

Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt:

1. Anlass der Aufstellung
2. Art der baulichen Nutzung
3. Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
4. Beschreibung des Planbereiches
5. Ausgleichsmaßnahmen
6. Immissionen
7. Grünordnerische Gestaltungsziele
8. Wasserrecht

1. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Altenmünster möchte auf der Flur-Nr. 182, Gemarkung Zusamzell einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufstellen. Das Gewerbegebiet dient der Betriebserweiterung für die Fa. Holzbearbeitung Kraus GmbH, St.-Nikolaus-Str. 4 – 8 in 86450 Altenmünster, Zusamzell.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach § 8, Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan festzusetzen. Die Einhaltung der in der angrenzenden Nachbarschaft zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch einschlägige gutachtliche Untersuchungen nachzuweisen. Daraus resultierende Vorgaben haben dann dort und bei der weiteren Detailplanung adäquat Berücksichtigung zu finden.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Flurstück 182 als Flächen für die Landwirtschaft dar. Da die beabsichtigte Nutzung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 25.11.2005 mit Landschaftsplan abgeleitet werden kann, wird nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 (BauGB) eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Teilplan Landschaftsplan im Parallelverfahren mit dem Ziel, die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft künftig als Gewerbegebiet im Sinne § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO darzustellen, durchgeführt.

4. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 25.800 m² (Flur-Nr. 182 der Gemarkung Zusamzell).

Das gesamte Gelände ist nahezu eben. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche als ausgeräumte strukturarme Agrarfläche zu charakterisieren. Im nördlichen Bereich befinden sich Ausgleichsflächen für die Gewerbeflächen auf den Flur-Nr. 184 und 62

Die Erschließung des Vorhabenbereiches für den Fahrverkehr erfolgt über die St.-Nikolaus-Str. und über eine Teilfläche des Feldweges Flur-Nr. 183.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser sowie der Anschluss an den Kanal erfolgt über die bestehenden Sparten in der St.-Nikolaus-Str. sowie im Unterriedweg.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Für die Bauleitplanung sieht § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Entsprechend den Grundsätzen „für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU) sind für die geplante Bebauung Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Als externe Ausgleichsfläche für die Flächennutzungsplanänderung im Sinne des § 1 a Abs. 3 (BauGB) wird eine weitere Teilfläche aus Flur-Nr. 182 bereit gestellt. Als Ausgleichsmaßnahme soll die Ackerbaufläche als Pufferbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und der Zusamzellenlandschaft ökologisch aufgewertet und entsprechend gestaltet werden.

6. Immissionen

Hinsichtlich der gewerblichen Schallemissionen ist ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen und im aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Durch geplante Änderung wird mit keiner weiteren erheblichen Belästigung durch Luftverunreinigung gerechnet, sodass dies nachrangig behandelt wird.

7. Grünordnerische Gestaltungsziele

Das Orts- und Landschaftsbild darf durch die Ausweisung des Gewerbegebietes keine wesentliche Verschlechterung erfahren. Es sind daher Festsetzungen für raumordnende Durchgrünung, das Straßenbegleitgrün und die Ortsrandeingrünung getroffen worden.

Um eine angemessene Durchgrünung bzw. Eingrünung zu erreichen sind Mindestfestsetzungen für die Grünflächen sowie die Anzahl der Baumpflanzungen erforderlich. Der Gehölzbestand ist unter Schutz gestellt worden.

8. Wasserrecht

Das Flurstück 182 befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Zusam. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs. 1 WHG). Ausnahmsweise kann ein Bebauungsplan zugelassen werden, wenn sämtliche neun Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind. Durch eine Voreinschätzung des Wasserwirtschaftsamtes konnten bereits die Punkte drei bis neun positiv abgewägt werden bzw. sind in der späteren Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein bestehender Hochwasserschutz ist auf dem Gelände nicht vorzufinden. Von einer nachteiligen Änderung auf Dritte ist nicht auszugehen. Im Zuge der späteren Bauleitplanung ist ein Retentionsausgleich zu schaffen, die Bauweise hat hochwasserangepasst zu erfolgen. Die Punkte eins bis zwei wurden bereits mit Landratsamt Augsburg geklärt. Das auszuweisende Gewerbegebiet grenzt direkt an ein bestehendes Baugebiet (Gewerbegebiet Zusamzell Nord) an. Die räumliche Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der Betriebserweiterung notwendig und aus technischen wie wirtschaftlichen Gründen nicht anderweitig im Siedlungsgebiet mit direktem Anschluss an den Betrieb möglich.

Anlage: Umweltbericht

aufgestellt:

Welden, den 24.06.2024,

Entwurfsverfasser:
Georg Hienle & Daniel Tretter GbR
Architekten und Ingenieure

für die Grünordnung:
herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten