

Altenmünster



Altenmünster

Satzung zum Bebauungsplan „BRUNNWIESFELD III“

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 i. d. F. v. 14.08.2007) den Bebauungsplan – „BRUNNWIESFELD III“ 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 i. d. F. v. 14.08.2007) in den letztgültigen Fassungen.

1.3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gebiet Brunnwiesfeld III besteht aus einer Bebauungsplanzeichnung mit einem Lageplan Ausgleichsmaßnahmen, gefertigt von der Planungsgemeinschaft Weldishofer & Hienle Architekten & Ingenieure / Mayr & Robbe Landschaftsarchitekten, in der Fassung vom 29.09.2011 und den nachfolgenden Festsetzungen.

Zum Bebauungsplan gehören ferner eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung v. 29.09.2011.

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 und Doppelhäuser.
- 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.
- 2.3.2. Es dürfen Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 errichtet werden.

2.4. Bauhöhe

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

Für die in ihrer Höhenlage unterschiedlichen Parzellen gelten folgende maximale Firsthöhen:

Parzelle Nr. 1-5	: 459,00 m ü. N.N (siehe Planzeichnung)
Parzelle Nr. 6-9	: 460,00 m ü. N.N
Parzelle Nr. 10-14	: 461,00 m ü. N.N
Parzelle Nr. 19	: 462,00 m ü. N.N
Parzelle Nr. 15-18, 23	: 463,00 m ü. N.N
Parzelle Nr. 20-22, 27	: 464,00 m ü. N.N
Parzelle Nr. 24-26, 29	: 466,00 m ü. N.N
Parzelle Nr. 28, 30	: 468,00 m ü. N.N

Für die einzelnen Bauplätze sind die maximalen Höhenlagen im Bebauungsplan eingetragen.

Die Kniestockhöhe (gilt nur bei Satteldächern!) wird auf max. 1,20 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 0° - 48° zulässig, die Firstrichtung ist nicht festgelegt. Ausnahme sh. 2.5.1.2.
- 2.5.1.2. Im Bereich der nördlichen Ortsrandbebauung:
Die Firstlinien der Dächer der Hauptbaukörper müssen entsprechend Planzeichnung verlaufen. Es sind Satteldächer, Flachdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Satteldächer mit versetztem First zulässig.
Blechdächer sind am Ortsrand nicht zugelassen.
- 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. Anbauten in Form von Zwerchgiebeln sind max. bis zur Gebäudebreite zulässig. Die Dachneigung muss gleich dem Hauptgebäude sein
- 2.5.1.5. Garagen sind der Dachform des Hauptdaches anzupassen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.
- 2.5.1.6. Rundhäuser und turmartige Gebäude und Bauteile sind nicht zulässig.
- 2.5.1.7. 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.
- 2.5.2. 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 und Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.
- 2.5.3. Äußere Gestaltung
- 2.5.3.1. 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.
- 2.5.3.2. 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 mind. 10 cm Bodenfreiheit aufweisen, Zaunsockel sind mit einer max. Höhe von 10 cm zugelassen.
- 2.6.2. Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur einfarbig gestrichene oder naturbelassene senkrechte Lattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune und massive Mauereinfriedungen an Straßen sind unzulässig.

2.7. Stellplätze, Garagen und sonst. Nebenanlagen

- 2.7.1. Oberirdische Stellplatzflächen und private Zufahrten sowie Stauräume vor der Garage dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig ist z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und dergleichen. Es ist eine Stellplatztiefe von mind. 5 m einzuhalten. Im Bereich von Grünstreifen und öffentlichen Parkplätzen wird die Stellplatztiefe vor Garagen ab Fahrbahnkante gemessen.
- 2.7.2. Garagen im Keller sind unzulässig.
- 2.7.3. Verfahrensfreie Garagen und Nebenanlagen gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO, wie Gewächshäuser oder Gartenhäuschen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung.

2.8. Abwasserbeseitigung

- 2.8.1. Schmutzwasser
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss der Schmutzwasserkanäle erfolgt an die bestehende Kanalisation im Bühlweg.
- 2.8.2. 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 östlichen Rand des Baugebietes über ein Rückhaltebecken geleitet, wo das Wasser zwischengespeichert und gedrosselt wird. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
- 2.8.3. Bauwerksdrainagen/Hangwasser
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). Durch die Hanglage des Plangebiets ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Gebäude, insbesondere Öffnungen sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Das auf dem Grundstück anfallende Wasser darf nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

2.9. Geländeveränderungen

- 2.9.1. Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nur dann zulässig, solange mit der Abgrabung an der Traufe keine Dreigeschossigkeit entsteht. Lichtgraben zur Belichtung einzelner Kellerräume, sind zugelassen.
- 2.9.2. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass anfallendes Tagwasser nicht auf Nachbargrundstücke entwässert wird.

2.10. Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und seitlichen Parkbuchten/Grünstreifen mit einer Breite von 2,5 m erstellt.

Für den notwendigen Weg am Bühl wird eine verkehrsgerechte Nutzbarkeit, auch für die Landwirtschaft in die Straßenplanung aufgenommen. Zur Vermeidung von überhöhten Geschwindigkeiten sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

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, sh. Pkt. 3.2.2) des ausgefallenen Gehölzes entsprechen muss.

3.1.2. Neupflanzungen

Alle Neupflanzungen sind nach d. Pflanzung wie Bestand zu behandeln (sh. 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: 1xv 50-80 cm

3.1.4. Spätester Pflanzzeitpunkt

Alle auf Privatgrund vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen sind in der nach der Fertigstellung des Hochbaues folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden durchgeführt, sobald die Straßenbaumaßnahmen vollständig abgeschlossen sind.

Die Pflanzung der Straßenbäume „Am Bühl“ erfolgt für beide Baugebiete sobald am Bühlweg eine 75-prozentige Bebauung erfolgt ist.

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.

Bäume der I. und II. Wuchsklasse benötigen mind. eine Grundfläche von 16 m². Bei Straßenbäumen fällt ein Teil dieser Fläche in die Privatgärten.

3.2. Ortsrandeingrünung

3.2.1. Lage und Gestalt

Die Ortsrandeingrünung (Breite 5 m) liegt innerhalb der Privatgrundstücke und ist in der Bebauungsplan-Zeichnung dargestellt. 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.

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumstandorte dürfen geringfügig verschoben werden.

Es gelten folgende Grundsätze:

- die Pflanzungen müssen als geschlossene, unregelmäßig freiwachsende Hecken 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 (sh. unten).

- Die notwendigen Pflegemaßnahmen innerhalb der Ortsrandeingrünung sind so durchzuführen, dass negative Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke vermieden werden.

3.2.2. Artenauswahl, s.a. HINWEISE

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Betula pendula – Birke
- Fagus sylvatica – Buche
- 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
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Frangula alnus – Faulbaum
- Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe
- Salix caprea – Sal-Weide

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
- Fagus sylvatica 'Purpurea' - Blutbuche
- Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

3.2.3. Pflanzgrößen

- Bäume: 1xv, 180-220 cm
- Sträucher: sh. Pkt. 3.1.3

Spätester Pflanzzeitpunkt:

In der nach der Fertigstellung des Hochbaus folgenden Pflanzperiode.

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.

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" (Punkt 3.2.2) aufgeführten Arten sollte weitgehend verzichtet werden.

3.3.3. Pflanzgrößen

- Bäume I. + II. WKL: 1xv, 180-220 cm
- Obstgehölze: Hochstamm
- Sträucher: sh. 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

- 3.3.5. Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben für die Außenanlagen
Der Nachweis, dass die gem. Punkt 3 "Grünordnerische Maßnahmen" und Punkt 2.6 "Einfriedungen" sowie Punkt 2.7 "Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen" getroffenen Festsetzungen eingehalten werden, muss mit dem Lageplan der Eingabeplanung (Alternativ: eigener Freiflächengestaltungsplan) erfolgen. Hier ist auch die ausreichende Anzahl der zu pflanzenden Bäume rechnerisch darzulegen.

3.4. Straßen- und Wegebegleitgrün auf öffentlichem Grund

- 3.4.1. Standort
Zur Durchgrünung der Straßenräume sind Bäume der I. und II. Wuchsklasse in Form von Reihenpflanzungen auf öffentlichem Grund festgesetzt.
Die in der Bebauungsplan-Zeichnung angegebenen Standorte können für Zufahrten geringfügig verändert werden.
Die in der Zeichnung angegebenen Arten sind bindend.

3.4.2. Mindestpflanzgröße

- Bäume I. Wkl.: Tilia cordata 'Erecta' – Winterlinde 'Erecta'
Hochstamm 1xv, 180-220 cm und weitere schmalkronige einheimische Bäume
Bäume II. Wkl.: Prunus avium 'Plena' – Gefülltblühende Vogelkirsche und Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schmalkronige Mehlbeere
Hochstamm 1xv, 180-220 cm

3.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen und Flächenbefestigungen sind auf einer Fläche von 10.491 qm Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten. Diese liegen, abgekoppelt vom Baugebiet. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 659, Gemarkung Baiershofen.
Die Fläche ist im "Übersichtslageplan" und im "Lageplan Ausgleichsmaßnahmen" dargestellt.

Die Ersatzflächen sind dauerhaft naturschutzfachlichen Belangen zu überlassen, soweit erforderlich fachgerecht zielorientiert zu pflegen. Hierbei ist sicherzustellen, dass den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen z. B. durch Samenflug unerwünschter Wildkräuter, kein Nachteil entsteht.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Sollte eine Beseitigung vorhandener Bepflanzungen erforderlich sein, wird eine Ersatzpflanzung durchgeführt.

Hinweise:

Grünordnung

Ortsrandeingrünung

Im Bereich der Ortsrandeingrünung entlang der Nordseite sind mit den Gehölzpflanzungen die gem. BGB vorgeschriebenen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

Gehölzauswahl Privatgärten

Bei Grundstücksgrößen unter 800 m² wird empfohlen auf Bäume der I. Wuchsklasse (sh. Punkt 3.2.2 "Artenauswahl") zu verzichten. Obstbaum Hochstämme sind hingegen auch für kleinere Grundstückszuschnitte bestens geeignet.

Wasserwirtschaftliche Belange

Hangschichtwasser

Mit den Bauten können örtlich zeitweise wasserführende Schichtenwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Schicht- und Hangwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Bauwasserhaltung

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Niederschlagswasserversickerung

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

Auf Grund der Bodenverhältnisse ist mit Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu rechnen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138, das Merkblatt DWA-M 153 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV wird hingewiesen.

Die Prüfung der Sickerfähigkeit des Bodens ist im Einzelfall durch den Bauwerber zu prüfen. Die Unterlieger dürfen durch die Versickerungsanlage nicht beeinträchtigt werden.

Staatsstraße 2027

Die von der Staatsstraße 2027 (Entfernung ca. 260 m) ausgehenden Staub-, Lärm- und Abgasmissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

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.
- 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.

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel: 08271-8157-0, Fax: 08271-8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

- 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 29.10.2011

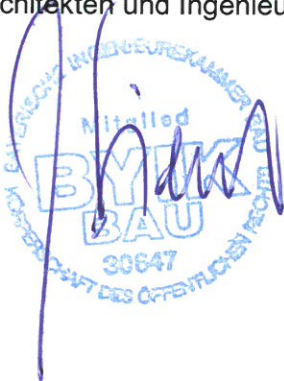

(1. Bürgermeister)



aufgestellt:

Welden, den 14.04.2011, 28.06.2011, geändert 29.09.2011

Entwurfsverfasser:
Weldishofer & Hienle
Architekten und Ingenieure



für die Grünordnung:
Landschaftsarchitekten
Mayr & Robbe



Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Begründung zum Bebauungsplan „BRUNNWIESFELD III“

gemäß § 9 Abs. 8 (BauGB)
zum Bebauungsplan mit Planzeichnung in der Fassung vom 29.09.2011

Inhalt:

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Aufstellung
2. Abgrenzung
3. Bestand
 - 3.1 Lage, Höhenlage
 - 3.2 Grundwasserschutz
4. Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan
 - 4.1 Wohnbauflächen
 - 4.2 Umgehungsstraße
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 Bau GB dieser Bebauungsplan erforderlich.

2. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 26.227 m² für die Bebauung und eine weitere Fläche für den ökologischen Ausgleich. Dort wird die für das Plangebiet rechnerisch notwendige Ausgleichsfläche von ca. 9.180 m² nachgewiesen. Siehe hierzu Pkt. 4 und den Übersichtslageplan.

Das Plangebiet für die Bebauung schließt sich an das bereits bestehende Wohngebiet mit Bebauungsplan Brunnwiesfeld III 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 östliche 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 und nördliche Grenzverlauf bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände liegt im Bereich zwischen ca. 449 m ü. NN bis ca. 460 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 Zusan 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

4.1 Wohnbauflächen

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

4.2 Umgehungsstraße

Die im Flächennutzungsplan eingetragene Trasse für eine spätere Umgehungsstraße bleibt unberücksichtigt. Es sind für diese Straße bis dato keinerlei über die Flächennutzungsplanung hinausgehenden Planungen erfolgt.

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.

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 5,00 m. Die Straße erhält einseits einen Grünstreifen mit Parkbuchten mit 2,5 m Breite.

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter 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 Bauungsplangebiet 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 und neu zu errichtenden Kanälen in die Vorflut Zusam.

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.

Das Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle in ein Rückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt über teilweise neu zu errichtende Kanäle in die Zusage eingeleitet. Die Vorgaben der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04.11.2009, im Hinblick auf die genehmigte Einleitungsmenge, werden eingehalten.

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. Die Größe des Regenrückhaltebeckens und die Dimension der Kanäle werden an die Niederschlagswassermenge der Baugebiete angepasst und der Entwässerungsentwurf mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

5.5 Gestaltung

Der Straßenraum wird durch die Anlage von öffentlichen Park- und Grünflächen weitläufig gestaltet. Die Privatgärten entstehen im Süden der Grundstücke. Entlang der Erschließungsstraßen wird eine Baugrenze von 3 m bzw. 5 m zur Straßenkante festgelegt.

6. Immissionen

Durch die nun entstehenden weiteren 29 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 Erschließungsbeitragsatzes 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 (Mindestanzahl von Bäumen pro Hausgarten), das Straßenbegleitgrün und die Ortsrandeingrünung getroffen worden.

Das Grünkonzept sieht durchgehende Grünachsen entlang der Verkehrswege vor, dessen Gerüst Straßenbäumen auf öffentlichem Grund bilden und eine ansprechende Gestaltung der Straßenräume bewirken.

An der Straße "Am Bühl" wird die bereits mit dem Baugebiet Brunnwiesfeld I begonnene Baumreihe aus Bäumen der I. WKL weitergeführt. Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume der II. Wuchsklasse zu pflanzen. Mit Rücksicht auf die künftigen Anwohner wurde, auf Wunsch des Rates der Gemeinde Altenmünster, eine wesentlich reduzierte Anzahl festgesetzt. Auf Grund der beengten Straßenverhältnisse ist eine schmalkronige Sorte unserer einheimischen Eberesche gewählt worden.

Alle Straßenbäume stehen auf gemeindlichen Flächen. Die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden durchgeführt, sobald die Straßenbaumaßnahmen vollständig abgeschlossen sind.

Die Pflanzung der Straßenbäume „Am Bühl“ erfolgt für die Baugebiete „Brunnwiesfeld II und Brunnwiesfeld III“ sobald am Bühlweg eine 75-prozentige Bebauung erfolgt ist.

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

Eine standort- und landschaftsgerechte Artenauswahl, eine sog. „Negativliste“, sowie das Verbot geschnittener Hecken, 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 (BImSchG, BImSchV) 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

Es ist keine UVP durchzuführen.

2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose

2.1 Beschreibung Bestand

Das in Anspruch genommene Areal wird z. Zt. landwirtschaftlich als Intensivwiese genutzt. Die Straße "Am Bühl" ist ein gut ausgebauter, asphaltierter Feldweg, an dessen nördlichem Rand 2 Buchen-Neupflanzungen stehen. Weiterer Gehölzbestand ist zwischenzeitlich nicht mehr 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 dreistufig 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, umso 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.

Intensivwiesen 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. Die Breite der Erschließungsstraße wurde auf ein funktionsfähiges Mindestmaß reduziert.

Die beiden Baumneupflanzungen nördlich der Straße "Am Bühl" 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 für die Erschließungsmaßnahmen ist so gering wie möglich gehalten worden.
- 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.
- Zum Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere wird für Zäune eine Bodenfreiheit von 10 cm festgeschrieben.

Bewertung der Einzelstrukturen des Bestandes:

Intensivwiese:	Kategorie I, oberer Wert
Feldweg:	Kategorie I, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen bzw. des Endzustandes:

Intensivwiese:	geringe Verschlechterung
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, im gesamten Baugebiet könnte aber Schichtwasser auftreten.

Die Versickerungsfähigkeit ist sehr begrenzt.

Der Boden ist durch häufige Befahrung, 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.

Die Wiesenflächen werden künftig häufiger gemäht, der Vegetationsbestand kürzer gehalten, die Nutzung intensiviert sich somit.

Mit einem erhöhten Schadstoffeintrag ist nicht zu rechnen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Durch eine der Topographie angepassten Planung werden größere Geländebewegungen vermieden.
- Der Landverbrauch wurde durch eine optimierte Erschließung 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:

Intensivwiese: Kategorie I, unterer Wert
Feldweg: Kategorie I, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen:

Intensivwiese: geringe Verschlechterung
Feldweg: geringe Beeinträchtigung

2.2.3 Klima und Luft

Nach Aussage des Landschaftsplanes, Themenkarte Kleinklima, befindet sich das Bau-
gebiet außerhalb kleinklimatisch wertvoller Bereiche wie Luftaustauschbahnen.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann auf Grund der Geringfügigkeit im Verhält-
nis zur Gesamtbelastung des Ortes vernachlässigt werden. Es liegt auch keine Staulage
vor, sodass auch kleinräumig keine nennenswerte Verschlechterung zu erwarten ist.

Durch die Bodenversiegelung kommt es kleinräumig zu Veränderungen des Feuchtig-
keits- und Wärmehaushaltes, da die reduzierte Verdunstung zu einer geringeren Luft-
feuchtigkeit führt.

Die Baumneupflanzungen produzieren Sauerstoff, filtern Staub aus der Luft und erhöhen
durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit, ihr Schattenwurf wirkt kleinräumig regulierend
auf die Bodentemperaturen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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

Bewertung der Einzelstrukturen des Bestandes:

Intensivwiese: Kategorie I, oberer Wert
Feldweg: Kategorie I, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen:

Intensivwiese: geringe Verschlechterung
Feldweg: geringe Verschlechterung

2.2.4 Landschaftsbild

Dem bisherigen Ortsrand fehlen jegliche Eingrünungsmaßnahmen. Ein harmonischer
Übergang zur freien Landschaft ist nicht gegeben.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzung einer angemessenen inneren Durchgrünung des Baugebietes durch ei-
ne Mindestanzahl von Bäumen auf Privatgrund
- Festsetzung einer geringen Zahl von Straßenbäumen

Bewertung der Einzelstrukturen:

Ortsrand mit Landwirtschaftsflächen: Kategorie I, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen:

Ortsrand mit Landwirtschaftsflächen: geringe 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 (Wiese und Feldweg) genutzt sowie zur Naherholung.

Die Landwirtschaftsfläche wurde veräußert, da der betreffende Eigentümer seine Landwirtschaft nicht mehr betreibt und das Grundstück 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.

Altenmünster 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 Waldstrecke zwischen Hennhofen und Baiershofen.

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 Betroffenen 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 von Be- und Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes.
- Festsetzung raumbildender Straßenbäume.

Bewertung der Einzelstrukturen des Bestandes:

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

Beurteilung der Auswirkungen:

Landwirtschaftsflächen:	höhere Nutzungsintensität
Feldweg:	kurzzeitige Beeinträchtigung

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

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

2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Würde das Plangebiet nicht bebaut, bliebe der derzeitige Zustand erhalten. Die Landwirtschaftsflächen würden weiterhin intensiv genutzt.

3. **Alternative Entwurfsgedanken**

Eine Alternative mit einer lockeren 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:	Landwirtschaftsfläche = Kategorie I, oberer Wert
Beurteilung der Eingriffsschwere:	GRZ 0,4 = Typ A
Spanne Kompensationsfaktor (KF):	0,3 – 0,6 (mittl. Wert: 0,45)
Einstufung:	GRZ 0,4 → KF 0,33 für Kategorie I, unterer Wert → KF 0,35 für Kategorie I, oberer Wert

Festsetzung des KF: 0,4

Begründung der Wahl:

Soweit möglich, wurden Vermeidungsmaßnahmen eingeplant. Dies würde eine Reduzierung des Kompensationsfaktors rechtfertigen.

Allerdings wurde die Ortsrandeingrünung auf Privatgrund festgelegt, die Pflanzgrößen der Gehölze sehr klein gehalten und bei der Reduzierung des Eingriffs nicht alle Möglichkeiten voll ausgeschöpft. Somit bleibt es bei dem rechnerisch ermittelten mittleren Wert für den Kompensationsfaktor von 0,4.

Unter Berücksichtigung der Ausgangswertigkeit und Eingriffsschwere wurde, bei einer Baugebietsgröße von 26.227 qm, ein Ausgleichsbedarf von ca. 10.491 qm ermittelt.

4.2 **Lage und Nachweis der Ausgleichsflächen**

Die Ersatzflächen befinden sich ca. 1.200 bis 1.800 m westlich des Baugebietes Richtung Baiershofen. Die exakte Lage ist dem Übersichtslageplan im Maßstab 1:10.000 zu entnehmen.

Auf einer Teilfläche von etwa 5.732 m² des Grundstücks Fl.Nr. 659, Gemarkung Baiershofen werden die Ausgleichs- und Ersatzflächen für diesen Bebauungsplan hergestellt. Der geringere Flächenbedarf erklärt sich aus den geplanten Maßnahmen, die eine höhere Anrechenbarkeit als 1:1 erzielen.

Die westliche Teilfläche wird mit dem Faktor 2 anerkannt, der östliche Teil mit 1:1,5 (s.a. Übersichtslageplan Ausgleichsflächen).

4.3 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich wird der Graben, der von Baiershofen kommend in den Münsterbach fließt, ökologisch ausgebaut. Er erhält neben einem natürlich geschlängelten Lauf unterschiedliche Bettbreiten und langsamer fließende Bereiche mit angrenzenden Schilfzonen zur Gewässerreinigung. Parallel verlaufende wechselfeuchte Rinnen und Mulden dienen zusätzlich dem Hochwasserrückhalt.

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. Ebenfalls kritisch sind die geringe Anzahl von Straßenbäumen und die Pflanzgrößen für die Gehölze zu sehen.

Dies schlägt sich bei der Wahl des Kompensationsfaktors nieder.

Durch entsprechende Planungsvorgaben und textliche Festsetzungen kann die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und Beeinträchtigungen 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.

Größere nachhaltige negativ zu bewertende Veränderungen sowie dauerhafte stärkere Beeinträchtigungen sind durch die Neuausweisung des Baugebiets nicht zu erwarten. 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 29.09.2011

Entwurfsverfasser:
Weldishofer & Hienle
Architekten und Ingenieure



für die Grünordnung:
Landschaftsarchitekten
Mayr & Robbe





Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Altenmünster hat in der Sitzung vom 30.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.10.2010

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. Paragraph 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung und Anhörung am 04.05.2011

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs.1 BauGB vom 26.04.2011 bis 10.05.2011

Öffentliche Auslegung gem. Paragraph 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs.2 BauGB vom 04.08.2011 bis 05.09.2011

Satzungsbeschluss gem. Paragraph 10 Abs.1 BauBG am 29.09.2011

Altenmünster, den ____2011

Gemeinde Altenmünster, 1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB ist im Amtsblatt der Gemeinde Altenmünster am ____ erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Altenmünster, den ____2011

Gemeinde Altenmünster, 1. Bürgermeister

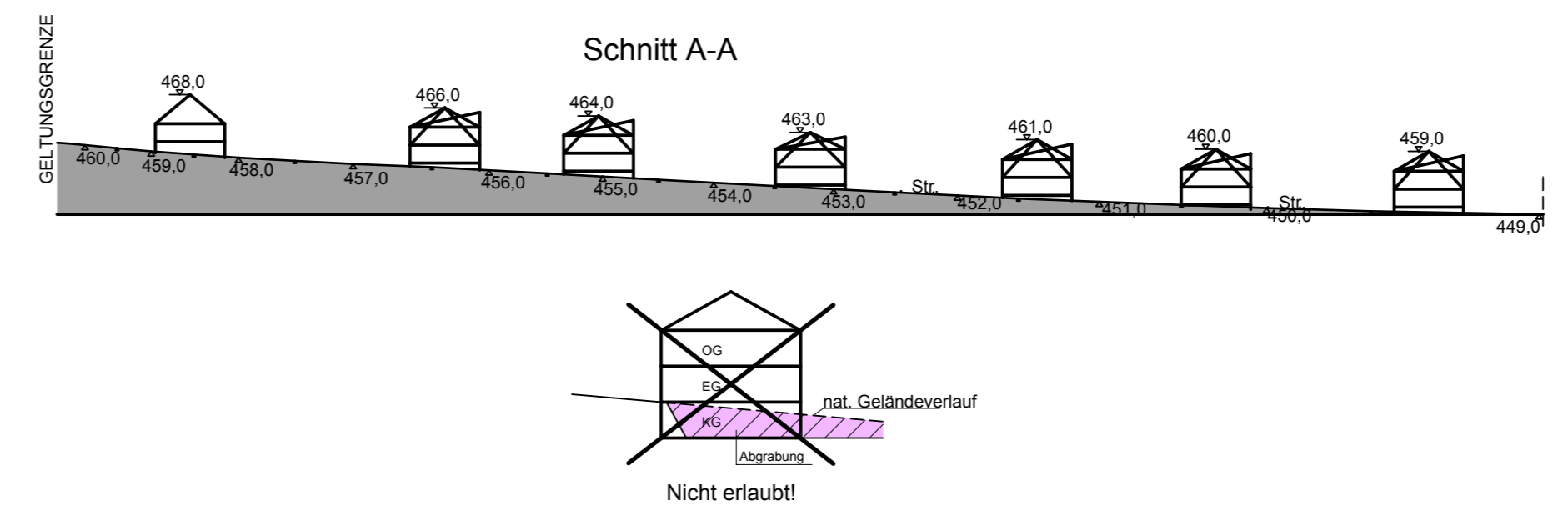
A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (BauNVO)
- II** max. Zahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude
- Grundflächenzahl (höchstzulässig) GRZ
- nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reiheneinfamilienhäuser zulässig
- Bereich der zul. Dachneigung
- Maßzahl
- Firstriechung der Hauptgebäude
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich mit Wendemöglichkeit 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
- Baumpflanzung 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
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Bebauung
- bestehende Gebäude
- Vorgeschlagene Stellung künftiger Hauptgebäude
- Vorgeschlagene Flächen für Garagen

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN



Umgriff Bebauungsplan

Ausgleichsflächen 12.712 m², Fl.Nr. 659 Gemarkung Baiershofen

Bebauungsplan
BRUNNWIESFELD III
Übersichtslageplan Ausgleichsflächen

M 1 : 10.000
07.04.2011
geändert: 28.06.2011
ULP-237/10000

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN BRUNNWIESFELD III ALTENMÜNSTER

M 1 / 1000 und Systemschnitt A-A M 1/1000
Bebauungsplan + Grünordnung:
PLANUNGSGEMEINSCHAFT - Weldishofer&Hienle / Mayr&Robbe

Entwurfsverfasser:
WELDISHOFER & HIENLE
ARCHITECTEN UND INGENIEURE
Uzstr.21b, 86465 Welden

Für die Grünordnung:
Mayr & Robbe
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Erlenweg 3, 86456 Gablingen-Holzhausen

Welden, den 29.09.2011