

Altenmünster



Altenmünster

Satzung zum Bebauungsplan „STUHLENBERG II Eppishofen“

TEXTTEIL

1. Präambel

1.1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. v. 2004) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO i. d. F. v. 14.08.2007) den Bebauungsplan – „STUHLENBERG 2“ als Satzung.

1.2. Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. v. 2004), die Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. 1993), die Bayer. Bauordnung (BayBO i. d. F. v. 14.08.2007) in den letztgültigen Fassungen.

1.3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gebiet Stuhlenberg II Eppishofen besteht aus einer Bebauungsplanzeichnung, gefertigt von der Planungsgemeinschaft Weldishofer & Hienle Architekten & Ingenieure / Gunnar Robbe Landschaftsarchitekt / IB Grontmij GmbH, in der Fassung vom 25.06.2015 und den nachfolgenden Festsetzungen. Zum Bebauungsplan gehört ferner eine Begründung in der Fassung vom 25.06.2015.

2. Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung(BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.
- 2.1.2. Von den Ausnahmen nach § 4 der BauNVO sind nur nicht störende Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig.

2.2. Bauweise

- 2.2.1. Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten bzw. bis zu 4 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit je 2 WE pro Doppelhaushälfte.
- 2.2.2. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

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

2.4. Bauhöhe

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

Für die in ihrer Höhenlage unterschiedlichen Baufelder gelten folgende maximale Firsthöhen (siehe Planzeichnung):

Baufeld Süd-Ost 456,00 m ü. N.N (Flachdach 453,50 m ü. N.N)

Baufeld Süd-West 455,00 m ü. N.N (Flachdach 452,50 m ü. N.N)

Baufeld Nord-Ost 454,00 m bis 457,00 m ü. N.N (Flachdach 451,50 m bis 454,50 m ü. N.N)

Baufeld Nord-West 450,00 m bis 451,00 m ü. N.N (Flachdach 447,50 m bis 448,50 m ü. N.N)

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

2.5. Bauliche Gestaltung

2.5.1. Dachformen

- 2.5.1.1. Es ist eine Dachneigung von 0° - 48° zulässig, die Firstrichtung ist nicht festgelegt.
- 2.5.1.2. Es sind Satteldächer, Flachdächer, Zeldächer, Pultdächer und Satteldächer mit versetztem First zulässig.
- 2.5.1.3. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind als Dachverlängerung oder mit angesetztem Pultdach bis zu einem Drittel der Hauslänge zulässig.
- 2.5.1.4. Anbauten in Form von Zwerchgiebeln sind max. bis zur Gebäudebreite zulässig. Die Dachneigung muss gleich dem Hauptgebäude sein.
- 2.5.1.5. Rundhäuser und turmartige Gebäude und Bauteile sind nicht zulässig.
- 2.5.1.6. Dachgauben sind als Satteldach und Schleppegauben zugelassen. Satteldachgauben sind nur ab einer Dachneigung größer 40° zugelassen. Die Traufe darf grundsätzlich nicht unterbrochen werden.
Sowohl deren Einzellänge, als auch ihre Gesamtlänge, dürfen 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muss mindestens 2,00 m betragen.

2.5.2. Bauliche Anlagen

- 2.5.2.1. Oberirdische bauliche Anlagen sind für die Stromversorgung, Fernmeldeeinrichtungen und Einrichtungen für die zentrale Energieversorgung in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Bauliche Anlagen für den Mobilfunk sind nicht zulässig.

2.5.3. Äußere Gestaltung

- 2.5.3.1. Für Außenwände werden verputzte bzw. gestrichene Mauern bzw. Betonflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorgegeben. Auffallend unruhige Putzstrukturen und grell wirkende Farben sind unzulässig. Fassaden aus Holz sind zulässig.
- 2.5.3.2. Sattel- und Pultdächer sind mit nichtspiegelnden bzw. nichtsonnenlichtreflektierenden Eindeckungen, wie z. B. mit Ziegeldachsteinen oder optisch ähnlichen Materialien, Faserzementplatten oder Blech zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer. Verglaste Dächer sind über Wintergärten und als Firstverglasung bis zu einem Viertel der Gebäudelänge zugelassen.

2.6. Einfriedungen

- 2.6.1. Die Höhe der zugelassenen Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen, gemessen von Oberkante Fahrbahnbelag. Die Unterkante muss mind. 10 cm Bodenfreiheit aufweisen. Zaunsockel sind mit einer max. Höhe von 10 cm zugelassen, ein Abstand zwischen Sockel und Zaununterkante von mind. 10 cm muss jedoch gewährleistet sein.
- 2.6.2. Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und massive Mauereinfriedungen unzulässig.

2.7. Stellplätze, Garagen und sonst. Nebenanlagen

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

2.8. Abwasserbeseitigung

- 2.8.1. Schmutzwasser
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Lediglich die drei geplanten Anwesen im Norden des Baugebietes (Flur-Nr. 206 und 206/3) werden im Mischsystem entwässert. Der Anschluss der Schmutz-/Mischwasserkanäle erfolgt an die best. Mischwasserkanalisation im Riedleweg bzw. direkt an das Pumpwerk PW 3 am best. Regenüberlaufbecken RÜB 1 in Eppishofen.
- 2.8.2. Niederschlagswasser aus dem Baugebiet:
Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen im Baugebiet (Straße, Parkplätze, Hofflächen, Dachflächen, ...) wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Der Regenwasserkanal wird am südwestlichen Rand des Baugebietes in ein Rückhaltebecken geleitet, wo das Wasser zwischengespeichert und gedrosselt abgegeben wird.
- 2.8.3. Bauwerksdrainagen/Hangwasser
Im gesamten Baugebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten. Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser bzw. drückende Hangwässer zu sichern (Ausführung der Keller in wasserundurchlässiger Bauweise). Durch die Hanglage des Plangebiets ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Gebäude, insbesondere Öffnungen sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Das auf dem Grundstück anfallende Wasser darf nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.
- 2.8.4. Versickerung
Aufgrund des möglichen Schichtenwassers und des teilweise schwach durchlässigen Baugrunds ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen im gesamten Baugebiet nicht gestattet.

2.9. Geländeveränderungen

- 2.9.1. Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgraben zur Belichtung einzelner Kellerräume sind zugelassen.
- 2.9.2. Böschungen dürfen zum Straßenraum und zum Ortsrand hin nicht steiler sein als 1:3. Böschungen an den Gebäuden sind bis max. OKR im EG zulässig.
- 2.9.3. Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht in den Straßenraum oder in die freie Landschaft wirken. Stützmauern entlang der Grenzen sind nicht zulässig, ausgenommen im Bereich des Stauraumes vor der Garage.

2.10. Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und seitlichen Parkstreifen mit einer Breite von 2,5 m herzustellen. Die Parkstreifen sind entsprechend Planzeichnung durch Pflanzinseln unterbrochen.

Der südlich gelegene Feldweg bis zur Einmündung in das Baugebiet sowie die Zufahrtsstraße von Norden sind in gleicher Breite wie die Erschließungsstraße, jedoch ohne Parkbuchten herzustellen.

3. Grünordnerische Maßnahmen

3.1. Allgemeine Festlegungen

3.1.1 Gehölzbestand

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Gehölze gelten nach ihrer Pflanzung als Bestand. Fallen Exemplare aus, sind sie zu ersetzen. Für Nachpflanzungen gilt Punkt 3.1.2, wobei die Ersatzpflanze der Wuchsklasse (WKL) des ausgefallenen Gehölzes entsprechen muss.

3.1.2 Neupflanzungen

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Sie sind nach der Pflanzung wie Bestand zu behandeln (sh. Punkt 3.1.1).

3.1.3 Pflanzvorgaben

Bäume:

Mindestanzahl und Wuchsklasse müssen der Darstellung in der Planzeichnung (Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitgrün) bzw. den textlichen Vorgaben in den Punkten 3.3 "Innere Durchgrünung ..." bis 3.4 "Straßen- und Wegebegleitgrünung" entsprechen.

Sträucher:

In Pflanztrupps von 3-7 Stück einer Art

Mindestpflanzgröße: 1xv 50-80 cm

Pflanzabstand: 1,5 m Rasterpflanzung

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

Spätester Pflanzzeitpunkt:

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

Das auf öffentlichem Grund stehende Verkehrsgrün wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme von der Gemeinde gepflanzt.

3.2. Ortsrandeingrünung

3.2.1 Lage und Gestalt

Das Baugebiet ist entsprechend der Darstellungen der B-Plan-Zeichnung mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Es gelten folgende Grundsätze:

- Mindestbreite der Pflanzstreifen 5 m
- Geschlossene Pflanzungen müssen unregelmäßig, natürlich aufgelockert erfolgen.
- Es sind Bäume und Sträucher in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes wie folgt zu pflanzen:

3.2.2 Artenauswahl

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Malus sylvestris - Wildapfel

Prunus avium - Vogelkirsche

Pyrus communis - Wildbirne

Salix caprea - Salweide

Sorbus aucuparia – Eberesche

Sorbus torminalis - Elsbeere

Sträucher

Arten wie:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus oxyacantha/syn. laevigata – Zweigrifflicher Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Frangula alnus/syn. Rhamnus frangula – Faulbaum

Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche

Prunus cerasus – Wilde Weichsel

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hundsrose

Rosa gallica - Essigrose

Rosa majalis – Zimtrose

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Negativliste

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

Nadelgehölze:

Cedrus - Zeder in Arten und Formen

Chamaecyparis - Zypresse in Arten und Formen

Juniperus - Wacholder in Arten und Formen

Metasequoia - Mammutbaum in Arten und Formen

Picea - Fichte in Arten und Formen

Pseudotsuga - Douglasie in Arten und Formen

Thuja - Lebensbaum in Arten und Formen

Tanne

Laubgehölze:

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

Arten wie:

Acer negundo 'Variegatum' - Silbereschenahorn

Acer platanoides 'Faassens Black' - Rotblättriger Ahorn

Fagus sylvatica 'Purpurea' - Blutbuche

Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

3.2.3 Pflanzgrößen

Bäume II. WKL: Hochstamm, 3xv., m.B., 12-14 cm

Heister: 3xv., m.B., 300-350 cm

Sträucher: siehe Punkt 3.1.3

3.2.3 Spätester Pflanzzeitpunkt

Siehe Punkt 3.1.3.

3.3. Innere Durchgrünung auf privatem Grund

3.3.1 Baum-Pflanzungen

In jedem Hausgarten ist - pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche - mindestens 1 Baum der II. Wuchsklasse zu pflanzen. Bevorzugt sollten altbewährte Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.

3.3.2 Gehölzauswahl

Für Pflanzungen innerhalb des Baugebietes, ohne Fernwirkung auf die umgebende Landschaft, können alle standortgerechten robusten, dem ländlichen Raum angepassten Arten verwendet werden. Auf die in der "Negativliste" (Punkt 3.2.2) aufgeführten Arten sollte weitgehend verzichtet werden.

3.3.3 Pflanzgrößen

Bäume II. WKL:	Hochstamm, 3xv., m.B., 12-14 cm
Heister:	3xv., m.B., 300-350 cm
Obstgehölze:	Hochstamm
Sträucher:	Siehe Punkt 3.1.3

3.3.4 Allgemeine Pflanzvorgaben, spätester Pflanzzeitpunkt und Wurzelraum der Gehölze Siehe Punkt 3.1.3 und 3.1.4.

3.4. Straßen- und Wegebegleitgrün

3.4.1 Standort

Zur Durchgrünung der Straßenräume sind Bäume der II. Wuchsklasse in Form von Reihenpflanzungen auch auf Privatgrund festgesetzt.
Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Standorte können für Zufahrten geringfügig verändert werden. Die Arten sind bindend.

3.4.2 Arten und Mindestpflanzgrößen

Erschließungsstraßen Bäume II. Wkl.:	Sorbus aucuparia – Gemeine Eberesche Hochstamm, 3xv., m.B., StU 12-14 cm
alternativ:	Sorbus torminalis – Elsbeere Hochstamm, 3xv., m.B., StU 12-14 cm

3.4.3 Spätester Pflanzzeitpunkt

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

3.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen und Flächenbefestigungen sind auf einer Fläche von 7.080 qm (KF 0,4 bei 1,77 ha) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten. Sie werden dem gemeindlichen Ökokonto entnommen und liegen abgekoppelt vom Baugebiet.

Die Ersatzflächen sind dauerhaft naturschutzfachlichen Belangen zu überlassen, soweit erforderlich fachgerecht zielorientiert zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Hinweise:

1. Grünordnung

Ortsrandeingrünung

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

Gehölzauswahl Privatgärten

Bei Grundstücksgrößen unter 800 m² wird empfohlen auf Bäume der I. Wuchsklasse (siehe Punkt 3.1.3.) zu verzichten. Obstbaum-Hochstämme sind hingegen auch für kleinere Grundstückszuschnitte bestens geeignet.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

Hangschichtwasser

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

Bauwasserhaltung

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

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist mit Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu rechnen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138, das Merkblatt DWA-M 153 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV wird hingewiesen. Die Prüfung der Sickerfähigkeit des Bodens ist im Einzelfall durch den Bauwerber zu prüfen. Die Unterlieger dürfen durch die Versickerungsanlage nicht beeinträchtigt werden.

3. Lärmeinwirkungen

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf die Verkehrslärmsituation, verursacht durch den Straßenverkehr, auf der in ca. 340 m entfernt liegenden Staatsstraße 2027 hingewiesen. Eine straßenabgewandte Orientierung ruhebedürftiger Räume wird empfohlen.

4. Hinweis – Landwirtschaft

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

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

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

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

5. Hinweise Allgemein:

- Bei privaten Verkehrsflächen sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße entsprechend der Gemeindeordnung zur Leerung bereit zu stellen.
- Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben.
- **Bodendenkmäler**
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel: 08271-8157-0, Fax: 08271-8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.
- Die statischen Belange von „drückendem Erdreich“ sind fach- und sachgerecht bei jedem Gebäude zu berücksichtigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.
- Sollte durch zu Tage tretendes Grund- oder Hangquellwasser eine „Bauwasserhaltung“ erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

- Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass Hangoberflächenwasser von den Gebäuden ferngehalten wird. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass anfallendes Tagwasser nicht auf Nachbargrundstücke entwässert wird.
- Zur Errichtung der Gebäude sollen so weit wie möglich regionale Baustoffe verwendet werden.
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der Bebauungsplan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

6.HINWEIS:

Bauplanerische Beratungen

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

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Altenmünster, den _____

(1. Bürgermeister)

aufgestellt:
Welden, den 25.06.2015

Entwurfsverfasser:
Weldishofer & Hienle
Architekten und Ingenieure

für die Grünordnung:
Landschaftsarchitekt
Gunnar Robbe

für die Entwässerung:
Ingenieurbüro
Grontmij GmbH

Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Begründung zum Bebauungsplan „Stuhlenberg II Eppishofen“

gemäß § 9 Abs. 8 (BauGB)
zum Bebauungsplan mit Planzeichnung in der Fassung vom 25.06.2015

Inhalt:

A BEGRÜNDUNG

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

B UMWELTBERICHT

1 Grundlagen

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**
- 1.2 Gesetzliche Vorgaben und übergeordnete Planungen**
- 1.2 UVP-Pflicht**

2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose

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

3 Alternative Entwurfsgedanken

4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 4.1 Berechnung Ausgleichsbedarf**
- 4.2 Lage und Nachweis der Ausgleichsflächen**

5 Monitoring, Maßnahmen zur Überwachung

6 Zusammenfassung

1. **Anlass der Aufstellung**

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

Eine Verdichtung der Innerortsbebauung im Ortsteil Eppishofen ist auf Grund dort stattfindender landwirtschaftlicher Restnutzung von nicht mehr im Vollerwerb tätiger Betriebe nicht möglich. Im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe liegendes Hinterland ist nicht erschließbar. Es wurde deshalb am 13.11.2014 durch den Gemeinderat Altenmünster der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuhlenberg II Eppishofen“ gefasst. Bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 25.11.2014

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

2. **Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15.500 m² für die Bebauung und eine weitere Fläche für den ökologischen Ausgleich. Dort wird die für das Plangebiet rechnerisch notwendige Ausgleichsfläche von ca. 6.200m² nachgewiesen. Siehe hierzu Teil B Umweltbericht, Pkt. 4.

Das Plangebiet für die Bebauung schließt sich im Osten an das bereits bestehende Wohngebiet mit Bebauungsplan Stuhlenberg 1 und im Norden an die bestehende Dorfbebauung an. Der Umgriff ist so gewählt, dass sich gut bebaubare Grundstücke ergeben und eine Ortsabrundung nach Westen entsteht. Eine Erweiterung des Baugebietes ist nicht vorgesehen

3. **Bestand**

3.1 **Lage / Höhenlage**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Eppishofen in der Gemeinde Altenmünster. Das Gebiet ist von der Staatsstraße 2027 aus einsehbar. Der westliche und südliche Grenzverlauf bildet den Übergang zur freien Landschaft.

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

3.2 **Grundwasserschutz**

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

Das auf öffentlichen Flächen anfallende Wasser wird vorgereinigt.

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

4. Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

4.1 Wohnbauflächen

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

5. Planung

5.1 Grundlage dieser Planung ist der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

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

5.2 Wohnbauflächen

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

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen / Fahrstraßen

Das neue Wohngebiet wird über die Verbindungsstraße nach Wörleschwang erschlossen. Diese ist für das neu entstandene Wohngebiet ausreichend groß, somit ist die Erschließung gesichert.

Die Straßenerschließung im Baugebiet erfolgt über eine Straße mit einer Breite von 4,50 m. Die Straße erhält teilweise einseitig einen Grünstreifen mit Parkbuchten mit 2,5 m Breite.

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

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Schmutzwassers und Niederschlagswassers wird im betroffenen Bebauungsplangebiet überwiegend im Trennsystem erfolgen. Der bestehende Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße kann das Schmutzwasser aus dem Baugebiet aufnehmen. Das Regenwasser muss über eine eigene Kanalisation abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt über ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem gedrosselten Auslauf und neu zu errichtenden Kanälen in die Vorflut Zusam.

- Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das gemeindliche Wasserversorgungsnetz.
- Im Plangebiet werden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angelegt. Der Anschluss erfolgt im Riedleweg und an der Ortsstraße Eine ausreichende Anschlussmöglichkeit ist hier bereits vorgesehen.
- Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk Altenmünster übernommen.
- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW, die Telefonleitungen werden von der Telekom zur Verfügung gestellt.

- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt überwiegend im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Schmutz/Mischwasserkanalisation angeschlossen.
- Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt über eine eigene Kanalisation.
- Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen im Baugebiet (Straße, Parkplätze, Hofflächen, Dachflächen, ...) wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet.
- Das Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle in ein Rückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt über teilweise neu zu errichtende Kanäle in die Zusan eingeleitet. Die Vorgaben der wasserrechtlichen Erlaubnis vom XXXXX im Hinblick auf die genehmigte Einleitungsmenge, werden eingehalten.

Bei der weiteren Abwasserplanung können im Zuge der Detailplanung für das Baugebiet Lösungsvarianten innerhalb des Baugebietes oder an der untenliegenden Kanalisation gesucht werden, um hier eine generelle Verbesserung der Abflusssituation zu erzielen. Die Größe des Regenrückhaltebeckens und die Dimension der Kanäle werden an die Niederschlagswassermenge der Baugebiete angepasst und der Entwässerungsentwurf mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

5.5 **Gestaltung**

Der Straßenraum wird durch die Anlage von öffentlichen Pflanzinseln unterbrochen. Die Privatgärten entstehen im Süden der Grundstücke. Entlang der Erschließungsstraßen wird eine Baugrenze von 3 m bzw. 5 m zur Straßenkante festgelegt.

Durch den Gemeinderat wurde in der Sitzung am 12.02.2015 eine frei gestaltbare Bebauung festgelegt. Es werden keine Dachformen vorgegeben. Es werden lediglich absolute Bauhöhen festgelegt. Besondere Festlegungen zur Gestaltung des Ortsrandes wurden lediglich für eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund getroffen.

6. **Immissionen**

Durch die nun entstehenden weiteren 16 Wohnhäuser wird mit keiner weiteren erheblichen Lärmbelästigung durch Straßenverkehr gerechnet, sodass dies nachrangig behandelt wird.

7. **Erschließungskosten**

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

8. **Grünordnerische Gestaltungsziele**

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

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

Entlang der Erschließungsstraßen und der Fußwegverbindung zum Riedleweg sind Bäume der II. Wuchsklasse zu pflanzen. Hier wurde aufgrund der beengten Straßenverhältnisse eine schmalkronige Sorte unserer einheimischen Eberesche, als Alternative die heimische Elsbeere gewählt.

Die Straßenbäume stehen je zur Hälfte auf gemeindlichen und privaten Flächen. Die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden durchgeführt, sobald die Straßenbaumaßnahmen vollständig abgeschlossen sind, auf privatem Grund in der nach Fertigstellung des Hochbaus folgenden Pflanzperiode.

Das Neubaugebiet bildet den neuen westlichen Ortsrand. Die landschaftswirksame Hanglage mit Fernwirkung, die Tatsache, dass die Randeingrünung auf Privatflächen zu liegen kommt und die Rodung einer vorhandenen Feldhecke macht es unabdingbar, grünordnerische Vorgaben und Einschränkungen zu erlassen.

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

B UMWELTBERICHT

1. Grundlagen

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Altenmünster plant die Errichtung eines Neubaugebietes im Ortsteil Eppishofen. Details sind dem vorliegenden Bebauungsplan sowie der Begründung zu entnehmen.

Der Bauleitplan wird zur Schaffung von benötigtem Wohnraum im Gemeindegebiet aufgestellt. Die im Zuge der Aufstellung zu berücksichtigenden allgemeinen landschaftsplanerischen Belange werden im Grünordnungsplan behandelt, der in den Bebauungsplan integriert ist. Hintergründe und Details sind oben beschrieben.

1.2 Gesetzliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

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

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

1.3 UVP-Pflicht

Nach § 3b Abs.1 UVPG ist keine UVP durchzuführen. unter

2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Altenmünster mit ihrem Ortsteil Eppishofen liegt etwa 30 km nordwestlich von Augsburg im Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatte. Das in Anspruch genommene Areal von ca. 1,55 ha liegt auf der östlichen Seite des Zusam-Talraumes am südwestlichen Ortsrand von Eppishofen und ist durch seine Lage am Hang von der Staatsstraße 2027 (Verbindung Unterschöneberg-Altenmünster) sehr gut sichtbar.

Es grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohngebiete: im Norden an den Altort Eppishofen, im Osten an das Baugebiet Stuhlenberg 1, von dem es durch die asphaltierte „Ortsstraße“ getrennt ist. Im Süden und Westen bildet das Baugebiet den neuen Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft.

Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als Intensivwiese und Standweide genutzt.



Abb. 1: Lage des Baugebiets „Stuhlenberg II“ (gelbe Markierung) am Ortsrand von Eppishofen. Blick von Westen von der Staatsstraße 2027.

Kurzcharakteristik der Naturraumpotentiale

Naturraumpotentiale	
<ul style="list-style-type: none"> • Naturräumliche Gliederung 	Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046)
<ul style="list-style-type: none"> • Geologie, Relief 	Den Sockel des Naturraums bildet die obere Süßwassermolasse. Die darüber abgelagerten Schotterablagerungen sind auf den Kuppen teilweise abgetragen. Typisch ist ein fein verzweigtes Talnetz mit flachwelligen Platten und Riedeln zwischen den Tälern.
<ul style="list-style-type: none"> • Boden 	Im westlichen Teil des Planungsgebiets (Talraum) vorherrschend Braunerde-Pseudogleye und Pseudogleye aus Lößlehm über Lößlehm-Fließerde, im östlichen Teil (Hang) Braunerden aus kiesführendem Lehm
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser 	auf grundwasserbeeinflussten Gleyböden Schichtwasseraustritte möglich
<ul style="list-style-type: none"> • Klima 	- Jahresmitteltemperatur 7-8°C. - Jahresniederschlagssumme 650mm bis 750mm
<ul style="list-style-type: none"> • Pot. natürliche Vegetation 	Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald
<ul style="list-style-type: none"> • Arten und Biotope 	geprägt durch weitreichende Grünlandflächen und intensive landwirtschaftliche Nutzung im Talraum der Zusam. In nächster Umgebung Zusammflehen

	(Westen) und vielfältige Gehölz- und Rankenstrukturen am Krottenlohberg und Stuhlberg im Osten. Durchgehende Feldhecken an den südlichen und östlichen Rändern des Planungsgebietes. In den dörflichen Wohngebieten große Haus- und Obstgärten an den Ortsrändern.
• Landschaftsbild	Lage inmitten abwechslungsreicher Strukturen wie erlenbewachsenem, mäandrierendem Flusslauf im Talgrund, gehölzreichen Ranken am Hang und teils bewaldeten Hügelkuppen. Gute Fernwirkung durch offene Hanglage.
• Erholung	Angrenzende Feldwege vom Hauptort in die freie Landschaft. Reiterhof im Süden an der Hauptzufahrtstraße („Ortsstraße“).
• Kultur- und Sachgüter	Keine bekannt

2.2 Bewertung Bestand und Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

2.2.1 Arten und Lebensräume

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

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

Im Planungsgebiet und den angrenzenden Flächen sind keine Biotop nach § 30 BayNatSchG kartiert. Auch sind keine Flächen mit sehr hoher Bedeutung als Habitat für Flora und Fauna vorhanden. Die bestehenden Intensivwiesen und Weiden stellen keine wertvollen Lebensräume dar; sie beherbergen i.d.R. keine schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten. Von mittlerer bis hoher Bedeutung sind dagegen die bestehenden

Feldhecken am Ost- und Südrand der Fläche und einige Einzelgehölze – sie stellen einen wertvollen Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel, Fledermäuse und Insekten dar und sind in ihrer Linearität wichtig für die Vernetzung von Siedlung und freier Landschaft.

Bewertung des Bestands nach Einzelstrukturen:

Feldwege:	Kategorie I, unterer Wert
Wirtschaftsgrünland/Grünflächen intensiv:	Kategorie I, oberer Wert
Durchgehende Feldhecken:	Kategorie II, oberer Wert

Beurteilung der Umweltauswirkungen:

Feldwege:	geringe Beeinträchtigung
Wirtschaftsgrünland/Grünflächen intensiv:	geringe Beeinträchtigung
Durchgehende Feldhecken:	hohe Beeinträchtigung

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffes:

- durch die Standortwahl ist gewährleistet, dass nur geringfügig wertvolle Lebensräume verloren gehen
- der Landverbrauch für die Erschließungsmaßnahmen wurde so gering wie möglich gehalten
- private Gärten schaffen in gewissem Umfang neue Lebensräume
- durch die Durchgrünung mit Straßenbäumen entstehen neue Grünstrukturen
- eine mind. 5m breite Ortsrandeingrünung in Form von natürlichen Feldhecken auf der Westseite auf privatem Grund gleicht teilweise den Wegfall der bestehenden Feldgehölze und -hecken aus
- zum Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere wird für Zäune ein Mindestabstand nach unten von 10 cm festgeschrieben.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen wird, auf den überbauten Bereichen, natürlichen Lebensraum vollständig vernichten; in den Gärten hingegen wird neuer Lebensraum geschaffen. Da Hausgärten intensiv genutzt und gepflegt sind, kann diese Neuschaffung, nach ökologischen Gesichtspunkten, jedoch nicht besonders hoch angesetzt werden.

Ein Anliegen bei der Planung war es, sparsam mit Grund und Boden umzugehen – hierbei standen die Verkehrsflächen im Vordergrund. Die Breite der Erschließungsstraßen wurde auf ein funktionsfähiges Mindestmaß reduziert.

Eine breite Ortsrandeingrünung versucht, bestehende Feldheckenstrukturen auszugleichen; da diese jedoch auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt ist, ist die tatsächliche Ausgleichsfunktion stark beeinträchtigt bis nicht vorhanden.

Insgesamt tritt für das betreffende Schutzgut eine **mittlere Verschlechterung** der Situation ein, da von einer Vernichtung der Heckenstrukturen und Einzelgehölze im Verlauf der Bauarbeiten auszugehen ist.

2.2.2 Boden und Wasser

Die "Geologische Karte von Bayern" (herausgegeben vom Bayer. Geologischen Landesamt, München 1996) gibt für das Gebiet Ton, Schluff, Mergel und Sand an, dessen Ausgangsmaterial die tertiäre obere Süßwassermolasse ist.

Präziser weist die „Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern“ (herausgegeben vom Bayer. Geologischen Landesamt, München 1955) für den Bereich im Südwesten Eppishofens im flussnahen Bereich hauptsächlich Gleye und Braunerdegleye (Talsedimente) aus, zum Hang hin mittel- bis tiefgründige Braunerden aus kiesführendem Lehm oder Sand bis Lehm, durchsetzt mit Kolluvisol aus Schluff bis Lehm.

Es handelt sich um einen terrestrischen Boden. Der exakte Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, auch über etwaiges Schichtwasser kann keine genaue Aussage getroffen werden, im gesamten Baugebiet könnte aber Schichtwasser auftreten.

In die Bewertung des Schutzgutes Boden fließen folgende Funktionen mit ein:

- Funktion des Bodens als Standort für Kulturvegetation

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Standort für Kulturvegetation wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt.

Den lehmigen Böden im Planungsgebiet kommt diesbezüglich überwiegend eine mittlere Leistungsfähigkeit zu.

- Funktion des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe

Dabei weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und ggf. abbauen, und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen. Bewertungsrelevante Merkmale sind hierbei Tongehalt, Humusgehalt, pH-Wert und Carbonatgehalt.

Im zu betrachtenden Gebiet sind Böden hoher und mittlerer Filter- und Puffer-Leistungsfähigkeit weit verbreitet. Hierfür ausschlaggebend ist die großflächige Verbreitung lehmhaltiger Böden.

Eine geringe Leistungsfähigkeit als Schadstoffpuffer weisen nur die aufgeschotterten und durch Befahren verdichteten Flächen und Feldwege auf.

- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Infiltrationsvermögen für Niederschlagswasser sowie die Abflussverzögerung bzw. –verminderung bestimmt. Da ein großer Teil des Niederschlagswassers vom Boden aufgenommen wird und so nur zeitverzögert an die Oberflächengewässer abgegeben wird, spielt das Leistungsvermögen des Bodens eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Regulation der Abflussverhältnisse in den Vorflutern.

Die Böden im Planungsgebiet sind aufgrund ihrer Zusammensetzung mit mittlerer Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt anzusprechen. Dies lässt sich auf die vorherrschenden Lehmböden zurückführen, die ein mittleres bis gutes Infiltrationsvermögen aufweisen.

Auf häufig befahrenen und verdichteten Flächen ist die Versickerungsfähigkeit besonders im Talbereich sehr begrenzt.

Der Boden auf den Grünlandflächen ist durch häufiges Befahren, Einbringung von Dünger bzw. die Nutzung durch Weidevieh sehr stark anthropogen überprägt.

Bewertung des Bestandes nach Einzelstrukturen:

Feldwege:	Kategorie I, unterer Wert
Wirtschaftsgrünland/Grünflächen intensiv:	Kategorie I, oberer Wert
Durchgehende Feldhecken:	Kategorie II, unterer Wert

Beurteilung der Umweltauswirkungen:

Feldwege:	geringe Beeinträchtigung
Wirtschaftsgrünland/Grünflächen intensiv:	mittlere Beeinträchtigung
Durchgehende Feldhecken:	mittlere Beeinträchtigung

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffes

- durch eine der Topographie angepasste Planung werden größere Geländebewegungen vermieden
- der Landverbrauch wird durch eine optimierte Erschließung minimiert

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

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

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

Mit einem erhöhten Schadstoffeintrag ist nicht zu rechnen.

Insgesamt betrachtet werden durch den geplanten Eingriff Bodenfunktionen und Wasserhaushalt beeinträchtigt, welche durch die grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht vollständig ausgeglichen werden können. Das verbleibende Defizit ist als **mittel** einzustufen.

2.2.3 Klima und Luft

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden hauptsächlich von d. derzeitigen Flächennutzung sowie vom Relief des Plangebietes beeinflusst. Die gesamte Fläche des Plangebietes mit Ausnahme der voll und teilweise versiegelten Flächen trägt zur Kaltluftbildung und Luftfilterung bei. Die Vorbelastungen hinsichtlich der lufthygienischen Situation durch den landwirtschaftlichen Verkehr sind als gering einzustufen.

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

Durch den Bau von Wohn- und Verkehrsflächen verschwinden im Planungsgebiet wertvolle Grünflächen zur Kaltluftbildung, durch vermehrte Bodenversiegelung verändert sich kleinräumig der Feuchtigkeits- und Wärmehaushalt (durch reduzierte Verdunstung geringere Luftfeuchte). Auch das Roden von Gehölzen trägt zu kleinklimatischen Veränderungen bei. Die Neupflanzung von Feldhecken und 22 Straßenbäumen wird diese Beeinträchtigungen jedoch langfristig ausgleichen - die Baumneupflanzungen produzieren Sauerstoff, filtern Staub aus der Luft und erhöhen durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit, ihr Schattenwurf wirkt kleinräumig regulierend auf die Bodentemperaturen.

Bewertung des Bestandes nach Einzelstrukturen:

Feldwege:	Kategorie I, unterer Wert
Wirtschaftsgrünland/Grünflächen intensiv:	Kategorie I, oberer Wert
Durchgehende Feldhecken:	Kategorie I, oberer Wert

Beurteilung der Umweltauswirkungen:

Feldwege:	geringe Beeinträchtigung
Wirtschaftsgrünland/Grünflächen intensiv:	geringe Beeinträchtigung
Durchgehende Feldhecken:	geringe Beeinträchtigung

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffes

- Siedlungsrandeingrünung durch Feldhecken und Baumneupflanzungen tragen zur Luftfilterung bei, produzieren Sauerstoff und wirken sich günstig auf das Kleinlima aus
- Verbesserung des Kleinklimas durch Straßenbäume (Beschattung der Straßenflächen)
- Reduzierung versiegelter Flächen bei Einfahrten und privaten Stellplätzen
- Sammlung von abfließendem Wasser im Regenrückhaltebecken und damit kleinflächige Erhöhung der Verdunstung

Durch die Aufrechterhaltung der klimatischen Funktionen auf den unbebauten Flächen sowie die Neupflanzung von Hecken und Gehölzen erzeugt die Planung kein Defizit im Hinblick auf das Schutzgut Klima Luft. Beeinträchtigung: **gering**.

2.2.4 Landschaftsbild

Der bisherige Ortsrand ist geprägt durch mehrere, die bestehenden Weideflächen umrahmenden, durchgehende schmale Feldhecken. Diese nehmen die linearen Grünelemente der Zusan im Westen und einiger Gehölzranken hangaufwärts im Osten auf und bewirken damit einen recht harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Auf Grund der besonders landschaftswirksamen Hanglage mit guter Fernwirkung ist das Schutzgut Landschaftsbild für dieses Baugebiet von besonderer Bedeutung.

Durch die Neubauf Flächen fällt die straßenbegleitende Hecke weg, was jedoch durch die spätere Straßenbaumpflanzung entlang der Ortsstraße optisch keine Verschlechterung darstellt. Wird die Ortsrandeingrünung entsprechend der Festsetzungen in ausreichender Breite gepflanzt, würde sich die visuelle Wirkung sogar verbessern. Durch den Verlust an "freier Landschaft" und den Ausschluss von Bäumen I. Wuchsklasse für die Ortsrandeingrünung bleibt jedoch eine gewisse Beeinträchtigung zurück.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffes

- Festsetzung einer inneren Durchgrünung des Baugebietes durch eine Mindestanzahl von Bäumen auf Privatgrund
- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege
- landschaftstypische Gestaltung der Dorfränder: Pflanzgebote für eine Ortsrandeingrünung aus Feldhecken und Einzelbäumen

Bewertung des Bestandes nach Einzelstrukturen:

Ortsrand mit Landwirtschaftsflächen: Kategorie II, unterer Wert

Beurteilung der Auswirkungen:

Ortsrand mit Landwirtschaftsflächen: geringe Beeinträchtigung

Durch die Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung, die jedoch durch fachgerechte Eingrünung größtenteils ausgeglichen werden kann.

Unter der Voraussetzung, dass die festgesetzte Ortsrandeingrünung erfolgt, wird die Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper, Aufschüttungen, Abgrabungen und Anpflanzungen insgesamt nur als **geringe** Beeinträchtigung bewertet.

2.2.5 Mensch

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

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

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

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

Altenmünster liegt im Zusamtal innerhalb des Naturparks Westliche Wälder. Der Gemeinde kommt somit für die Erholung, insbesondere für den westlichen Großraum Augsburg, eine besondere Bedeutung zu. Der überplante Bereich liegt abseits der Haupttrouten entlang der Zusam oder der ausgeschilderten Wanderwege, ist von dort jedoch weithin sichtbar.

Durch die Verknüpfung der Erschließungsstraßen zum neuen Wohngebiet von Ortsstraße und Riedleweg aus entsteht sogar eine neue fußläufige Verbindung von den Neubaugebieten in Richtung Zusamaue. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund wird sich ein ansprechender Straßenraum entwickeln.

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffes

- Verbesserte Durchgängigkeit durch neue Fußwegeverbindung
- Festsetzung von Be- und Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes
- Festsetzung raumbildender Straßenbäume

Bewertung des Bestandes nach Einzelstrukturen:

Feldweg:	Kategorie I, unterer Wert
Wirtschaftsgrünland/Grünflächen intensiv:	Kategorie I, oberer Wert
Durchgehende Feldhecken:	Kategorie II, oberer Wert

Beurteilung der Umweltauswirkungen:

Feldweg:	kurzzeitige Beeinträchtigung
Wirtschaftsgrünland/Grünflächen intensiv:	höhere Nutzungsintensität
Durchgehende Feldhecken:	geringe Beeinträchtigung

Der freie Zugang zur Feldflur bleibt weiterhin erhalten, ein Ausbau des bisherigen Wirtschaftswegs erfolgt nur im östlichen Drittel als Erschließungsstraße, ergänzt - und dadurch aufgewertet - durch neue Feldhecken. Genutzt wird der betroffene Weg hauptsächlich von der ortsansässigen Bevölkerung.

Mit der Neuausweisung der Wohnbauflächen geht somit **keine wesentliche Verschlechterung** der Erholungsnutzung ein her.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

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

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

3. Alternative Entwurfsgedanken

Eine Alternative mit größeren Grundstückszuschnitten wurde zu Gunsten eines höheren Verdichtungsgrades mit geringerem Landverbrauch wieder fallen gelassen. Die Erschließung ist auf ein funktionsfähiges Mindestmaß optimiert worden. Alternativen führten zu größeren Versiegelungsflächen.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

4.1 Berechnung Flächenbedarf

Die Berechnung des Flächenbedarfes erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand 2003). Zur Wahl des Ausgleichsfaktors führten folgende Kriterien:

Bewertung Ausgangsbestand:

Landwirtschaftsfläche / Wirtschaftsgrünland = Kategorie I, oberer Wert

Beurteilung der Eingriffsschwere: Wohngebiet GRZ 0,4 = Typ A

Spanne Kompensationsfaktor (KF): 0,3 – 0,6 (mittl. Wert: 0,45)

Festsetzung des KF: 0,4

Begründung der Wahl:

Soweit möglich, sind Vermeidungsmaßnahmen eingeplant worden, was eine Reduzierung des Kompensationsfaktors rechtfertigen würde. Allerdings wurden die Ortsrandeingußung auf Privatgrund festgelegt, die Pflanzgrößen der Gehölze sehr klein gehalten, Mindestanforderungen für Wurzelraum und Pflanzung von Straßenbäumen nicht berücksichtigt, außerdem sind bei der Reduzierung des Eingriffs nicht alle Möglichkeiten voll ausgeschöpft worden. Damit bleibt es bei dem rechnerisch ermittelten mittleren Wert für den Kompensationsfaktor von 0,4.

Unter Berücksichtigung der Ausgangswertigkeit und Eingriffsschwere wurde, bei einer Baugebietsgröße von etwa 15.500 qm, ein Ausgleichsbedarf von ca. 6.200 qm ermittelt.

4.2 Lage und Nachweis der Ausgleichsflächen

Die Ersatzflächen für diesen Bebauungsplan werden auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Altenmünster innerhalb des Gemeindegebiets hergestellt.

5. Monitoring / Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

6. Zusammenfassung

Im Zuge der von Baugesetzbuch und Naturschutzgesetzgebung vorgeschriebenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung wurde parallel zum Bebauungsplan „Stuhlenberg II“ in Altenmünster OT Eppishofen ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Dieser beinhaltet sowohl die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als auch die daraus resultierenden, zur Minimierung und zum Ausgleich vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet.

Das 1,55 ha große geplante Neubaugebiet (Wohnbebauung) liegt am südwestlichen Rand der Ortschaft Eppishofen im direkten Anschluss an das Baugebiet „Stuhlenberg I“ und den Altort.

Die überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland und Weideflächen genutzt.

Das Gebiet wird aktuell von der asphaltierten Ortsstraße als Haupterschließung im Osten, einem landwirtschaftlichen Weg nach Süden und landwirtschaftlichen Grünlandflächen nach Westen begrenzt.

Naturnahe Teilbereiche sind nicht vorhanden, durchgehende Feldhecken entlang der Straße und des Feldwegs und einige Einzelgehölze sind jedoch wertvolle Grünelemente.

Das Gebiet ist Teil des Naturparks Augsburg-Westliche Wälder, es enthält oder berührt keinerlei weitere Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, kartierte Biotop nach § 30 BNatSchG und Art. 19 BayNatSchG), ist jedoch aufgrund seiner prägnanten Lage am Hang über dem Zusamtal sehr landschaftswirksam.

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

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

Die für die Wohnbebauung ausgewählten Flächen sind für die vorgesehene Nutzung geeignet. Sie befinden sich im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung, Ortskern und freie Landschaft sind fußläufig erreichbar. Die topographische Lage am landschaftsbildprägenden Hang ist nicht hundertprozentig optimal, aber als Erweiterung des hier bereits bestehenden Wohngebiets vertretbar.

Negativ zu bewerten ist die Festsetzung der Ortsrandeingrünung auf privatem Grund. Die Erfahrung zeigt, dass hierdurch, insbesondere in Neubaugebieten, keine befriedigende Eingrünung entsteht. Ebenfalls kritisch sind die Rodung einer bestehenden Feldhecke und die zu geringen Pflanzgrößen für die Gehölze zu sehen.

Dies schlägt sich bei der Wahl des Kompensationsfaktors nieder.

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

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

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

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

aufgestellt:
Welden, den 25.06.2015

Entwurfsverfasser:
Weldishofer & Hienle
Architekten und Ingenieure

für die Grünordnung:
Landschaftsarchitekt
Gunnar Robbe



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Altenmünster hat in der Sitzung vom 13.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.11.2014

Bürgerbeteiligung gem. Paragraph 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung und Anhörung vom 09.03.2015 bis 10.04.2015

1. Öffentliche Auslegung gem. Paragraph 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs.2 BauGB vom 06.05.2015 bis 08.06.2015

Satzungsbeschluss gem. Paragraph 10 Abs.1 BauBG am 25.06.2015

Altenmünster, den ____2015

Gemeinde Altenmünster, 1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB ist im Amtsblatt der Gemeinde Altenmünster am 24.07.2015 erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Altenmünster, den ____2015

Gemeinde Altenmünster, 1. Bürgermeister

A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Bebauung
- WA Allgemeines Wohngebiet (BauNVO)
- II max. Zahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude
- 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten
- Grundflächenzahl (höchstzulässig) GRZ
- nur Einzelhäuser zulässig
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 0° bis 48° Bereich der zul. Dachneigung
- Ga Kennzeichnung künftiger Garagen
- P öffentlicher Parkplatz
- Maßzahl
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- max. Höhenlage des Firstes der Wohngebäude
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und Parkplätzen
- Zum Straßenraum offene Stauräume vor Garagen, mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenfugensteine)
- Fuß- und Radweg
- bestehende Bäume
- Bäume zu pflanzen gem. Pflanzliste in der Satzung
- Gehölzpflanzung neu
- Feldweg, hydraulisch gebundener Belag
- Straßenbegleitgrün, öffentl. Grund

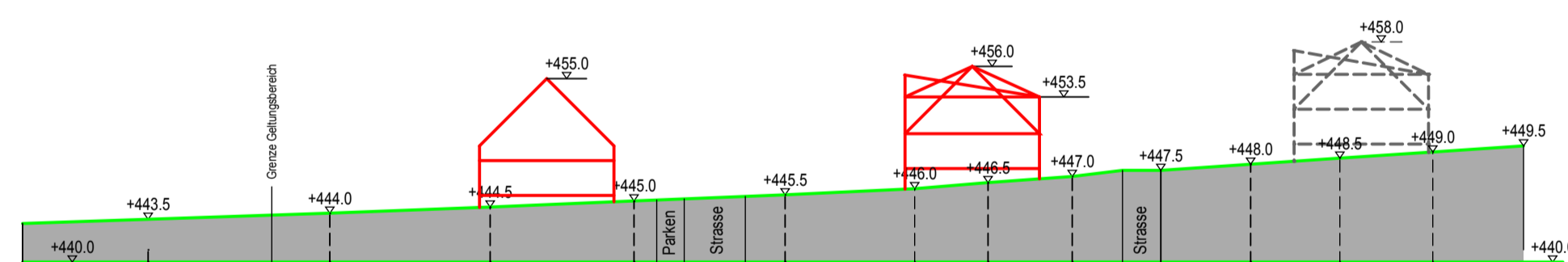
B. Für die Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 847 Flurstücks-Nummer
- 480,00 Höhenlinie (Meter über N.N)
- x480,31 Höhenpunkt im Gelände
- Best. Böschungen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- Vorgeschlagene Stellung künftiger Hauptgebäude
- Vorgeschlagene Flächen für Garagen
- Elektrizität / Trafo

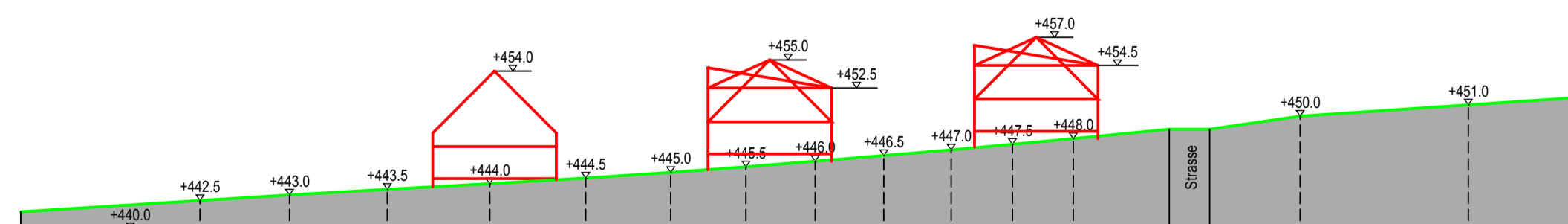
BP STUHLENBERG 2 GELTUNGSBEREICH: ca. 1,77 ha

Regenwasser-Rückhaltebecken
Eingrünung, bestehende Bepflanzung ergänzen

Entwässerungsrinne
Feldweg



Schnitt A-A



Schnitt B-B

BEBAUUNGSPLAN STUHLENBERG 2 EPPISHOFEN

M 1 / 1000
und Systemschnitt A-A/B-B M 1/500

Bebauungsplan+Grünordnung:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT - Weldishofer&Hienle/Robbe/
IB Grontmij GmbH

Entwurfsverfasser:

WELDISHOFFER
& HIENLE
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

Uzstr.21b, 86465 Welden

Für die Grünordnung:

Gunnar Robbe
LANDSCAPE ARCHITECTURE
Erlenweg 3, 86456 Gablingen-Holzhausen
Telefon: 08230/700256, Fax: 08230/700286

Erlenweg 3, 86456 Gablingen-Holzhausen

Für die Entwässerung:

Grontmij GmbH

Alte Reichstraße 2, 86356 Neusäß

Welden, den 25.06.2015

ergänzt am:
geändert am:

interne Projekt Nr. 2014-942