

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET UNTERSCHÖNEBERG AM KREISVERKEHR“

SATZUNG

Fassung vom 26.06.2014

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 vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 Unterschöneberg am Kreisverkehr“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ der Gemeinde Altenmünster gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan vom 26.06.2014, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

A PLANZEICHNUNG

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- der Satzung

Beigefügt sind

- Begründung & Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Unterschöneberg" der Gemeinde Altenmünster vom 10.04.2014, LA 13-262-G02.docx, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet

Die in der Planzeichnung mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

- Öffentliche Tankstellen (gewerblichen Betrieben untergeordnete private Tankanlagen sind davon ausgenommen)
- 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 um max. +/- 1,2 m zur Oberkante des 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 etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) überschreiten.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für das Gewerbegebiet GE die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachform

Im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig:

- Geneigte Dächer
- Flache und flachgeneigte Dächer

Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

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

Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.2 Farbdefinition Dacheindeckung

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

4.3 Außenwände

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

4.4 Werbeanlagen

Die Höhe der an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen (z.B. Pylone) darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dürfen je Anlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Freistehende Anlagen sind auch außerhalb der 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.

4.5 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrassen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä.) zu befestigen.

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

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen

Im GE sind Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Gebäude, Stellplätze und der Zufahrt bis zu max. +/- 1,2 m zulässig.

4.7 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.

4.8 Versorgungsanlagen

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

5 VERKEHR

5.1 Erschließung

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücke der Gewerbegebietsflächen sind ausschließlich von der geplanten Erschließungsstraße aus zugelassen. Sonstige unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur Staatsstraße (St 2027) oder zur Kreisstraße (Kr A 20) sind nicht zulässig.

5.2 Sichtdreieck

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

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

6.1 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich der privaten Grundstücke ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

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

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

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

6.3 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

6.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1 und P2:

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 und P2 sind Sträucher gem. der nachfolgenden Pflanzliste (Pkt. E 1) in gruppenweiser und lockerer Anordnung entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen.

Die Anzahl der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher (pro Planzeichen Strauchpflanzung sind mind. 3 Sträucher zu pflanzen) ist zwingend einzuhalten. Der Standort der Strauchpflanzungen kann verschoben werden, ist jedoch parallel der Grundstücksgrenze herzustellen.

P3:

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 sind Sträucher gem. der nachfolgenden Pflanzliste (Pkt. E 1) in gruppenweiser Anordnung zu pflanzen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss 60 % 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 bis zu 20 m jeweils ein Baum der I. und II. Wuchsklasse gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) einzubringen. Es sind mind. 8 Bäume zu verwenden.

6.5 Private Grundstücksflächen

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

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

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

6.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine Rodung von bestehenden Gehölzstrukturen (sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

7 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschöneberg“ sind als Flächen für den Ausgleich 8.952 m² bereitzustellen.

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

Auf der 8.952 m² großen Ausgleichsfläche mit der Fl.Nr. 531 sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

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

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

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

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

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Emissionskontingente	tags L_{EK} in dB(A)	nachts L_{EK} in dB(A)
GE 1	64	49
GE 2	60	45
GE 3	63	48

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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

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

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet gekennzeichnete Fläche heranzuziehen.

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

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten LIK_{ij} kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

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

Hinweis: Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109 in der seit dem Jahr 1989 geltenden Fassung (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991 über die Einführung technischer Baubestimmungen DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise - Ausgabe November 1989 Allgemeines Ministerialamtsblatt 1991, 218) die einzuhaltenden Anforderungen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

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

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

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

9 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

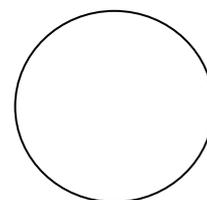
Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

10 INKRAFTTRETEN

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

Altenmünster, den

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE

E 1 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: StU 18-20 cm

Arten wie:

- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: StU 18-20 cm

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 80-125 cm

Arten wie:

- *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)

E 2 Niederschlagswasserversickerung

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

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, 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 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.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

E 3 Regenwasserkanäle

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

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

E 4 Bodendenkmäler

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewerdenkmal.

E 5 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.

E 6 Landwirtschaftliche Immissionen

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

E 7 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 8 LEW Verteilnetz GmbH

Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungseileitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Im Schutzbereich der Leitungen darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach vorgenannter DIN nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungen liegen, sind der LEW Verteilnetz GmbH deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektromedienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Auf die Gefahr, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist, wird hingewiesen.

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist nur über den Bau neuer Transformatorenstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Stationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die

elektrischen Leistungsanforderungen der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Transformatorstation in das Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Baugebieterschließung.

Sollten die bestehenden, die das Bebauungsplangebiet querenden 20-kV-Freileitungen im Zuge der Baugebieterschließung hinderlich sein und Umbaumaßnahmen erforderlich werden, wird um eine frühzeitige Einbindung in die Erschließungsplanung gebeten, da die LEW Verteilnetz GmbH für die Umsetzung eine Planungsvorlaufzeit von 5 Monaten schätzt. Der Umfang der Umbaumaßnahmen an den 20-kV-Freileitungen kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht ermittelt werden. Die Kostentragung wird dabei zu gegebener Zeit geklärt.

E 9 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET UNTERSCHÖNEBERG AM KREISVERKEHR“

ENTWURF

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 10.04.2014

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

1	Anlas der Planung	4
2	Städtebauliche Erfordernis	4
3	Lage des Bebauungsplans	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld	5
3.3	Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes, Vegetation	7
3.4	Topografie	7
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
5	Übergeordnete Planungen	8
5.1	LEP Bayern 2013	8
5.2	Regionalplan der Region Augsburg (9)	9
6	Ziele der Planung	9
7	Planungskonzept	10
8	Begründung der Textlichen Festsetzungen	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
8.4	Gebäudegestaltung	14
8.5	Werbeanlagen	15
8.6	Einfriedungen	15
8.7	Oberflächenbefestigung	15
9	Umweltbericht	16
9.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	16
9.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	16
9.2.1	Regionalplan	16
9.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	17
9.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz	17
9.2.4	Biotopkartierung	17
9.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
9.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	18
9.3.2	Schutzgut Boden	19
9.3.3	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)	20
9.3.4	Schutzgut Flora	20
9.3.5	Schutzgut Fauna	21
9.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	22

9.3.7	Schutzgut Mensch (Erholung)	23
9.3.8	Schutzgut Mensch (Immissionen).....	23
9.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
9.4	Wechselwirkungen der Schutzgüter	25
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“).....	25
9.6	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	25
9.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	25
9.6.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschafts- pflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden.....	26
9.6.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	26
9.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
9.8	Beschreibung d. Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken.....	27
9.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	28
9.10	Zusammenfassung	28
10	Ver- und Entsorgung	29
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	29
10.2	Stromversorgung	30
10.3	Abfallentsorgung	30
11	Immissionsschutz	30
11.1	Schutz vor Gewerbelärm	30
11.2	Zulässige Lärmimmissionen	30
11.3	Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12.....	31
11.4	Ermittlung der Immissionskontingente	33
11.5	Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren.....	33
11.6	Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen.....	33
11.7	Bewertung der Lärmimmissionen	33
11.8	Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen.....	34
12	Energie	34
13	Kultur- und Sachgüter.....	36
14	Altlasten	36
15	Flächenstatistik	36

1 ANLAS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ ist primär die Betriebsverlagerung eines ortsansässigen Betriebes, der sich aufgrund immissionsbedingter Konfliktlagen (umgebende Wohnbebauung am Wiesengrund im Ortsteil Unterschöneberg) an seinem derzeitigen Standort nicht weiter entwickeln kann. Aus betrieblichen Gründen ist es für den Betrieb erforderlich seinen Standort weiterhin in Unterschöneberg aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus liegen der Gemeinde einige Anfragen von Handwerksbetrieben, die ortsgebunden sind, vor. Damit hat die Gemeinde Altenmünster einen Bedarf geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit verstärkter Orientierung auf leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie auf ortsansässige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bereitzustellen bzw. auf solche, die die Nähe zur A 8 brauchen.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Altenmünster die weitere Entwicklung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sichern und zu entwickeln. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Standort des Bebauungsplanumgriffes befindet sich unmittelbar an der St 2027, die das Gemeindegebiet von Norden nach Süden quert, und an der Kr A 20, die das Gemeindegebiet von Osten nach Westen quert. Damit verfügt das Plangebiet sowohl über eine gute örtliche Anbindung, da dieser im Verflechtungsbereich der umgebenden Ortsteile in zentraler Lage liegt, als auch über eine gute überörtliche Anbindung, da über die St 2027 die A 8, die etwa 4,5 km südlich des Plangebietes verläuft, relativ schnell erreichbar ist.

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

2 STÄDTEBAULICHE ERFORDERNIS

Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ ist darin begründet, dass ein im Ortsteil Unterschöneberg ansässiger Handwerksbetrieb, der die Montage von Fenster- und Türelementen durchführt, an seinem derzeitigen Standort in seinen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt ist.

Der betroffene Betrieb befindet sich inmitten des Wohngebietes „Am Wiesengrund“ und ist ausschließlich von bestehender Wohnbebauung umgeben. Der Betrieb hat sich vor etwa 10 Jahren im Wohngebiet angesiedelt; in den letzten Jahren hat sich aufgrund sowohl des Fahrverkehr als auch der Montagegeräusche die Konfliktlage

zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zunehmend verschärft. Insbesondere die Lärmemissionen, die vor allem durch den betrieblich bedingten Fahrverkehr (Zu- und Ablieferverkehr) verursacht werden, stellen mittlerweile eine mit der Wohnnutzung unverträgliche Konfliktsituation dar, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1. BauGB nicht mehr gerecht wird.

Seitens der Nachbarn sind bei der Gemeinde Altenmünster bereits zahlreiche Beschwerden eingegangen, die die Ist-Situation als unzumutbar beschreiben. Um diesem Umstand Abhilfe zu schaffen und wieder gesunde Wohnverhältnisse in dem betroffenen Wohngebiet herzustellen sowie dem ortsansässigen Betreib in Unterschöneberg zu halten und diesem auch einen Erweiterungsspielraum für künftige Entwicklungsabsichten zu geben, beabsichtigt die Gemeinde Altenmünster auf den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ein Gewerbegebiet auszuweisen. Dieses Gewerbegebiet soll vor allem auf die Ansiedlung ortsansässiger Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bzw. auf solche, die die Nähe zur A 8 brauchen, ausgerichtet sein.

Da aufgrund der betriebsbedingten Lärmemissionen und unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstrukturen weder eine Betriebserweiterung am derzeitigen Standort noch eine Betriebsverlagerung auf vorhandenen Baulücken innerhalb des Ortsteils Unterschöneberg möglich ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes an dem vorgesehenen Standort zwingend erforderlich.

3 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 236 sowie teilweise die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 220/1, 221, 234 und 237 der der Gemarkung Unterschöneberg der Gemeinde Altenmünster und weist eine Gesamtfläche von ca. 21.285 m² (ca. 2,1 ha) auf.

3.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt an der St 2027 im Ortsteil Unterschöneberg und damit im südlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Altenmünster; Unterschöneberg liegt ca. 2,0 km südlich des Hauptortes Altenmünster.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Bachlauf des Stellenbaches mit dichtem Gehölzbestand
- im Nordosten durch die bestehende Kläranlage mit Gehölzbestand
- im Osten durch landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen
- im Südosten landwirtschaftlich bewirtschafteten Grünflächen
- im Süden durch die Wohnbebauung
- im Westen durch die Staatsstraße St 2027 mit dahinterliegenden Grünflächen (zum Teil mit Wohnbebauung)

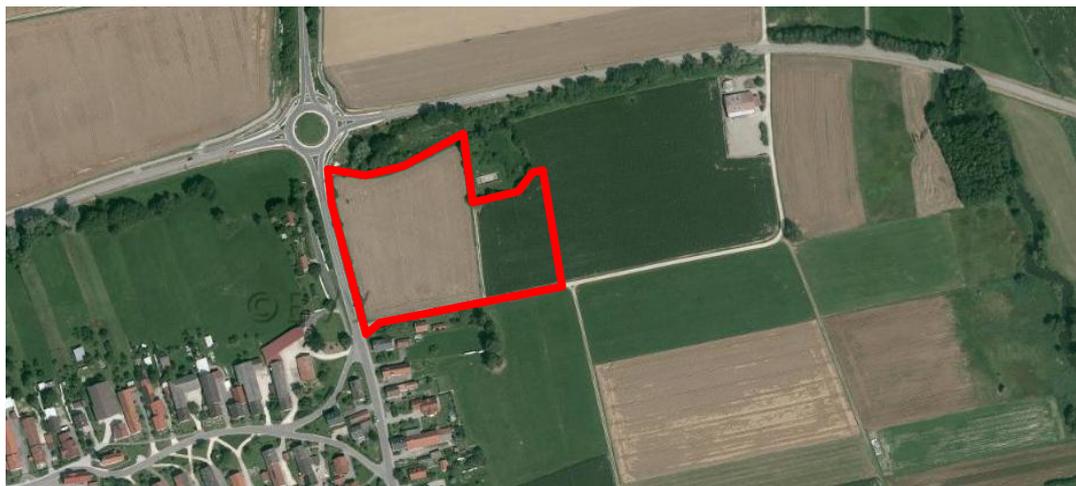


Abb. 1: Luftbild vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Umfeld

Der gesamte Planungsumgriff befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete als auch außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; die nächste Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (= vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet) befindet sich ca. 300 m bis 350 m östlich des Bebauungsplanumgriffes im Bereich der Zusam (Gewässer 1. Ordnung). Die zu überplanende Fläche ist nahezu vollständig als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.



Abb. 2: Wassersensibler Bereich mit Bebauungsplanumgriff

Die Flächen die im wassersensiblen Bereich liegen werden vom Wasser beeinflusst und können durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09). Im Osten an den Bebauungsplanumgriff angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01); eine Überschneidung findet jedoch nicht statt.

3.3 Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes, Vegetation

Die zu überplanenden Flächen selbst dienen bislang als Fläche für Landwirtschaft (Ackerflächen und Grünland) und enthält keine erhaltenswerten Grün- bzw. Gehölzstrukturen.

Im Norden an den Bebauungsplanumgriff angrenzend befindet sich das kartierte Flachland-Biotop „Restabschnitte am Stellenbach“ und begleitende Feuchtbereiche bei Unterschöneberg“ (ID.Nr. 7529-0073-006) mit kleinflächig mäandrierendem Bachlauf des Stellenbaches und mit breitem und dichten Gehölzsaum und stark eutrophierter Krautschicht sowie mit im Westteil randlich angepflanzten standortuntypischen Gehölzen.

3.4 Topografie

Das Gelände der zu überplanenden Fläche fällt von Südwesten (ca. 445 m ü. NN) nach Osten (ca. 440 m ü. NN) um ca. 5,0 m ab.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen Gewerbliche Bauflächen (zum Teil mit reduzierten Emissionen) dar.

Die Gewerblichen Bauflächen werden im Osten von einem ca. 10-20 m und im Westen von einem ca. 15 m breiten Grünstreifen sowie im Norden von dem kartierten Biotop (B 73.06 13d) sowie extensivem Grünland umgrenzt.

Zudem verlaufen im Norden der Gewerblichen Baufläche mit reduzierten Emissionen in Ost-West-Richtung und im Osten der Gewerblichen Baufläche in Nord-Süd-Richtung elektrische Freileitungen (20-kV LEW).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ ist weitestgehend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster entwickelt. Geringe Abweichungen vom wirksamen Flächennutzungsplan befinden sich ausschließlich im Osten und Westen des Bebauungsplanumgriffes.

Damit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelerverfahren gem. 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Von dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ werden keine bestehenden Bebauungspläne berührt.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Altenmünster gehört 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 Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

5.1 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)).

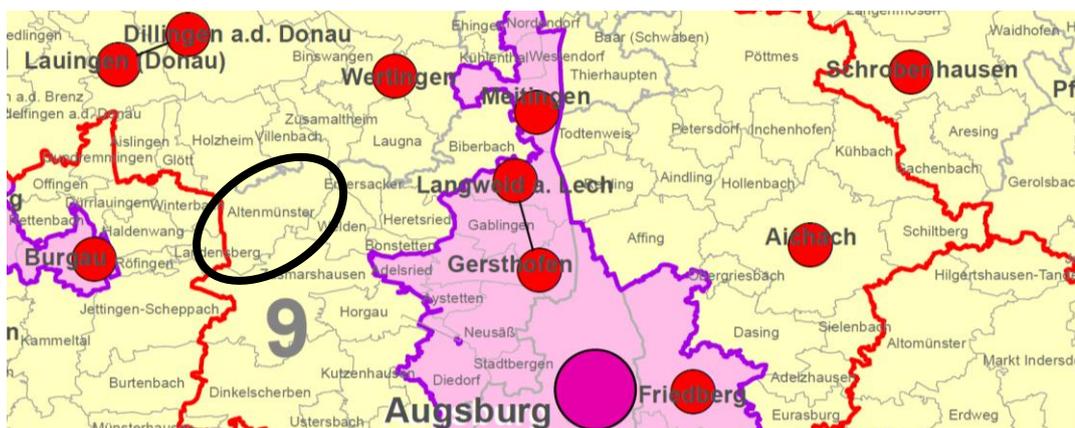


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 Strukturkarte

5.2 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)).
- 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)).

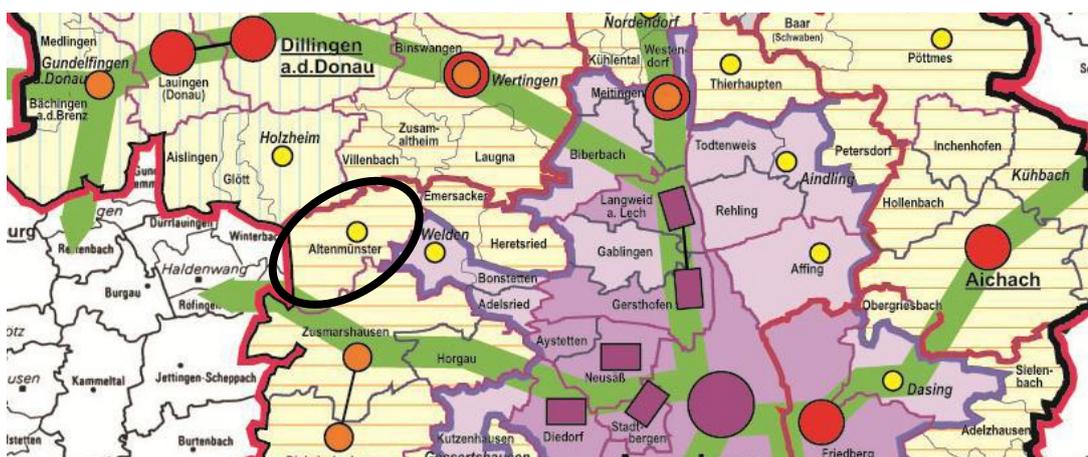


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur

6 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 Unterschöneberg den o.a. landes- und regionalplanerischen Zielen zur Verbesserung der Erwerbsstruktur in allen Teilräumen der Region bzw. im ländlichen Raum Rechnung getragen.

Weitere eingehaltene Ziele der Planung sind:

- Vermeidung einer ungegliederten, insb. bandartigen Siedlungsentwicklung
- Ausweisung von Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten
- Verminderung der Abwanderung der Bevölkerung durch Schaffung von dauerhaften, qualifizierten und bedarfsgerechten Arbeitsplätzen
- nachhaltige Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum
- Anwendung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen

7 PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplanes die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen vor. Das neue Gewerbegebiet wird verkehrstechnisch über eine neue 6,5 m breite Erschließungsstraße, die über eine Anschlussstellen an die Staatsstraße (St 2027) angebunden wird, erschlossen; die Anbindung an die St 2027 besteht bereits, hier mündet derzeit der landwirtschaftliche Anwandweg mit der Fl.Nr. 237 in der Staatsstraße.

Im Zuge der Planung wird der bestehende landwirtschaftliche Anwandweg bis zur Einmündung der Zufahrt zum nördlich gelegenen Regenwasserrückhaltebecken (Fl.Nr. 235) sowie die Zufahrt zur Fl.Nr. 235 selbst zu einer funktionsfähigen Erschließungsstraße ausgebaut. Je nach künftiger Belegung des Gewerbegebietes wird ggf. am Ende der Zufahrt zur Fl.Nr. 235 eine neue Erschließungsstraße nach Westen hin abzweigen; diese Erschließungsstraße würde dann in einer Wendeanlage enden, um einen reibungslosen Verkehrsablauf sicherstellen zu können.

Stellmöglichkeiten für PKWs (z.B. Mitarbeiter-Stellplätze) sind in ausreichendem Maße auf den jeweiligen Grundstücken bereitzustellen.

Das geplante Gewerbegebiet ist im Norden und Nordosten durch bestehende Bepflanzung (im Norden entlang des Stellenbaches und im Nordosten rund um die Kläranlage) und im Westen durch eine Baumreihe entlang der St 2027 bereits eingegrünt, sodass es nach Norden hin keiner zusätzlichen Eingrünung der gewerblichen Bauflächen und im Westen zumindest keinen weiteren Baumpflanzungen bedarf. Zum Ortsrand hin wird ein 8,0 m breiter und dicht bepflanzter privater Grünstreifen angelegt, der das Gewerbegebiet Richtung Osten zusätzlich eingrünert und damit eine schonende Einbindung der Gewerbe-

flächen in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellt. Zur Sicherstellung einer wirkungsvollen und ordnungsgemäßen Ortsrandeingrünung, wird die Gemeinde im Kaufvertrag eine Regelung verankern, dass für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Bepflanzung eine teilweise Kaufpreisrückerstattung erfolgt.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem gewerblichen Charakter der ansiedlungswilligen Betriebe Rechnung getragen.

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

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

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie öffentliche Tankstellen wurden im GE ausgeschlossen, da die Gemeinde Altenmünster über ausreichend Flächen und Nutzungen für kirchliche und kulturelle Zwecke und eine Tankstelle im Ort verfügt und jeweils ein neuer Standort an dieser Stelle städtebaulich und ortsstrukturell keinen Sinn ergibt.

Auch die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden im GE ausgeschlossen. Auf den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ und die Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet sowie auf wird im Folgenden detailliert eingegangen.

Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“:

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

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

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

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

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

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

Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CD, Verstärkern und entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtenanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist.

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

Diese Gründe sind im Wesentlichen:

- *Gefahr der Verdrängung von gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnüungs- und Sexgewerbes. Wie eingangs beschrieben, ist der Planbereich durch seine verkehrsgünstige und inner-städtische Lage zur gewerblichen Nutzung gut geeignet. Durch die uneingeschränkte Zulassung von Vergnügungsstätten würde ein erheblicher Druck auf den Grundstücksmarkt entstehen, bei welchem Vermieter/Verkäufer erwartungsgemäß der zahlungskräftigen Vergnügungsstättenbranche den Vorzug geben werden. Damit wird dem klassischen Gewerbebetrieb die Grundlage einer betrieblichen Entwicklung entzogen. Das soll aus Sicht der Gemeinde vermieden werden. Der Standort soll dem Gewerbe vorbehalten bleiben.*
- *Absinken des Niveaus (trading-down-Effekt) eines gesamten Gewerbegebietes durch Häufung von Spielhallen und dergleichen mit der Folge, dass in zunehmendem Maße durch Fortzug von Gewerbe und Dienstleistung dem „Gebietsverfall“ Vorschub geleistet wird. Typische*

Effekte sind im Zuge dessen die Ansiedlung von weiteren Folgenutzungen der Vergnügungsstätten, wie Gastronomie, Lagerverkäufe, „Gewerbehöfe“ (Ansammlung verschiedenster Kleingewerbebetriebe im ständigen Wechsel) etc. Dadurch wird die Ansiedlung dauerhafter gewerblicher und dienstleistungsorientierter Nutzungen negativ beeinflusst.

- *Gefahr des Qualitätsverlustes des öffentlichen Raumes bei Zunahme an Vergnügungsstätten.*

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

Ausschluss von Vergnügungsstätten:

Für das Plangebiet ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten somit erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gewerbegebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Gemeindestruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebietes ansonsten gefährdet würden. Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieses Bereiches als Gewerbegebiet führen.

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

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

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

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

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte GRZ von max. 0,8 entspricht der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete. Dadurch ist den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bei der

Bebauung der Grundstücke gegeben. Die GFZ ist auf 1,6 festgesetzt und liegt damit unter der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die max. zulässige Wandhöhe liegt bei 8,0 m und die maximal zulässigen Gesamthöhe bei 12,0 m. Durch die maximal zulässigen Höhen ist gewährleistet, dass zukünftige Vorhaben sich nicht zu stark von der umgebenden Bebauung abheben.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise ist die Bebauung für zukünftige Gewerbebetriebe offen gehalten, so dass etwaige Ansiedlungen nicht durch entsprechende Festsetzungen an Mangel an Gebäudegrößen erschwert werden. Ebenfalls kann eine großzügige Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

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

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

8.4 Gebäudegestaltung

Um eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechenden 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 20° und geneigte Dächer (außer Pultdächer) zwischen 15° und 38° zugelassen.

Grelle und leuchtende Farben (z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) 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 jeweiligen 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 und insbesondere in das Ortsbild einfügen.

8.5 Werbeanlagen

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen sich Werbeanlagen in Farbgestaltung, Materialwahl und Proportion den Gebäuden unterordnen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anpassen. Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und darf weder die Wandhöhe der Gebäude noch eine Gesamtgröße von mehr als 10% der Fassadenfläche (je Werbeanlage) überschreiten, wodurch die Größe der Außenwerbung beschränkt ist und übermäßige Werbung verhindert werden soll.

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

8.6 Einfriedungen

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 Sockel 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.

8.7 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist auf dem gesamten Grundstück auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind für Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster 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.

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.

9 UMWELTBERICHT

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

9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Zur Stärkung und Erweiterung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Altenmünster ist im südlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Unterschöneberg, ist ein Gewerbegebiet mit einer gewerblichen Baufläche von insg. 17.394 m² geplant. Zur freien Landschaft hin, also entlang der östlichen Grenze, wurde eine Eingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt, um einen durchgrüneten Ortsrand zu schaffen und die Neubebauung besser in die Natur und das Landschaftsbild zu integrieren. Die Eingrünung erfolgt über die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die eine Breite von 8,0 m aufweist. Auch zur Staatsstraße hin erfolgt eine zusätzliche Eingrünung, in Form eines 5,0 m breiten und mit Sträuchern in gruppenweiser und lockerer Anordnung bepflanzten Grünstreifens.

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

9.2.1 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 im Kap. 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 und Grünland) dient, erfüllt sie gegenwertig nicht die oben genannten Funktionen, die für den Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ im Regionalplan aufgeführt sind. Eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche zur gewerblichen Baufläche an dieser Stelle lässt sich mit dem Regionalplan vereinbaren, sofern eine ausreichende Eingrünung der Fläche zur offenen Landschaft erfolgt.

Nahezu unmittelbar östlich 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. 6: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 3 Natur und Landschaft, o.M.

9.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt die zu überplanende Fläche bereits weitestgehend als Gewerbefläche mit einer Ortsrandeingrünung im Osten dar. Geringfügige Abweichung gibt es lediglich im östlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffes – diese betreffen jedoch keine landschaftsplanerischen Ziele.

9.2.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

9.2.4 Biotopkartierung

Im Norden an den Bebauungsplanumgriff angrenzend befindet sich ein Teil des kartierten Flachland-Biotops „Restabschnitte am "Stellenbach" und begleitende Feuchtbereiche bei Unterschöneberg“ (ID.Nr. 7529-0073-006). Innerhalb des Biotops verläuft der kleinflächig mäandrierende Stellenbach (sandiges bis steiniges Bett mit klarem und relativ rasch fließendem Wasser), der von einem breiten und dichten Gehölzsaum, einer stark eutrophierten Krautschicht sowie von im Westteil randlich angepflanzten standortuntypischen Gehölzen umgeben ist. Durch die Planung des Gewerbegebietes wird jedoch nicht in das bestehende Biotop eingegriffen.

9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

Die geplante Baufläche liegt innerhalb der Gemarkung Unterschöneberg der Gemeinde Altenmünster und orientiert sich im Norden zur Kreisstraße Kr A 20 mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Ackerflächen, im Nordosten zur bestehenden Kläranlage, im Osten und Südosten zu landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen, im Süden zu Wohnbebauung und im Westen zur Staatsstraße St 2027 mit dahinterliegender Wohnbebauung.

Das zur gewerblichen Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird noch landwirtschaftlich bewirtschaftet, sodass auf diesen Flächen weder

naturnahe Landschaftselemente vorzufinden sind noch Vegetation kartiert wurde. Das Gelände ist von Südwesten (ca. 445 m ü. NN) nach Osten (ca. 440 m ü. NN) abfallend.



Abb. 7: Nord(osten)en Richtung Süd(west)en Abb. 8: Südwesten Richtung Nordosten

Die geplanten Baumaßnahmen mit Baukörpern und Verkehrsanlagen verursachen hauptsächlich Landverbrauch im Umfang der zukünftig neu zu versiegelnden Bau- und Verkehrsflächen.

9.3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Weitläufige Gehölzstrukturen bzw. Waldflächen, die Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiete haben, befinden sich in einer Entfernung von jeweils etwa 1,0 - 1,5 km im Osten bzw. Westen (Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01)). Diese haben jedoch aufgrund der Entfernung kaum Bedeutung für die Durchlüftung des Siedlungsgebietes von Unterschöneberg.

Weitere Frischluftentstehungsflächen befinden sich im Bereich des Stellenbaches, der nördlich an den Bebauungsplan angrenzt und von einem breiten und dichten Gehölzsaum (der sich bachbegleitend nach Osten fortführt) umgeben ist, sowie im Bereich der Regenrückhaltebeckens, das nordöstlich an den Bebauungsplan angrenzt und von zahlreichen Gehölzstrukturen umgeben ist. Die hier entstehende Frischluft fließt hangabwärts, d.h. nach Osten hin, ab, sodass innerhalb des Planungsumgriffes ggf. geringfügig abfließende Kaltluftströme vermutet werden können; diese haben allerdings keine Relevanz zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes von Unterschöneberg.

Der zu überplanende Bereich des Bebauungsplanumgriffes selbst wird als Ackerfläche genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar. Da das Planungsgebiet selbst jedoch ohne Bewuchs ist, hat es nur bedingt Bedeutung für die Frischluftentstehung.

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 nicht relevant.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die St 2027 und die Kr A 20, 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 vermindern, ist von geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene auszugehen.

9.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der hydrologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Boden im Bebauungsplanumgriff um sandigen Kies bis Sand mit höherem Feinkornanteil handelt; der Boden ist als Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit klassifiziert.

Die zu überplanenden Böden unterliegen gegenwärtig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Sie stellt für die örtliche Landwirtschaft eine günstig zu bewirtschaftende und siedlungsnaher Produktionsfläche dar. Mit der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Fläche sind auch Schadstoff- und Nitrateinträge durch Spritzmittel und Düngung verbunden. Außerdem ist durch die Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 0,2 – 0,3 m Tiefe auszugehen („Pflugsohle“).

Auswirkungen:

Zukünftig werden diese Flächen durch Umnutzung und Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei verloren.

Anlage- und betriebsbedingt führen die zulässigen Versiegelungen und Bebauungen zu einer hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der hohen GRZ von 0,8 innerhalb des Gewerbegebietes bis zu 80 % der Grundstücksflächen versiegelt werden dürfen.

Die Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Schadstoffeinträgen sind dabei entsprechend zu berücksichtigen. Die negativen Auswirkungen durch Versiegelung werden durch die grünordnerischen Festsetzungen vermindert.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden müssen aufgrund der hohen Versiegelung als mittelhoch eingestuft werden.

9.3.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)

Beschreibung

Nördlichen Planungsbereiches befindet sich der Stellenbach; das nächstgelegene größere Oberflächengewässer ist die Zusam (Gewässer 1. Ordnung), die in einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Planungsumgriffes verläuft. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass das Planungsgebiet nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft wird, jedoch zum Großteil als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist (siehe Kap. 2.2); es wird darauf hingewiesen, dass bei Hochwässern evtl. Überflutungen auftreten können.

Aufgrund der gegenwärtigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der zu überplanenden Flächen ist eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden; es wird jedoch auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Auswirkungen

Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben. Durch die geplante Neuversiegelung von bis zu 80 % bisher unversiegelter Fläche wird großflächig die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- u. Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden und werden wegen der auf den Gewerbeflächen möglichen hohen Bebauungsdichte (GRZ 0,8) und der damit verbundenen hohen Versiegelung sowie der vermutlich nicht möglichen Versickerung als mittelhoch eingeschätzt.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen; Entwässerungseinrichtungen sind daher so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als mittelhoch eingestuft.

9.3.4 Schutzgut Flora

Beschreibung:

Die zu überplanende Grundstücksfläche stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen grenzen im Westen und Südwesten an das Siedlungsgebiet von Unterschöneberg an.

Nördlich an den Bebauungsplanumgriff grenzt das kartierte Flachland-Biotop „Restabschnitte am "Stellenbach" und begleitende Feuchtbereiche bei Unterschöneberg“ (ID.Nr. 7529-0073-006) mit dem kleinflächig mäandrierendem Stellenbach, der von einem breiten und dichten Gehölzsaum, von stark eutrophierten Krautschichten und z.T. von standortuntypischen Gehölzen umgeben ist, an.

Innerhalb der gewerblich zu überplanenden Baugebietsflächen selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Pflanze überbaut; die Biotopfläche wird von der geplanten Gewerbegebietsausweisung weder berührt noch beeinträchtigt. Mit der Festsetzung eines dicht bepflanzten Grünstreifens im Osten und eines Grünstreifens mit gruppenweiser und lockerer Strauchpflanzung im Westen und Süden sowie der Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass neue Vegetationsstrukturen entstehen, wodurch im Planungsumgriff im Vergleich zur Bestandssituation der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt sogar erhöht wird.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (insb. der Schaffung eines dicht bepflanzten Grünstreifens) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

9.3.5 Schutzgut Fauna

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.

Heckenbrütende Vögel finden vermutlich in den nördlich befindenden und nordöstlich angrenzenden Gehölzstrukturen Bruthabitate; aufgrund der umliegenden Verkehrsflächen (St 2027 und Kr A 20) sind diese jedoch Störungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Zudem ist das Biotop entlang des Stellenbaches (ID.Nr. 7529-0073-006) Lebensraum für diverse Fischarten und Libellen sowie für eine Biberfamilie. Wobei anzumerken ist, dass das Biotop entlang des Stellenbaches für die Biberfamilie nicht der geeignetste Lebensraum ist, da die Biberdämme im Bereich des Stellenbaches (mit Genehmigung durch das Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde) regelmäßig entfernt werden müssen, um den Wasserabfluss bei Starkregenereignissen aus dem nordöstlich des Bebauungsplanumgriffes vorhandenen Regenrückhaltebecken und damit das bestehende Abwasserkonzept der Gemeinde sicher stellen zu können; das Rückhaltebecken mit Abwasserpumpstation ist Bestandteil der gemeindlichen Abwasserentsorgung. Die im nördlich angrenzenden Biotop lebenden Tierarten sind durch die Planung – die ausschließlich auf intensiv ackerbaulich genutzten Flächen erfolgt – nicht betroffen, da sich das Biotop vollständig außerhalb des Bebauungsplanumgriffes befindet.

Aufgrund der geringen Habitateignung des Planungsumgriffes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

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. Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten der Artengruppen Vögel sind nicht zu erwarten, denn die strukturarmen, intensiv gepflegten Ackerflächen im Anschluss an das Biotop weisen keine besonderen Lebensraum-Qualitäten auf.

Durch die geplante gewerbliche Entwicklung findet zwar eine starke Versiegelung/ Bebauung statt; durch die festgesetzte Eingrünung und Begrünung des Gewerbegebietes mit Gehölzstrukturen erhöht sich teilweise die Strukturvielfalt innerhalb des Bebauungsplanumgriffes im Vergleich zur Ist-Situation. Mit den geplanten Bepflanzungen/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, die im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel bekommen. Die Wertigkeit als Habitat wird mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen geringfügig erhöht.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (insb. der Schaffung eines dicht bepflanzten Grünstreifens) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

9.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Landschaft der zukünftig gewerblich genutzten Fläche selbst stellt sich als Ackerfläche ohne jegliche Gehölzstrukturen dar. Das geplante Gewerbegebiet knüpft im Südwesten an die St 2027 und bestehende Bebauung, die faktisch überwiegend dem Wohnen dient, an. Im Norden grenzt es an die Biotopfläche (ID.Nr. 7529-0073-006) mit dichtem Gehölzsaum, der z.T. Bedeutung als nördlicher Ortsrand zur Kreisstraße Kr A 20 hat, und im übrigen im Wesentlichen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, an.

Der Bereich östlich der St 2027 hat Bedeutung als östlicher Ortsrand des Ortsteiles Unterschöneberg, wobei der Ortsrand derzeit gestalterisch unzureichend ausgebildet ist. Den gegenwärtigen Abschluss bildet die Wohnbebauung entlang der St 2027, die sich teils östlich und teils westlich der Staatsstraße befindet. Eine Abgrenzung zur freien Landschaft fehlt – mit Ausnahme einiger weniger Grundstücke im nördlichen Bereich – nahezu gänzlich, sodass der Planungsbereich von Osten bzw. Nordosten teilweise einsehbar ist. Um jedoch einen adäquaten Ortsrand zu schaffen und die neue Siedlungsentwicklung in den Landschaftsraum einzubinden, ist eine ausreichende Eingrünung insbesondere Richtung Osten zum Zusamtal von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet befindet sich in sensibler Ortsrandlage. Die Planung sieht eine Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes Richtung Westen, Süden und Osten vor, was die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindert und dazu beiträgt, einen begrünten Ortsrand für Unterschöneberg auszubilden. So sind zwar

durch die zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m und die für gewerbliche Bauten üblichen großen Gebädekubaturen Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, die Eingrünungsmaßnahmen wirken hier jedoch reduzierend.

Aufgrund der Lage der geplanten gewerblichen Bebauung am nördlichen Ortseingang von Unterschöneberg sowie einer fehlenden Eingrünung im Süden ist dennoch mit verbleibenden Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes zu rechnen, die ausgeglichen werden müssen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (insb. der Schaffung eines dicht bepflanzten Grünstreifens) ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

9.3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes befinden sich zwei landwirtschaftliche Anwandwege, die auch von Freizeit- und Erholungssuchenden (insb. von Spaziergängern) genutzt werden. Ansonsten besitzt die Fläche aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung keine bedeutsamen Strukturen für die Freizeitnutzung oder Naherholung.

Auswirkungen

Für die Freizeit- und Erholungsnutzung entstehen weder durch die geplante Baumaßnahme noch durch den Ausbau des südlichen landwirtschaftlichen Anwandweges Verluste, da zum einen die zu überplanenden Flächen selbst keine Freizeit- bzw. Erholungsnutzung aufweisen und zum anderen die landwirtschaftlichen Anwandwege auch nach Abschluss der Baumaßnahmen von Spaziergängern weiterhin genutzt werden können.

Ergebnis:

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

9.3.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

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

Die derzeitigen Emissionen von der Fläche gehen im Bestand von der Landwirtschaft aus. Das unmittelbare Umfeld wird als Mischgebiet, das hauptsächlich dem Wohnen dient, genutzt, sodass die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf die faktische Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen ist. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Ausbau der bestehenden landwirtschaftlichen Anwandwege, die jeweils über einen Anschluss an die St 2027 verfügen.

Auswirkungen:

Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des Areals erhöht sich für die Anwohner der an den Planungsbereich angrenzenden Straßen (insb. der

Staatsstraße 2027) zum einen die Lärmeinwirkung durch die zusätzliche Verkehrsbelastung in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs und zum anderen die Lärmeinwirkung durch die jeweilige anlagenbezogene Nutzung. Um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan von der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Der Untersuchung zufolge werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den relevanten Immissionspunkten – unter Beachtung der vorgeschlagenen Emissionskontingente – eingehalten, sodass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verbunden sind.

Der Empfehlung des Gutachtens Emissionskontingente für das Bebauungsplan-gebiet festzusetzen, um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurde entsprechend nachgegangen.

Die erhöhten Lärmemissionen stellen somit nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird.

Die Immissionen, die auf das geplante Gewerbegebiet einwirken, werden im Wesentlichen durch den PKW-Verkehr auf der St 2027 und die landwirtschaftlichen Maschinen auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursacht und sind hinzunehmen.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können sowohl im Bereich der Bestandsbebauung als auch im Bereich des geplanten Gewerbegebietes als gering eingestuft werden.

9.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Es sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernViewer Denkmal).

Auswirkungen:

Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis:

Da keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

9.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche, ackerbauliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag im Bereich der intensiv genutzten Ackerstandorte bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleichbleibender, intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben. Zudem unterbliebe die Veränderung des Niederschlagswasserabflusses.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Altenmünster aber auch die Chance auf die Ansiedlung weiterer Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe und damit auch die Chance auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und damit die Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde.

9.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

9.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

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

Schutzgut Klima/Lufthygiene, Flora & Fauna, Landschaftsbild, Mensch (Erholung):

- Entwicklung eines 8,0 m breiten Grünstreifens entlang des östlichen Geltungsbereiches (mind. 60% der Flächen müssen mit Sträucher und mind. 8 Bäumen bepflanzt sein)
- Entwicklung eines 5,0 m bzw. 3,0 m breiten Grünstreifens entlang des westlichen bzw. südlichen Geltungsbereiches (mit Strauchpflanzungen in gruppenweiser und lockerer Anordnung)
- Pflanzung von mind. einem Laubbaum pro 600 m² gewerblicher Grundstücksfläche
- Gestaltung von mind. 20 % des Baugrundstückes als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten.

Schutzgut Mensch (Immissionen):

- Um Lärmemissionen zu vermeiden werden Emissionskontingente festgesetzt

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

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Intensiv genutztes Grünland bzw. 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. 21.285 m²
davon: eingriffsneutrale Grün- und Verkehrsflächen	ca. 2.496 m ²
davon: bereits versiegelte Verkehrsflächen	ca. 275 m ²

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

versiegelte Bau-/Verkehrsflächen ca. 18.514 m² GRZ 0,8
 d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) **Typ A**

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

- Für die überplanten intensiv genutzten Grünland- und 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 in wasserdurchlässiger Bauweise; Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet; Gestaltung von mind. 20 % des Baugrundstückes als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche (Reduzierungswert 0,05)
 - Entwicklung eines 8,0 m breiten Grünstreifens entlang des östlichen Geltungsbereiches (mind. 60% der Flächen müssen mit Sträucher und mind. 10 Bäumen bepflanzt sein); Entwicklung eines 5,0 m bzw. 3,0 m breiten Grünstreifens entlang des westlichen bzw. südlichen Geltungsbereiches (mit Strauchpflanzungen in gruppenweiser und lockerer Anordnung); Pflanzung eines heimischen Laubbaumes pro 600 m² gewerblicher Grundstücksfläche (Reduzierungswert 0,05)
 ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig.

<u>Gewerbegebiet u. Verkehrsflächen:</u>	<u>18.514 m² x 0,5</u>
Gesamtausgleichsverpflichtung	9.257 m²

9.6.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

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

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von etwa 9.257 m² wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 531 (Gemarkung Altenmünster, Gemeinde Altenmünster) bereitgestellt.

Von der insgesamt ca. 29.401 m² großen Fl.Nr. 531 wurden bereits ca. 9.459 m² dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ verbindlich zugeordnet. Somit stehen der Gemeinde Altenmünster derzeit noch etwa 19.942 m² für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung; davon werden ca. 9.257 m² dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ zugeordnet. Somit verbleiben der Gemeinde Altenmünster auf der Fl.Nr. 531 noch ca. 10.685 m², die künftigen Bebauungsplänen zugeordnet werden können.

Auf der ca. 9.257 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 531, die diesem Bebauungsplan zugeordnet wird, sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

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

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

9.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage unmittelbar an der St 2027 – mit einer Entfernung von lediglich 4,5 km zur A 8 – und Kr A 20 stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung dar. Da die Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmünster weitestgehend für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen worden sind, wurden hier keine anderweitigen baulichen Alternativen untersucht.

9.8 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 Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim 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.).

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer

Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

9.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Eingrünung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

9.10 Zusammenfassung

Die geplante Bebauung am östlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Unterschöneberg und die damit verbundene Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachen nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Eingriffe bestehen hauptsächlich aus der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am Ortsrand des Ortsteils und der Flächenversiegelung durch Gebäude, befestigte Fahrbahnen und Stellplatzflächen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit, bedingt durch die Versiegelung, nachhaltige Beeinträchtigungen nur im Bereich Boden und Wasser auftreten, jedoch durch die angeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert werden können.

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

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung u. Berücks. der Vermeidungsmaßnahmen
Klima und Lufthygiene	Ackerfläche stellt Kaltluftentstehungsgebiet dar Lufthygiene durch St 2027 und Kr A 20 bereits vorbelastet	Kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung (u.a. Aufheizungseffekte) Durch geplante Nutzung geringe Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet,	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung. Insgesamt mit Erschließungsanlagen ist Versiegelung von 80 % möglich	mittel
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge Grundwasserbelastung möglich	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate Eingriff in das Grundwasser ist möglich Versickerung von Niederschlagswasser vermutlich nur bedingt möglich	mittel

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung u. Berücks. der Vermeidungsmaßnahmen
Flora	Ackerfläche ohne Pflanzenbestand	Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Struktureichtums	gering
Fauna	Ackerfläche, kaum Eignung als Lebensraum für Tiere	Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Struktureichtums	gering
Landschaftsbild	Ortsrandlage im Kreuzungsbereich der St 2027 und Kr A 20, unbefriedigend ausgebildeter Ortsrand	Große, gewerblich genutzte Kubaturen in Ortsrandlage Minimierung des Eingriffs durch Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen	mittel
Mensch (Erholungseignung)	Die Flächen selbst haben keine Bedeutung als Naherholungsgebiet Die landwirtschaftlichen Anwandwege werden zum spazieren gehen genutzt	Die landwirtschaftlichen Anwandwege können von den Bewohnern auch nach dem Teilausbau zum Spazieren gehen genutzt werden	gering
Mensch (Immissionen)	Emissionen gehen derzeit ausschließlich von der Landwirtschaft aus Im Westen sowie Norden bzw. Süden grenzt weitestgehend Wohnbebauung (MD/MI) an	Es sind Emissionen durch Anlieferungen und betriebliche Abläufe zu erwarten. Geltende Grenzwerte werden nach dem schalltechnischen Gutachten jedoch nicht überschritten, da die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens (Festsetzung von Emissionskontingenten) eingearbeitet wurden.	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit

Unter Berücksichtigung dieser Bewertung der Umweltauswirkungen kann der gewählte Bereich zur Schaffung von benötigten Bauflächen für gewerbliche Betriebe als Möglichkeit mit Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt eingestuft werden. Durch die Anlage geeigneter Grün- und Ausgleichsflächen können diese Auswirkungen jedoch weitgehend wieder kompensiert werden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 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.

10.2 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 bestehenden, das Bebauungsplangebiet querenden, 20-kV Freileitungen der LEW sind im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes ggf. unterirdisch zu verlegen.

10.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Schutz vor Gewerbelärm

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

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

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

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

11.2 Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionskontingente (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die

Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

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

11.3 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

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

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

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

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

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet gekennzeichnete Fläche heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK_{ij}) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten ohne die richtungsabhängige Zusatzemission berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

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

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

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

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

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen

Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

11.4 Ermittlung der Immissionskontingente

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

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

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

11.5 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

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

11.6 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2027 auf die Kreisstraße A 20 ohne dass davon Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen werden.

11.7 Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung **LA13-262-G01.docx vom 27.01.2014** aufzeigt, werden die Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten, daher sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

11.8 Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße A 20 und westlich die Staatsstraße St 2027.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109 in der seit dem Jahr 1989 geltenden Fassung (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991 über die Einführung technischer Baubestimmungen DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise – Ausgabe November 1989 Allgemeines Ministerialamtsblatt 1991, 218) die einzuhaltenden Anforderungen.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Die Beurteilungspegel können dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Unterschöneberg" der Gemeinde Altenmünster" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "[LA13-262-G01.docx](#)" vom 27.01.2014 entnommen bzw. auf Grundlage aktueller Verkehrszahlen berechnet werden.

12 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).

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel 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 sind bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend. Nach genauen Kenntnissen über den Grundwasserspiegel und die Böden, wären auch Grundwasser-Wärmepumpen eine Möglichkeit, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude über die Fenster für solare Gewinne gesorgt werden. Ebenso die Errichtung von kompakten Baukörpern und die Zulässigkeit von Flachdächern – 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 1600 h/Jahr und 1649 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Altenmünster kann im gesamten Gemeindegebiet 248 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 1,27 kWp pro Hektar und einer Stromproduktion von insgesamt 5.204 MWh im Jahre 2011 aufweisen (Stand 31.12.2011).

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird Sonnenenergie bereits genutzt; so befinden sich auf den Dächern einiger Gebäude auf den umliegenden Grundstücken Photovoltaikanlagen.

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.

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 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Auf http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm wird verwiesen.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand derzeit nicht beurteilt werden. Es ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

13 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu anzuzeigen.

14 ATTLASTEN

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

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.

15 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	21.285 m²
▪ Gewerbegebiet	17.394 m²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>15.128 m²</i>
▪ Private Grünfläche	1.653 m²
▪ Verkehrsfläche (Straße und Wege)	2.238 m²
Ausgleichfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)	9.257 m²

B PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE	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, definiert wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind
Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen	GFZ 1,6	Geschossflächenzahl, definiert wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind
Emissionskontingent L _{ex} in dB(A) tags	Emissionskontingent L _{ex} in dB(A) nachts	WH= 8 m	max. zulässige Wandhöhe
		GH= 12 m	max. zulässige Gesamthöhe
		L _{ex} tags= 64 dB(A)	max. zulässige Emissionskontingente tags, z.B. 64 dB(A)
		L _{ex} nachts= 49 dB(A)	max. zulässige Emissionskontingente nachts, z.B. 49 dB(A)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Landwirtschaftlicher Anwandweg

Grünflächen

	Private Grünfläche
--	--------------------

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume zu pflanzen
	Anpflanzung von Sträuchern (pro Planzeichen 3 Sträucher)

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	geplante Grundstücksgrenzen
	Bauverbotszone
	Baubeschränkungszone
	Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereiches)
	Kartiertes Biotop (außerhalb des Geltungsbereiches)
	Oberirdische Versorgungsleitung (20-kV-Freileitung), mit Schutzabstand (beidseitig der Leitung 9,0 m); zu verlegen
	Sichtdreieck
	Grenze der Ortsdurchfahrt (Station 2,017)
	Bestandsbäume (außerhalb des Geltungsbereiches)
	Bestehende Gehölzstrukturen (außerhalb des Geltungsbereiches)
	Bemaßung in Meter
	mögliche Straßenführung

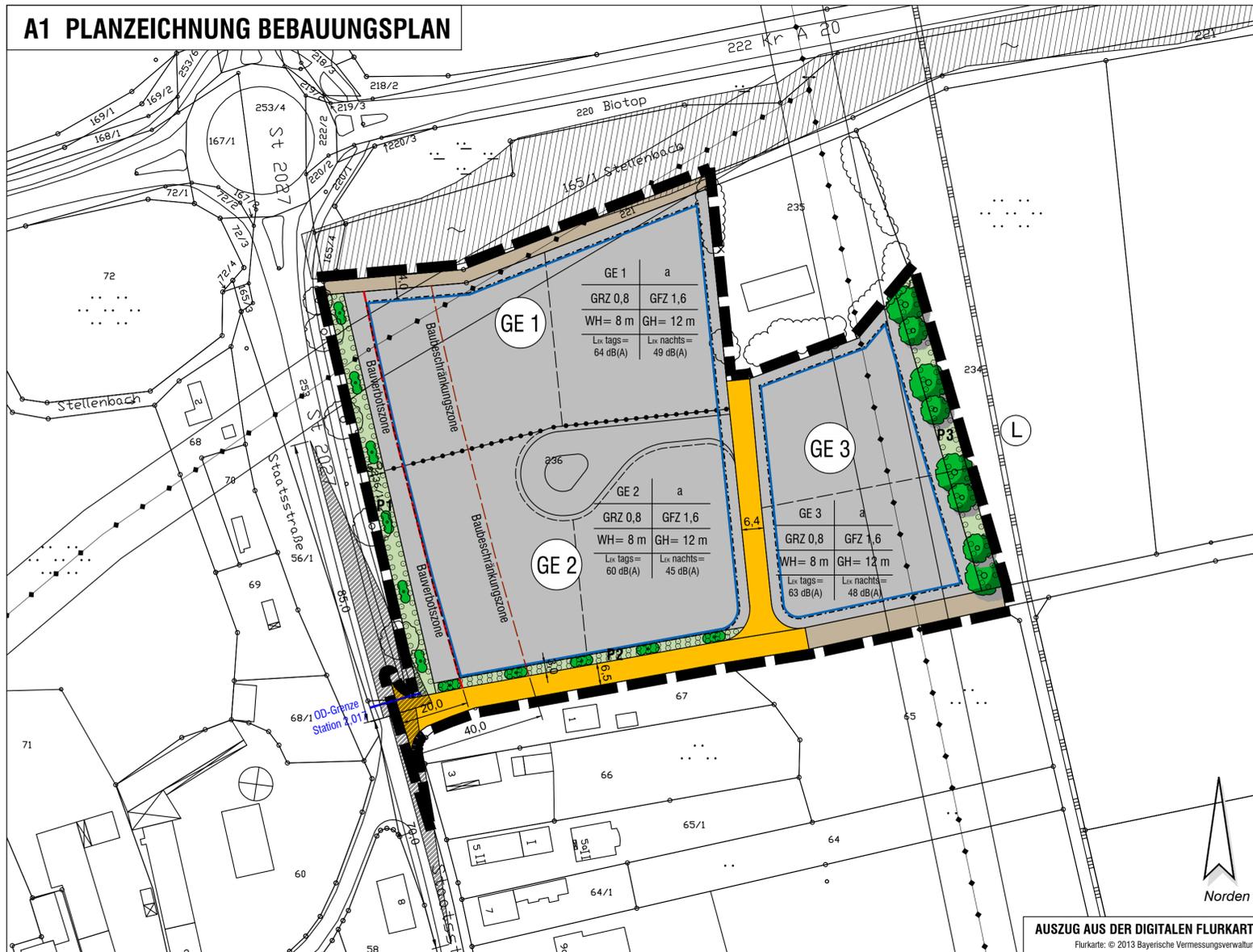


A2 PLANZEICHNUNG AUSGLEICHSFLÄCHE, M 1 : 2.000

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 09.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr" in der Fassung vom 09.01.2014 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.02.2014 bis einschließlich 21.02.2014 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.02.2014 bis einschließlich 04.03.2014 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr" in der Fassung vom 10.04.2014 wurde mit Satzung, Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2014 bis einschließlich 06.06.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2014 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr" in der Fassung vom 26.06.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Altenmünster, den
- Bernhard Walter
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt am
- Bernhard Walter
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung, Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
- Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
- Gemeinde Altenmünster, den
- Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

A1 PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE
Flurkarte: © 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung



GEMEINDE ALTENMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr"

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86152 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 79 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung: Patricia Jox
Fassung vom 26.06.2014



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
ATKIS : © 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung