

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET NORD“

SATZUNG

Fassung vom 12.07.2012

OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), **des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689), folgenden

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Nord“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Altenmünster gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan vom 12.07.2012, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- der Satzung

Beigefügt sind

- die Begründung
- der Umweltbericht als Teil der Begründung
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Norden von Altenmünster" vom 24.04.2012, LA 12-025-G02.doc, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet

Die in der Planzeichnung mit GE 1 – 5 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Sondergebiet

Der in der Planzeichnung mit SO Einzelhandel gekennzeichnete Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter samt Randsortimenten im betriebstypischen Umfang mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².

1.3 Flächen für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen

Die in der Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude – Multifunktionshalle“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

- 2.2 Im GE und SO sind folgende maximale Werte für GRZ, GFZ und Höhen baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)) zulässig:

GE 1, GE 2 und GE3:

GRZ max. 0,8
GFZ max. 1,6
GH max. 14 m
WH max. 10 m

GE 4 und GE 5:

GRZ max. 0,8
GFZ max. 1,6
GH max. 12 m
WH max. 10 m

SO

GRZ max. 0,8
GFZ max. 1,6
GH max. 10,5 m
WH max. 6 m

- 2.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende maximale Werte für die Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen zulässig:

GH max. 10,5 m

- 2.4 Die festgesetzten Werte für die maximale Wandhöhe und Gesamthöhe in m wird bezogen auf die OK FFB EG (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) der Gebäude.

Im SO Einzelhandel darf die OK FFB EG der Gebäude zwischen 438,5 und 439,5 ü. NN liegen. Im GE 1-5 und auf der Gemeinbedarfsfläche wird die OK FFB EG der Gebäude gemessen von der Straßenoberkante – gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

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

- 2.5 Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

- 2.6 Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) überschreiten.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die gewerblichen Bauflächen im GE die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise können die Gebäude auch eine Länge von 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.
- 3.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Bauflächen des Sondergebietes Einzelhandel und die Gemeinbedarfsflächen die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 3.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachform

Im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig:

- Geneigte Dächer
- Flache und flachgeneigte Dächer

Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

- Geneigte Dächer, außer Pultdächer zwischen 15 und 38 Grad
- Pultdächer zwischen 5 und 15 Grad
- Flache und flachgeneigte Dächer zwischen 0 und 5 Grad

Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.2 Farbdefinition Dachdeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

4.3 Außenwände

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

4.4 Werbeanlagen

Die Höhe der Werbeanlagen – freistehender Werbeanlagen sowie an Gebäudefassaden angebrachter Werbeanlagen – darf im GE die Wandhöhe der Gebäude und im SO Einzelhandel die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dürfen je Anlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Freistehende Anlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht innerhalb der 20 m Bauverbotszone.

- Zur Fl.Nr. 876 hin sind Leuchtwerbeanlage nicht zulässig.
- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet.
- Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden.
- Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden.
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

4.5 Oberflächenbefestigung

Im Bereich der privaten Grundstücke ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrassen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen

Im SO Einzelhandel sind Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Gebäude, Stellplätze und der Zufahrt bis zu max. +/- 1,0 m zulässig.

Im GE 1-5 und auf der Gemeinbedarfsfläche sind Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Gebäude, Stellplätze und der Zufahrt bis zu max. +/- 0,5 m zulässig.

4.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Die Einfriedungen sind, soweit möglich, zum Ortsrand hin zu hinterpflanzen.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Höhe von 0,3 m in Bezug auf die jeweils zugeordnete OK Fahrbahn zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Die Einfriedung der nördlichen Grundstücke GE 3 und GE4 ist mindestens 1,0 m südlich der nördlichen Grundstücksgrenze herzustellen.

4.8 Versorgungsanlagen

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

5 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete, versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern (Trennsystem). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Die jeweiligen späteren Grundstückseigentümer haben ihr Schmutz- und Regenwasser auf dem eigenen Grundstück so aufzubereiten, dass es ohne weitere Vorbehandlung in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet werden kann (z.B. Absetzschächte für Niederschlagswasser aus den Parkplätzen des Lebensmittel-Vollsortimenters). Die Entwässerungsrinne an der Laderampe des Lebensmittel-Vollsortimenters ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

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

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

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

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

5.2 Regenwasserkanäle

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist und deshalb eine Einleitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Zusam notwendig wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG), erfolgt die Einleitung im Rahmen des Gemeingebrauchs genehmigungsfrei.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhalte-
maßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf.

5.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu
sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu besei-
tigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird
bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen
sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z.B. bei starker Luftverschmut-
zung durch Industriebetriebe o.ä.).

6 VERKEHR

6.1 Erschließung

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücke der Gewerbegebiets-, Sondergebiets
und Gemeinbedarfsflächen sind ausschließlich von der neuen Erschließungs-
straße aus zugelassen.

6.2 Stellplätze

Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen zulässig, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten
öffentlichen und privaten Grünflächen.

Die BayBO ist anzuwenden.

6.3 Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke
(siehe Planzeichnung; Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die
Staatsstraße 2027) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch
Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden
Fahrbahnrand der St 2027 – ständig freizuhalten.

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

7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

7.1 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen
auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

7.3 Verkehrsbegleitgrün

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind als Wiesenfläche anzulegen.

Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der nachfolgenden Pflanzliste Bäume der II. Wuchsklasse zu pflanzen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

7.4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Es sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der nachfolgenden Pflanzliste Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu erstellen.

7.5 Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Innerhalb der als private Grünflächen (Ortsrandeingrünung) festgesetzten Bereiche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, keine Verkehrsanlagen, keine Stellplätze und keine Lagerflächen errichtet werden.

Auf den **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss – mit Ausnahme der Fläche die dem Grundstück GE3 zugeordnet ist – 50 % der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen. Im Bereich des Grundstückes GE3 kann der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen auf 30% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen reduziert werden.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu erstellen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Für den Unterhalt und den Ersatz ist der jeweilige Eigentümer zuständig.

7.6 Private Grünflächen, nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist pro 600 m² Fläche mindestens ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Die Bepflanzung auf dem Streifen zur Ortsrandeingrünung ist darauf nicht anzurechnen. Die Grundstücksfläche bezieht sich auf die Größe der Parzelle abzüglich des Streifens zur Ortsrandeingrünung.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten. Zur wasserdurchlässigen Fläche zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze.

7.7 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Arten wie:

- Quercus robur (Stieleiche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

außerdem für Straßenbepflanzungen:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Prunus padus (Traubenkirsche)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Arten wie:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| - Corylus avellana | (Haselnuß) |
| - Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| - Euonymus europaea | (Pfaffenhütchen) |
| - Lonicera xylosteum | (gewöhnl. Heckenkirsche) |
| - Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| - Prunus spinosa | (Schlehe) |
| - Salix caprea | (Salweide) |
| - Viburnum lantana | (wolliger Schneeball) |

Die Erstanpflanzung von durch die Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen am Ortsrand, auch auf Privatgrund erfolgt durch die Gemeinde.

8 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ sind als Flächen für den Ausgleich 16.113 m² bereitzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 115, Gmkg. Altenmünster der Gemeinde Altenmünster und einer Teilfläche der Fl. Nr. 531, Gmkg. Altenmünster der Gemeinde Altenmünster durchzuführen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen.

Auf der 6.654 m² großen Ausgleichsfläche mit der Fl. Nr. 115 (Teilfläche) sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Herstellung von Rohboden- und Feuchtwiesenflächen mit flachen Mulden und Senken,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr für die Mager- und Feuchtwiesenflächen nach der Samenreife je nach Wüchsigkeit des Standortes,
- Freihaltung von unerwünschten Ablagerungen und Freizeitnutzungen.

Auf der 9.459 m² großen Ausgleichsfläche mit der Fl. Nr. 531 (Teilfläche) sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

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

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen (Fl. Nr. 115 (TF) und Fl. Nr. 531 (TF)) soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Sonder- bzw. Gewerbegebiet	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	tagsüber	nachts
GE 01	64,0	49,0
GE 02	65,0	50,0
GE 03	66,0	51,0
GE 04	65,0	50,0
GE 05	64,0	49,0
SO	62,0	47,0

Hinweis: Die festgesetzten Emissionskontingente stellen übliche Werte dar, mit eingeschränkten zulässigen Lärmemissionen nachts.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbe- bzw. Sondergebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume)

sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei dem Landratsamt Augsburg nach vorheriger Anmeldung eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastrasse 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

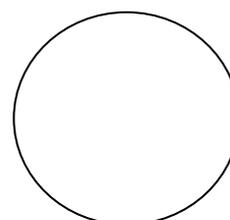
10 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt

Altenmünster, den

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE

Altlasten

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

Bodendenkmäler

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Immissionen

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

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET NORD“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 12.07.2012

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlas der Planung.....	3
2	Lage des Bebauungsplans.....	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
4	Auseinandersetzung mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung	6
5	Ziele der Planung.....	8
6	Planungskonzept	9
6.1	Städtebauliches Konzept.....	9
6.2	Verkehrskonzept	9
6.3	Grünordnung.....	10
7	Begründung der Textlichen Festsetzungen.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Gebäudegestaltung.....	11
8	Städtebauliche Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten	13
8.1	Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“	13
8.2	Ausschluss von Vergnügungsstätten.....	14
9	Grünordnung.....	16
9.1	Bewertung von Natur und Landschaft	16
9.2	Konflikte der Grünordnung	16
9.3	Ziele der Grünordnung	17
10	Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden des Bay StMLU	17
11	Ver- und Entsorgung.....	19
12	Wasserwirtschaft	19
13	Immissionsschutz.....	21
14	Altlasten.....	26
15	Flächenstatistik	26

1 ANLAS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ ist der Bedarf der Gemeinde Altenmünster an geeigneten Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit verstärkter Orientierung auf Dienstleistungen und Einzelhandelsbetrieben sowie der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen.

Zum einen möchte die Gemeinde Altenmünster für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche Baurecht und damit die Voraussetzung für eine zukünftige Erweiterung der Grundschule Altenmünster schaffen.

Zum anderen ist es erklärtes Ziel der Gemeinde Altenmünster die weitere Entwicklung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sichern und zu entwickeln.

Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen.

Für das geplante Baugebiet gibt es bereits konkrete Planungen. Auf der Sondergebietsfläche wird sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² ansiedeln, im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes wird sich ein Mobilistenpark ansiedeln, im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes wird sich eine Autowaschanlage ansiedeln und im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes sollen Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Um auf der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsflächen von max. 1.200 m² Baurecht zu schaffen, ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig.

Der Standort des Planungsumgriffes befindet sich im Verflechtungsbereich der umgebenden Ortsteile in zentraler Lage sowie in unmittelbarer Anbindung an die St 2027, sodass der Standort sowohl vom Hauptort als auch von den Ortsteilen und dem weiteren Umfeld der Gemeinde Altenmünster mittels des Individualverkehrs über eine gute Erreichbarkeit verfügt.

Mit einer weiteren Bushaltestelle an der neuen Erschließungsstraße im Bereich der Gemeinbedarfsfläche beabsichtigt die Gemeinde die Erreichbarkeit des Standortes auch für den ÖPNV zu verbessern.

Aufgrund der aufgeführten Ziele beabsichtigt die Gemeinde Altenmünster, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu schaffen.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 38.885 m² (ca. 3,9 ha). Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl. Nr. 875 und 878 und teilweise die Grundstücke mit den Fl. Nr. 737 und 877.

Der Planbereich liegt relativ zentral innerhalb der Gemeindegrenzen der Gemeinde Altenmünster. Das zu bebauende Gelände dient bislang als Fläche für Landwirtschaft und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Das Gebiet wird im Westen von der Hauptstraße (St 2027) erschlossen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Gelände der Grundschule Altenmünster, im Westen an die St 2027 mit dahinter liegenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Acker- und Grünflächen sowie im Norden und Osten an landwirtschaftlich bewirtschaftete Acker- und Grünflächen.



Luftbild: Geltungsbereich mit Umfeld

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt für die östliche Teilfläche der Fl. Nr. 875 eine Gemeinbedarfsfläche und für die westliche Teilfläche der Fl. Nr. 875 ein Mischgebiet dar. Im Norden sowie im Osten der Fl. Nr. 875 und im Süden sowie im Osten der Fl. Nr. 878 wird eine Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dargestellt. Der gesamte nördliche Bereich der Fl. Nr. 878 wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden und Südosten eine Gemeinbedarfsfläche, im Südwesten ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter) und im gesamten nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Norden, Osten und Westen wird zudem eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Während die Entwicklung der östlichen Teilfläche der Fl. Nr. 875 aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht, ist für die westliche Teilfläche der Fl. Nr. 875 und der gesamten Fläche der Fl. Nr. 878 eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Von dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ werden keine bestehenden Bebauungspläne berührt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Altenmünster gehört nach dem LEP zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Diese Teilräume sollen ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifische Eigenart im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt. Die Siedlungstätigkeit – hier Entwicklung von Gewerbe und Gemeinbedarf – vollzieht sich im Hauptort Altenmünster im Rahmen einer organischen Entwicklung.

Für das Planungsgebiet lassen sich daraus nachfolgende Zielvorgaben und sonstige Feststellungen ableiten:

- Der ländliche Raum ist zur Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur zu sichern und zu stärken (LEP A II 3 Satz 2).
- Besonderen Vorrang haben hierbei die strukturschwachen Räume (LEP A II 4.1). Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung sind daher Maßnahmen, die zur Verwirklichung dieses Zieles beitragen und die Attraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraumes Altenmünster erhöhen können, grundsätzlich zu begrüßen. Vor allem muss gewährleistet sein, dass die Versorgungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfes im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen (LEP A III 2). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wäre hierfür ggf. die entsprechende planerische Vorsorge zu treffen.

Weitere Ziele des LEP Bayern 2006 und dem Regionalplan Augsburg (9) sind im zweiten Teil der Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

4 AUSEINANDERSETZUNG MIT DEN ZIELEN EINER NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Altenmünster im nördlichen Teil des Hauptortes gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Sonderbauflächen für einen großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Für die geplante Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächenausweisung gibt es auch bereits konkrete Planungen, so wird sich bspw. auf der Sondergebietsfläche ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² ansiedeln.

Die Gemeinde möchte die Versorgung der Bürger von Altenmünster und der umliegenden Ortsteile durch einen Einzelhandelsstandort im Hauptort von Altenmünster stärken und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen sicherstellen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfes mit Lebensmitteln, im Sinne des Zieles B II 1.2.1.1 (Z) des LEP Bayern 2006.

Bei dem geplanten Lebensmittelsupermarkt handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Zieles B II 1.2.1.2 des LEP Bayern 2006. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen gemäß diesem LEP-Ziel in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten und in städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen werden. Sie sollen gleichzeitig die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und sich am Kaufkraftpotential des landesplanerisch maßgeblichen Verflechtungsbereiches orientieren.

Die Gemeinde Altenmünster ist im Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) zum Kleinzentrum bestimmt worden und stellt somit keinen Regelstandort im Sinne des o.a. LEP-Zieles dar. Allerdings kommen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfes dienen, ausnahmsweise auch Kleinzentren und nicht zentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und dem ländlichen Raum angehören.

Die Gemeinde Altenmünster gehört dem ländlichen Raum an und verfügt lediglich über nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe. Insoweit kommt die Gemeinde Altenmünster als Standort für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter in Betracht.

Der geplante Lebensmittelsupermarkt orientiert sich zwar nicht am projektrelevanten Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereiches mit rd. 3.800 Einwohnern; gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.2 kann die Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern in den beschriebenen Ausnahmefällen der hier vorliegenden Art jedoch die Mindestbetriebsgröße erreichen. Gemäß den Struktur- und Marktdaten 2010 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten liegt die Mindestbetriebsgröße für Supermärkte bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m².

Der Standort des geplanten Supermarktes befindet sich im nördlichen Anschluss an den Hauptort und kann nach Sachverhaltsermittlungen der Regierung vom Schwaben – Höhere Landesplanung noch als städtebaulich integriert anerkannt

werden. Zudem wird das geplante Gewerbe- und Sondergebiet durch eine dicht bepflanzte Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Westen schonend in die Landschaft eingebunden. Mit der geplanten Erschließungsstraße und den Festsetzungen, bezüglich der Versiegelung öffentlicher und privater Flächen, werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gewährleistet. Damit ist die Planung mit den Zielen B VI 1.1 (Z) und B VI 1.5 (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 und dem Ziel B V 1.5 (Z) des Regionalplanes der Region Augsburg (RP 9), die im Umweltbericht aufgeführt sind, vereinbar.

Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster dargestellten, nicht entwickelten Gewerbeflächen befinden sich größtenteils nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen der Gemeinde derzeit auch nicht zur Verfügung, sodass für eine Entwicklung kurz- bis mittelfristig neue Flächenausweisungen benötigt werden. Die mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ festgesetzten Flächen hingegen sind im Gemeindebesitz und deshalb zu 100% verfügbar.

Hinzu kommt, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen unterschiedliche gewerbliche Qualitäten und damit auch unterschiedliche Anforderungen aufweisen. Der gewerbliche Standort in Hennhofen ist für das produzierende Gewerbe vorbehalten, während der gewerbliche Standort in Altenmünster stärker zu Dienstleistung, regionales Handwerksgewerbe und Nahversorgung orientiert ist.

Die Gemeinde Altenmünster bietet zurzeit in Hennhofen ca. 4 ha für Produktion und in Altenmünster 3,5 ha für Nahversorgung und Dienstleistung, jeweils aus eigener Hand an. Das Angebot aus eigener Hand reduziert den Flächenverbrauch erheblich, im Gegensatz zur Entwicklung auf fremdem Grund.

Für die geplante Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächenausweisung gibt es bereits konkrete Planungen, so ist z.B. auf der Sondergebietsfläche Einzelhandel ein Lebensmittelvollsortimenter für die Verbesserung der Nahversorgung vorgesehen, im nördlichen Teil ein Mobilistenpark, im westlichen Teil eine Autowaschanlage und im mittleren Bereich Dienstleistungsbetriebe. Die im FNP dargestellten Flächen, insbesondere die im Ortsteil Hennhofen, sind aufgrund Ihrer Lage auf eine gewerbliche und industrielle Entwicklung ausgerichtet und eignen sich nicht für eine Einzelhandelsentwicklung, bzw. für räumlich zentrale Dienstleistungen.

Nur bei einem Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen ist davon auszugehen, dass diese auch für eine Bebauung entwickelt werden. Zudem stellt der Flächennutzungsplan nur Möglichkeiten dar, Baurecht wird dadurch nicht erteilt und die Verfügbarkeit ist nicht gegeben.

Eine Rücknahme der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen wird von der Gemeinde Altenmünster derzeit nicht beabsichtigt, da heute noch nicht klar ist, welche dieser Flächen mittelfristig zur Verfügung stehen, also überhaupt entwickelt werden können und welche Flächen seitens der Wirtschaft als attraktiv akzeptiert werden.

5 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Schaffung von Gewerbeflächen, einer Sondergebietsfläche für den Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter) sowie der Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen (mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude – Multifunktionshalle“ und „Schule“) in Altenmünster wird den landesplanerischen Zielen der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes, der Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen und des Netzausbaues von Sportanlagen (hier: Multifunktionshalle) in unterversorgten Gebieten Rechnung getragen.

Neben einer langfristigen Sicherung der gewerblichen und gemeindlichen Entwicklung ist es Ziel der Planung, den baulichen Eingriff der neuen Flächen für Gewerbe, Einzelhandel und Gemeinbedarf in die umgebenden, landwirtschaftlichen Flächen so zu gestalten, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eingehaltene Ziele der Planung sind:

- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur von Altenmünster und nachhaltige Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft.
- Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen.
- Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und Förderung der Baukultur.
- Beachtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes.
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft.
- Schonende Anbindung der Siedlungsgebiete sowie schonende Einbindung sonstiger Vorhaben in die Landschaft.
- Vermeidung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung.
- Ausweisung von Neubauf lächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Die Gemeinde Altenmünster verfügt über keine Militär-, Post- oder Gewerbebrachen. Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz oder die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete, die für eine Gewerbe-, Einzelhandel- oder gemeindliche Entwicklung geeignet wären, sind in der Gemeinde Altenmünster nicht vorhanden.

Auch die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster dargestellten Gewerbeflächen sind aufgrund Ihrer Lage auf eine gewerbliche und industrielle Entwicklung ausgerichtet und eignen sich nicht für eine Einzelhandelsentwicklung.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden flächensparende Erschließungsformen angewandt und die Versiegelung von Freiflächen so gering wie möglich gehalten.

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor im Bereich des Plangebietes Flächen für Gewerbe, Einzelhandel und Gemeinbedarf festzusetzen, die über eine neue Erschließungsstraße erschlossen werden.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch von der Hauptstraße (St 2027) im Westen über eine neue Anbindung erschlossen. Über die St 2027 ist eine günstige Erreichbarkeit mit dem PKW vom Hauptort und den anderen Ortsteilen der Gemeinde gegeben. Um aber auch die ÖPNV-Anbindung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes zu verbessern, möchte die Gemeinde eine zusätzliche Bushaltestelle an der neuen Erschließungsstraße schaffen.

Die neue 6,5 m breite Erschließungsstraße endet in einer temporären Wendeschleife, sodass auch die Müllentsorgung sowie das Wenden von LKWs problemlos erfolgen kann.

Stellmöglichkeiten für PKWs sind in ausreichendem Maße auf den jeweiligen Grundstücken bereitzustellen.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Neuanlage eines Geh- und Radweges parallel zur neuen Erschließungsstraße ermöglicht.

Um die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich des bestehenden – westlich des Geltungsbereiches verlaufenden – Radweges mit der neuen Erschließungsstraße zu gewährleisten, wird der bestehende Radweg auf Höhe der neuen 3,5 m breiten Zufahrtsstraße zur Fl.Nr. 876 verschwenkt, sodass im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße keine Gefahrensituation zwischen Pkw-/Lkw- und Fahrradverkehr entsteht.

Der Straßenraum wird durch großkronige Bäume gefasst, wodurch der Charakter der Straße als reine Erschließungsstraße aufgelockert und die Qualität des Straßenraumes entsprechend erhöht wird.

6.3 Grünordnung

Im Westen, Norden und Osten wird eine 5,0 m breite, bepflanzte, teils private/teils öffentliche Ortsrandeingrünung (ca. 2.716 m²) entstehen, die eine schonende Einbindung der Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellt. Die Baumpflanzungen innerhalb der nördlichen Ortsrandeingrünung werden erst 4,0 m südlich des nördlichen Geltungsbereiches gepflanzt, sodass der erforderliche Grenzabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird. Zudem wird festgesetzt, dass die Einfriedung der beiden nördlichen Grundstücke GE3 und GE4 mindestens 1,0 m südlich der nördlichen Grundstücksgrenze herzustellen ist. Durch diese beiden Festsetzungen wird sichergestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommt.

Östlich der neuen Erschließungsstraße wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein 2,0 m breiter, öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen angelegt, um eine angemessene Eingrünung der Fläche und Abgrenzung zum Straßenraum zu gewährleisten.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem gewerblichen Charakter der ansiedlungswilligen Betriebe Rechnung getragen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) wurden im GE ausnahmsweise zugelassen, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke wurden im GE ausgeschlossen, da die Gemeinde Altenmünster über ausreichend Flächen und Nutzungen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Ort verfügt und ein neuer Standort an dieser Stelle städtebaulich und ortsstrukturell keinen Sinn ergibt.

Auch die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden im GE ausgeschlossen. Auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbe- und Mischgebiet sowie auf den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ wird unter Pkt. 8 auf S. 13 ff detailliert eingegangen.

Der in der Planzeichnung mit SO Einzelhandel gekennzeichnete Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem Charakter des ansiedlungswilligen Betriebes Rechnung getragen.

Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter samt Randsortimenten im betriebstypischen Umfang mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².

Neben den Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen wird der in der Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich als Fläche für Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, um eine städtebaulich und ortsstrukturell sinnvolle Weiterführung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche (Grundschule Altenmünster) zu ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der BauNVO für Gewerbe- und Sondergebiete. Aus Gründen der Flexibilität wurde sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet die GRZ auf max. 0,8 und die GFZ auf max. 1,6 festgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die gewerblichen Bauflächen im GE die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend von der offenen Bebauung können aber auch Gebäude mit über 50 m Länge zugelassen werden, sofern dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Bauflächen des SO Einzelhandel und die Gemeinbedarfsflächen die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Gebäudegestaltung

Um eine Homogenität der Baustruktur und um einen städtebaulich ansprechenden Ortsrand zu erhalten, wurden die Höhen, Dachformen und Werbeanlagen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Die festgesetzten Werte für die maximale Wandhöhe und Gesamthöhe in m wird bezogen auf die OK FFB EG (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) der Gebäude. Die OK FFB EG der Gebäude darf im SO Einzelhandel zwischen 438,5 und 439,5 ü. N.N. liegen. Im GE 1-5 und auf der Gemeinbedarfsfläche wird die OK FFB EG der Gebäude gemessen von der Straßenoberkante - gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.

Es sind folgende Dachformen zulässig: geneigte Dächer sowie flache und flachgeneigte Dächer. Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| ▪ Geneigte Dächer außer Pultdächer | zwischen 15 und 38 Grad |
| ▪ Pultdächer | zwischen 5 und 20 Grad |
| ▪ Flache und flachgeneigte Dächer | zwischen 0 und 5 Grad |

Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig, da diese verunstaltend wirken und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lassen.

Mit der Festsetzung der Dachformen und dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die anzusiedelnden Betriebe in das Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügen.

Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und darf im GE die Wandhöhe der Gebäude und im SO Einzelhandel die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Nicht zulässig sind:

- zur Fl.Nr. 876 hin Leuchtwerbeanlage,
- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte,
- grelle, blendende Lichter und
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

Ebenso wird mit der Gestaltungsdefinition von Werbeanlagen städtebaulich sichergestellt, dass durch die Festsetzungen eine Einfügung der Baukörper in das Siedlungsgefüge gelingt.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. glänzende Ziegel, Farben und Materialien sowie Klinker- und Blockbohlenfassaden nicht zulässig.

Aus Gründen der höheren baulichen Flexibilität sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen sind Stellflächen für PKWs mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä.) zu befestigen und Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen.

Die Einfriedungen der Grundstücke sind im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild, so weit möglich, zu hinterpflanzen.

8 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DES AUSSCHLUSSES VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

8.1 Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er – losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen – als eigenständiger, planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist, steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung.

Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffes „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Lokale/Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, z.B. einmal monatlich, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Café“ bezeichnet.

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltung) und der Größe von Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden.

Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer

großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CD, Verstärkern und entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist.

Der Ausschluss der genannten Nutzungsarten ist aus städtebaulichen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Diese Gründe sind im Wesentlichen:

- Gefahr der Verdrängung von gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnügungs- und Sexgewerbes. Wie eingangs beschrieben, ist der Planbereich durch seine verkehrsgünstige und innerstädtische Lage zur gewerblichen Nutzung gut geeignet. Durch die uneingeschränkte Zulassung von Vergnügungsstätten würde ein erheblicher Druck auf den Grundstücksmarkt entstehen, bei welchem Vermieter/Verkäufer erwartungsgemäß der zahlungskräftigen Vergnügungsstättenbranche den Vorzug geben werden. Damit wird dem klassischen Gewerbebetrieb die Grundlage einer betrieblichen Entwicklung entzogen. Das soll aus Sicht der Gemeinde vermieden werden. Der Standort soll dem Gewerbe vorbehalten bleiben.
- Absinken des Niveaus (trading-down-Effekt) eines gesamten Gewerbegebietes durch Häufung von Spielhallen und dergleichen mit der Folge, dass in zunehmendem Maße durch Fortzug von Gewerbe und Dienstleistung dem „Gebietsverfall“ Vorschub geleistet wird. Typische Effekte sind im Zuge dessen die Ansiedlung von weiteren Folgenutzungen der Vergnügungsstätten, wie Gastronomie, Lagerverkäufe, „Gewerbehöfe“ (Ansammlung verschiedenster Kleingewerbebetriebe im ständigen Wechsel) etc. Dadurch wird die Ansiedlung dauerhafter gewerblicher und dienstleistungsorientierter Nutzungen negativ beeinflusst.
- Gefahr des Qualitätsverlustes des öffentlichen Raumes bei Zunahme an Vergnügungsstätten.

Die Erhöhung der Kapazität von Spielhallen wird Besucher von auswärts anziehen. Das bedingt wiederum, besonders auch in den Abendstunden und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, dass starker Zu- und Abgangsverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Gerade weil störende Verhaltensweisen von überwiegend junglichem Publikum durch das Baurecht nicht geregelt werden können, ist die Konsequenz daraus für die umgebene Nachbarschaft nicht zu übersehen.

8.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für das Plangebiet ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten somit erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gewerbegebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Gemeindestruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebietes ansonsten gefährdet würden.

Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieses Bereiches als Gewerbegebiet führen.

Die wertvollen Gewerbegrundstücke in verkehrlich günstiger Lage sollen einer anderweitigen gewerblichen Nutzung vorbehalten sein.

Der Ausschluss von Spielhallen in dem Gebiet ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich dauerhaft nicht erreicht werden kann und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren können. Es ist zu befürchten, dass der Charakter des betroffenen Gewerbegebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Gemeindestruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebietes ansonsten gefährdet werden. Denn aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es keine Regulierungsmöglichkeit, dem trading-down-Effekt in diesem Bereich und der Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

Gleiches gilt für Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Sie sollen ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele ausgeschlossen werden.

Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde ebenfalls zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieses Bereiches als Gewerbegebiet führen.

Im Gewerbegebiet soll einer möglichen Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe entgegengewirkt werden.

Insbesondere im vorliegenden Fall müssen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aus städtebaulichen Gründen vor der Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten geschützt werden.

Bereits geplante Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes sind eine Autowaschanlage und ein Mobilistenpark. Bei beiden Betrieben ist mit einem intensiven Kundenbesuch unterschiedlicher Altersklassen (Männer, Frauen, Familien mit Kindern, Senioren etc.) zu rechnen. Ein Betrieb mit intensivem Kundenverkehr ist aus städtebaulichen Gründen vor einer Vergnügungsstätte zu schützen. Für Betriebe, zu dessen Kundenkreis auch Kinder gehören, ist es zudem auch aus sozialer Verantwortung unerlässlich das gesamte Umfeld des Gewerbegebietes von Vergnügungsstätten frei zuhalten.

In unmittelbarer Nachbarschaft an das geplante Gewerbegebiet ist zum einen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt, auf dem sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit hohem Kundenverkehr ansiedeln wird und zum anderen eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, auf der eine Erweiterung der bestehenden Grundschule sowie der Bau einer Multifunktionshalle, die insbesondere von der angrenzenden Grundschule genutzt werden soll, beabsichtigt. Daher gilt es, nicht nur aus städtebaulichen Gründen, sondern auch aus sozialer Verantwortung, das Gewerbegebiet vor Vergnügungsstätten zu schützen.

Insbesondere in Wirkung der geplanten Betriebe/Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ ist von einer hohen sozialen Wertigkeit des Gewerbegebietes auszugehen. Diese hohe soziale Wertigkeit des Gebietes trägt hier den städtebaulichen Erfahrungssatz vom trading-down-Effekt und rechtfertigt den festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Diese hohe soziale Wertigkeit führt strukturell und funktional zu den städtebaulichen Zielen der Attraktivitätserhaltung und der Verbesserung des Gewerbegebietes, um den bereits mehrfach erwähnten trading-down-Effekt zu begrenzen bzw. durch Ausschluss von Initialnutzern, wie Vergnügungsstätten, erst überhaupt nicht zum Prozess kommen zu lassen.

Durch Vergnügungsstätten wäre eine Verdrängung bzw. zumindest ein Rückgang der traditionellen Nutzungsmischung des Gewerbegebietes, insbesondere des Einzelhandels und der Dienstleistungen, zu befürchten. Dieser Effekt der Verdrängung und des Rückganges der traditionellen Nutzungen soll nicht erzielt werden. Deshalb ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art und Ausprägung städtebaulich geboten.

Abschließend ist noch einmal anzumerken, dass sich der Umgriff der Planung in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Grundschule Altenmünster befindet. Aus diesen Gründen ist der Umgriff des Bebauungsplanes nicht nur aus städtebaulichen Gründen, sondern auch aus Gründen der sozialen Verantwortung von Vergnügungsstätten frei zu halten.

9 GRÜNORDNUNG

Eine detaillierte Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft sowie die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt im Umweltbericht in der Fassung vom 12.07.2012. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick gegeben.

9.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Die geplante Baufläche, die an das bestehende südlich davon liegende Siedlungsgebiet anschließt, liegt im Hauptort Altenmünster mit Orientierung zur Hauptstraße (St 2027) im Westen und zu landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten.

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von 441,75 m ü. NN im Nordwesten auf 434,5 m ü. NN im Nordosten.

9.2 Konflikte der Grünordnung

Die vorgesehene Bebauung mit Gebäudekörpern und Verkehrsanlagen stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche,

- Zunahme von flächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung,
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und damit zusammenhängende Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate und
- Veränderung des Landschaftsbildes.

9.3 Ziele der Grünordnung

Die gewerbliche Baufläche befindet sich am nördlichen Rand des besiedelten Gebietes (im Süden grenzt das Schulgelände der Grundschule Altenmünster an) in Zuordnung zu den großen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Zum Zwecke der Durchgrünung des Baugebietes werden festgesetzt:

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch 5,0 m breite und bepflanzte Grünstreifen. Damit die nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen nicht durch die geplante Ortsrandeingrünung beeinträchtigt werden, werden die Baumpflanzungen erst ab 4,0 m (erforderliche Grenzabstand) südlich der nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzt.
- Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss – mit Ausnahmen der Fläche, die dem Grundstück GE3 zugeordnet ist – 50% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen. Im Bereich des Grundstückes GE3 kann der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen auf 30% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen reduziert werden, da auf dem Grundstück ein durchgrünter Mobilistenpark entstehen wird.
- Eingrünung der neuen Erschließungsstraße.
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze.
- Ein Grünanteil von mind. 20% und eine Baumpflanzung je 600 m² innerhalb der privaten Gewerbegrundstücke.

Ökologie und Nachhaltigkeit:

Schonender Umgang mit Grund und Boden sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß.
- Verwendung heimischer Arten.
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet.
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft.
- Beschränkung der Versiegelung von Stell- und sonstigen Flächen.

10 AUSGLEICHSFLÄCHEN GEMÄß LEITFADEN DES BAY STMLU

Fläche mit Bewertung des Eingriffes

Gesamtfläche: 38.920 m²

Bestand: Ackerflächen

Eingriffsfläche: Gewerbegebiet	20.358 m ² (abzüglich Ortsrandeingrünung)
Sondergebiet	5.207 m ² (abzüglich Ortsrandeingrünung)
Verkehrsflächen	2.073 m ² (abzüglich bereits versiegelter Verkehrsfläche)
Gemeinbedarf	5.736 m ²

Bewertung Kategorie I, Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. Leitfadens.

Maß der baulichen Nutzung, Eingriffsschwere

Das GE sowie das SO wird mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen und entspricht damit Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Die Gemeinbedarfsfläche entspricht einer lockeren Bebauung ($GRZ \leq 0,35$) und damit dem Typ B: Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad.

Daraus ergibt sich die Bewertung der Eingriffsschwere:

siehe Matrix des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Gewerbe-/Sondergebiet: Typ A I, Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

Gemeinbedarf: Typ B I, Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet:

- wasserdurchlässige Gestaltung der nicht überbauten Oberflächen; keine Versiegelung der Stellplatzflächen (- 0,05),
- intensive Durchgrünung entlang der neuen Erschließungsstraße; Pflanzung mindestens eines Laubbaumes pro 600 m² Grundstücksfläche (- 0,05).

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Gewerbe-/Sondergebiet u. Verkehrsflächen: $27.638 \text{ m}^2 \times 0,5 = 13.819 \text{ m}^2$

Gemeinbedarf: $5.736 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{2.294 \text{ m}^2}$

Gesamtausgleichverpflichtung 16.113 m²

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,5 bzw. 0,4 des Bebauungsplanes 16.113 m² als Flächen für Ausgleich und Ersatz bereitzustellen.

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der Gemarkung Altenmünster der Gemeinde Altenmünster durchgeführt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von ca. 16.113 m² wird auf folgenden Flächen durchgeführt:

- Fl. Nr. 115 (Gemeinde Altenmünster, Gemkg. Altenmünster) 6.654 m²
- Fl. Nr. 531 (Gemeinde Altenmünster, Gemkg. Altenmünster) 9.459 m²

Auf der 6.654 m² großen Ausgleichsfläche mit der Fl. Nr. 115 (Teilfläche) sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Herstellung von Rohboden- und Feuchtwiesenflächen mit flachen Mulden und Senken,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr für die Mager- und Feuchtwiesenflächen nach der Samenreife je nach Wüchsigkeit des Standortes,
- Freihaltung von unerwünschten Ablagerungen und Freizeitnutzungen.

Auf der 9.459 m² großen Ausgleichsfläche mit der Fl. Nr. 531 (Teilfläche) sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

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

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen (Fl. Nr. 115 (TF) und Fl. Nr. 531 (TF)) soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserver- und Abwasserentsorgung

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

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt.

12 WASSERWIRTSCHAFT

Als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete, versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen.

Die jeweiligen späteren Grundstückseigentümer haben ihr Schmutz- und Regenwasser auf dem eigenen Grundstück so aufzubereiten, dass es ohne weitere Vorbehandlung in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet werden kann (z.B. Absetzschächte für Niederschlagswasser aus den Parkplätzen des Lebensmittel-Vollsortimenters). Die Entwässerungsrinne an der Laderampe des Lebensmittel-Vollsortimenters ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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

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

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

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist und deshalb eine Einleitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Zusam notwendig wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG), erfolgt die Einleitung im Rahmen des Gemeingebrauches genehmigungsfrei.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem Niederschlagswasserversickerung, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche und Regenwasserzisternen mit Überlauf.

Gemäß DWA M 153 und DWA A 117 ist unter Zugrundelegung eines 3- bis 5-jährigen Regenereignisses ein Rückhaltedvolumen von ca. 400 bis 500 m³ für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes erforderlich. Die Realisierung eines Regenrückhalteteiches, der das Niederschlagswasser des gesamten Umgriffes des Bebauungsplanes auffängt, sollte – wenn technisch möglich – auf Fl. Nr. 890 nördlich der alten Kläranlage geschaffen werden. Die betreffende Fläche liegt allerdings im HQ 100-Überschwemmungsgebiet der Zusam. Daher bedarf es einer Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth bezüglich der Eignung dieser Fläche als Regenrückhalteteich. Würde das Abstimmungsgespräch

ergeben, dass dieser Standort aus der Betrachtung für einen Regenrückhalteteich rausfällt, wäre ein alternativer Standort für den Regenrückhalteteich die südöstliche Ecke der Fl. Nr. 878 (GE1). Der genaue Standort des Regenrückhaltebeckens erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden und bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z.B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o.ä.).

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Schutz vor Gewerbelärm

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

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, so weit wie möglich, vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet bzw. Gemeindebedarfsfläche diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH beauftragt, eine umfassende Betrachtung der Lärmsituation durchzuführen. Die Ergebnisse können dem Untersuchungsbericht mit der Bezeichnung LA12-025-G02 vom 24.04.2012 entnommen werden.

Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem

Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z.B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA-Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA-Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Hinweis: Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind keine schutzbedürftigen Nutzungen (Schule, Büro usw.) vorgesehen. Daher werden diese Flächen auch nicht als mögliche Immissionsorte angenommen.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbe- bzw. Sondergebietslärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den

Teilflächen (i) an den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1 Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der als Gewerbe- bzw. Sondergebiet (im Plan grau bzw. orange-gelb dargestellt) dargestellte Fläche heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist **zusätzlich** nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von

Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarte Grundstücke richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA12-025-G02-Textvorschläge vom 24.04.2012 aufzeigt, werden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", am vorhandenen Wohngebäude, der

bestehenden Schule und in der geplanten Gemeindebedarfsfläche durch das geplante Bebauungsplangebiet mit und ohne Erweiterungsflächen eingehalten (die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein).

Auf der geplanten Gemeindebedarfsfläche im Bebauungsplangebiet (Fl. Nr. 875) wird eine Multifunktionshalle errichtet.

Somit werden durch die Planvorhaben keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen verursacht. Die Pegelanhebung aufgrund der Zulässigkeit von Lärmemissionen im Plangebiet wird als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Westlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2027. Von diesem Verkehrsweg werden Lärmimmissionen in den Plangebieten verursacht.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 festgesetzt.

Somit ist im Bauantrag für die Bürogebäude nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Planbedingter Fahrverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes findet über die Staatsstraße St 2027 statt. Auf Grund des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf der Staatsstraße St 2027 ist mit keiner Zunahme der Lärmimmissionen zu rechnen.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Sportlärm

Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 in der Gewerbegebietsfläche eingehalten. Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei dem Landratsamt Augsburg nach vorheriger Anmeldung eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastrasse 9, 85774 Unterföhring/München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

14 ATTLASTEN

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

15 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	38.920 m²
▪ Gewerbegebiet (einschl. 2.184 m ² private Ortsrandeingrünung)	22.542 m²
▪ davon überbaubar	14.127 m ²
▪ Sondergebiet	5.207 m²
▪ davon überbaubar	2.488 m ²
▪ Gemeinbedarf	5.736 m²
▪ davon überbaubar	4.856 m ²
▪ Öffentliche Grünfläche (einschl. 532 m ² öffentliche Ortsrandeingrünung)	1.730 m²
▪ Verkehrsfläche (Straße und Wege)	3.705 m²
▪ Ausgleichfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)	16.113 m ²

B Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiet
	Sondergebiet Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter 1.200 m² VK)

Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen
Emissionskontingent L _{eq} in dB(A) tags	Emissionskontingent L _{eq} in dB(A) nachts

GE 1-5	Gewerbegebiet mit Nummerierung
SO	Sondergebiet
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, definiert wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl, definiert wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind
WH=10m	max. zulässige Wandhöhe, z.B. 10 m
GH=12m	max. zulässige Gesamthöhe, z.B. 12 m
L _{eq} tags=64 dB(A)	max. zulässige Emissionskontingente tags, z.B. 64 dB(A)
L _{eq} nachts=49 dB(A)	max. zulässige Emissionskontingente nachts, z.B. 49 dB(A)

Baugrenzen

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung (temporäre Wendemöglichkeit gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2)
	Fuß- und Radweg

Grünflächen

	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche
	Baum zu erhalten

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude - Multifunktionshalle

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

	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
	Bäume zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sichtdreieck

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Straßenverlauf St 2027
	geplante Grundstücksgrenzen
	Bauverbotszone
	Baubeschränkungszone
	Bemaßung in Meter
	bestehende Fuß- und Radwegverbindung
	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
	Langfristig beabsichtigte Straßenerweiterung
	Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü. NN (Bestand)
	Gehölzbestand (Baum- und Strauchpflanzungen)
	zu entfernender Gehölzbestand
	geplantes Gebäude und geplante Stellplätze

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 09.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord" in der Fassung vom 09.02.2012 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.03.2012 bis einschließlich 16.03.2012 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord" in der Fassung vom 24.04.2012 wurde mit Satzung Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Altenmünster, den _____

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am _____

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

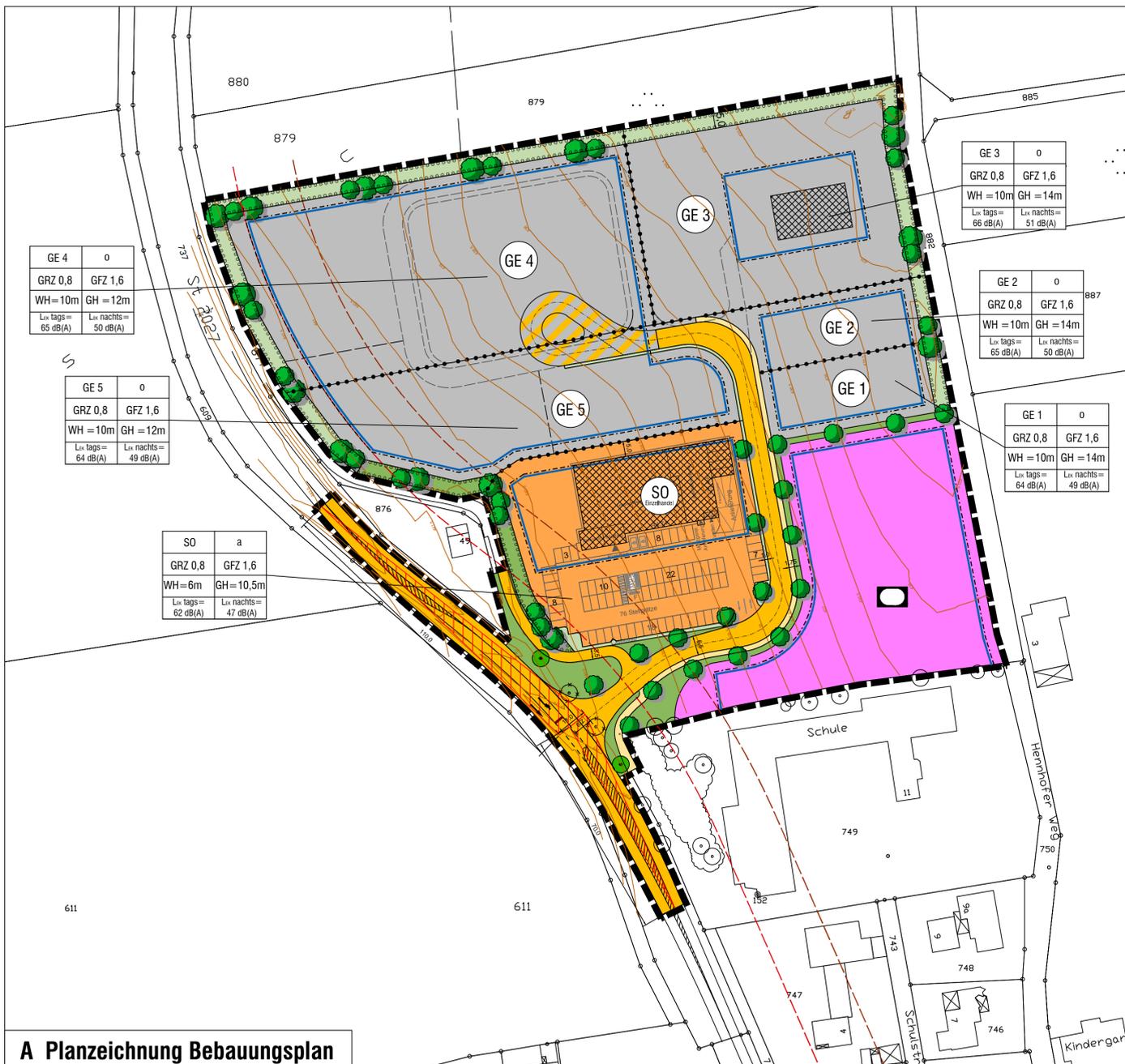
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den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

Gemeinde Altenmünster, den _____

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



B Planzeichnung Externe Ausgleichsflächen, Maßstab 1 : 2.000



A Planzeichnung Bebauungsplan



GEMEINDE ALTENMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Nord"

Maßstab 1 : 1.000

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung
Werner Dehm, Stadtplaner SRL
Schwarzerstr. 38, 86152 Augsburg
Tel: 0821/159875-0 Fax: 0821/159875-2
eMail: info@opla-augsburg.de
Internet: www.opla-d.de
Bearbeitung: Patricia Goj

Fassung vom 12.07.2012



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB