

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN

„Violau West“

SATZUNG

Fassung vom 11.05.2017

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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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 „Violau West“

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, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Violau West“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2017, der aus der Planzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1: 1.000 – A1) und dem Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1: 2.000 – A2), den Festsetzungen durch Planzeichen (B), den Verfahrensvermerken (C) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (D) besteht.

A PLANZEICHNUNG

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

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I) TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES MD GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)

In dem Teilräumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt ist, wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt; im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Für alle Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 10.3) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

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

Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Auf mind. 80% der Lauflänge der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Ortsrandeingrünung) ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste (Pkt. 10.3) zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind in unmittelbarer Angrenzung zur Wohnbaufläche vorzunehmen.

Die private Grünfläche ist über die gesamte Breite von 4,0 m als flache Abflussmulde auszubilden. In Mitten der Grünfläche soll die Abflussmulde eine Tiefe von 30 cm unterhalb OK Gelände erreichen. Die private Grünfläche ist naturnah mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen. Die Abflussmulde ist in ihrem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

II TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES WA GEM. § 30 ABS.1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

WA: GRZ max. 0,3

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

- Vollgeschosse: II (I+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 4,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die maximal zulässige OK FFB EG (in m ü. NN) sowie die hiervon zulässigen Abweichungen (in m) werden in der nachfolgenden Tabelle grundstücksbezogen festgesetzt.

Grundstück Nr.	m ü. NN	Max. Abweichung	Grundstück Nr.	m ü. NN	Max. Abweichung
Nr. 1	463,50	+/- 0,3 m	Nr. 4	460,00	+/- 0,5 m
Nr. 2	463,00	+ 0,6 m	Nr. 5	458,80	+/- 0,3 m
Nr. 3	461,50	+/- 0,5 m			

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche ist jeweils die, von der aus die Haupteinfahrt des jeweiligen Grundstückes erfolgt.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1** Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2** Zulässig sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

5.3 Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Zeltdächer) von 10° - 45°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach von 0° - 5° ausgeführt werden.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines Sockels) über OK Fahrbahn der jeweiligen zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei Maschendrahtefriedungen muss ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

5.5 Versorgungsanlagen

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

6 STELLPLÄTZE , GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

6.1 Je Wohnung sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

6.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage darf als Nachweis der erforderlichen Stellplätze herangezogen werden.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

7.1 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgräben zur Belichtung einzelner Kellerräume sind zugelassen.

7.2 Stützmauern, die eine maximale Höhe von 0,5 m nicht überschreiten dürfen sind ausschließlich entlang der Grundstücksgrenzen im Vorbereich der Garage zulässig.

8 VERKEHR

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

9 NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

9.1 Unbelastetes Niederschlagswasser

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern; die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, ist das unbelastete Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück durch Zisternen o.ä. zurückzuhalten, zwischen zu speichern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Unbelastetes Niederschlagswasser darf nicht dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

9.2 Wild abfließendes Niederschlagswasser

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem Starkregenereignis schadlos abgeführt werden kann.

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

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

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

Hinweis:

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

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 Versiegelung

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

10.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Für alle Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 9.3) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

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

Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Auf mind. 80% der Lauflänge der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Ortsrandeingrünung) ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste (Pkt. 10.3) zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind in unmittelbarer Angrenzung zur Wohnbaufläche vorzunehmen.

Die privaten Grünflächen im Norden und im Westen (Grundstücke 1 bis 5) sind über die gesamte Breite von 4,0 m als flache Abflussmulde auszubilden. In Mitten der Grünfläche soll die Abflussmulde eine Tiefe von 30 cm unterhalb OK Gelände erreichen. Die private Grünfläche ist naturnah mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen. Die Abflussmulde ist in ihrem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

Private Grundstücksflächen

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) als Hoch- oder Halbstamm gem. Pflanzliste (Pkt. 10.3) zu pflanzen.

In den privaten Gartenflächen ist die Pflanzung von Koniferen und geschnittenen Hecken im Bereich des öffentlichen Straßenraumes unzulässig.

10.3 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Bäume der II. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus incana * (Grau-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus padus* (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

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

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

Sträucher

Verpflanzte Sträucher: Höhe 60 -100 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus mas (Kornelkirsch)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra * (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus * (Gewöhnlicher Schneeball)

* *Bäume und Sträucher, die bevorzugt für die Verwendung an wechselfeuchten Standorten geeignet sind.*

Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch weitere heimische Baum- und Straucharten gemäß den festgesetzten Pflanzenqualitäten verwendet werden.

11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Violau West“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 1.619 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 531; Gemarkung Altenmünster, Gemeinde Altenmünster) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Es 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.

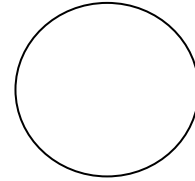
Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Violau West“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Altenmünster, den __. __. ____

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 2 Versiegelung

Die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

E 3 Niederschlagswasserbehandlung

Regenwasserkanal:

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

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

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Niederschlagswasserversickerung:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlo- sen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beach- ten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzu- führen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehör- de einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vor- liegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsemp- fehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Was- serwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

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

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

Verschmutztes Niederschlagswasser:

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisa- tion zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Um- gang nicht ausgeschlossen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nut- zungen stattfinden.

E 4 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Alt- ablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Land- ratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzli- chen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher vor- sorglich empfohlen Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E 5 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. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

E 6 Abwehrender Brandschutz

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

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

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

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

E 7 Naturschutz

Die Beleuchtung sollte insektenfreundlich sein und möglichst wenig zur Lichtverschmutzung beitragen (z.B. durch Verwendung von Natriumdampflampen)

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN

„Violau West“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 11.05.2017

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	Anlass der Planung	4
2	Lage des Bebauungsplanes	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld	4
2.3	Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation)	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	LEP Bayern 2013	7
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (9)	7
4.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg	8
5	Ziele der Planung und Planungskonzept	8
6	Begründung der Textlichen Festsetzungen	9
6.1	Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. Einfacher Bebauungsplan)	9
6.2	Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. Qualifizierter Bebauungsplan)	10
7	Umweltbericht	12
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	12
7.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	13
7.2.1	Regionalplan	13
7.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	13
7.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz	13
7.2.4	Biotopkartierung	14
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
7.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	14
7.3.2	Schutzgut Boden	15
7.3.3	Schutzgut Wasser	15
7.3.4	Schutzgut Flora	16
7.3.5	Schutzgut Fauna	17
7.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	17
7.3.7	Schutzgut Mensch (Erholung)	18
7.3.8	Schutzgut Mensch (Immissionen)	18
7.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
7.4	Wechselwirkungen der Schutzgüter	19
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)	20
7.6	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	20
7.6.1	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	20
7.6.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschafts- pflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden	20

7.6.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	21
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
7.8	Beschreibung der Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken ..	22
7.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	22
7.10	Zusammenfassung	22
8	Ver- und Entsorgung	24
8.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	24
8.2	Stromversorgung	24
8.3	Abfallentsorgung	24
9	Energie	24
10	Kultur- und Sachgüter	25
11	Altlasten	25
12	Flächenstatistik	26

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Violau West“ ist der dringend benötigte Wohnraumbedarf der Gemeinde Altenmünster für die einheimische Bevölkerung.

Bei den Wohnbauflächen wird am gegebenen Standort, der sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Violau befindet, ein Bedarf für Familienhausbebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern gesehen. Das Plangebiet ist für eine Wohnbauentwicklung geeignet, da es im Osten unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen anknüpft.

Um die Errichtung der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (TG 1) des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser umfasst eine Fläche von insg. 9.426 m² (0,94 ha) – ohne Ausgleichsfläche (TG 2) – und gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Der Teilbereich gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan) umfasst eine Fläche von ca. 3.400 m² (ca. 0,34 ha) und der Teilbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan) umfasst eine Fläche von ca. 6.026 m² (ca. 0,6 ha).

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1105/2, 1105/3, 1107/1 und 1107/2 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1095/1, 1105, 1105/5, 1107 und 1129 der Gemarkung Neumünster der Gemeinde Altenmünster.

2.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand vom Ortsteil Violau und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit anschließenden Waldflächen
- im Osten durch bereits bestehende Wohnbebauung an der Pius-Mozet-Straße
- im Süden durch die St.-Michael-Straße, die Richtung Westen in die Aspachstraße übergeht, und einem öffentlichen Parkplatz der südlich anschließt, und
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit dahinter anschließenden Waldflächen.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09) und grenzt im Norden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das unmittelbar an den Bebauungsplanumgriff anschließt, an. Im Norden tangiert der Bebauungsplan das Landschaftsschutzgebiet geringfügig.

Der gesamte Planungsumgriff befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; die nächste Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (= festgesetztes Überschwemmungsgebiet) befindet sich in über 1,5 km Entfernung östlich des Bebauungsplanumgriffes im Bereich der Zusan (Gewässer 1. Ordnung); dennoch ist das Plangebiet als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend befindet sich das Biotop mit der Biotop-Nr. 7529-1019-001 und der Bezeichnung „Aue des Hinterbach westlich Violau“.

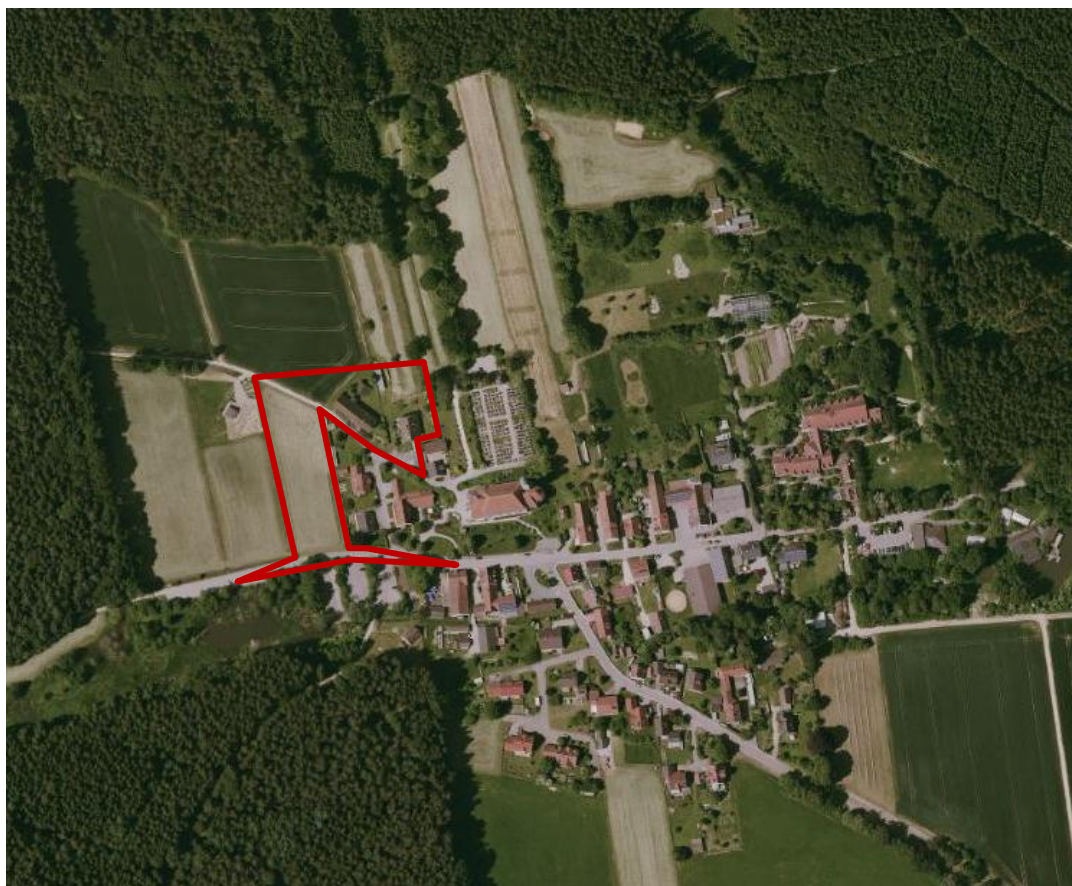


Abb. 1: Luftbild vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Umfeld, o.M.
(Geobasisdaten: © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation)

Das Gelände der zu überplanenden Fläche fällt von Nordwesten (ca. 465 m ü. NN) nach Südosten (ca. 458 m ü. NN) um ca. 7 m ab.

Das neu zu überplanende Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grün- und Ackerlandnutzung), sodass hier keine Gehölzstrukturen vorzufinden sind.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als im Norden, Süden und Westen eingegrünte Wohnbaufläche dar.

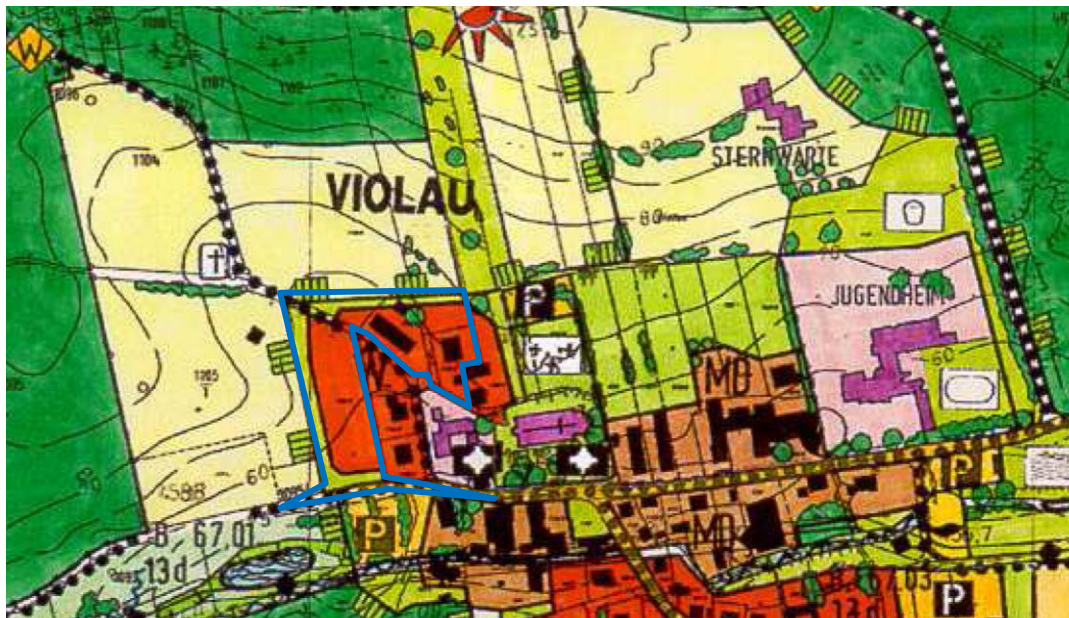


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Der Bebauungsplan „Violau West“ ist damit weitestgehend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine geringe Abweichung vom wirksamen Flächennutzungsplan liegt lediglich im Bereich des südlichen Grünzuges vor, da dieser Grünzug im Zuge des geplanten Wohngebietes entfällt.

Aufgrund der nur geringfügigen Abweichung wird der Bebauungsplan als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen; eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich;

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Violau West“ grenzt an keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

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

4.1 LEP Bayern 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- 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))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]. (2.2.5 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

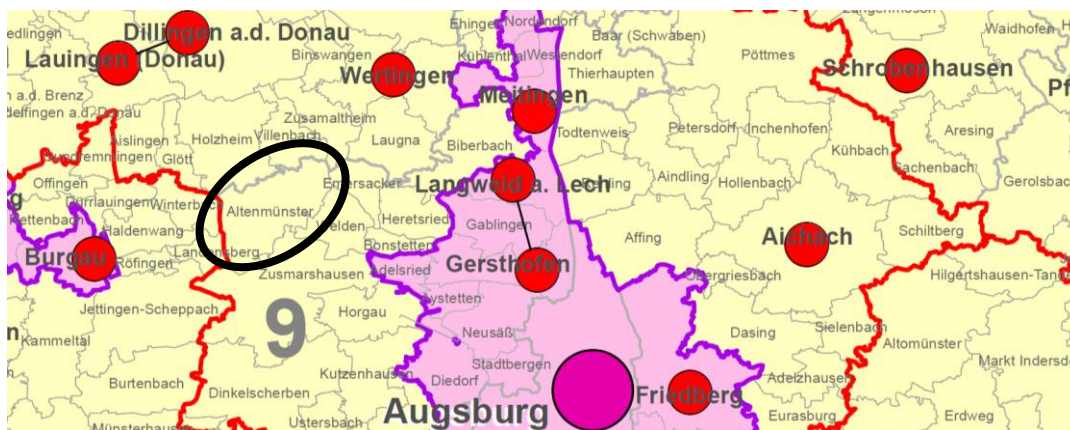


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

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

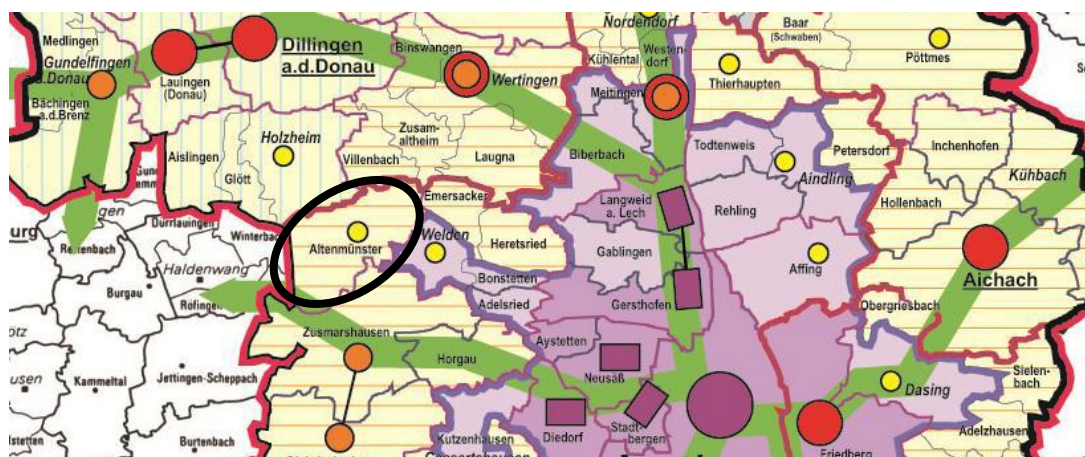


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur, o.M.

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

Mit dem vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan entsteht ein neues kleinteiliges Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Außenbereich), jedoch im Sinne des LEP Ziels 3.1 im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung im Osten. Das geplante Wohngebiet stellt eine angemessene – und am bestehenden Wohnbauflächenbedarf der einheimischen Bevölkerung orientierte – Fortführung der bestehenden Siedlungseinheit dar.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist absehbar nur sehr begrenzt bis gar nicht vorhanden, da die Gemeinde Altenmünster – vor allem auch im Ortsteil Violau – über keine bzw. kaum vorhandene innerörtliche Potenziale (Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale) verfügt. Da keine Potenziale der Innenentwicklung vorhanden sind, ist die Gemeinde gezwungen in den Außenbereich zu gehen, was auch dem LEP Ziel 3.1 zufolge möglich ist.

Bei allen Flächen, die in jüngerer Vergangenheit im Rahmen von Bauleitplanverfahren entwickelt worden sind, handelte es sich um gemeindliche Flächen, die bereits fast alle mit Bauzwang verkauft worden sind. Zudem wurden auch alle Eigentümer der unbebauten innerörtlichen Flächen in jüngster Vergangenheit seitens der Gemeinde Altenmünster angeschrieben und zum Verkauf der ungenutzten Flächen aufgefordert. Jedoch sind nur die wenigsten Eigentümer zum Verkauf der noch unbebauten Flächen bereit, sodass auch künftig einige innerörtliche Flächen unbebaut bleiben werden. Auf diese Flächen hat die Gemeinde Altenmünster keinen Zugriff.

5 ZIELE DER PLANUNG UND PLANUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an bestehende Bebauung, die sich einerseits in das bestehende Ortsgefüge einbindet und andererseits den künftigen Bauherren jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum einräumt. Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Bebauung zum Ortsrand hin (im Norden und Westen) angemessen einzugrünen, sodass mögliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend vermieden werden können.

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplanes zum einen die Ausweisung eines kleinteiligen Allgemeinen Wohngebietes mit einer lockeren Bebauung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern vor (qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB). Zum anderen soll mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Pius-Mozet-Straße der nordwestliche Ortsrand geringfügig arrondiert werden (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB).

Das Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes wird verkehrstechnisch zum einen über eine Anbindung an die St.-Michael-Straße im Süden und zum anderen über eine Verlängerung der Pius-Mozet-Straße im Norden, um ca. 125 m Richtung Nordwesten, erschlossen und bietet somit eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Die beiden nördlichsten der insgesamt fünf Baugrundstücke werden direkt über die Pius-Mozet-Straße, die in dem Bereich verlängert wird, erschlossen. Die Erschließung der restlichen drei Baugrundstücke erfolgt über eine ca. 4,5 m breite Erschließungsstraße die an die St.-Michael-Straße angebunden wird. Da die neue Erschließungsstraße ohne Wendemöglichkeit ausgebaut wird, ist es erforderlich, dass die künftigen Grundstückseigentümer am Abführtag ihre Mülltonnen an die St.-Michael-Straße zur Abholung bereitstellen müssen.

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes wird über eine private Anbindung an die Pius-Mozet-Straße erfolgen.

Das geplante Baugebiet (sowohl des qualifizierten als auch des einfachen Bebauungsplanes) wird über einen 4,0 m breiten und dicht bepflanzten Grünstreifen zum westlichen und nördlichen Ortsrand hin eingegrünt, sodass ein schonender grünordnerischer Übergang zwischen dem künftigen Abschluss des Siedlungsgebietes und der freien Landschaft entsteht. Darüber hinaus sind auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen festgesetzt, die das neu entstehende Baugebiet zusätzlich begrünen sollen.

6 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 **Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. Einfacher Bebauungsplan)**

Der in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gekennzeichnete nordöstliche Teilbereich wird als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Da außer der Art der baulichen Nutzung und grünordnerischen Festsetzungen keine weiteren Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen) getroffen werden, ist dieser Teilbereich des Bebauungsplanes als sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da dieser die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung sowie u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und den

damit verbundenen Emissionen am Ortsrand von Violau nicht verträglich sind. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete sollen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Die auf Fl.Nr. 1105/3 vorhandene, derzeit jedoch nicht genutzte, landwirtschaftliche Hofstelle, soll nach Aussage des Eigentümers nicht mehr in Betrieb genommen werden, sodass von der Festsetzung eines Dorfgebietes (wie es zu Beginn des Verfahrens angedacht gewesen ist) abgesehen werden kann.

6.2 Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. Qualifizierter Bebauungsplan)

Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gekennzeichnete westliche Teilbereich wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung sowie u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Emissionen am Ortsrand von Violau nicht verträglich sind. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete sollen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte GRZ von 0,3 liegt unterhalb der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe der Grundstücke jeder Eigentümer 30% seines Grundstückes überbauen kann. Um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insb. für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen) zu ermöglichen, darf die maximal zulässige GRZ von 0,3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Da bei einer lockeren Ein-/Doppelhausbebauung in der Regel wenig Fläche versiegelt wird, wurde eine GRZ unterhalb des zulässigen Höchstmaßes gem. BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von II (I+D) sind im Baugebiet lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss und nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bei denen sich das zweite Vollgeschoss jedoch im Dachgeschoß befinden muss, zulässig. Die max. Wandhöhe (WH) wird auf 4,5 m und die max. Gesamthöhe (GH) auf 9,5 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die die Realisierung von lediglich zwei Gebäudetypen ermöglichen, erscheinen aus städtebaulicher Sicht am westlichen Ortsrand von Violau erforderlich, da eine zu große Variation der Geschossigkeiten/Gebäudetypen in dieser Lage sich verunstaltend auf das Ortsbild auswirken würde. Damit ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern entsprechend, wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um zum einen eine individuelle Bebauung der Grundstücke und zum anderen die Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen. Um das nördlich der Pius-Mozet-Straße liegende Baugrundstück bebauen zu können, wurde der Abstand zum Verkehrsraum auf 2,0 m verkürzt.

Um vom Straßenraum aus ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; zu allen anderen Grundstücksseiten (zu den Nachbargrundstücken) hin sind diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie hier keine verunstaltende Wirkung haben.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen gering gehalten, sodass die Notwendigkeit einer Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb der privaten Grundstücksflächen entfällt.

Gebäudegestaltung

Um den Bauherren jedoch ein wenig Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu gewähren, wurden im gesamten Baugebiet für Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 45° festgesetzt; Nebengebäude dürfen auch als Flachdach 0° bis 5° ausgeführt werden. Bei den Nebengebäuden mit ausgebildeten Flachdach ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen eine Verbesserung des Klimas zur Folge hat und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Neben einer weitestgehend flexiblen baulichen Gestaltung der Grundstücke sollen aber auch die Belange des Ortsbildes berücksichtigt werden. Dementsprechend darf weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Wohngebiete integrieren lässt. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden; eine Integration der Neubauten in das Umfeld wäre mit Zulassung der RAL-Farben nicht gewährleistet. Um trotz maximaler Flexibilität eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechende Baustruktur zu erhalten, wurde festgesetzt, dass die Dacheindeckung aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen hat und Doppelhäuser sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung (Wand- und Gebäudehöhen, Dachneigung und -eindeckung etc.) aufeinander abzustimmen sind. Aus selbigem Grund (Homogenität der Dachlandschaft) wurden auch Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten definiert.

Stellplätze

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an PKW-Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage, der mindestens 5,0 m betragen muss, darf zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze herangezogen werden.

Einfriedungen

Um den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes mit komplett abgeschotteten privaten Wohngrundstücken zu vermeiden, sind zum Straßenraum nur max. 1,2 m hohe Einfriedungen (einschl. eines Sockels) zulässig.

Maschendrahtefriedungen sind ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu hinterpflanzen. Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen ein offener und durchgrünter Charakter des Wohngebietes gefördert werden.

Geländeveränderungen

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme der Bereiche an den Stauräumen vor den Garagen nicht zulässig, da sie einem offenen Wohncharakter entgegnen und zudem eine Barriere für Kleintiere darstellen.

Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist im gesamten Baugebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind für Stellplätze, Zufahrten und Abstellflächen versickerungsfähige Belägen, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial 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.

7 UMWELTBERICHT

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

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Im Nordwesten des Ortsteils Violau ist zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen ein kleinteiliges Allgemeines Wohngebiet sowie eine Arrondierung der Bestandsbebauung am nordwestlichen Ortsrand als Dorfgebiet geplant. Diese werden durch eine private Ortsrandeingrünung im Norden und Westen eingegrünt.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst insgesamt 9.426 m², von denen aber bereits 2.982 m² (Fl.Nrn. 1105/03, 1107/1, 1107/2, 1095/1 TF und 1129 TF) bebaut sind. Durch die festgesetzten zu bepflanzenden Grünflächen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (Baumpflanzungen je angefangene 300 m² privater Grundstückfläche) wird gewährleistet, dass das Baugebiet in die bestehende Landschaft integriert wird.

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

7.2.1 Regionalplan

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

Das Planungsgebiet liegt jedoch im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09). 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 (Acker- und Grünland) dient, erfüllt sie bereits gegenwertig nicht die zuvor genannten Funktionen, die für den Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ im Regionalplan aufgeführt sind. Da mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes keine der o.g. Funktionen verloren gehen, lässt sich die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen an dieser Stelle mit dem Regionalplan vereinbaren, sofern eine ausreichende Eingrünung der Fläche zur offenen Landschaft erfolgt.

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

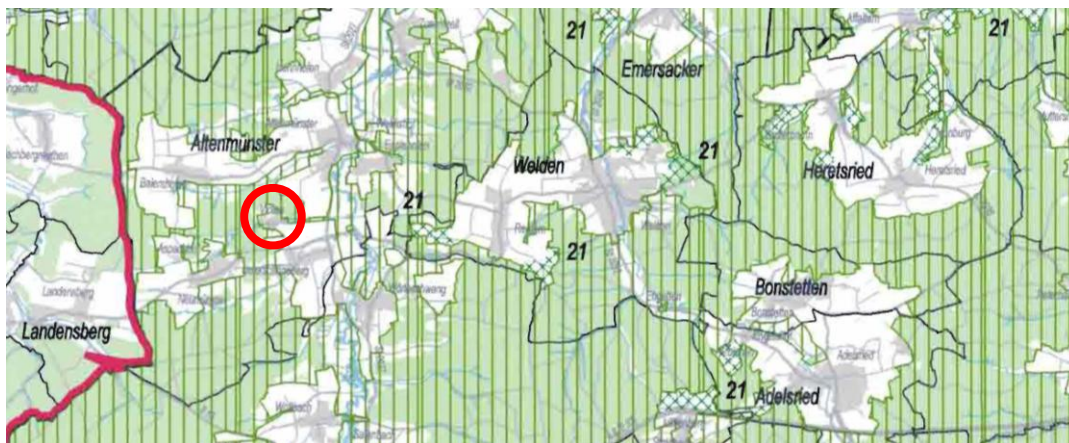


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 3 Natur und Landschaft, o.M.

7.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt die zu überplanenden Flächen als Wohnbauflächen mit einer Eingrünung im Norden, Süden und Westen dar. Der Bebauungsplan weicht lediglich geringfügig vom wirksamen Flächennutzungsplan ab (siehe Kap. 3.1); landschaftsplanerische Ziele sind nicht betroffen.

7.2.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

7.2.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

Die nächstgelegene kartierte Biotopfläche „Aue des Hinterbach westlich Violau“ mit der ID.Nr. 7529-1019-001 befindet sich unmittelbar südwestlich des Bebauungsplanumgriffes.

7.3 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 geplanten Bauflächen liegen innerhalb der Gemarkung Neumünster der Gemeinde Altenmünster und orientieren sich im Süden zur St.-Michael-Straße (die Richtung Westen in die Aspachstraße übergeht) mit dem daran anschließenden öffentlichen Parkplatz im Süden und Landschaftsschutzgebiet in Südwesten, im Norden und Westen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen mit dahinter anschließenden Waldflächen und im Osten zur bereits bestehenden Wohnbebauung an der Pius-Mozet-Straße.

Das zur wohnbaulichen Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird noch landwirtschaftlich genutzt, sodass auf dieser Fläche weder naturnahe Landschaftselemente vorzufinden sind, noch eine Vegetation kartiert wurde.

Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten um ca. 7 m abfallend.

Das geplante Vorhaben verursacht hauptsächlich Landverbrauch im Umfang der zukünftig neu zu versiegelnden Bau- und Verkehrsflächen.

7.3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Weitläufige Gehölzstrukturen bzw. Waldflächen, die Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiete haben, befinden sich im Norden, Westen und Süden in geringer Entfernung zum Planvorhaben. Die hier entstehende Frischluft fließt in Richtung des Hinterbaches und damit in Richtung des Plangebietes ab und hat damit Bedeutung für die Durchlüftung des Siedlungsgebietes von Violau. Somit können innerhalb des Planungsumgriffes Frischluftströme erwartet werden.

Der zu überplanende Bereich des Bebauungsplanumgriffes selbst wird als Grün- und Ackerland genutzt. Der landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereich stellt infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung eine Kaltluftentstehungsfläche dar. Da das Planungsgebiet selbst jedoch ohne Bewuchs ist, hat es keine Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Auswirkungen:

Durch die kleinteilige Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nur gering über den Bestand hinaus unterbrochen. Der Luftaustausch kann zwischen der Bebauung und an der Bebauung vorbei noch weitgehend ungehindert stattfinden. Durch Bebauung und Versiegelung können im WA max. 30 % der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Planungsgebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal

verändern (Kleinklima). Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt und kleinteilig ist, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist das geplante Vorhaben nicht relevant. Durch die geplante Umnutzung der Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit nur wenigen Bauparzellen ist von einer geringen Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung auszugehen.

Ergebnis:

Aufgrund des geringen zulässigen Versiegelungsgrades, der Festsetzung von Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen, die negative Auswirkungen vermindern, ist von geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene auszugehen.

7.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die zu überplanenden Böden unterliegen gegenwärtig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche stellt für die örtliche Landwirtschaft eine günstig zu bewirtschaftende und siedlungsnahe Produktionsfläche dar.

Der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist zu entnehmen, dass es sich bei den Böden südlich der Pius-Mozet-Straße um Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus carbonatfreien Talablagerungen und nördlich der Pius-Mozet-Straße überwiegend um Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial handelt. Die Hydrogeologische Karte des LfU klassifiziert den Boden als Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit.

Auswirkungen:

Die geplante Wohnbebauung hat zur Folge, dass durch Umnutzung und Versiegelung bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen werden. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein.

Die zulässige Versiegelung und Bebauung führt zu einer mittleren Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der zulässigen GRZ von max. 0,3 (max. 30 % der Wohnbaufläche dürfen überbaut werden) nur ein geringes Nutzungsmaß zulässig ist.

Ergebnis:

Durch den geringen Nutzungsgrad, den weitgehend zu erwartenden Dauerbewuchs in den Gärten und auf den festgesetzten Grünflächen ist nur von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

7.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der ca. 50 m südlich des Planungsgebietes verlaufende Hinterbach, der aufgrund des Geländeverlaufes zudem ca. 2,0 m tiefer der geplanten südlichsten Baufläche liegt. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat

ergeben, dass sich das Planungsgebiet sowohl außerhalb festgesetzter als auch außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete befindet; dennoch ist das Plangebiet als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Grün- und Ackerland) der zu überplanenden Flächen ist gegenwärtig eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Aufgrund des von Nordwesten nach Südosten abfallenden Geländes um etwa 7 m kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen.

Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Bebauung werden zwar die Böden stärker verdichtet und versiegelt und damit das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert; bedingt durch die festgesetzte Versiegelungsrate von 30 % (GRZ 0,3) ist jedoch von keiner nennenswerten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen, da aufgrund des großen Grünflächenanteils (von privaten Grünflächen) innerhalb des Plangebietes das unverschmutzte Niederschlagswasser vermutlich auch weiterhin vollständig versickern kann.

Um jedoch aufgrund des Gefälles bei Starkregenereignissen ein Wildabfluss zu verhindern, wird die Entwässerung des überschüssigen Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) über einen Entwässerungskanal erfolgen; dieser nimmt das Oberflächenwasser auf und leitet es in Richtung Vorfluter (Hinterbach) im Süden.

Zudem wird die private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) als flache Mulde ausgebildet, so dass hier bei Starkregenereignissen ein Abfluss des Niederschlagswassers ermöglicht wird. Diese Mulde ist von den jeweiligen Eigentümern in ihrem ausgebildeten Zustand entsprechend zu erhalten und zu pflegen.

Ergebnis

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

7.3.4 Schutzgut Flora

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der gesamte Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen mit zahlreichen Baum- und Strauchstrukturen relativ groß. Zudem sind im Bereich der privaten Ortsrandeingrünung Baum-/Strauchpflanzungen festgesetzt.

Mit den geplanten Pflanzmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff im Vergleich zur Bestandssituation der Struktur- und die floristische Artenvielfalt erhöht werden.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (insb. der Schaffung eines dicht bepflanzten Ortsrandes im Westen sowie weitere Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Baugebietes) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

7.3.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung:

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Somit hat der Planungsumgriff keinerlei Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Der intensiv genutzte Planungsbereich hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Heckenbrütende Vögel finden in den Hecken und Bäumen im nahen Umfeld Bruthabitate.

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

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der nicht vorhandenen floristischen Ausstattung ist die Habitateignung der Fläche nur 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 Acker-/Grünlandflächen weisen keine besonderen Lebensraumqualitäten auf.

Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an Gärten jedoch relativ groß. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erhöht sich zudem die Strukturvielfalt der Fläche und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Somit ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturvielfalt deutlich erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen deutlich erhöht.

Ergebnis:

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

7.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Landschaft der zu überbauenden Fläche selbst stellt sich als ausgeräumte landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne jegliche Gehölzstrukturen dar. Das geplante Baugebiet, das im Norden und Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ mit landwirtschaftlichen Flächen und dahinterliegenden Waldflächen angrenzt, knüpft im Osten unmittelbar

an bestehende Bebauung und im Süden an die St.-Michael-Straße mit dem angrenzenden Parkplatz an.

Der Planungsbereich hat Bedeutung als westlicher und nordwestlicher Ortsrand von Violau, wobei der Ortsrand derzeit gestalterisch unzureichend ausgebildet ist. Den gegenwärtigen Abschluss bildet überwiegend die Wohnbebauung an der Pius-Mozet-Straße; eine angemessene grünordnerische Abgrenzung zur freien Landschaft fehlt mit Ausnahme einiger weniger Grundstücke.

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand findet durch die Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Bedingt durch die geringe Baudichte, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen des Baugebietes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nur geringfügig. Nach der Anwuchsphase stellt das Planvorhaben – im Vergleich zur Ist-Situation – sogar eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Ergebnis:

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

7.3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die zu überbauende Fläche selbst hat aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung. Lediglich der nördliche Landwirtschaftliche Anwandweg, der an die Pius-Mozet-Straße anknüpft, wird von Freizeit- und Erholungssuchenden (insb. von Spaziergängern) genutzt, um in die angrenzenden Waldflächen zu gelangen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Baumaßnahme entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da die Fläche zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und keine Wege das Planungsgebiet queren. Der bestehende landwirtschaftliche Anwandweg im Norden bleibt auch künftig erhalten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten, das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

7.3.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Emissionen von der derzeitigen Fläche gehen im Bestand von der Landwirtschaft aus. Mit der Neubebauung in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung im Osten, damit fügt sich die Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine geringe Verlängerung der Pius-Mozet-Straße im Norden und eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die im Süden an die St.-Michael-Straße anknüpft. Insgesamt sind die durch die Neubebauung verursachten zusätzlichen Lärmemissionen (z.B. durch das zusätzliche Verkehrs-

aufkommen), die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken, untergeordnet und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren. Immissionen die auf die hinzuziehende Bevölkerung einwirken werden gehen vorwiegend von der Landwirtschaft aus.

Auswirkungen:

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich die Verkehrsbelastung (Lärm- einwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die leicht erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von den geplanten Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinaus gehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen. Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zudem mit landwirtschaftlichen Immissionen rechnen. Die Belastungen die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden, entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Mögliche Erwerber und Besitzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „Ortsüblichen“ bewegen.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können sowohl im Bereich der Bestands- als auch im Bereich der Neubebauung als gering eingestuft werden.

7.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten. Auf die Satzung, Pkt. E 2 „Bodendenkmäler“ wird dennoch hingewiesen.

Ergebnis:

Da keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler von dem Bauvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

7.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürwortende Strukturanreicherung kann bei gleichbleibender, intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens und die damit einhergehende Veränderung des Niederschlagswasserabflusses würden allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde sowie eine Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

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

7.6.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

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

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

- Entwicklung einer 4,0 m breiten und bepflanzten Ortsrandeingrünung
- Baumpflanzung je 300 m² angefangene Grundstücksfläche

7.6.2 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. 9.426 m²**

davon: eingriffsneutrale Bau-/Verkehrsflächen
(bereits bebaut/versiegelt) **ca. 2.982 m²**

davon: eingriffsneutrale Grün-/Verkehrsflächen **ca. 1.049 m²**

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung versiegelte Bau-/Verkehrsflächen

ca. 5.395 m²

davon:

- Allgemeines Wohngebiet (einschl. Verkehrsflächen) **GRZ 0,3**
d.h. niedriger Versiegelungsgrad ($GRZ \leq 0,35$) **Typ B**

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 30 Abs. 3 BauGB **GRZ 0,3**
d.h. niedriger Versiegelungsgrad ($GRZ \leq 0,35$) **Typ B**

(Hinweis: Unter Beachtung der überbauten Grundstücksfläche im Bestand des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gem. § 30 Abs. 3 BauGB wird für die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfes für das noch unbebaute Grundstück eine GRZ von 0,3 angenommen)

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

- Für die überplanten intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen des WA und MD ist Feld **B I** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5** anzuwenden.
- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet:
 - Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet; (Reduzierungswert 0,05)
 - Pflanzung eines heimischen Laub-/Obstbaumes pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche (Reduzierungswert 0,05)
 - Bepflanzung der festgesetzten Grünfläche im Norden und Westen mit mind. einem heimischen Laubbaum je 25 lfd. m und einem Flächenanteil von mind. 60% mit Sträuchern (Reduzierungswert 0,1)

WA, MD u. Verkehrsflächen: 5.395 m² x 0,3 = 1.618,5 m²
Gesamtausgleichsverpflichtung ~ **1.619,0 m²**

7.6.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des Bebauungsplanes „Violau West“ 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 1.619 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 nach Angaben des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) bereits ca. 23.760 m² anderen Bebauungsplänen verbindlich zugeordnet. Somit stehen der Gemeinde Altenmünster derzeit noch etwa 5.641 m² für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung; davon werden nun ca. 1.619 m² dem vorliegenden Bebauungsplan „Violau West“ zugeordnet. Somit verbleiben der Gemeinde Altenmünster nach Abbuchung des vorliegenden Ausgleichsflächenbedarfs auf der Fl.Nr. 531 noch ca. 4.022 m², die künftigen Bebauungsplänen zugeordnet werden können.

Auf der ca. 1.619 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 531, die diesem Bebauungsplan zugeordnet wird, sind in Anlehnung an die bereits anderen Bebauungsplänen zugewiesenen Ausgleichsflächenmaßnahmen 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

7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung dar. Da die Fläche bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmünster als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurden hier keine anderweitigen Nutzungen untersucht.

7.8 Beschreibung der Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. 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), Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web). Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.). Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

7.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

7.10 Zusammenfassung

Die geplante Bebauung am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Violau und die damit verbundene Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachen einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild. Der Eingriff besteht hauptsächlich aus der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am westlichen Ortsrand von Violau und der Flächenversiegelung durch Gebäude, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den befestigten Fahrbahnen der Erschließungsstraßen.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Wasser, Flora, Fauna, Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) 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 mittlerer Erheblichkeit nur im Bereich Boden und Wasser auftreten, jedoch durch die angeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert werden können. Für die Schutzgüter Landschaftsbild, Flora und Fauna ist sogar mit einer Verbesserung zu rechnen, da die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen möglichen Beeinträchtigungen der Ortsrandlage entgegenwirken können und zur Schaffung einer floristischen Artenvielfalt und neuer Lebensräume beitragen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind.

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

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbe- wertung (unter Berücks. der Vermeidungs- maßnahmen)
Klima und Lufthygiene	Flächen ohne Bewuchs, d.h. kein Frischluftentstehungsgebiet Ackerfläche stellt Kaltluftentstehungsgebiet dar Die entstehende Frischluft in den nahegelegenen Waldflächen fließt ü. die Hangbereiche (durch das Plangebiet) ab	Geringe kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung Durch geplante Nutzung geringe Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nur gering über den Bestand hinaus unterbrochen	gering
Boden	Landwirtschaftlich genutzte Flächen (unversiegelt)	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung; insg. ist eine Versiegelung von 30 % möglich	mittel
Wasser	Durch den Hangbereich kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenwasser kommen	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens und der Grundwasserneubildungsrate Mit wild abfließendem Hangwasser ist zu rechnen; wird jedoch durch den geplanten Entwässerungskanal verzögert abgeleitet Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin möglich	mittel
Flora & Fauna	Ackerfläche ohne Pflanzenbestand und kaum Eignung als Lebensraum für Tiere	Überbauung und Versiegelung einer Ackerfläche mit lockerer Wohnbebauung Durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Strukturreichtums	gering
Landschaftsbild	Ortsrandlage ohne durchgehende grünordnerische Abgrenzung zur freien Landschaft	Durch geringe Baudichte, Anknüpfung an bestehende Siedlungsstruktur u. festgesetzte Ein-/Begrünungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Nach Anwuchsphase sogar Verbesserung d. Landschaftsbildes	gering
Mensch (Erholung)	Keine Naherholungsfunktionen	Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit
Mensch (Immissionen)	Emissionen gehen derzeit ausschließlich von der Landwirtschaft aus Unmittelbar im Osten grenzt Wohnbebauung (WA) an; im Süden verläuft die St.-Michael-Str. mit dem südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz	Neuplanung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein Zusätzliche Lärmemissionen (insb. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen der Zuziehenden) sind gering; diese sind zumutbar und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	Keine Auswirkungen	keine Betroffenheit

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 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.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

8.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Erschließungsstraßen sichergestellt. Die künftigen Eigentümer der Grundstücke, die über die neu herzustellende Erschließungsstraße, die an die St.-Michael-Straße angebunden wird, erschlossen werden, müssen am Abfuhrtag ihre Mülltonnen an die St.-Michael-Straße zur Abholung bereitstellen.

9 ENERGIE

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

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 sowie mit der Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Altenmünster liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1135 bis 1149 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 355 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 7 MWp (1,61 kWp pro Hektar) und einer Stromproduktion von insgesamt 6.343 MWh im Jahre 2014 aufweisen (Stand 31.12.2014).

In Violau wird Sonnenenergie bereits genutzt; so befinden sich auf den Dächern einiger Gebäude beiderseits 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 Gebäudefläche 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.

10 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 Augsburg anzuzeigen.

11 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.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	9.426 m²
Einfacher Bebauungsplan	3.400 m²
▪ Allgemeines Wohngebiet (einschl. einer 192 m ² großen privaten Ortsrandeingrünung)	3.400 m ²
Qualifizierter Bebauungsplan	6.026 m²
▪ Allgemeines Wohngebiet (einschl. einer 740 m ² großen privaten Ortsrandeingrünung)	5.082 m ²
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>3.331 m²</i>
▪ Verkehrsfläche (Straßen und Wege)	944 m ²
Ausgleichfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)	1.619 m²

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		WA	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise		0	offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)		GRZ 0,3	Grundflächenzahl, definiert wieviel m ² Grundfläche je m ² Grundstücksfläche zulässig sind
Anzahl der Vollgeschosse		II (I+D)	max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen
Wand-/Gesamthöhe (WH/GH) baulicher Anlagen		WH = 4,5 m	max. zulässige Wandhöhe
		GH = 9,5 m	max. zulässige Gesamthöhe

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 Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Mögliche Lage der geplanten Haupt-/Nebengebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

Bemaßung in Meter

Sichtdreieck

Landschaftsschutzgebiet "Augsburg - Westliche Wälder"

Geplante Versorgung Wasser

Geplanter Kanal Regenwasser

Geplanter Kanal Schmutzwasser

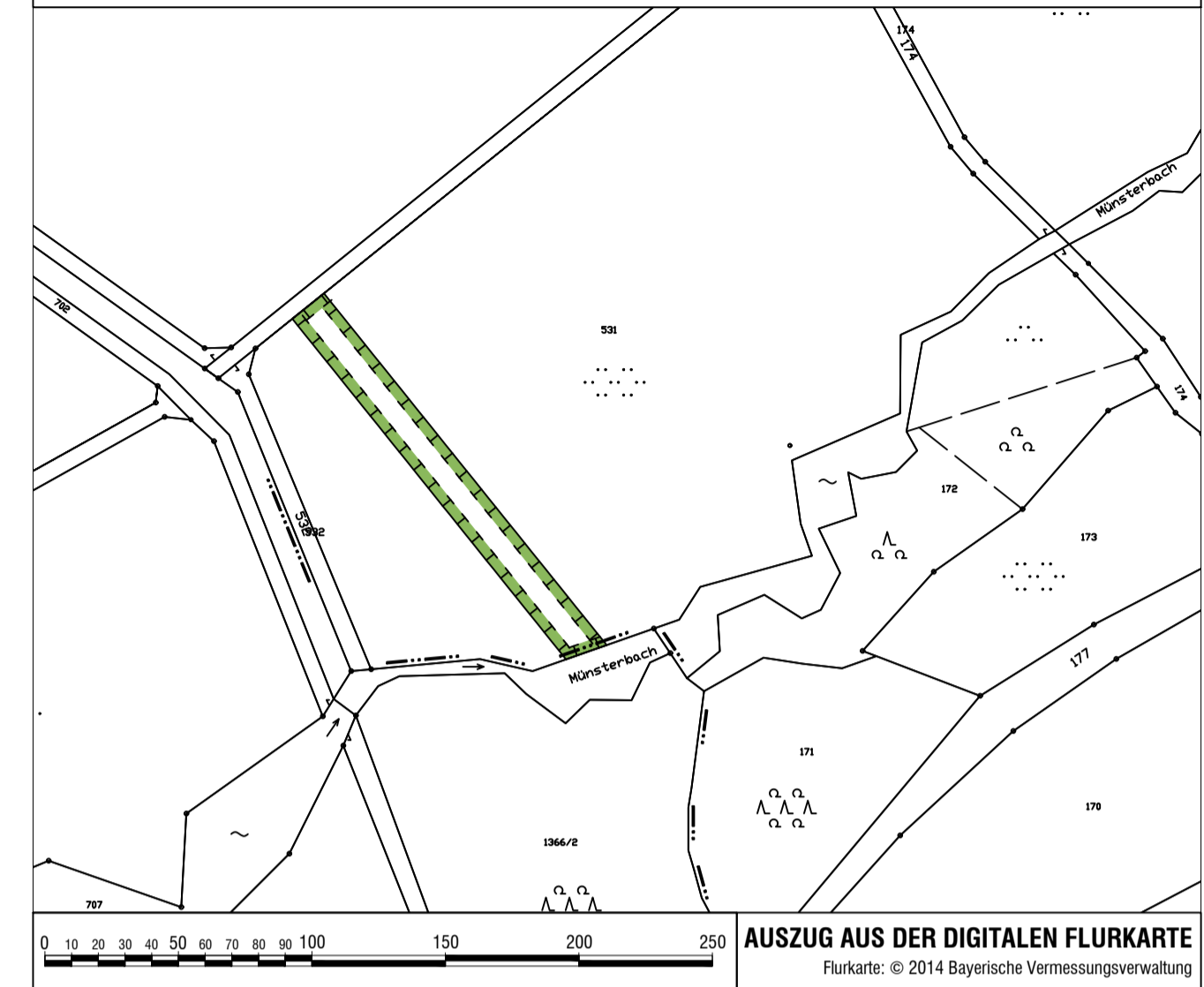
Bestehende Kanäle

Höhenlinien und Höhenpunkte mit Höhenangaben in Meter über NN

A2 TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2

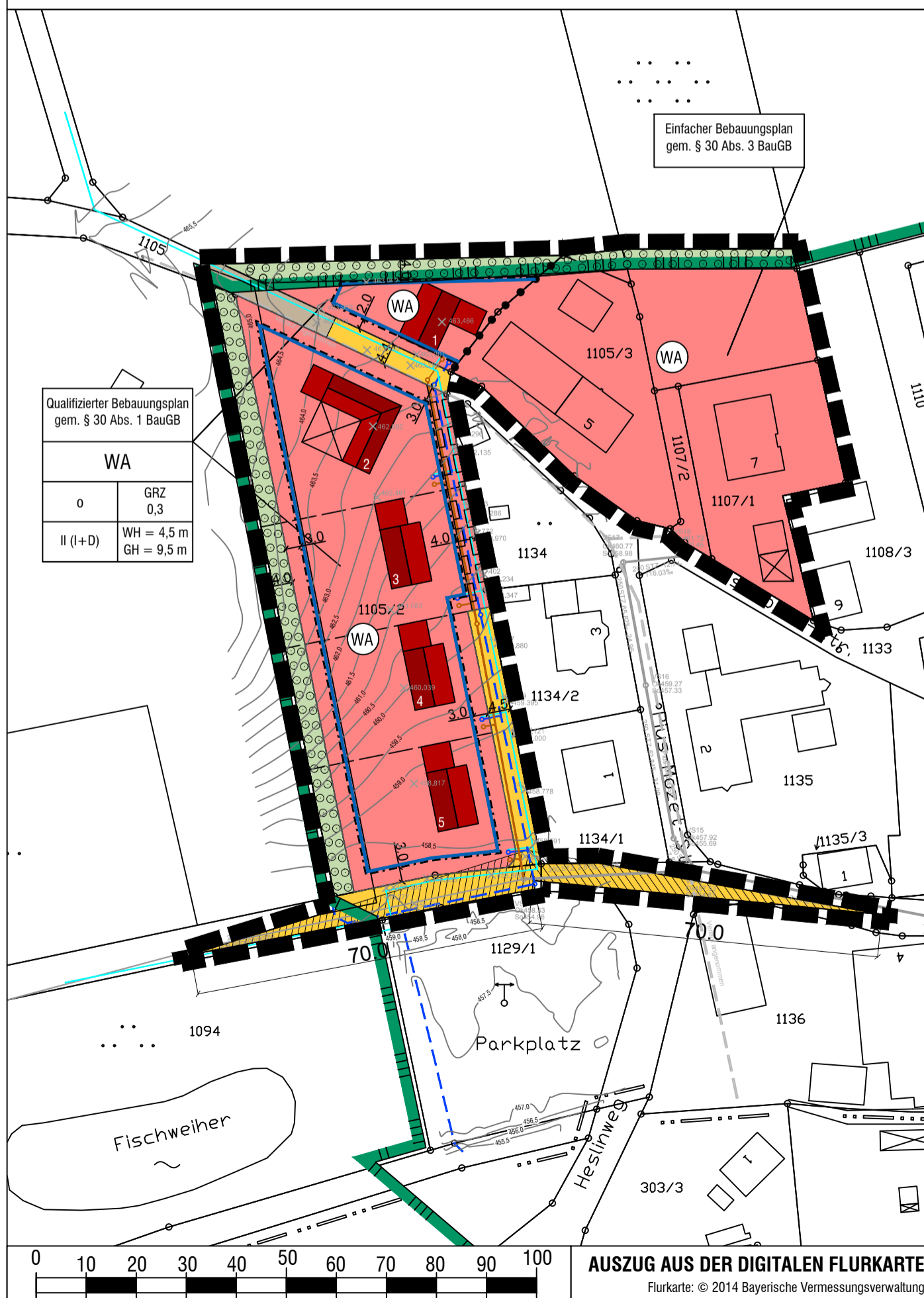
Planzeichnung Ausgleich, M 1 : 2.000

(Fl.Nrn. 531, Teilfläche; Gemarkung Altenmünster)



A1 TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1

Planzeichnung Bebauungsplan, M 1: 1.000



C VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 12.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Violau West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Violau West" in der Fassung vom 12.01.2017 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Violau West" in der Fassung vom 16.03.2017 wurde mit Satzung und Begründung & Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.05.2017 den Bebauungsplan "Violau West" in der Fassung vom 11.05.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Altenmünster, den ____ 2017

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

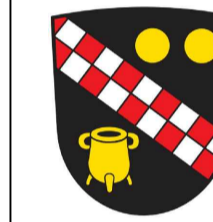
- Ausgefertigt am

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Violau West" wurde am ____ 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung & 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

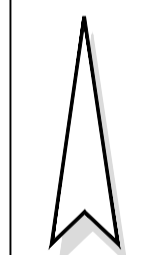
.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



**GEMEINDE
ALTENMÜNSTER**
Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN "Violau West"

Teilräumliche Geltungsbereiche TG 1 und TG 2



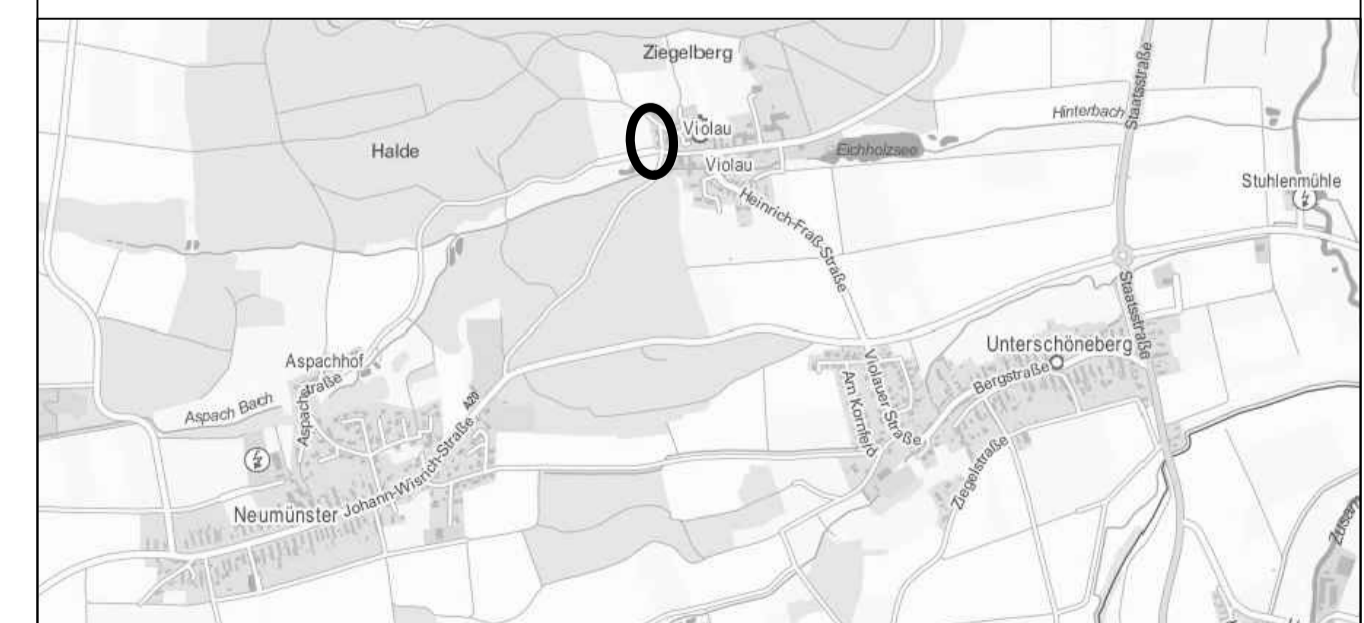
Norden

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 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: Patricia Goj
Fassung vom 11.05.2017



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

ATKIS: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung