht zu vermeidenden Eingriffe werden durch die oben beschriebenen Landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen ausgeglichen.

Aus umwelttechnischen Gesichtspunkten spricht somit nichts gegen die Ausweisung dieses Baugebietes.

aufgestellt:

Welden, den 11.04.2006

geändert am 12.04.2006

geändert am 09.06.2006

Entwurfsverfasser:
Weldishofer & Hienle
Architekten und Ingenieure

für die Grünordnung:
Landschaftsarchitekten
Mayr & Robbe

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Ausgleichsflächen insgesamt
-  Ausgleich Bebauungsplan Brunnwiesefeld II

AL TENMÜNSTER

AL TENMÜNSTER
 Bebauungsplan
 Brunnwiesefeld II
 Übersichtslegeplan
 M 1:5000
 11.04.06



BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000

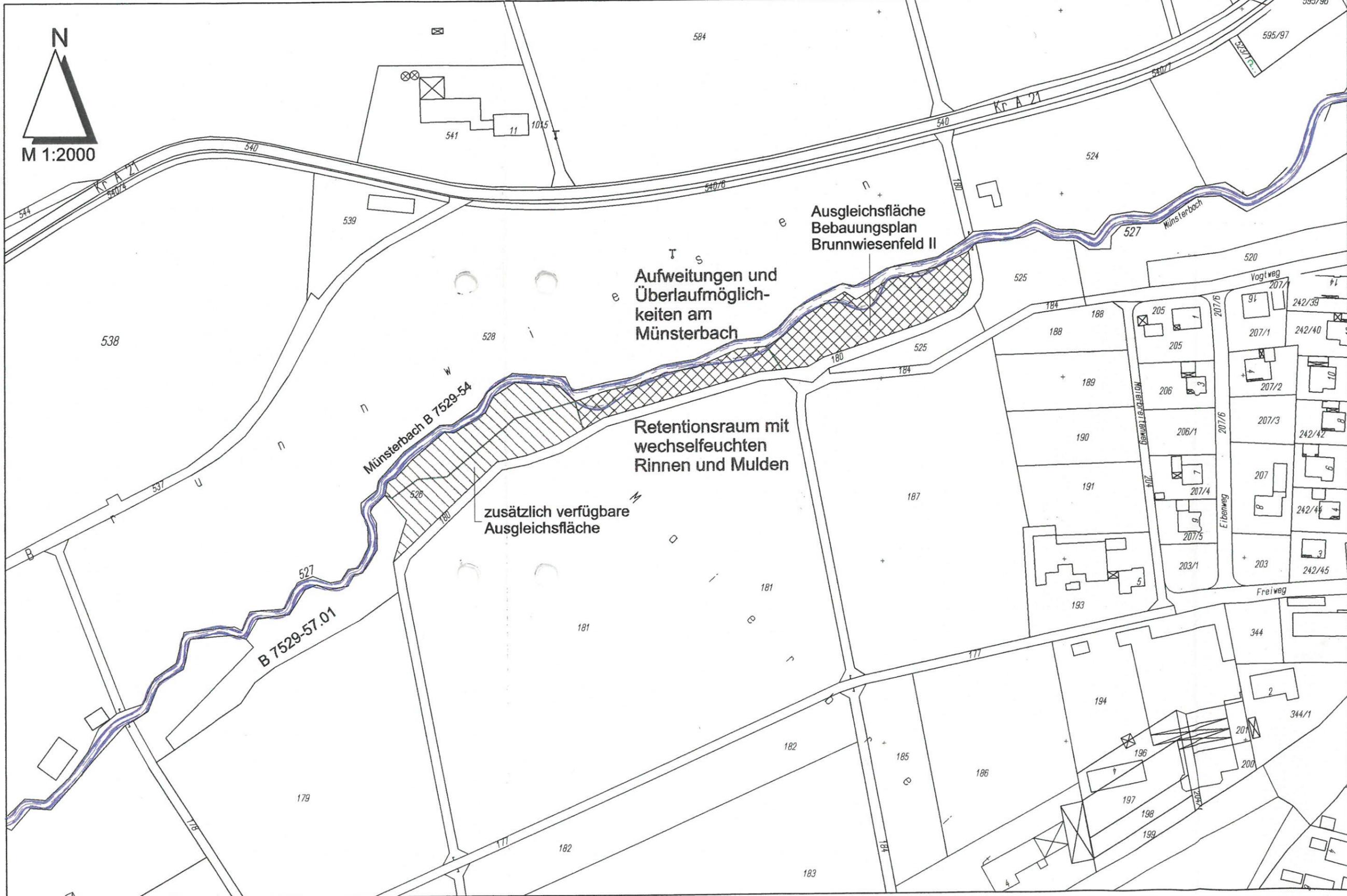


M 1:1000

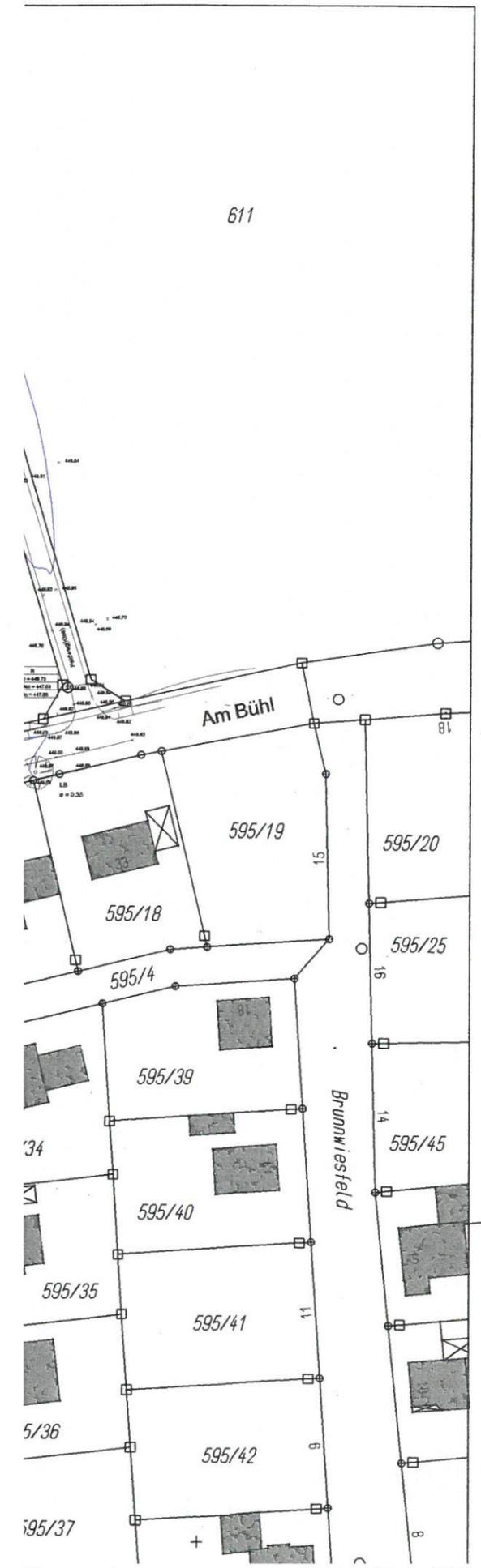


AUSGLEICHSFLÄCHEN

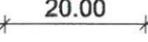
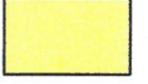
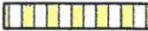
M 1:2000



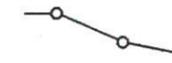
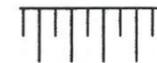
M 1:1000

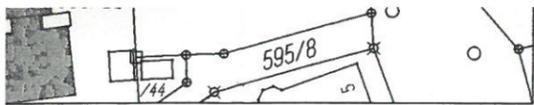


A. Für die Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (BauNVO)
- I + D** max. 1 Vollgeschoss bis zur Traufe und max. 1 Vollgeschosse im Dachraum
- II** max. Zahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude
-  Grundflächenzahl (höchstzulässig) GRZ
-  Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig
- > 40°
10° bis 48°** Bereich der zul. Dachneigung
-  Maßzahl
-  Firstrichtung der Hauptgebäude
-  Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich mit Wendemöglichkeiten und öffentlichen Parkplätzen
-  Fuß- und Radweg
-  Zum Straßenraum offene Stauräume vor Garagen, mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenfugensteine)
-  Straßenbegleitgrün, öffentl. Grund
-  privates Grün als Ortsrandeingrünung
-  privates Grün als Straßenbegleitgrün
-  Vorhandene Bäume, zu erhalten
-  gem. Pflanzliste in der Satzung

B. Für die Hinweise

-  vorhandene Grundstücksgrenzen
- 847** Flurstücks-Nummer
- 480,00** Höhenlinie (Meter über N.N)
- x480,31** Höhenpunkt im Gelände
-  Best. Böschungen
-  Vorhandenes Feldkreuz
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Bebauung
-  bestehende Gebäude
-  Vorgeschlagene Stellung künftiger Hauptgebäude
-  Vorgeschlagene Flächen für Garagen
- 1 - 17** Parzellennummern



M 1:2000



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Altenmünster hat in der Sitzung vom 12.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.01.2006

frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. Paragraph 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 27.03.2006

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2006 bis 09.05.2006

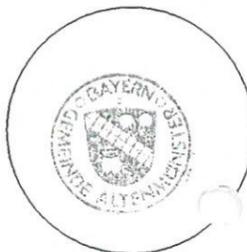
Öffentliche Auslegung gem. Paragraph 3 Abs.2 BauGB vom 02.05.2006 bis 02.06.2006

Satzungsbeschluss gem. Paragraph 10 Abs.1 BauBG am 08.06.2006

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. 24 JUNI 2006

Altenmünster, der 24 JUNI 2006

Gemeinde Altenmünster, 1. Bürgermeister



GEMEINDE ALTENMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN BRUNNWIESFELD II ALTENMÜNSTER

M 1 / 1000

Bebauungsplan + Grünordnung:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT - Weldishofer&Hienle / Mayr&Robbe

Entwurfsverfasser:



Uzstr.21b, 86465 Welden

Für die Grünordnung:



Erlenweg 3, 86456 Gablingen-Holzhausen

Welden, den 23.03.2006

geändert am: 31.03.2006
geändert am: 10.04.2006
geändert am: 09.06.2006 /30.06.2006

interne Projekt Nr. 2005-932