

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET HENNHOFEN NORD II“

SATZUNG

Fassung vom 28.06.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hennhofen Nord II“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hennhofen Nord II“ der Gemeinde Altenmünster gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 28.06.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000 (A1), dem Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1:2.500 (A2), den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) und Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 28.06.2018
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 28.06.2018

Beigefügt ist die

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 28.06.2018
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 11.04.2018, 6193.1/2018-RK, Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster

A PLANZEICHNUNG (A1 und A2)

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

B PLANZEICHEN (B1 und B2)

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C VERFAHRESVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 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:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhen baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)).

Folgende Maximalwerte sind zulässig:

GRZ max. 0,8

GFZ max. 1,6

WH max. 8 m

GH max. 12 m

- 2.2** Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses der Gebäude. Diese darf max. +/- 0,5 m vom Mittel der Oberkante des vom Gebäude angeschnittenen natürlichen Geländes abweichen.

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).

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

2.4 Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) um max. 2,0 m überschreiten.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Es ist die abweichende (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Wird eine Planstraße B realisiert, haben die Gebäude einen Abstand von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zu den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.

3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachform

Im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig:

- Geneigte Dächer
- Flache und flachgeneigte Dächer

Die Dachneigung wird bei den 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 |

4.2 Farbdefinition Dacheindeckung und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Die Höhe der an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Höhe von freistehenden Werbe-

anlagen (z.B. Pylone oder Fahnenmasten) darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dürfen je Anlage 20% der Fassadenfläche der Gebäudeseite, an der die Werbeanlage angebracht wird, nicht überschreiten. Freistehende Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der 20 m Bauverbotszone.

Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

4.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zulässig.

4.5 Einfriedungen

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

Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum mit einer max. Höhe von 0,2 m in Bezug auf die OK Fahrbahn der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Die Einfriedung des Gewerbegebietes zur südöstlich angrenzenden St 2027 ist in einem Abstand von mind. 4,5 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) zu errichten.

4.6 Versorgungsanlagen

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

Leitungsrecht:

Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom wird über ein neu geplantes Gewerbegrundstück von der St 2027 zum geplanten Wendehammer der geplanten Stichstraße (Planstraße B) ein Leitungsrecht für eine Leitungstrasse für ein 20-kV-Kabel festgesetzt (bei einer Parzellierung der Gewerbeflächen ist die Leitungstrasse im Abstand von 1,0 m parallel zur Grenze zwischen zwei Bauparzellen zu verlegen).

Die Sicherung des 20-kV-Kabels auf dem gewerblichen Privatgrundstück erfolgt durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der LEW.

5 VERKEHR – ERSCHLIESSUNG / SICHTVERHÄLTNISSE

- 5.1 Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücke der Gewerbegebietsflächen sind ausschließlich von den geplanten Erschließungsstraßen aus zugelassen. Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von den Gewerbeflächen zur Staatsstraße (St 2027) sind nicht zulässig.
- 5.2 Der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke (s. Planzeichnung) ist von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der St 2027 ständig freizuhalten.

6 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Auf Grund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Gewerbegebietes, wird bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ein Regenwasserrückhalt mit einem von der jeweiligen Grundstücksgröße abhängigen Rückhaltevolumen und Drosselabfluss zur Rückhaltung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Gewerbegrundstücke erforderlich.

Der gedrosselte Abfluss zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal $3,0 \text{ l/s} \cdot 1000 \text{ m}^2$ (undurchlässige Fläche A_u) betragen. Dies würde im Falle einer beispielhaften undurchlässigen Grundstücksfläche von 5.000 m^2 ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 100 m^3 bei einem Drosselabfluss von 15 l/s bedeuten.

Grundlage für die Bemessung der jeweiligen Rückhaltevolumen ist dabei das DWA-Arbeitsblatt A117 – „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Es ist in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück dafür zu sorgen, dass eine direkte (ungedrosselte) Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird. Verschmutztes Niederschlagswasser (Bewertung gem. DWA-Merkblatt M153 – „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) darf unter keinen Umständen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

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.

Dem Straßengrundstück der Staatsstraße St 2027 und seinen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

7.1 Oberflächengestaltung

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Gehölzarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu entnehmen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

7.3 Private Grundstücksflächen / Verkehrsbegleitgrün

Je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der I. oder II. Ordnung gem. der Artenliste (Pkt. E1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu pflanzen.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten (auch unter Beachtung des Pkt. 10 „Verkehrsflächen/Grünflächen“) sind möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

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

7.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. der Artenliste (Pkt. E „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) in gruppenweiser Anordnung zu pflanzen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60 % der Lauflänge der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen. Es ist eine mindestens dreireihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern der standortheimischen Vegetation zu erstellen; Formhecken sind nicht zulässig. Die Gehölze sind versetzt im Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Pflanzgruppen zu erfolgen. Die Länge der Pflanzgruppen hat 10 bis 25 m und der Abstand der Pflanzgruppen untereinander 5 bis 15 m zu betragen.

Zusätzlich ist in einem Abstand von max. 30 m jeweils ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gem. Artenliste (Pkt. E1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) einzubringen. Die festgesetzten Laubbäume haben zur nordwestlich an-

grenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche einen Abstand von mind. 4,0 m und zur südöstlich angrenzenden Staatsstraße St 2027 (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) einen Abstand von mind. 4,5 m einzuhalten.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im nordwestlichen Bereich über die gesamte Breite von 5,0 m als flacher Abflussdamm auszubilden. In Mitten der Fläche muss der Abflussdamm eine Tiefe von 30 cm oberhalb OK Gelände erreichen. Der Abflussdamm ist in seinem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

8 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hennhofen II“ sind als Flächen für den Ausgleich 19.248 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

8.1 A2 – Gmkg. Altenmünster Fl.Nr. 531:

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt der erforderliche Ausgleich mit 1.814 m² zu einem Teil auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 531, Gmkg. Altenmünster.

Gemäß dem Gesamtkonzept zur „Ausgleichfläche am Münsterbach West“ sind folgende Herstellungsmaßnahmen durchzuführen:

- Zulassen der natürlichen Gewässerdynamik des Münsterbachs
- Anlegen von wechselfeuchten Mulden und Seigen mit unterschiedlichem Entwicklungszielen: STO für Binsen und Seggen innerhalb der Wiese und für Röhricht zwischen den Fließgewässern
- Zerstörung von Dränagen (nördlich des Münsterbachs)
- Extensivierung der Nutzung und Aushagerung der Wiesenflächen
- Entwicklung von Krautsäumen
- Gehölzpflanzungen

Für die Ausgleichsfläche ist die gemäß dem o.g. Gesamtkonzept vorgesehene Pflege zu gewährleisten.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

8.2 A3 – Ökokonto der Gemeinde Altenmünster

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt der Ausgleich mit 17.434 m² zu einem Teil aus dem Ökokonto der Gemeinde Altenmünster.

Folgende Flächen werden wie folgt aufgeführt herangezogen:

- 8.028 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 767, Gemarkung Hennhofen (anrechenbar 9.714 m²),
- 4.398 m² große Teilfläche der Fl.Nrn. 2087 und 2088, Gemarkung Baiershofen, (anrechenbar 5.322 m²),
- 392 m² große Teilfläche der Fl.Nrn. 163/0 und 163/1 (Teilfläche), Gemarkung Eppishofen sowie
- 2.006 m² große Teilfläche der Fl.Nrn. 526 und 527 (Teilfläche), Gemarkung Altenmünster.

Für die Ausgleichsflächen sind die gemäß Ökokonto vorgesehenen Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingent tags und nachts in dB(A):

Name	Größe Kontingentfläche	LEK, tags	LEK, nachts
Teilfläche 1 (TF 1)	16.519,7 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
Teilfläche 2 (TF 2)	19.947,4 m ²	62 dB(A)	47 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht ($L_{EK,zus}$):

Sektor mit Winkel <i>Bezugspunkt X: 4395937,0 Y: 5372245,0 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)</i>		Zusatzkontingent [in dB(A)]	
		Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	350,0° / 6,0°	5	5
B	6,0° / 46,0°	7	7
C	46,0° / 120,0°	2	2
D	120,0° / 192,0°	0	0
E	192,0° / 220,0°	3	3
F	220,0° / 350,0°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

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. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Ruhe- und Schlafräume sind in den Gebäuden, sofern sie näher als 30 m an die Staatsstraße 2027 heranrücken, von der lärmabgewandten Seite der Staatsstraße 2027 her anzuordnen.

Hinweis:

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Hinweis:

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

10 VERKEHRSFLÄCHEN / GRÜNFLÄCHEN

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB festgesetzt. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ darf im Rahmen der Ausführungsplanung (in Abhängigkeit von den erforderlichen Grundstücksgößen) in Lage und Länge verändert werden.

11 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

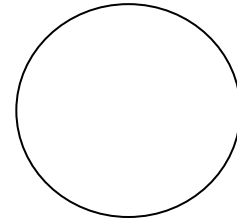
12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hennhofen Nord II“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Altenmünster, den

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE

E 1 Gehölzarten und -qualitäten – Artenliste

Bäume I. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

Arten wie:

- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Bäume II. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

Arten wie:

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball)

E 2 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 Arbeitsver-

hältnisses 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 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

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

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

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 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.

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

E 4 Regenwasserkanäle

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine Regenwasserkanalisation in einen Vorfluter (z.B. Weisinger Forstbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

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

- Niederschlagswasserversickerung,
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche,
- Regenwasserzisterne mit Überlauf.

E 5 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild ab-
fließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtun-
gen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt
werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf.
entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf.
Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch
nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes
Wasser nicht eindringen kann.

Es wird empfohlen das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der
kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und
Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-
Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur
Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

E 6 Wasserrecht

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

Sofern bei der Umsetzung von Einzelbauvorhaben durch zu Tage tretendes
Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden sollten, ist eine
wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz
(BayWG) beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Im Falle einer beabsichtigten Einleitung von Niederschlagswasser in den Weisin-
ger Forstbach bzw. in die bestehende Regenwasserkanalisation des Gewerbege-
biets Hennhofen ist die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem Wasserwirt-
schaftsamt Donauwörth und dem Landratsamt Augsburg abzustimmen.

E 7 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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten
Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzli-

chen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E 8 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen, die bedingt durch Erntearbeiten und Stallarbeiten in regelmäßigen (auch täglich) Abständen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen auch nach 22 Uhr verursachen können, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

E 9 Immissionen durch St 2027

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

E 10 Abwehrenden Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

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

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.

B PLANZEICHEN

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung


 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO


Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone		GE	Gewerbegebiet
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	a	Abweichende Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen	GFZ 1,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Emissionskontingent Lex in dB(A) tags	Emissionskontingent Lex in dB(A) nachts	WH = 8 m	Wandhöhe als Höchstmaß
		GH = 12 m	Gesamthöhe als Höchstmaß
		L _{ex} tags = 60/62 dB(A)	Emissionskontingente tags als Höchstmaß, auf Teilfläche 1 = 60 dB(A) und auf Teilfläche 2 = 62 dB(A)
		L _{ex} nachts = 45/47 dB(A)	Emissionskontingente nachts als Höchstmaß, auf Teilfläche 1 = 45 dB(A) und auf Teilfläche 2 = 47 dB(A)

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

 Landwirtschaftlicher Anwandweg, öffentlich

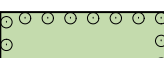
Flächen für die Landwirtschaft und Wald


 Flächen für die Landwirtschaft

Grünflächen


 Grünfläche, öffentlich


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)


Sonstige Planzeichen

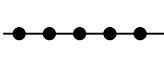
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hennhofen Nord II"

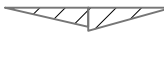
 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hennhofen"

 Straßenverkehrsflächen, öffentlich (mögliche Weiterführung)

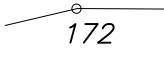
 Möglicher Standort für zu pflanzenden Baum, 1. Ordnung gem. Pflanzliste (s. Pkt. E1 der Satzung) bei Realisierung der "Planstraße B"

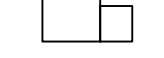
 Sektoren für Zusatz-Emissionskontingente gem. den Textlichen Festsetzungen (Pkt. 9)


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (zw. TF 1 und TF 2)

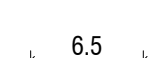
 Sichtdreieck


B2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN


 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer


 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

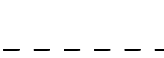
 Bauverbotszone

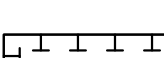
 Baubeschränkungszone

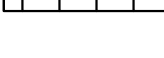
 Bemaßung in Meter


 Oberirdische Versorgungsleitung (Telekom)


 Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Bebauungsplanumgriffes)

 Einfriedung (Mindestabstand zum Fahrbahnrand der St 2027 mind. 4,5 m)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (mögliche Lage)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gesamte zusammenhängende Ausgleichsfläche gem. Gesamtkonzept "Ausgleichsfläche am Münsterbach")

 Grabenlauf

 Höhenlinien in Meter über Normalhöhennull

C VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 09.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hennhofen Nord II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___/___/2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hennhofen Nord II" in der Fassung vom 09.11.2017 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis einschließlich 05.01.2018 stattgefunden.
- c Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hennhofen Nord II" in der Fassung vom 15.03.2018 (zuletzt geändert am 05.04.2018) wurde mit Satzung, Begründung & Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2018 bis einschließlich 04.06.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- d Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.06.2018 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hennhofen Nord II" in der Fassung vom 28.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Altenmünster, den ___/___/___

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

e Ausgefertigt am ___/___/___

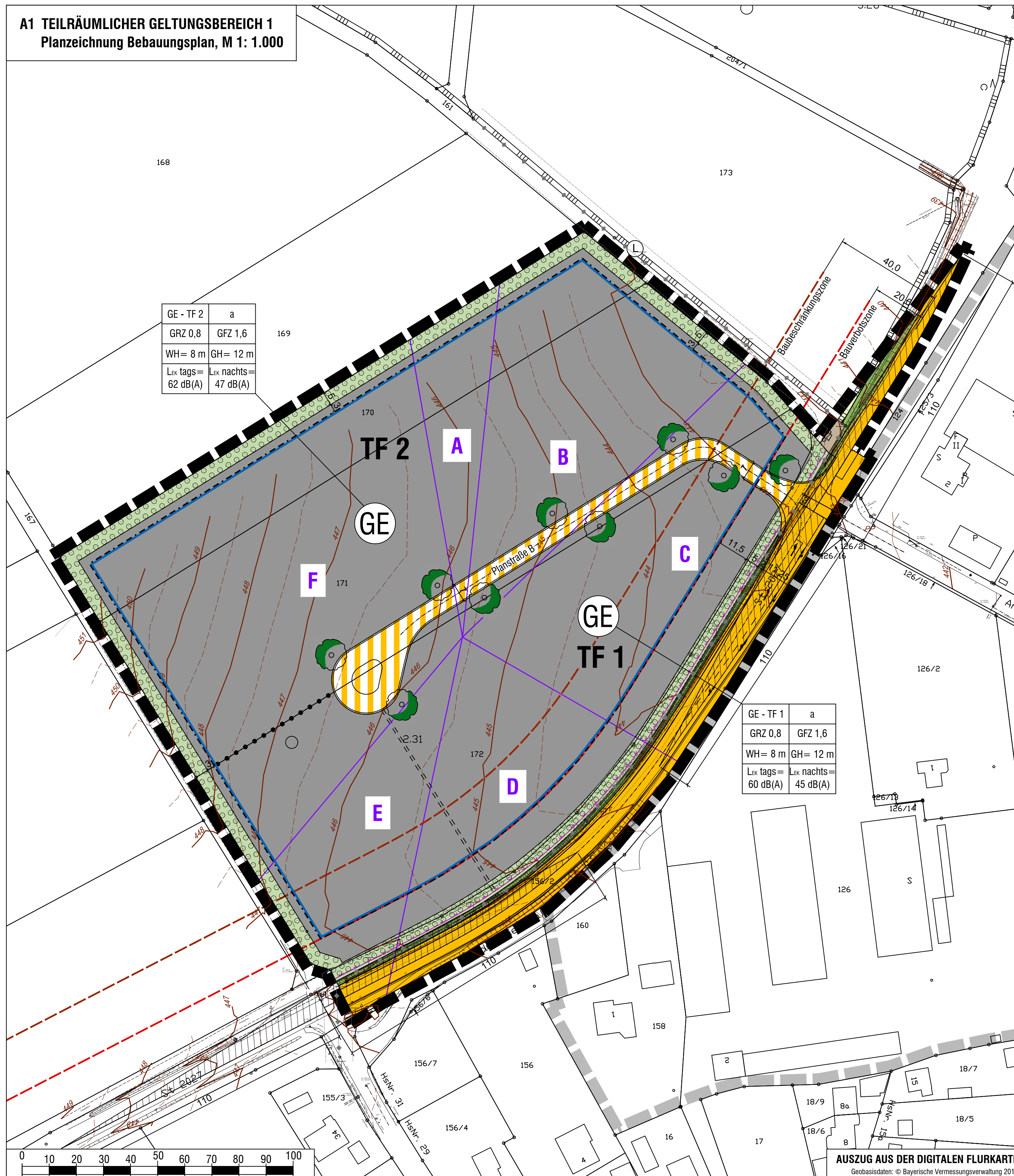
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

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

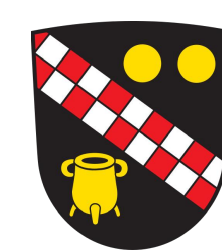
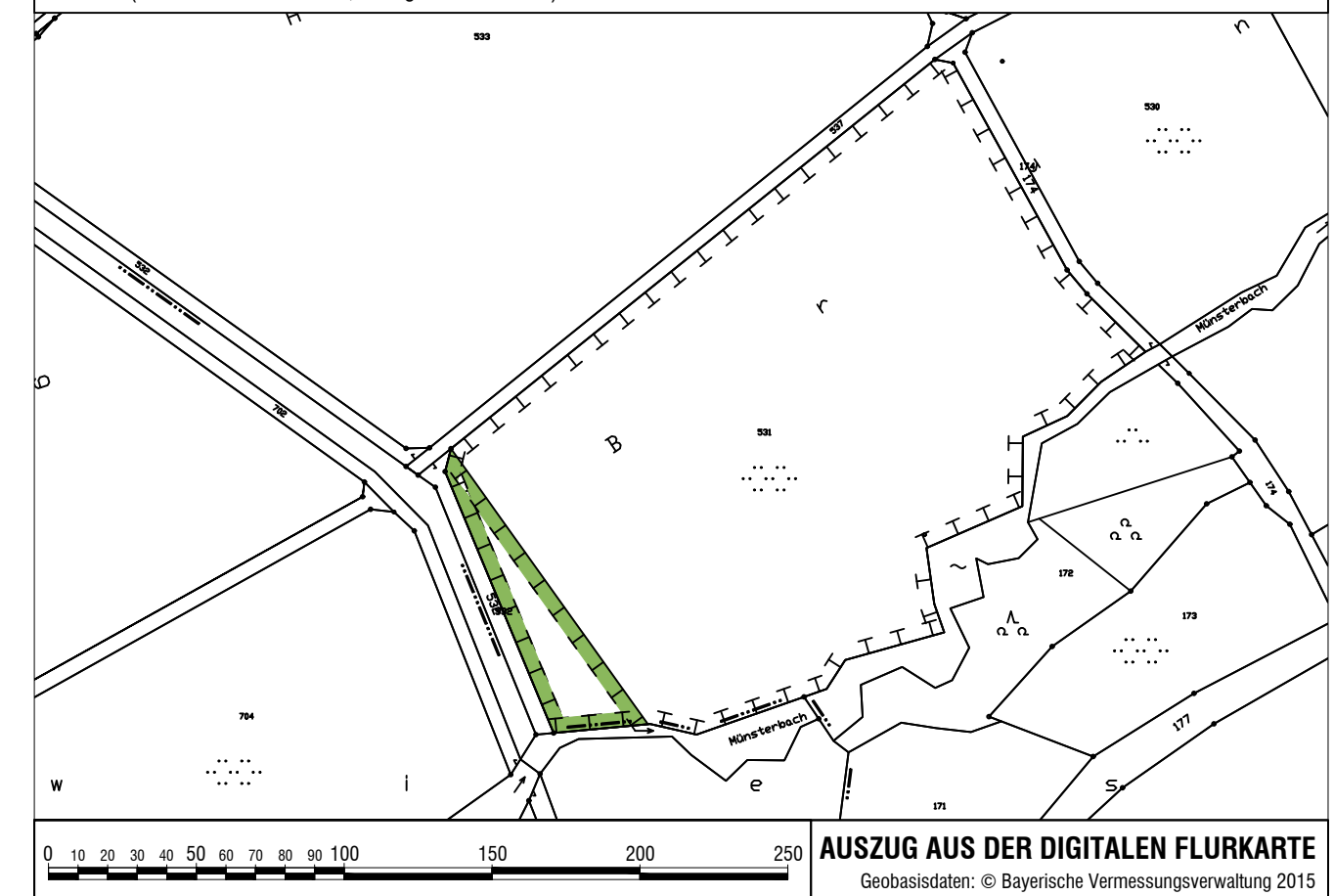
Gemeinde Altenmünster, den ___/___/___

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

A1 TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1 Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 1.000



A2 TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2 Planzeichnung Ausgleich, M 1 : 2.500 (Fl.Nr. 531 - Teilfläche, Gmkg. Altenmünster)

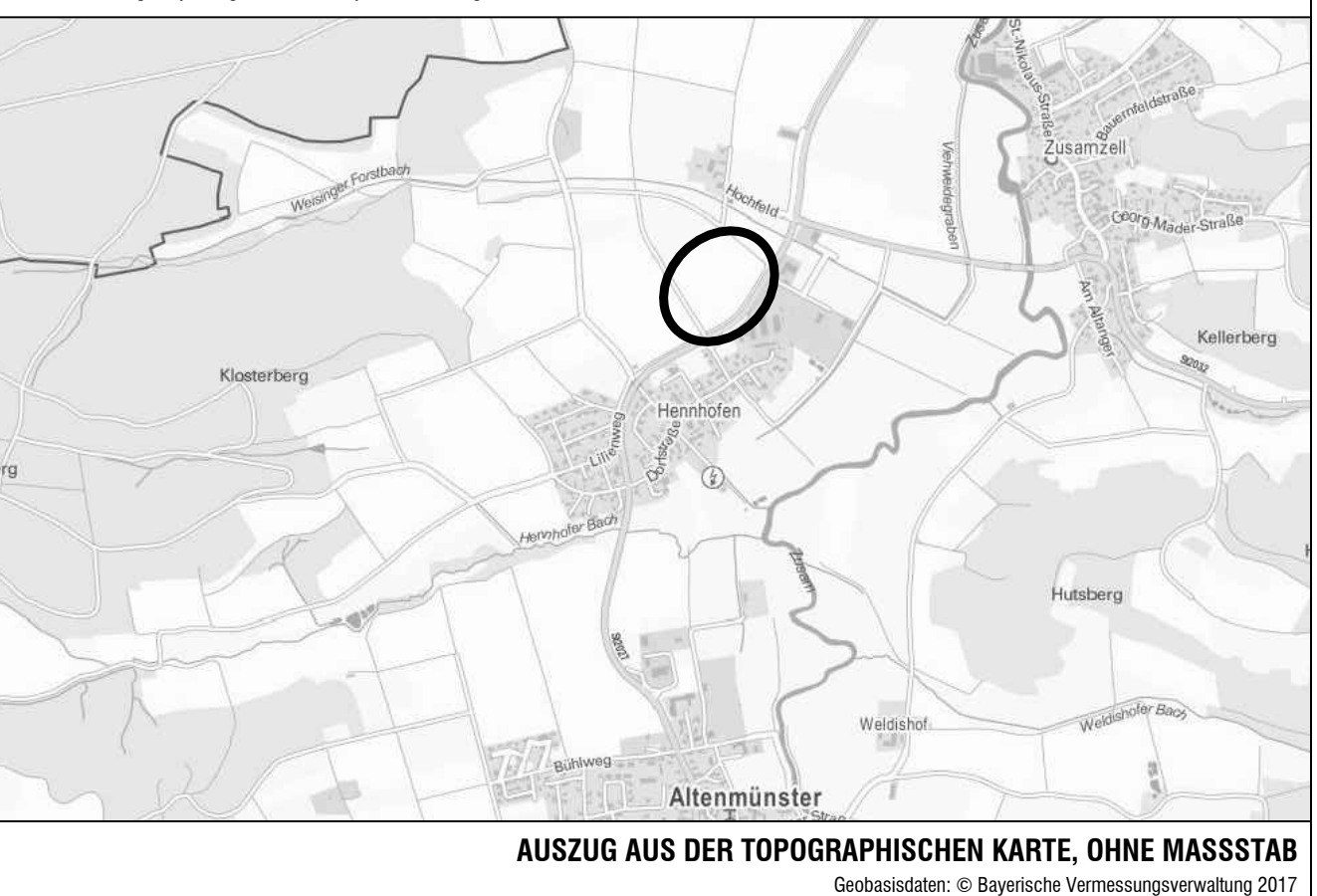


**GEMEINDE
ALTENMÜNSTER**
Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Hennhofen Nord II"

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86152 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Patricia Goj | Fassung: 28.06.2018



GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET HENNHOFEN NORD II“


BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 28.06.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	4
1	Anlass der Planung	4
2	Lage des Bebauungsplans	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld	4
2.3	Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	6
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	LEP Bayern 2013	7
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (9).....	8
4.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg	8
5	Ziele der Planung	9
6	Planungskonzept	9
7	Begründung der Textlichen Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
7.5	Oberflächenbefestigung / Entwässerung, Versickerung.....	12
7.6	Bodenschutz und Grünordnung.....	12
8	Immissionsschutz	13
9	Ver- und Entsorgung	13
9.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	13
9.2	Stromversorgung	14
9.3	Abfallentsorgung	14
10	Energie	14
11	Flächenstatistik	15
II	UMWELTBERICHT	16
1	Einleitung	16
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	16
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	16

2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
2.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	18
2.2	Schutzgut Boden und Fläche.....	19
2.3	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer).....	20
2.4	Schutzgut Flora und Biologische Vielfalt.....	20
2.5	Schutzgut Fauna und Biologische Vielfalt.....	21
2.6	Schutzgut Orts- Landschaftsbild.....	21
2.7	Schutzgut Mensch (Erholung)	22
2.8	Schutzgut Mensch (Immissionen).....	22
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
2.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter	23
2.11	Kumulierung der Auswirkungen.....	23
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)	23
4	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung i. d. Bauleitplanung)	24
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	24
4.2	Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen	24
4.3	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden.....	25
4.4	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	25
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
7	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	28
8	Zusammenfassung	28

I BEGRÜNDUNG

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hennhofen Nord II“ ist der Bedarf der Gemeinde Altenmünster nach kurz- bis mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächen.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Altenmünster die gewerbliche Entwicklung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu sichern und zu entwickeln. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen. Das Plangebiet soll vor allem der Ansiedlung regionaler Betriebe dienen.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, die städtebauliche Ordnung zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige gewerbliche Entwicklungen zu erhalten.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher sowie natur- und artenschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und Ordnung 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, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 170, 171 und 172 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 156/2, 156/5, 161 und 179 der Gemarkung Hennhofen der Gemeinde Altenmünster und weist eine Gesamtfläche von ca. 46.499 m² (rd. 4,65 ha) auf.

2.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt an der Staatsstraße St 2027 im Ortsteil Hennhofen und damit im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Altenmünster; Hennhofen liegt ca. 1,0 km nördlich des Hauptortes Altenmünster.

Der Geltungsbereich wird im Norden, Nordosten, Nordwesten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden und Osten von der St 2027 mit daran angrenzenden Gewerbeflächen (Gewerbegebiet Hennhofen) im Osten und Wohnbauflächen im Süden begrenzt.



Abb. 1: Luftbild vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Umfeld

Der gesamte Planungsumgriff befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Auch ist der Planungsumgriff nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Die nächste Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (= festgesetztes Überschwemmungsgebiet) befindet sich ca. 550 m südöstlich des Plangebietes im Bereich der Zusam (Gewässer 1. Ordnung).

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09) und grenzt im Nordosten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) an.

2.3 Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes

Die zu überplanenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerland) und weisen keine Gehölzstrukturen auf.

Das Gelände der zu überplanenden Flächen fällt von Westen Richtung Osten und von Norden nach Süden wie folgt ab:

- von Nordwesten Richtung Nordosten um ca. 8,0 m von ca. 451 m ü. NN auf ca. 443 m ü. NN,
- von Südwesten Richtung Südosten um ca. 4,0 m von ca. 446 m ü. NN auf ca. 442 m ü. NN,
- von Nordwesten Richtung Südwesten um ca. 5,0 m von ca. 451 m ü. NN auf ca. 446 m ü. NN,
- von Nordosten Richtung Südosten um ca. 1,0 m von ca. 443 m ü. NN auf ca. 442 m ü. NN.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt den zu überplanenden Bereich als Landwirtschaftliche Produktionsfläche dar. Diese wird durch eine mögliche Umgehungsstrasse der St 2027, die hier nachrichtlich dargestellt ist (für die jedoch noch keine konkreten Planungen vorliegen), gequert. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wird der Verlauf der möglichen Umgehungsstraße der St 2027 auf Ebene der Flächennutzungsplanung verlegt, so dass dieser außerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft (siehe 32. Änderung des Flächennutzungsplanes).

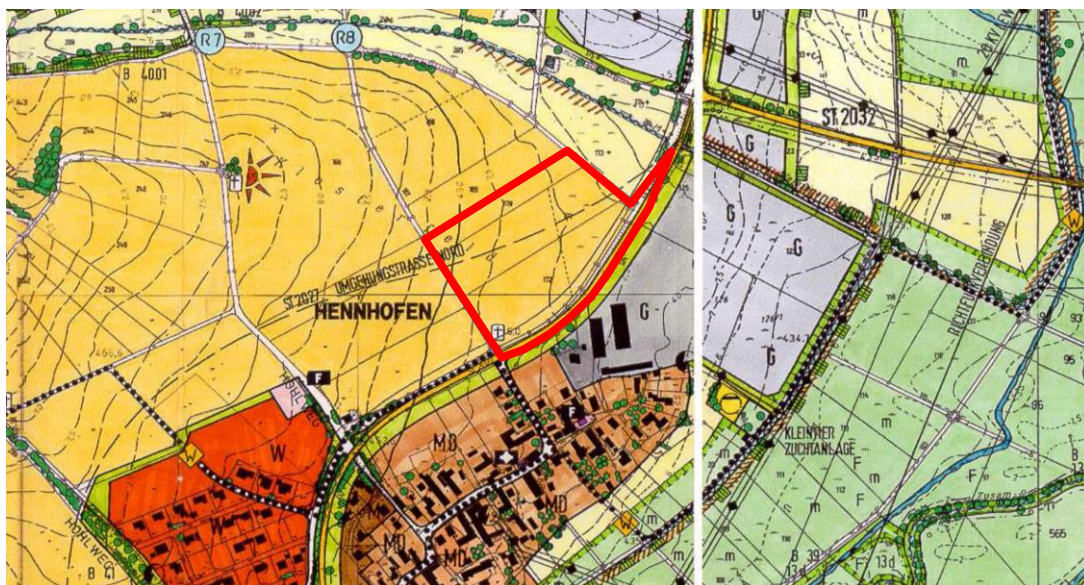


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hennhofen Nord“, ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan gem. 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zum 11. Mal geändert wird.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Unmittelbar südöstlich der St 2027 befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hennhofen“; es findet jedoch keine Überschneidung mit dem vorliegenden Bebauungsplan statt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Altenmünster gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird Altenmünster als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft.

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

4.1 LEP Bayern 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

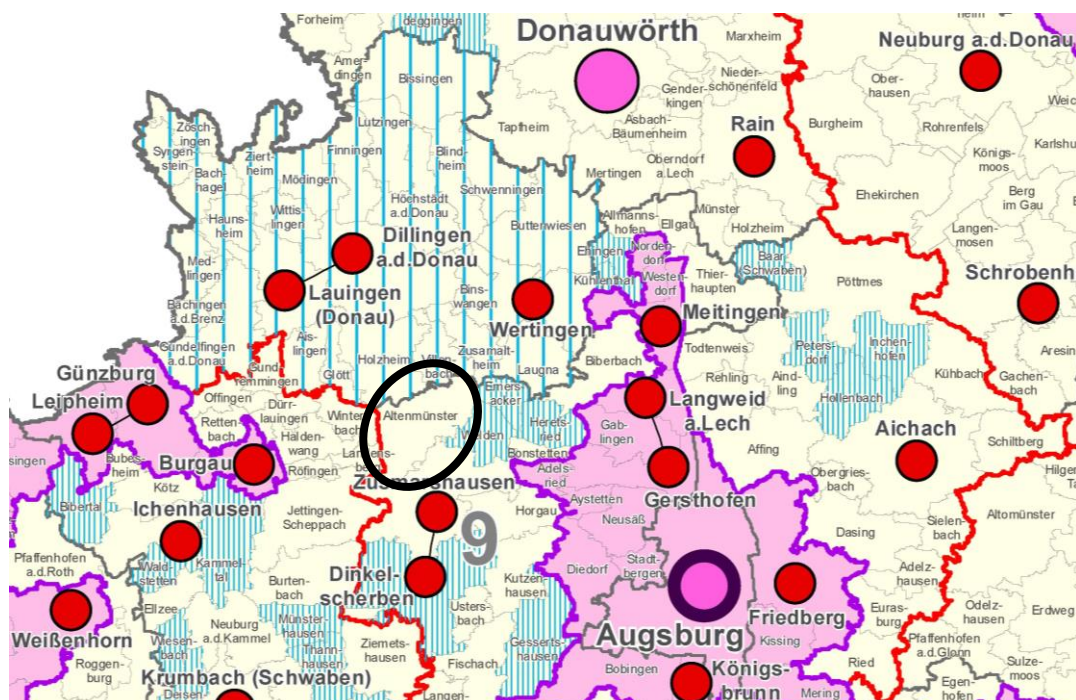


Abb. 3: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2017), Anhang 2 Strukturkarte

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).
- Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann (A I 2 (G)).
- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 (Z)).
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden [...] (B II 1.1 (Z)).
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken [...] (B II 2.2.2 (Z)).

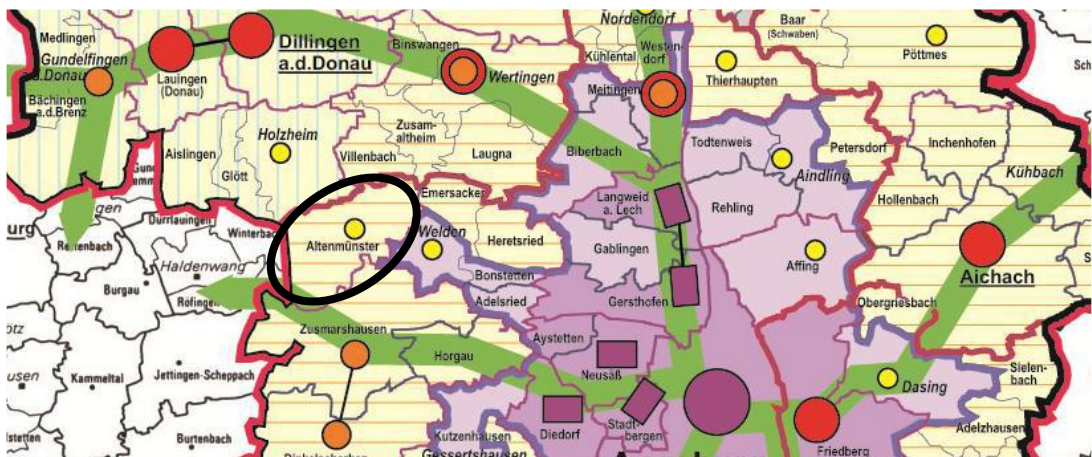


Abb. 4: Ausschnitt a. d. Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), Karte 1 – Raumstruktur

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Altenmünster das Ziel, neue Gewerbeflächen zu schaffen, um die Wirtschaftskraft und die gemeindliche Infrastruktur zu stärken. Damit kommt die Gemeinde unter anderem dem Grundsatz des LEP Bayern 2013 (der auch mit dem Ziel B II 1.1 des Regionalplans 9 Augsburg einhergeht) nach, positive Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu verbessern (5.1 (G)).

Da die bestehenden Gewerbegebiete im Gemeindegebiet nahezu komplett vermarktet sind und somit gewerbliche Bauflächen kaum mehr innerhalb des

Gemeindegebietes verfügbar sind, kann die Gemeinde auch nicht auf vorhandene gewerbliche Potenziale der Innenentwicklung (landesplanerisches Ziel 3.2) zurückgreifen. Da die neu ausgewiesenen Flächen aber unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet angrenzen, entspricht die Planung dem LEP Ziel 3.3, das darauf hinzielt Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5 ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Gewerbegebietes im Gemeindegebiet von Altenmünster, das über eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz verfügt. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen und damit einer langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklung in Altenmünster ist es Ziel der Planung, den baulichen Eingriff der neuen Gewerbeflächen in die umgebenden, landwirtschaftlichen Flächen so zu gestalten, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zudem wird mit der Schaffung eines neuen Gewerbegebietes im Ortsteil Hennhofen auch den o.a. landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung getragen.

6 PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplanes die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen vor. Das neue Gewerbegebiet wird verkehrstechnisch über eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die auf Höhe der Straße „Am Forstbach“ einen neuen Knotenpunkt bildet. Im Kreuzungsbereich wird die St 2027 mit Linksabbiegespur ausgebaut, um den Verkehrsfluss (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) auf der Staatsstraße nicht zu beeinträchtigen.

Die weitere Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist über eine 7,0 m breite Stichstraße mit Wendeanlage (Planstraße B) beabsichtigt, die ungefähr mittig das Gewerbegebiet queren soll. Da aber zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht endgültig feststeht, in welcher Größenordnung die einzelnen Grundstücke benötigt werden, wurde die nach Westen führende Straßenverkehrsfläche als mögliche Weiterführung festgesetzt, die im Zuge der Ausführungsplanung in Lage und Länge verändert werden kann. Abhängig von der Ausführungsplanung der Planstraße B ist die Pflanzung der straßenbegleitenden Bäume innerhalb des Gewerbegebietes.

Die festgesetzte Eingrünung des Gewerbegebietes soll eine schonende Einbindung der Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Um aber auch innerhalb des Gewerbegebietes eine Durchgrünung zu erhalten, soll zudem je 1.500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Bezüglich der Zulässigkeit von Lagerplätzen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde zudem definiert, dass innerhalb des Gewerbegebietes lediglich eigenbetriebsbezogene Lagerplätze/-flächen (d.h. auf derselben Grundstücksfläche muss sich zwingend ein zugehöriges Betriebsgebäude befinden) zulässig sind und diese maximal 50 % der Grundstücksflächen einnehmen dürfen. Mit dieser zusätzlichen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die neu geschaffenen Flächen nicht ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt werden.

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) werden ausnahmsweise zugelassen, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen wurden ausgeschlossen, da die Gemeinde Altenmünster bereits im Gewerbegebiet Nord, das sich ca. 1 km südlich befindet, über eine Tankstelle verfügt, und somit an diesem Standort keine weitere Tankstelle benötigt wird. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da die Gemeinde einerseits über ausreichend Flächen für derartige Zwecke/Nutzungen im Gemeindegebiet verfügt und daher keinen Bedarf hat und andererseits wären diese Nutzungen an dieser Stelle städtebaulich und ortsstrukturell nicht zweckdienlich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird zum einen eine große Flexibilität in der Bebaubarkeit der gewerblichen Grundstücke geschaffen und zum anderen soll dadurch erreicht werden, dass die geplanten Gewerbeflächen hinsichtlich der Bauvolumen/-kubaturen mit den bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld eine zusammenhängende und ortsverträgliche Einheit bilden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baurecht ist innerhalb der im Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zugunsten einer möglichst hohen Flexibilität weiträumig festgesetzt.

Aus ortsbildprägenden Gründen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B) hin lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ hin sind diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie in diesen Bereichen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorschriften über die abweichende Bauweise, bei der die Grundsätze der offenen Bauweise gelten mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung kann eine in Gewerbegebieten oftmals notwendige Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden/Südosten an die Staatstraße St 2027. Entlang von Staatstraßen gilt außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten grundsätzlich für die Errichtung von baulichen Anlagen gem. Art. 23 BayStrWG bis zu einem Abstand von 20 m ein Bauverbot und gem. Art. 24 BayStrWG bis zu einem Abstand von 40 m eine Baubeschränkung; der Abstand wird vom befestigten Fahrbahnrand gemessen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone nachrichtlich dargestellt.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Um eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechende Baustruktur zu erhalten, wurden die Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungen sowie Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

An Dachformen werden flache und flachgeneigte Dächer bis 5°, Pultdächer zwischen 5° und 15° und geneigte Dächer (außer Pultdächer) zwischen 15° und 38° zugelassen.

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen würden und zudem das Gesamtbild und den Straßenraum stören würden und eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre.

Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zu Dachformen-/neigungen und mit dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die anzusiedelnden Betriebe bestmöglich in das Ortsgefüge einfügen.

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen sollten sich Werbeanlagen in Farbgestaltung, Materialwahl und Proportion den Gebäuden unterordnen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anpassen.

Die an den Gebäudefassaden angebrachte Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und darf weder die Wandhöhe der Gebäude noch eine Gesamtgröße von mehr als 20% der Fassadenfläche der Gebäudeseite, an der die Werbeanlage angebracht wird, überschreiten, wodurch die Größe der Außenwerbung beschränkt ist und übermäßige Werbung verhindert werden soll. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen maximal bis an die Gesamthöhe der Gebäude reichen.

Um die Umgebung und den Verkehr vor Störungen zu schützen, sind zudem sowohl Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten sowie mit greller oder blendender Lichtwirkung als auch Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen unzulässig.

Um einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz zukünftiger Bebauung die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu bewahren, sind massive Einfriedungen in Form von Mauerwerksbauten (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.) im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Letzteres ist auch der Grund für den Ausschluss von Sockeln zur freien Landschaft hin sowie zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken, da auch diese – ebenso wie massive Einfriedungen – eine Barriere für Kleintiere darstellen. Im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild sind Einfriedungen zum Ortsrand hin zu hinterpflanzen.

7.5 Oberflächenbefestigung / Entwässerung, Versickerung

Die Oberflächenbefestigung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher sind u.a. für Stellplätze versickerungsfähige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen. Aus diesem Grund ist auch das Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf den jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine natürliche Versickerung jedoch nicht möglich kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auch in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Flächen hingegen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens und damit eine Gefährdung der Gesundheit von Mensch und Tier zu verhindern. Das hier anfallende verschmutzte Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

7.6 Bodenschutz und Grünordnung

Um die neu entstehenden Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen wird rings um die Gewerbeflächen ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Zudem wird innerhalb der Gewerbeflächen je 1.500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung festgesetzt. Diese Baumpflanzungen sind vorzugsweise entlang der festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraße B) entsprechend der Darstellung in der zu pflanzen.

Bzgl. der Ausgleichflächen wird auf den Umweltbericht (Teil II, Pkt. 4) verwiesen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 6193.1/2018-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 11.04.2018 angefertigt, um die Lärmemissionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan entsprechend der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes sind der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 6193.1/2018-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 11.04.2018 zu entnehmen.

*Hinweis zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Emissionskontingente):
Die zulässigen Emissionen eines Gewerbetriebes sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich möglich Schalleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. Betriebsgebäude so planen, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden, ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zu den Immissionspunkten errichtet werden, usw.).*

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 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.

9.2 Stromversorgung

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

Die bestehende oberirdische Telekom-Leitung, die das Bebauungsplangebiet im Süden quert und parallel zur St 2027 verläuft, wird im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes ggf. unterirdisch verlegt.

9.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt.

10 ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch die Grundstückszuschnitte und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen; dies lässt sich besonders gut bei gewerblichen Bauten realisieren.

Solarenergie

Die Gemeinde Altenmünster liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² im Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Altenmünster kann im gesamten Gemeindegebiet 366 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 6,7 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 6.865 MWh im Jahre 2015 aufweisen (Stand 31.12.2015).

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird Sonnenenergie durch auf den Dachflächen der Bestandsgebäude angebrachte Photovoltaikanlagen bereits genutzt. Auch innerhalb des Planungsgebietes lässt sich durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen die Sonnenenergie nutzen. Unter anderem kann durch die Orientierung der größeren Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (siehe http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm).

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

11 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	46.499 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbegebiet <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbliche Bauflächen einschließlich der möglichen Erweiterung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (Bereich: Planstraße B = 1.866 m²) - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i> ▪ Öffentliche Grünfläche ▪ Öffentliche Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> - St 2027 (Bestand) - Planstraße A - Landwirtschaftlicher Anwandweg ▪ Landwirtschaftliche Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> 42.218 m² 38.335 m² 3.883 m² 33.849 m² 690 m² 3.570 m² 3.363 m² 160 m² 47 m² 21 m²
Ausgleichfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)	19.248 m ²

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Zur freien Landschaft wurde eine Eingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt, um einen grünen Ortsrand zu schaffen und die Neubebauung besser in die Natur und das Landschaftsbild zu integrieren.

Im Wesentlichen werden im Zuge der Neuausweisung von Gewerbe- und Verkehrsflächen landwirtschaftliche Ackerflächen überplant. Eine detailliertere Beschreibung des Vorhabens ist der Begründung (Teil I) zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (vom 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (vom 20.11.2007), der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind unter Pkt. 4.2 dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Der Regionalplan (RP 9) führt auf, dass es anzustreben ist, den Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ in seinen Funktionen – als Erholungsgebiet, als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft, als Frischluftreservoir für den großen Verdichtungsraum Augsburg und als naturbetonter Lebensraum – zu erhalten und zu sichern.

Da die zu überplanende Fläche derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche) dient, erfüllt sie gegenwertig nicht die oben genannten Funktionen, die für den Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ im Regionalplan aufgeführt sind. Eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen zu gewerblichen Baufläche lässt sich an dieser Stelle mit dem Regionalplan vereinbaren, sofern eine ausreichende Eingrünung der Fläche zur offenen Landschaft erfolgt.

Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01). In der Regel sind Landschaftsschutzgebiete großflächig und im Hinblick auf ihre Erlaubnistatbestände weniger einschränkend als z.B. Naturschutzgebiete. Die landbauliche Nutzung wird in Landschaftsschutzgebieten in der Regel nicht eingeschränkt (Regionalplan – Begründung zu B I, 2.3.1).



Abb. 5: Ausschnitt a. d. Regionalplan RP 09, Karte 3 – Natur und Landschaft, o.M.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Produktionsfläche dar, zukünftig wird der Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Umwidmung der Flächen wird mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren vollzogen.

Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insb. die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB beschrieben.

Auf die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) wird unter Teil I, Pkt. 10 der Begründung eingegangen.

Die beim Bau des Gewerbegebietes erzeugten Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten. Auf die spätere Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes wird unter Teil I, Pkt. 9 der Begründung eingegangen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Weitläufige Waldflächen, die Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiete haben, befinden sich westlich und östlich des Plangebietes in einer Entfernung von jeweils unter 1,0 km (Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01)). Aufgrund der Tallage des Ortsteils Hennhofen sind im Plangebiet abfließende Kaltluftströme zu vermuten; diese haben jedoch kaum Relevanz zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes. Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Frischluftentstehung, da es keinen Bewuchs aufweist. Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Lufthygiene innerhalb des Plangebietes ist durch die verkehrlichen Abgase auf der Staatsstraße vorbelastet; die windoffene Lage verhindert jedoch eine Schadstoff-Akkumulation.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist während der Bauphase eine temporäre Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die nutzungsbedingt höhere Versiegelungsrate im künftigen Baugebiet ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und Verringerung der natürlichen Versickerung. Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme – trotz des hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant. Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und den dadurch zusätzlich entstehenden Fahrverkehr im Gewerbegebiet ist mit einer Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung auszugehen. Verglichen mit den Verkehrszahlen auf der Staatsstraße ist die Belastung durch den zusätzlichen gewerblich bedingten Verkehr nur von untergeordneter Bedeutung. Zudem wirken sich die geplanten Grünflächen und Pflanzmaßnahmen positiv auf das Klima und die Lufthygiene innerhalb des Planungsgebietes aus.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die St 2027 und der geringen Wertigkeit der Fläche als Frischluftentstehungsgebiet, der geringen Relevanz der Flächen zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes sowie der geplanten Eingrünungs-

und Begrünungsmaßnahmen, die negative Auswirkungen verringern, ist von geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Der Übersichtsbodenkarte und der Hydrologischen Karte ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Boden im Bebauungsplanumgriff überwiegend um pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt), mit geringen bis mäßigen oder (stark) variablen Durchlässigkeiten handelt.

Die zu überplanenden Böden unterliegen gegenwärtig hauptsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung und sind somit anthropogen überprägt. Sie stellen für die örtliche Landwirtschaft eine siedlungsnahe Produktionsfläche dar. Außerdem ist durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und der damit verbundenen Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 0,2 - 0,3 m Tiefe („Pflugsohle“) auszugehen.



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung von Nordwesten nach Südosten

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Böden im Plangebiet werden im größeren Umfang verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher unbebaute Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei weitestgehend verloren. Lediglich im Bereich der Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden.

Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb des Gewerbegebietes zu einer hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 80% der Flächen versiegelt werden dürfen. Hierbei sind jedoch die Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechend zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Da im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist, ist hier – trotz der Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen – von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der zu überplanenden Ackerflächen ist derzeit eine flächendeckende Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben. Aufgrund des Geländeverlaufs und der geringen Sickerfähigkeit des Bodens ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließenden Oberflächenwässern zu rechnen.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Gründungsmaßnahmen im Gewerbegebiet kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen. Dabei sind Aufwirbelungen und Einträge von Boden wahrscheinlich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Umnutzung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert.

Ergebnis

Trotz der zu erwartenden hohen Versiegelungsrate ist aufgrund der Minimierungsmaßnahmen (Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Baugebiet – soweit die aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist –, Ausführung der privaten Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen etc.) nur von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.4 Schutzgut Flora und Biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die zu überplanenden Flächen stellen sich als ausgeräumte, strukturarme und intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten wird in landwirtschaftliche Nutzfläche eingegriffen und die bestehende Vegetation auf der Fläche vollständig entfernt. Dabei sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Flora zu erwarten, da keine Pflanzenbestände vorhanden sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Im Bereich des Gewerbegebietes sind Pflanzungen von Bäume und Sträuchern festgesetzt. So geht zwar die

floristisch geringwertige landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, es werden jedoch neue Vegetationsstrukturen angelegt. Die geplanten Pflanzungen erhöhen in der im Planungsumgriff strukturarmen Landschaft den Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt. Demgegenüber steht eine weitgehend vegetationslose und versiegelte Fläche innerhalb des Gewerbegebietes.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen) und unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszustands ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

2.5 Schutzgut Fauna und Biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der Planungsumgriff hat keine Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten. Die intensiv ackerbaulich genutzte Landschaft hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Aufgrund der geringen Habitateignung ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs entbehrlich.

Auswirkungen:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Bedingt durch den Baubetrieb werden große Ackerflächen umgebrochen und der Oberboden abgeschoben. Dadurch gehen ggf. Lebensräume für Vogelarten der freien Feldflur verloren. Zudem sind Störungen durch den Baubetrieb zu erwarten. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann aufgrund der geringen Habitateignung jedoch weitgehend ausgeschlossen werden. Zudem befinden sich im näheren Umfeld genügend Ausweichlebensräume.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die geplante Bebauung mit Gewerbeeinheiten gehen Lebensräume für Vogelarten der offenen Feldflur verloren. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung jedoch gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erhöht sich die Strukturvielfalt und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Somit ist davon auszugehen, dass sich im Vergleich zum Status-Quo der Strukturreichtum und damit die Wertigkeit des Plangebietes als Habitat mittel- bis langfristig geringfügig erhöhen wird.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc.) und aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

2.6 Schutzgut Orts- Landschaftsbild

Beschreibung:

Im Plangebiet selbst sowie in seinem unmittelbaren Umfeld wird das Orts- bzw. Landschaftsbild insb. durch landwirtschaftliche Ackernutzungen und gewerbliche Baukörper bestimmt. Das geplante Gewerbegebiet, das im Südosten an die

Staatsstraße und das bestehende Gewerbegebiet anknüpft, passt somit in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Bauzeitlich ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Planung sieht eine abschließende Ortsrandeingrünung des geplanten Gewerbegebietes im Norden, Osten und Süden vor, was die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mindern wird.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Pflanzmaßnahmen ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut zu rechnen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes befindet sich ein landwirtschaftlicher Anwandweg, der auch von Freizeit- und Erholungssuchenden (insb. von Spaziergängern) genutzt wird. Ansonsten besitzt die Fläche aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung keine bedeutsamen Strukturen für die Freizeitnutzung oder Naherholung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Während des Baubetriebs entsteht kurzzeitig eine Störung der Freizeit- und Erholungsnutzung auf dem landwirtschaftlichen Anwandweg.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Für die Freizeit- und Erholungsnutzung entstehen weder durch die geplante Baumaßnahme noch durch den Teilausbau des landwirtschaftlichen Anwandweges Verluste, da zum einen die zu überplanenden Flächen selbst keine Freizeit- bzw. Erholungsnutzung aufweisen und zum anderen der landwirtschaftliche Anwandweg auch nach Abschluss der Baumaßnahmen über die geplante Straße weiterhin von Spaziergängern erreicht und genutzt werden kann.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung bzw. das Schutzgut Mensch (Erholung) sind als gering einzustufen.

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Die derzeitigen Emissionen von der Fläche gehen im Bestand von der Landwirtschaft aus. Das unmittelbare Umfeld wird als Gewerbegebiet genutzt, sodass das neu geplante Gewerbegebiet, das über eine Anbindung an die Staatsstraße 2027 erschlossen wird, sich in die bestehende Siedlungsstruktur integriert. Die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 70 m.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Baubetrieb ist mit Emissionen (Staub, Lärm) zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt; deren Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die durch Immissionen verursacht werden, sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz von geringer Erheblichkeit.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Bereich des Plangebietes noch im unmittelbaren Umfeld Kulturgüter oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten. Auf Pkt. E „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. E 2 „Bodendenkmäler“) der Satzung wird verwiesen.

Ergebnis:

Da keine Kultur- oder Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insb. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planvorhaben sind jedoch nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.11 Kumulierung der Auswirkungen

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Bei Beibehaltung

der landwirtschaftlichen Nutzung würden eine Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Gemeinde aber auch die Chance auf die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe und damit einhergehend auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung sowie auch auf die Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft.

4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß durch Ausführung von Stellplätzen für PKW in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglichst im Baugebiet

Schutzgut Klima und Lufthygiene, Flora und Fauna, Orts- und Landschaftsbild:

- Entwicklung einer mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Ortsrandeinguirung im Norden, Osten und Westen
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen (Pflanzung von mind. einem Laubbaum pro 1.500 m² Grundstücksfläche)

Schutzgut Mensch (Immissionen):

- Festsetzung von Emissionskontingenten

4.2 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Bezüglich der im Folgenden aufgelisteten Themen sind vermutlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung:
Die Planung lässt keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:
Es ist von keiner erheblichen Zunahme von Abfällen auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):
Diese Risiken sind mit dem geplanten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:
Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:
Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe:
Im Zuge der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.3 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Intensiv genutzte Ackerflächen der Kategorie I
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

Gesamteingriffsfläche	ca. 45.928 m²
davon: eingriffsneutrale Grün- und Verkehrsflächen (landwirtschaftlicher Anwendungsweg)	ca. 7.433 m ²
davon: bereits versiegelte Verkehrsflächen	ca. 924 m ²

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

versiegelte Bau-/Verkehrsflächen ca. 38.495 m² GRZ 0,8
d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad **Typ A**

d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden des LfU):

- Für die zu überplanenden intensiv genutzten Ackerflächen ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.
- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet
 - Ausführung von Stellplätzen für PKW in wasserdurchlässiger Bauweise; Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglichst im Baugebiet (Reduzierungswert 0,05)
 - Zahlreiche Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (Reduzierungswert 0,05)ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig.

Bau-/Verkehrsflächen auf Ackerflächen: $38.495 \text{ m}^2 \times 0,5 = 19.247,5 \text{ m}^2$
Gesamtausgleichsverpflichtung **~ 19.248,0 m²**

4.4 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen auf „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 19.248 m² wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes nachgewiesen und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

A 2 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 531, Gmkg. Altenmünster

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird die Fl.Nr. 531, Gmkg. Altenmünster als Ausgleichsfläche A 2 (Teilräumlicher Geltungsbereich 2) nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Die Fl.Nr. 531, Gmkg. Altenmünster, weist eine Gesamtgröße von 29.400 m² auf und ist gemäß dem Gesamtkonzept zur „Ausgleichsfläche am Münsterbach West“ herzustellen und zu pflegen.

Von der Ausgleichsfläche wurden bereits 27.586 m² als Ausgleichsflächen für frühere Bauleitplanungen herangezogen (8.952 m² für den BP „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“, 9.459 m² für den BP „Gewerbegebiet Nord“, 5.038 m² für den BP „Brunnwiesfeld IV“, 311 m² für die EBZ „Am Kornfeld“, 1.623 m² für den BP „Violau West“ und 2.203 m² für den Radweg Baiershofen).

Somit steht auf der Fl.Nr. 311, Gmkg. Altenmünster, insgesamt noch eine 1.814 m² große Restfläche zur Verfügung, die dem vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet wird.

A 3 Ökokonto der Gemeinde Altenmünster

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt der restliche Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 17.434 m² aus dem Ökokonto der Gemeinde Altenmünster. Bereitgestellt wird der erforderliche Ausgleich

- z.T. auf einer 8.028 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 767, Gmkg. Hennhofen, die mit 9.714 m² angerechnet werden kann,
- z.T. auf einer 4.398 m² großen Teilfläche der Fl.Nrn. 2087 und 2088, Gmkg. Baiershofen, die mit 5.322 m² angerechnet werden kann
- z.T. auf einer 392 m² großen Teilfläche der Fl.Nrn. 163/0 und 163/1, Gmkg. Eppishofen, sowie
- z.T. auf einer 2.006 m² großen Teilfläche der Fl.Nrn. 526 und 527, Gmkg. Altenmünster (Auf diesen Flächen steht nach Abbuchung noch eine Restfläche von 5.269 m² für andere Bauleitplanverfahren zur Verfügung).

Die Ökokontoflächen Fl.Nr. 767, Gmkg. Hennhofen, sowie die Fl.Nrn. 2087 und 2088, Gmkg. Baiershofen, sind seit dem Frühjahr 2011 fertiggestellt, wodurch eine Verzinsung für 7 Jahre (dies entspricht 21%) angerechnet werden kann. Die Maßnahmen sind auf der Ökokontofläche bereits hergestellt.

Für die Ausgleichsflächen ist die jeweilige im Ökokonto vorgesehene Pflege zu gewährleisten.



Abb. 7: Ökokontoffläche d. Gemeinde Altenmünster (orange schraffierte Flächen); o.M. (Digitales Orthophoto © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

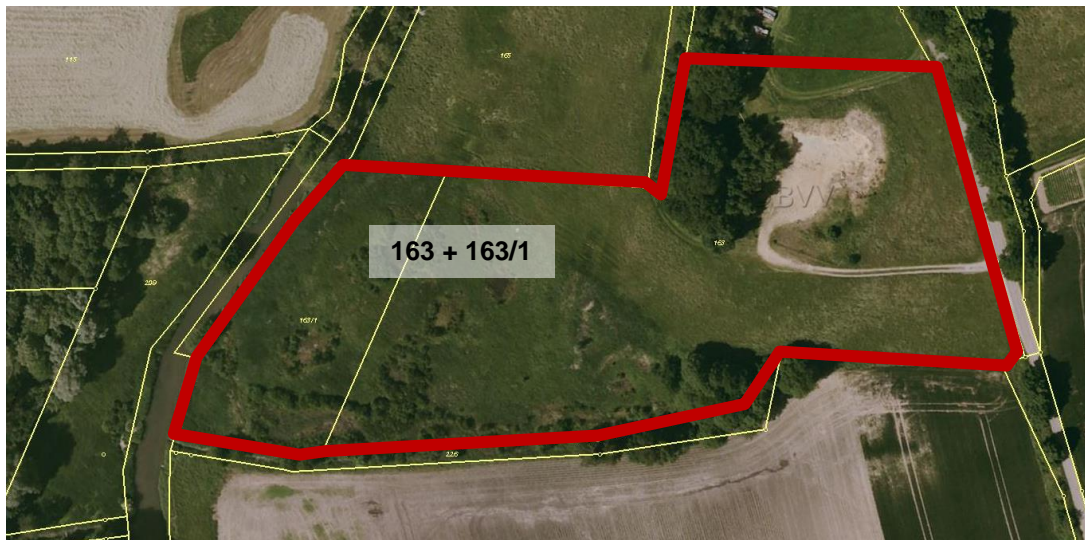


Abb. 9: Ökokontoffläche d. Gemeinde Altenmünster (Restflächen innerhalb der umgrenzten Fläche); o.M. (Digitales Orthophoto © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

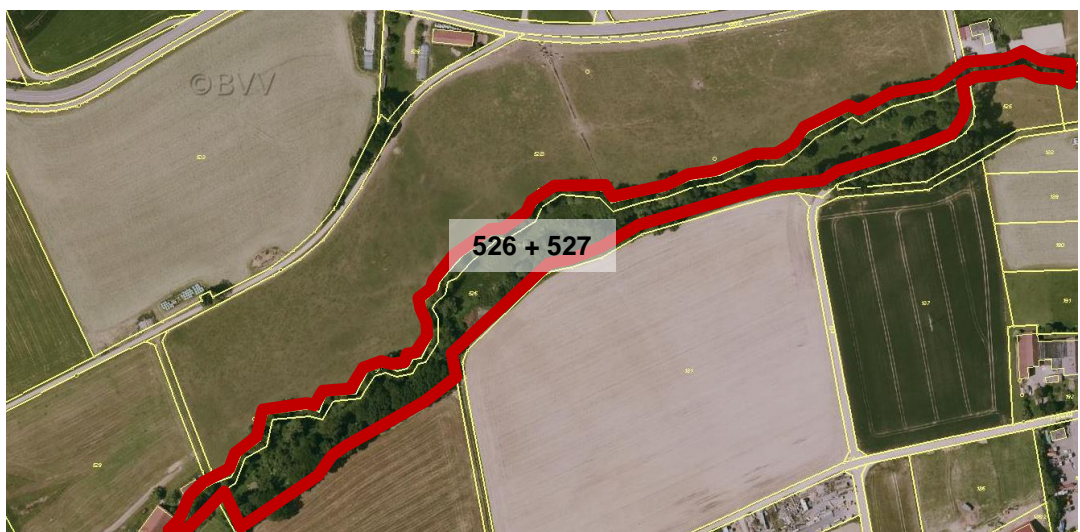


Abb. 8: Ökokontoffläche d. Gemeinde Altenmünster (Restflächen innerhalb der umgrenzten Fläche); o.M. (Digitales Orthophoto © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet und die St 2027 stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung dar; eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht.

Eine gewerbliche Entwicklung an einem anderweitigen Standort wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht explizit untersucht. Die unter Teil II, Pkt. 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden jedoch auch an anderen Standorten in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen. Die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter sind am gewählten Standort noch verhältnismäßig niedrig.

6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des wirksamen Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 -Teilfortschreibung 2017- und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Zudem erfolgte eine Ortsbesichtigung. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

7 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING)

Die Gemeinde überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsflächen. Nach einer Dauer von maximal drei Jahren ist zu prüfen, ob die die Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in Ortsrandlage, die derzeit ackerbaulich genutzt wird. Das Planvorhaben findet damit in einem Gebiet mit

geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund statt. Auch sind keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen oder Ausweisungen in der Umgebung bekannt.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes verursacht insb. einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff besteht hauptsächlich aus der Flächenversiegelung durch Gebäude sowie befestigte Fahrbahnen und Hofflächen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Fläche, Wasser, Flora & Fauna & Biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet und bewertet.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Klima und Lufthygiene	Ackerfläche stellt Kaltluftentstehungsgebiet dar Lufthygiene ist durch St 2027 vorbelastet	Kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung (u.a. Aufheizungseffekte) Durch geplante Nutzung geringe Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung	gering
Boden und Fläche	Anthropogen überprägter Boden Poren-Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung; insg. ist eine Versiegelung von bis zu 80 % möglich, zzgl. der Erschließungsanlagen	hoch
Wasser	Durch Geländeverlauf kann wild abfließendes Oberflächenwasser auftreten	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate Eingriff in das Grundwasser ist möglich Es ist mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen	mittel
Flora, Fauna u. Biologische Vielfalt	Ackerfläche ohne Pflanzenbestand und mit einer untergeordneten Eignung als Lebensraum für Tiere	Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Struktureichtums	gering
Orts- und Landschaftsbild	Ackerfläche in Ortsrandlage entlang der St 2027 im Anschluss an bestehende Gewerbeeinheiten	Entstehung von neuen gewerblichen Kubaturen in Ortsrandlage Minimierung des Eingriffs durch Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen	gering
Mensch (Erholung)	Die Flächen selbst haben keine Bedeutung als Naherholungsgebiet Landwirtschaftlicher Anwandweg wird ggf. von Spaziergängern genutzt	Der landwirtschaftliche Anwandweg kann von den umliegenden Bewohnern auch nach dem Teilausbau zum Spazieren gehen genutzt werden.	gering
Mensch (Immissionen)	Im unmittelbaren Umfeld verläuft die St 2027 und es besteht bereits ein Gewerbegebiet	Durch die Anlieferung und die betrieblichen Abläufe sind Emissionen zu erwarten. Um die Auswirkungen (auch in Kumulation mit dem bestehenden Gewerbegebiet) zu minimieren wurden Emissionskontingente festgesetzt.	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden	Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergab, dass zwar mit Auswirkungen geringer bis hoher Erheblichkeit zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung jedoch nicht entgegen. Bedingt durch die Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (z.B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Baugebiet etc.) können die Beeinträchtigung des Klima- und Biotopotentials, des Wasserhaushalts sowie des Menschen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind. Lediglich die Versiegelung von Boden ist nicht gleichartig ausgleichbar, da keine zu entsiegelnden Flächen zur Verfügung stehen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen verbleibt insb. durch die Versiegelung von Boden noch ein Ausgleichsbedarf, der jedoch außerhalb durch die externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden kann.