
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Hennhofen südlich der Dorfstraße“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C) BEGRÜNDUNG
- D) UMWELTBERICHT

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Fassung vom 27.06.2024

Projektnummer: 23075

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	5
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
§ 1	Maß der baulichen Nutzung	8
§ 2	Bauweise, Grenzabstände	8
§ 3	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	9
§ 4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 6	Ver- und Entsorgung	10
§ 7	Abgrabungen und Aufschüttungen	10
§ 8	Bodenschutz und Grünordnung	10
§ 9	Naturschutzfachlicher Ausgleich	11
§ 10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	12
§ 11	Inkrafttreten	12
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	13
2.	Niederschlagswasser	13
3.	Immissionsschutz	14
4.	Denkmalschutz	15
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
6.	Abwehrender Brandschutz	16
	VERFAHRENSVERMERKE	17
C)	BEGRÜNDUNG	18
1.	Anlass der Planung	18
2.	Beschreibung des Planbereiches	18
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
4.	Übergeordnete Planungen	20
5.	Planungskonzept / Erschliessung	23
6.	Begründung der Festsetzungen	23
7.	Immissionsschutz	25
8.	Ver- und Entsorgung	25
9.	Energie	25
10.	Flächenstatistik	26

D)	UMWELTBERICHT	27
1.	Grundlagen	27
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	27
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	33
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Nachteiligen Auswirkungen	33
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	33
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
7.	Monitoring	36
8.	Beschreibung der Methodik	37
9.	Zusammenfassung	37

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Hennhofen südlich der Dorfstraße“

als Satzung.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hennhofen südlich der Dorfstraße“ der Gemeinde Altenmünster gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2024.

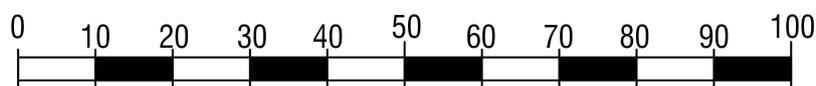
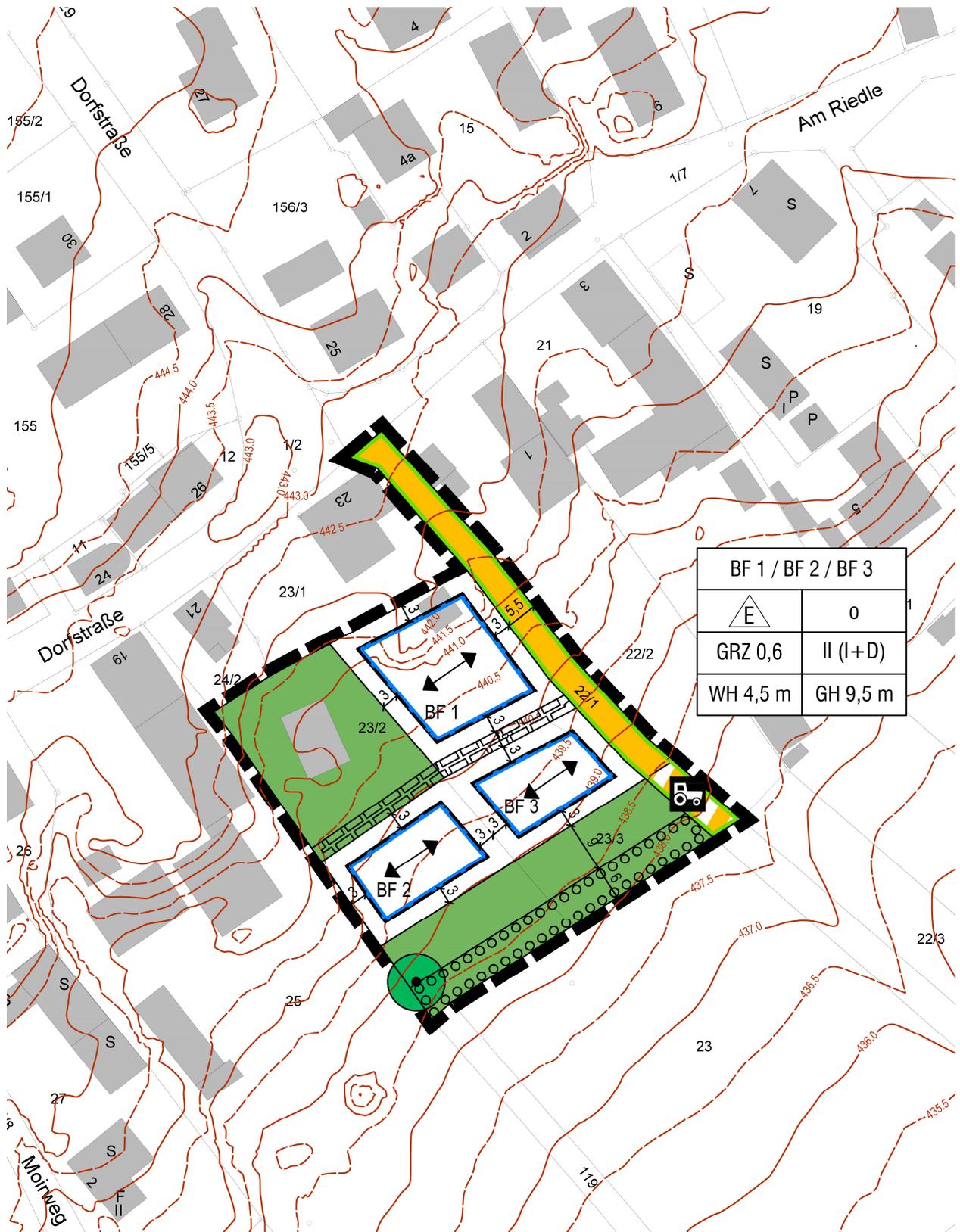
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan beigefügt sind:

- C) Begründung
- D) Umweltbericht

A) PLANZEICHNUNG

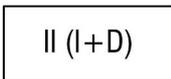


AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE, M 1:1.000
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

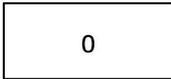
Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Wandhöhe als Höchstmaß
	Gesamthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Verkehr

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



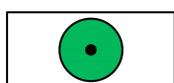
Private Grünfläche

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

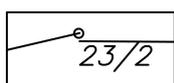


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

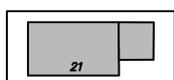


Firstrichtung

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



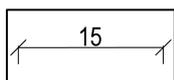
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bestehende Geländehöhen in Meter ü. NHN 2016



Bemaßung in Meter

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 zulässig.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II (I+D)
 - b) Wandhöhe (WH) max. 4,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II (I+D) muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Mitte der zur Hangoberseite gerichteten Gebäudeaußenwand; diese muss mind. 0,25 m und darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände an der Hangoberseite liegen.
4. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG),
5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 2 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1)** Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2)** Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig; jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen.

§ 4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 48°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach von 0° - 5° ausgeführt werden.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche darf die Einfriedung eine Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.
2. Zaunsockel sowie geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern aus Beton, Ziegel, Bruchstein oder Stabgitterzäune mit einem durchgehenden Sichtschutz) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

3. Offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht- u. Stabgittereinfriedungen) entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit heimischen Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, mind. H 60 - 100 cm, Pflanzraster: 1,0 m x 1,5 m) zu hinterpflanzen. Schnitt- und Formhecken oder Hecken aus nur einer Strauchart (z.B. Liguster, Hainbuche etc) sowie Hecken aus fremdländischen Sträuchern (z.B. Thuja, Kirschlorbeer etc.) sind nicht zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1.3) zu verwenden.

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

- (1) Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das gering verschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke und Gebäude sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen in einer Tiefe von bis zu max. 5,0 m (gemessen ab dem Hauptbaukörper) bis zur OK Fertigfußboden (FFB) EG zulässig. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.

§ 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind mind. zwei heimische Laubbäume, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) je Grundstück zu pflanzen.
2. Auf mind. 80 % der Lauflänge der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. zweireihige, freiwachsende Strauchhecke aus mehreren heimischen Arten an Laubsträuchern (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, mind. H 60 - 100 cm, Pflanzraster: 1,0 m x 1,5 m) anzulegen. Schnitt- und Formhecken oder Hecken aus nur einer Strauchart (z.B. Liguster, Hainbuche etc.) sowie Hecken aus fremdländischen Sträuchern (z.B. Thuja, Kirschlorbeer etc.) sind nicht zulässig.
3. Sämtliche Pflanzungen je Grundstück sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.
4. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.
5. Innerhalb der Fläche dürfen weder Versickerungsflächen/-anlagen noch sonstige bauliche / technische Anlagen hergestellt werden.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1) zu verwenden.

(3) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Ausgleichserfordernis/-nachweis für die Überplanung der FI.Nr. 23/2 (BF 1)

Für die Kompensation des Eingriffs auf FI.Nr. 23/2 (BF 1) ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.710 Wertpunkten nachzuweisen. Der Nachweis der Ökopunkte hat spätestens mit der Baugenehmigung zu erfolgen.

(2) Ausgleichserfordernis/-nachweis für die Überplanung der FI.Nr. 23/2 (BF 2)

Für die Kompensation des Eingriffs auf FI.Nr. 23/2 (BF 2) ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.160 Wertpunkten nachzuweisen. Der Nachweis der Ökopunkte hat spätestens mit der Baugenehmigung zu erfolgen.

(3) Ausgleichserfordernis/-nachweis für die Überplanung der Fl.Nr. 23/3 (BF 3)

Für die Kompensation des Eingriffs auf Fl.Nr. 23/3 (BF 3) ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.030 Wertpunkten nachzuweisen. Diese werden von einer ca. 310 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1333 der Gemeinde Diedorf, Gemarkung Anhausen, vom Ökokonto „Maiergraben“, abgebucht.

§ 10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, keine gefährdende Verrichtungen vorgenommen sowie keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch die der Bestand/ Betrieb der noch herzustellenden Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet bzw. die Befahr- oder Begehbarkeit der Fläche eingeschränkt oder behindert werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

1.2 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, StU mind. 10 - 12 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Wildkirsche / Vogelkirsche
- *Sorbus torminalis* Elsbeere
- *Tilia cordata* Winterlinde

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus*, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus*, i. Arten und Sorten
- *Pyrus*, i. Arten und Sorten

1.3 Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, mind. H 60 - 100 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Cornus mas* Kornelkirsch
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung

im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENKW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zudem sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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

Sofern in Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers Metalldächer zum Einsatz kommen sollten, wird empfohlen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

2.2 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

2.3 Wasserrecht

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

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen; diese sind entschädigungslos zu dulden.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Technische Anlagen – Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden auf Bodendenkmäler zu stoßen. 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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5. ATTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg (Bodenschutzrecht) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird vorsorglich empfohlen eine Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Beim Auf- oder Einbringen von Material auf oder in den Boden sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 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 Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

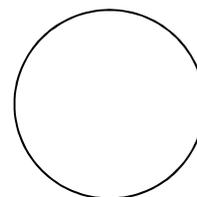
VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Hennhofen südlich der Dorfstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2024 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis einschließlich 05.04.2024 statt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2024 den Bebauungsplan „Hennhofen südlich der Dorfstraße“ in der Fassung vom 27.06.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, __.__.2024

.....

Florian Mair
1. Bürgermeister

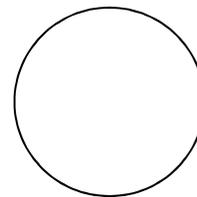


(Siegel)

- e) Ausgefertigt
Altenmünster, __.__.2024

.....

Florian Mair
1. Bürgermeister



(Siegel)

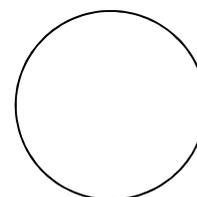
- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hennhofen südlich der Dorfstraße“ wurde am __.__.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den 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.

Altenmünster, __.__.2024

.....

Florian Mair
1. Bürgermeister



(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hennhofen südlich der Dorfstraße“ ist die Schaffung von Baurecht für maximal drei Einzelhäuser in zweiter und dritter Baureihe zur Dorfstraße, um dem benötigten Wohnraumbedarf für die einheimische Bevölkerung im Ortsteil Hennhofen gerecht werden zu können.

Bei den Baugrundstücken wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern gesehen. Für eine Wohnbauentwicklung eignet sich das Plangebiet gut, da es im Norden unmittelbar an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (insb. Wohnbebauung) angrenzt. Zudem entspricht das Planvorhaben den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes.

Um die Wohnentwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie verkehrliche, grünordnerische und naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB geschaffen und damit dem Bedarf zur Versorgung der (einheimischen) Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der eine Gesamtfläche von ca. 3.911 m² (rd. 0,4 ha) aufweist, umfasst innerhalb der Gmkg. Hennhofen vollständig die Fl.Nrn. 23/2 und 23/3 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 22/1.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 15.05.2022) mit räumlichen Geltungsbereich, o.M.
(© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hennhofen, in zweiter und dritter Baureihe südlich der Dorfstraße und wird im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Osten durch Gartenflächen der nordöstlich angrenzenden Siedlungsstruktur, im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) und im Westen durch die baulichen Nebenanlagen sowie die dicht bepflanzte Gartenfläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle begrenzt. Zudem befinden sich ca. 135 m nordöstlich das Gewerbegebiet „Hennhofen“ und ca. 80 m westlich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Die umgebende Siedlungsstruktur stellt sich im Wesentlichen als lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (zumeist in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit mittel- bis steilgeneigten Satteldächern).

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die zu überplanenden Flächen, die ein Nord-Süd-Gefälle von bis zu ca. 4 m aufweisen, stellen sich im Bestand etwa zu 50% als der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung zugehörige Gartenfläche und etwa zu 50% als Grünland dar. Im Bereich der Gartenfläche sind einige untergeordnete Nebenanlagen und im Bereich der Grünlandfläche ein Laubbaum vorzufinden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Dorfgebiet dar. Zudem werden östlich des landwirtschaftlichen Anwandwegs Bäume als zu erhalten und zu entwickeln dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

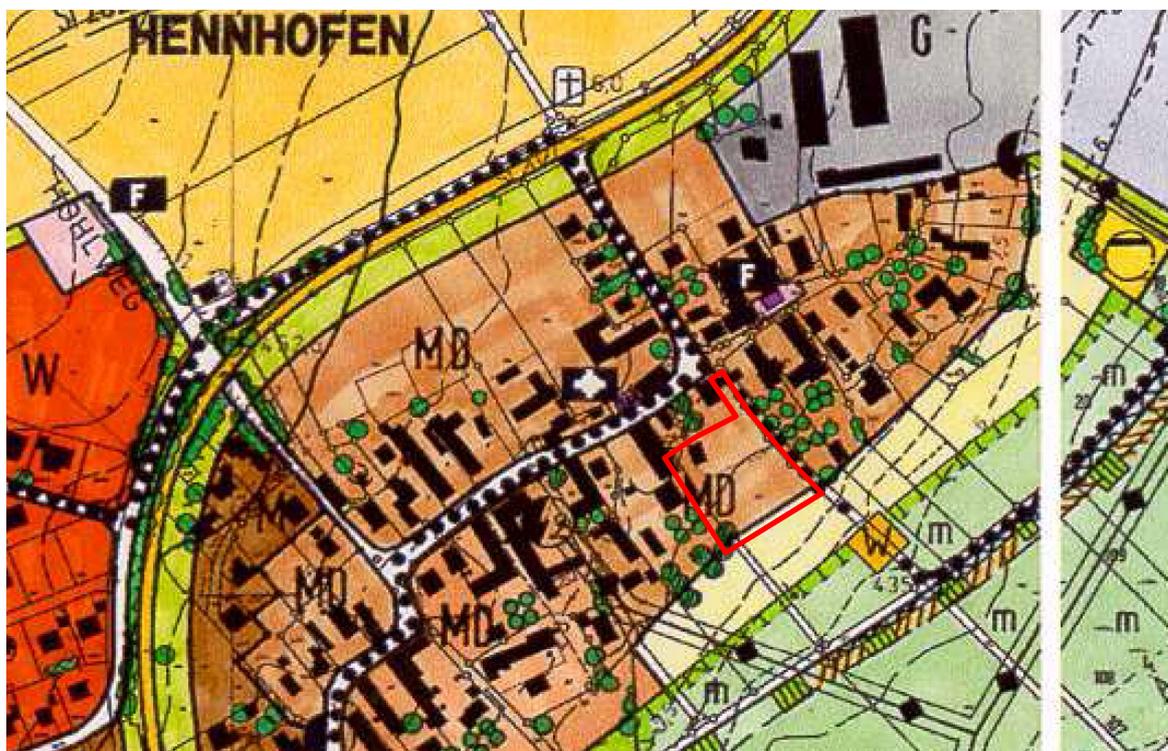


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, o.M.

3.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanungen

Östlich angrenzend schließt die Einbeziehungssatzung „Hennhofen – Riedle“ an; eine Überschneidung findet nicht statt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 09) zu beachten. Nachfolgend erfolgt zudem eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

Die Gemeinde Altenmünster gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an.

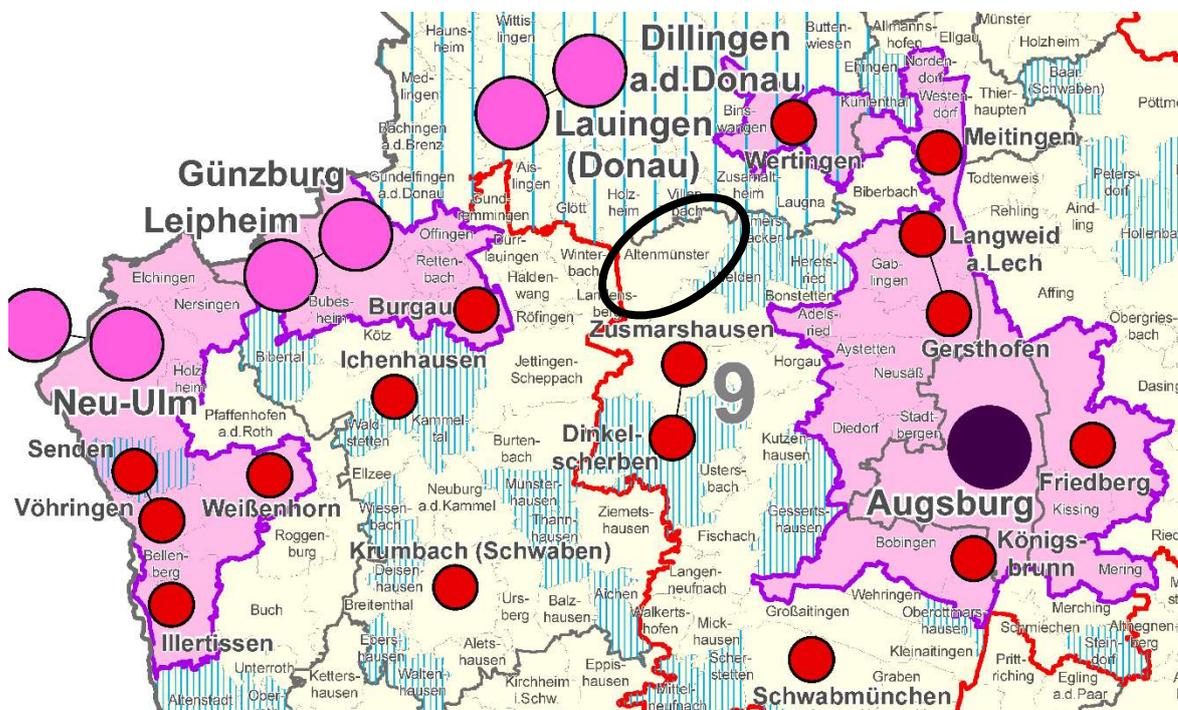


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)).

Raumstruktur

- 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, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G)).

Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. 3.1.1 (G)).
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. 3.2 (Z)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. 3.3 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2007 wird Altenmünster als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft.

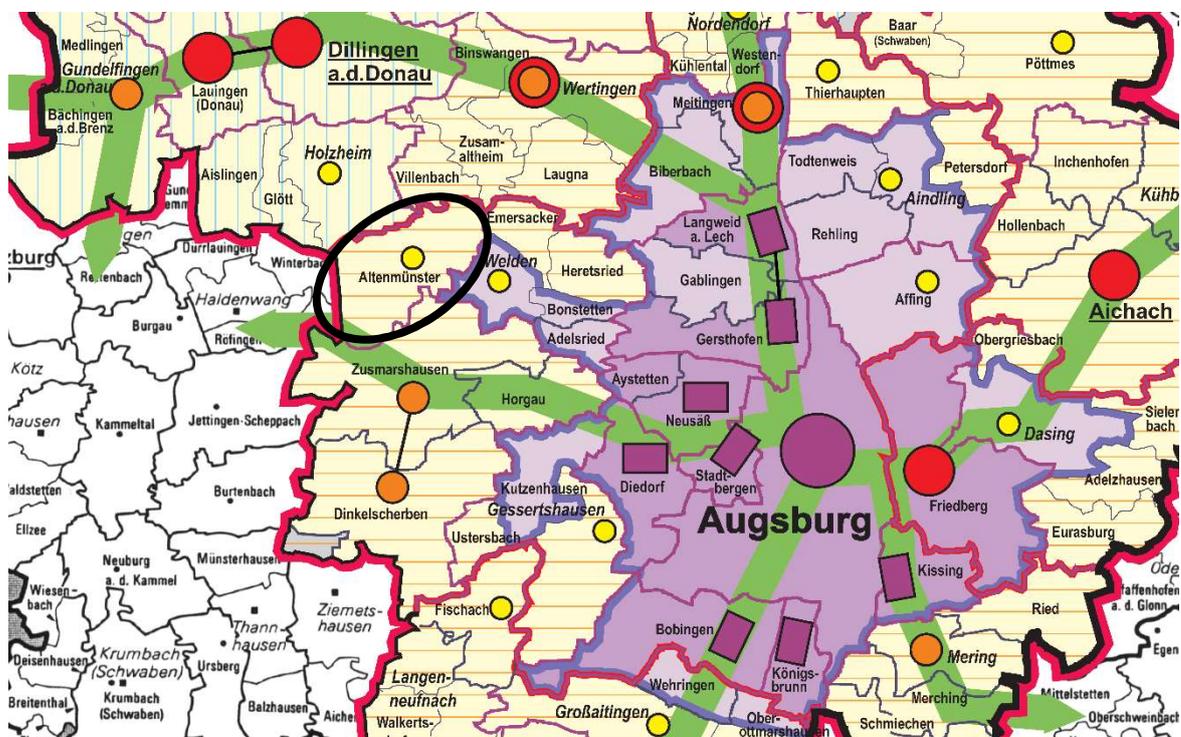


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

Siedlungsstruktur:

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen der Landes-/Regionalplanung

Am örtlichen Bedarf ausgelegt werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Ortsteil Hennhofen drei Baugrundstücke auf bisher als Garten und Grünland genutzten Flächen im Außenbereich geschaffen. Die geplanten Baugrundstücke, die im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Bebauung angrenzen, stellen eine verträgliche und am bestehenden Wohnbauflächenbedarf orientierte Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist absehbar nur sehr begrenzt bis gar nicht vorhanden, da die Gemeinde Altenmünster zum einen über keine bzw. kaum vorhandene innerörtliche Potenziale (Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale) verfügt; weder in Hennhofen noch in den anderen Ortsteilen.

Vor einigen Jahren wurden seitens der Gemeinde Altenmünster alle Eigentümer der unbebauten innerörtlichen Flächen angeschrieben und zum Verkauf der ungenutzten Flächen aufgefordert. Jedoch sind nur die wenigsten Eigentümer zum Verkauf der noch unbebauten Flächen bereit, sodass auch künftig einige innerörtliche Flächen unbebaut bleiben werden. Auf diese Flächen hat die Gemeinde Altenmünster keinen Zugriff.

Auf den ungenutzten innerörtlichen Flächen, die seitens der Gemeinde erworben werden konnten, wurden bereits Baumaßnahmen durchgeführt. Jedoch können derzeit nicht alle innerörtlichen Flächen veräußert werden, da u.a. auch aufgrund der geringen Einwohnerzahl Kaufinteressenten für derartige Flächen fehlen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl hat bereits vor einigen Jahren die Kreissparkasse ihre Filiale in Altenmünster aufgeben müssen, da der Standort wirtschaftlich nicht mehr tragbar war. Sofern also kein verfügbares Angebot an attraktivem Wohnraum innerhalb der Gemeinde bereitgestellt wird, werden ggf. weitere Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen aufgrund einer zu geringen Frequentierung folgen. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, legt die Gemeinde Altenmünster deshalb großen Wert auf ein gesundes Wachstum insb. durch junge Familien, damit zumindest die bestehende Infrastruktur der Gemeinde gesichert und erhalten werden kann und somit keine weiteren innerörtlichen Flächen ihre Nutzung verlieren und brach fallen. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute Flächen im Außenbereich auszuweichen.

Da keine geeigneten Potenzialflächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, steht die Planung einerseits im Einklang mit dem LEP-Ziel 3.2 und entspricht andererseits auch dem LEP-Ziel 3.3, da die Neuausweisung im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung entsteht.

5. PLANUNGSKONZEPT / ERSCHLIESSUNG

Mit dem Bebauungsplan wird die bestehende Siedlungsstruktur im Süden von Hennhofen durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Die Erschließung der Neubaugrundstücke erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Anwandweg, der im Norden an die Dorfstraße anbindet. Die Anbindung des Baugrundstücks BF 2, das in zweiter Reihe zur festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße liegt, wird über ein vertraglich geregeltes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des neuen Eigentümers sichergestellt.

Um die neu entstehende Bebauung am Ortsrand möglichst optimal in das Landschaftsbild einzubinden, werden insbesondere zur freien Landschaft hin Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Somit wird der Bebauungsplan durch die Regelungen der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der dörflich geprägten Siedlungsstruktur wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt; diese stellt sicher, dass 60 % des jeweiligen Grundstückes überbaut werden dürfen. Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wird von der gemäß BauNVO möglichen 50 %-igen Überschreitung der höchstzulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen Gebrauch gemacht, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH). Aufgrund der Randlage und der topografischen Gegebenheiten werden ausschließlich Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, bei denen sich das zweite Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss, zugelassen. Zudem soll damit der Charakter der angrenzenden Siedlungsstruktur fortgeführt werden.

6.2 Bauweise, Grenzabstände

Aufgrund der Ortsrandlage und der umgebenden dörflich geprägten Wohnbebauung wird mit dem Bebauungsplan lediglich eine lockere Einzelhausbebauung mit höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Demensprechend wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung etc. gewährleisten, festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein größeres Nebengebäude. Nachdem der Grundstückseigentümer beabsichtigt dieses Nebengebäude zu erhalten, wurde die nordwestliche Teilfläche der Fl.Nr. 23/2 nicht als Baugrundstück, sondern als private Grünfläche, die über den Bestand hinaus nicht weiter überbaut werden darf, festgesetzt. Aufgrund dessen, dass das Nebengebäude aktuell Außenbereich nach § 35 BauGB

liegt, wird mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche kein bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB genommen.

Um eine kleinteilige Bebauung sicherstellen zu können, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für jedes der drei Baugrundstücke mit einer separaten Baugrenze festgesetzt. Um den Eigentümern allerdings einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Grundstücksfläche einzuräumen, sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grün- und Pflanzflächen.

6.4 Gestaltungsfestsetzungen

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wurden ausschließlich mittelsteil bis steil geneigte Satteldächern mit Nord-Süd-Ausrichtung festgesetzt; Nebengebäude, wie z.B. Garagen, sind hiervon ausgenommen. Damit soll insbesondere der Lage am Ortsrand und dem abfallenden Gelände Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (wie z.B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Bebauung integrieren lässt. Zur besseren Integration der Neubauten, insb. hinsichtlich der Dachlandschaft, wird die Dacheindeckung auf ein rot-, braun- oder anthrazitfarbenes Farbspektrum begrenzt. Zur Verbesserung des Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, wird aber auch eine Dachbegrünung zugelassen.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zur Einfriedung (insb. dem Ausschluss von geschlossenen Einfriedungen und Sockeln sowie dem Ausschluss einer Einfriedung der privaten Pflanzflächen) wurde zudem den Belangen des Arten- und Naturschutzes sowie des Ortsbildes angemessen Rechnung getragen.

6.5 Bodenschutz und Grünordnung

Um die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurde die Verwendung versickerungsfähiger Beläge vorgegeben.

Zur Einbindung der neuen Bauflächen in die freie Landschaft sowie in das bestehende Siedlungsbild, soll im Zuge der Bebauung eine angemessene Ein-/Durchgrünung der Baugrundstücke erfolgen. Daher wurde neben der Erhaltung des Bestandbaums die Pflanzung von mind. zwei Bäumen je Baugrundstück (in Summe also mind. 6 Bäume) und die Pflanzung einer Strauchhecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze, die eine adäquate Eingrünung des hier neu entstehenden Ortsrandes bewirken soll, festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen leisten einen positiven Beitrag für die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

6.6 Ausgleichsflächen

Das Planvorhaben führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Garten- und Grünlandflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht (s. D – Umweltbericht, Pkt. 4).

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da an das Plangebiet ausschließlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen anschließen. Zwar befinden sich im weiteren Umfeld das Gewerbegebiet „Hennhofen“ (ca. 135 m nordöstlich) sowie ein aktiver Vollerwerbslandwirt mit Tierbestand (ca. 80 m westlich); allerdings können aufgrund der unmittelbar angrenzenden dörflich geprägten Wohnbebauung unzumutbare Immissionen ausgehend von diesen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Ebenso hat die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Baugebietsausweisung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gewerbegebiet oder den Vollerwerbslandwirt, da mit der jeweils angrenzenden dörflich geprägten Wohnbebauung bereits Immissionsorte mit einem geringeren Abstand zu den beiden aufgeführten Nutzungen existieren, die deren Emissionsverhalten definieren.

Betriebsbereich:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Neubebauung kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Abfallentsorgung wird über die ‚Dorfstraße‘ und die Straße ‚Am Riedle‘, an der die Müllbehälter zur Entleerung bereitzustellen sind, sichergestellt.

9. 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, insb. 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 im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt 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 oder die Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

Solarenergie

Im Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1150 bis 1164 kWh/m² und die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1600 h/Jahr und 1649 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Im Bereich der zu überplanenden Flächen kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten ausgebaut werden.

Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist voraussichtlich möglich. Ebenfalls ist der Einsatz von Erdwärmesonden voraussichtlich möglich, dieser bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	3.911 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugrundstücke <i>davon: Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)</i> 	1.769 m ² 933 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Private Grünflächen <i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> 	1.634 m ² 348 m ³
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Verkehrsfläche <i>davon: Straßenverkehrsfläche</i> <i>davon: Landwirtschaftlicher Anwandweg</i> 	508 m ² 420 m ² 88 m ²

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan schafft auf bisher weitestgehend unversiegelten Flächen Baurecht für drei Baugrundstücke. Mit den Festsetzungen zum Arten- und Naturschutz sowie zur Grünordnung werden die Bauflächen bestmöglich in das Landschaftsbild am Ortsrand integriert und die eingriffsbedingten Auswirkungen gemindert bzw. kompensiert.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region Augsburg (RP 09) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 4).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 3.1) wird verwiesen.

Schutzgebiete:

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung:

Der Biotopkartierung Bayern ist zu entnehmen, dass sich weder innerhalb des Plangebietes noch im näheren Umfeld Biotope befinden.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN 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 insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten

Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

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

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet stellt sich als intensiv beanspruchte Gartenfläche sowie als artenreiches / extensiv genutztes Grünland dar. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden, sodass das Plangebiet selbst keine Bedeutung für die Frischluftentstehung hat. Die Grünlandfläche trägt zusammen mit der anschließenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche infolge der schnellen nächtlichen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Frischluftabfluss der (nord)westlich gelegenen Waldflächen dar. Auch entsteht durch das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit der Kaltluftschneise entlang der etwa 280 m südlich verlaufenden Zusam, die bereits durch die Bestandsbebauung von Hennhofen begrenzt wird.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastungen durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Bebauung von Teilen des Plangebiets ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Da mit dem Planvorhaben lediglich Baurecht für höchstens drei zusätzliche Einzelhäuser geschaffen wird und sich das Plangebiet 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 nicht relevant.

Der zusätzlichen zu erwartenden Versiegelung stehen die festgesetzten Pflanzflächen-/maßnahmen gegenüber, die eine positive Wirkung auf das Klima und die Lufthygiene im Plangebiet haben.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands zufolge im Naturraum D64 Donau-Iller-Lech-Platten (Untereinheit: 046-A Riedlandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten).

Der Bodenübersichtskarten von Bayern kann entnommen werden, dass es sich bei den Böden im Plangebiet überwiegend um pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton über Lehm bis Schluffton handelt, die ein hohes bis sehr

hohes Regenrückhaltevermögen aufweisen über eine geringe bis sehr geringe Tragfähigkeit verfügen.

Auswirkungen:

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

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher weitestgehend unversiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, was einen unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge hat. Innerhalb Baugrundstücke, die zu mindestens 60% unbebaut und unversiegelt bleiben müssen sowie innerhalb der festgesetzten Grün- und Pflanzflächen, können sich die Bodenfunktionen anteilig wiedereinstellen.

Ergebnis:

Da im Zuge der Planung ein mittlerer Versiegelungsgrad zulässig ist und auch mit Geländebewegungen zu rechnen ist, ist trotz der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Mit dem Planvorhaben erfolgt die Baurechtschaffung für eine kleinteilige Bebauung im dörflichen Umfeld, die sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ableitet. Infolge der Überplanung geht eine rd. 0,18 ha große, weitestgehend unversiegelte Garten- und Grünlandfläche zu Gunsten einer Siedlungsentwicklung verloren.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch Umwandlung und Versiegelung wird die Fläche in einem größeren Umfang verändert und geht dem Naturhaushalt verloren.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hennhofen. Im Norden, Osten und Westen schließen bereits dörflich geprägte Siedlungsflächen und im Süden landwirtschaftliche Flächen an. Aufgrund der räumlichen Lage weist das Plangebiet eine gute Eignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der ca. 280 m südlich des Plangebiets verlaufende Zusam. Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; auch eine Kennzeichnung des geplanten dörflichen Wohngebietes als wassersensibler Bereich ist nicht gegeben.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen der zu überplanenden Flächen ist derzeit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, gegeben. Wie der Bodenfunktionskarte und der hydrogeologischen Karte entnommen werden kann, weisen die Böden ein hohes bis sehr hohes

Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen auf, allerdings haben die Böden als Poren-Grundwasserleiter lediglich eine geringe Durchlässigkeit.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase ist je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen. Durch künftige Gründungsmaßnahmen kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen. Dabei sind Aufwirbelungen und Einträge von Boden möglich.

Anlagen- 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. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auch künftig innerhalb der Grünflächen sowie auch innerhalb der gärtnerisch angelegten Gartenflächen, zumindest anteilig, zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als gering zu werten. Das Niederschlagswasser das nicht innerhalb der Grünflächen zur Versickerung gebracht werden kann, darf gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einleitet werden.

Ergebnis:

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden, können jedoch mithilfe entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden. Damit sind für das Schutzgut Wasser Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet stellt sich als intensiv beanspruchte Gartenfläche sowie als artenreiches / extensiv genutztes Grünland dar. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden, Die Grünlandfläche dient vermutlich als Lebensraum und Jagdrevier für Vogelarten der freien Feldflur. Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastung durch Staubeinstaub und Schadstoffausstoß kommen. Im Zuge der Baumaßnahme (Einsatz von Baumaschinen, Erdbewegungen, Entfernung der Vegetation) besteht grundsätzlich eine potenzielle Gefahr der Tötung oder Schädigung von Arten bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (etwa von Vögel).

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingt wird der Grün- und Gehölzflächenanteil auch künftig relativ hoch sein. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen neue Vegetationsstrukturen, nicht nur innerhalb der Grundstücksflächen, sondern vor allem auch am Ortsrand, sicherstellen. Mit Hilfe der Maßnahmen solle den Struktur- und floristische Artenvielfalt erhöht werden, sodass ggf. die Habitatsignung für heckenbrütende Vogelarten zunimmt. Beeinträchtigung von Vogelarten der freien Feldflur, die auf die umliegenden Ackerflächen ausweichen können, können ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich am südliche Ortsrand von Hennhofen und schließt unmittelbar an den in Zusammenhang bebauten Ortsteil, der sich als Dorfgebiet darstellt, an. Südlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit anteilig als Gartenfläche und anteilig als Grünland genutzt. Auf den Gartenflächen sind nutzungsbedingt einige bauliche Nebenanlagen vorhanden.

Auswirkungen:

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine bauliche Ergänzung des dörflich geprägten Umfeldes, die sich jedoch in das räumliche Umfeld integriert. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sorgen für eine angemessene Eingrünung der künftigen Bebauung, wodurch eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet weist im Bestand keine allgemeine Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen:

Durch die geplante Umnutzung entsteht der ortsnahe Erholungsnutzung somit kein Verlust an Freiraum.

Ergebnis:

Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung sind nicht gegeben; das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Das Plangebiet ist weitestgehend umgeben von dörflich geprägter Wohnbebauung sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sodass weitestgehend dorfgiebtypische Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Im weiteren Umfeld ist ein Gewerbegebiet (ca. 135 m entfernt) und ein aktiver Landwirt (ca. 80 m entfernt) vorhanden; deren Emissionsverhalten wird bereits durch die bestehende Bebauung definiert. Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand nur dorfgiebtypische Emissionen aus.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen können während des Baubetriebes Lärm- und Staubemissionen und ggf. Erschütterungen auftreten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit der geplanten Bebauung erhöht sich für die angrenzenden Anwohner die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs; der jedoch in dem beabsichtigten Umfang vernachlässigt werden kann. Insgesamt sind bedingt durch das Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Umfeld gegeben, die über das im Bestand übliche

Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzung führen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind dorfgebietstypisch, sodass von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann. Darüber hinaus wird auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 7) verwiesen.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld Kultur- oder Sachgüter verzeichnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dennoch wird auf die Hinweise unter Pkt. 4 „Denkmalschutz - Bodeneingriffe“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

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

2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:* Durch das Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch das Vorhaben werden voraussichtlich die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung der Abfälle wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit dem 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:* Eine unzumutbare Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist nicht gegeben.
- *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:* Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Mit der Planung ist kein Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität insb. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleiben und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde.

Mit Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung von Wohnraum sowie auf eine Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Boden / Fläche / Wasser:

- Versickerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigte Grundstücksflächen als Grün-/Gartenfläche
- Gestaltung der PKW-Stellplätze und der sonstigen Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Klima u. Lufthygiene / Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt / Orts- u. Landschaftsbild:

- Anpflanzung von Bäume und Strauchhecken / Erhaltung des Bestandbaums
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigte Grundstücksflächen als Grün-/Gartenfläche

Mensch (Immissionen):

- keine

5. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Die geplante Bebauung führt zu einer Überformung und Veränderung weitestgehend unversiegelter Garten- und Grünlandflächen. Im Wesentlichen ergeben sich nach aktuellem Erkenntnisstad relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (2021) ermittelt.

5.1 Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs für Fl.Nr. 23/2 (BF 1)

Für die zu überplanenden strukturarmen Gärten (nördliche Teilfläche), die derzeit eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume haben, erfolgt nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1b eine Bewertung mit 3 Wertpunkten.

Für das zu überplanende artenreiche / extensive Grünland (südliche Teilfläche), das derzeit eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume hat, erfolgt nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1b eine Bewertung mit 8 Wertpunkten.

Durch die festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine Reduktion der Wertpunkte um 10 %, sodass sich ein Ausgleichsbedarf von 1.710 WP ergibt.

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für die Fl.Nr. 23/2 (BF 1)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bestand	Bewertung	Fläche (m²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Fl.-Nr. 23/2 Tf., Gemarkung Hennhofen, Gemeinde Altenmünster (BF 1)					
strukturarme Gärten (nördliche Teilfläche)	gering	645	3	0,6	1.161,00
extensiv genutztes Grünland (südliche Teilfläche)	mittel	154	8	0,6	739,20
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					1.900,20

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Ausführung von Stellplätzen und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück (sofern möglich)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textl. Festsetzung § 6 (1) und § 8 (1)	5
Hinterpflanzung von Einfriedungen entlang von öffentl. Straßen mit Sträuchern, Pflanzung von mind. 2 Laub-/Obstbäumen je Baugrundstück, Pflanzung einer mind. 2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke im Süden	Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität, Eingrünung	Textl. Festsetzung § 5 (3), § 8 (2), § 8 (3)	5
Summe			10

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	1.710,18
------------------------------------	-----------------

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsverpflichtung ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

5.2 Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs für Fl.Nr. 23/2 (BF 2)

Für das zu überplanende artenreiche / extensive Grünland, das derzeit eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume hat, erfolgt nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1b eine Bewertung mit 8 Wertpunkten.

Durch die festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine Reduktion der Wertpunkte um 10 %, sodass sich ein Ausgleichsbedarf von 2.160 WP ergibt.

Tab. 4: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für die Fl.Nr. 23/2 (BF 2)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bestand	Bewertung	Fläche (m²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Fl.-Nr. 23/2 Tf., Gemarkung Hennhofen, Gemeinde Altenmünster (BF 2)					
extensiv genutztes Grünland	mittel	500	8	0,6	2.400,00
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					2.400,00
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)		
Ausführung von Stellplätzen und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück (sofern möglich)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textl. Festsetzung § 6 (1) und § 8 (1)	5		
Hinterpflanzung von Einfriedungen entlang von öffentl. Straßen mit Sträuchern, Pflanzung von mind. 2 Laub-/Obstbäumen je Baugrundstück, Pflanzung einer mind. 2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke im Süden	Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität, Eingrünung	Textl. Festsetzung § 5 (3), § 8 (2), § 8 (3)	5		
Summe					10
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					2.160,00

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsverpflichtung ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

5.3 Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs für Fl.Nr. 23/3 (BF 3)

Für das zu überplanende artenreiche / extensive Grünland, das derzeit eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume hat, erfolgt nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1b eine Bewertung mit 8 Wertpunkten. Durch die festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine Reduktion der Wertpunkte um 10 %, sodass sich ein Ausgleichsbedarf von 2.030 WP ergibt.

Tab. 5: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für die Fl.Nr. 23/3 (BF 3)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bestand	Bewertung	Fläche (m²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Fl.-Nr. 23/3 Tf., Gemarkung Hennhofen, Gemeinde Altenmünster					
extensiv genutztes Grünland	mittel	470	8	0,6	2.256,00
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					2.256,00
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)		
Ausführung von Stellplätzen und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück (sofern möglich)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textl. Festsetzung § 6 (1) und § 8 (1)	5		
Hinterpflanzung von Einfriedungen entlang von öffentl. Straßen mit Sträuchern, Pflanzung von mind. 2 Laub-/Obstbäumen je Baugrundstück, Pflanzung einer mind. 2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke im Süden	Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität, Eingrünung	Textl. Festsetzung § 5 (3), § 8 (2)	5		
Summe					10
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					2.030,40

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die o.g. ermittelte Ausgleichsverpflichtung wird auf einer ca. 310 m² großen Fläche vom Ökokonto „Maiergraben“ (mit Maßnahmenpool) der Gemeinde Diedorf (Gemarkung Anhausen) abgebucht. Die Ökokontofläche befindet sich im Eigentum vom Freistaat Bayern; die Bayerische Staatsforsten AöR ist mit der Bewirtschaftung beauftragt. Die ermittelten Wertepunkte werden über einen Vertrag gesichert.

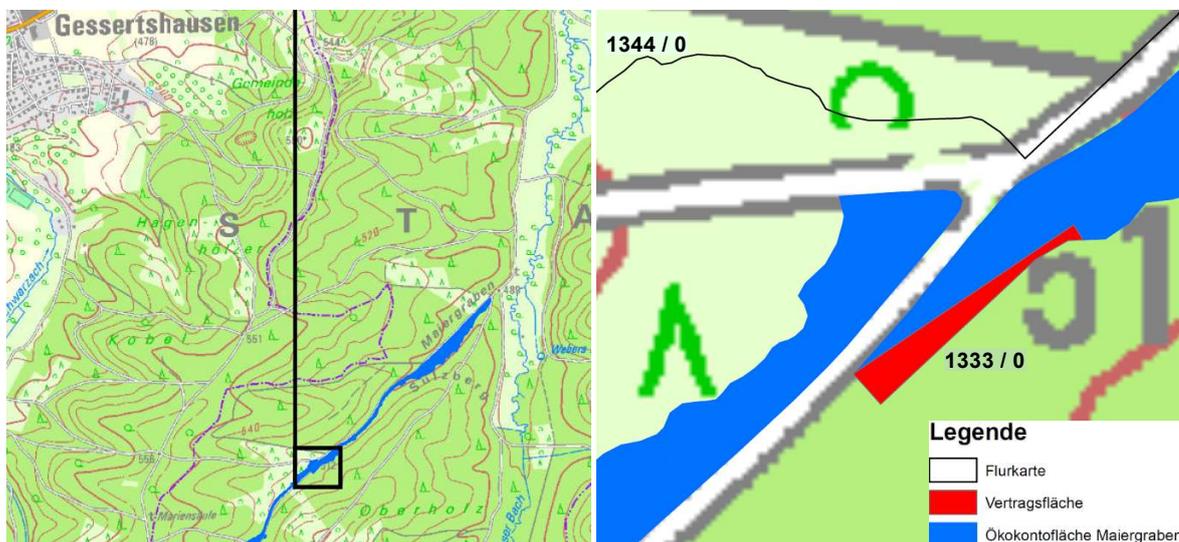


Abb. 5: Lage der zugeordneten Ökokontofläche im Ökokonto „Maiergraben“, o.M.

6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung, die sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ableitet, ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft und diesen in angemessener Weise arrondiert. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle wurde daher nicht untersucht.

7. MONITORING

Die Gemeinde Altenmünster überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insb. 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 sowie natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Nach einer Dauer von max. drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

8. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der Daten des Flächennutzungsplans,
- die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gewonnen Erkenntnisse,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans Augsburg (RP 09),
- eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- sowie eigenen Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen)

9. ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass aufgrund des Status-Quo nur mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung nicht entgegen.

Tab. 6: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung	Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Klima / Lufthygiene	gering	Orts-/ Landschaftsbild	gering
Boden	mittel	Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Fläche	gering	Mensch (Immissionen)	gering
Wasser	mittel	Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering		

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.