

Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zusamzell Nord II“



Zusamzell

INHALTSVERZEICHNIS

- Teil I. Planzeichnung
- Teil II. Satzung und Verfahrensvermerke
- Teil III. **Begründung, Umweltbericht**
 - Abschnitt 1 - Allgemeines
 - Abschnitt 2 - Eingriffsregelung
 - Abschnitt 3 - Umweltbericht**

VORENTWURF

24.06.2024

1. Beschreibung und Anlass der Planung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Gemeinde Altenmünster möchte für das Flurstück 182, Gemarkung Zusamzell einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufstellen. Dadurch soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden.

Die Gemeinde Altenmünster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland). Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gewerbegebiete und Siedlungsflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 1 ha.

Im gewählten Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden. Dies ist im Sinne des Ziels gegen die Zersiedelung. Alternative Standortprüfungen sind somit nicht erforderlich.

Nach Energieatlas Bayern handelt es sich um ein benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet (EEG).



Abb. 1: Lage zum Ort, Kartenausschnitt BayernAtlas (05/2024); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).



Abb. 2: Luftbild BayernAtlas(05/2024); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

2. Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Die Gemeinde Altenried gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Bei Altenried handelt es sich um ein Kleinzentrum. Das Gemeindegebiet grenzt an die Äußere Verdichtungszone und den Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll an.

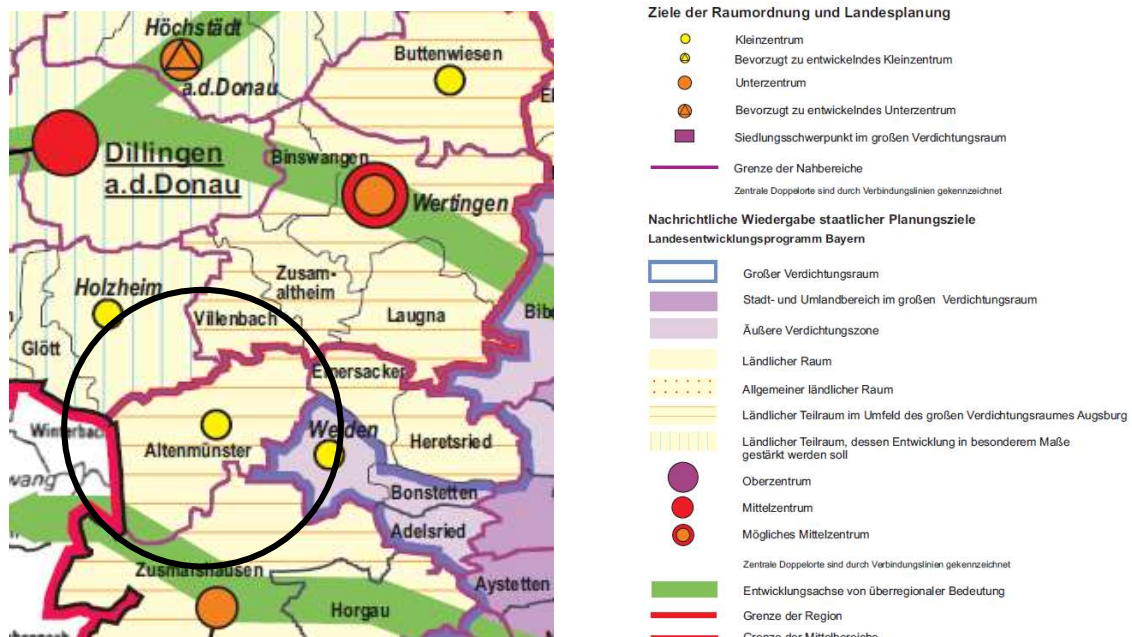


Abb. 3: Karte Raumstruktur – Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet H Nr. 3 für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Die durch die Bebauung entfallenden Retentionsflächen sind auf dem Flurstück 182 wiederherzustellen.

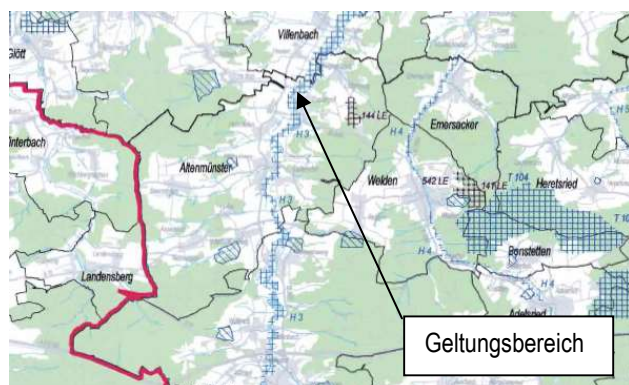
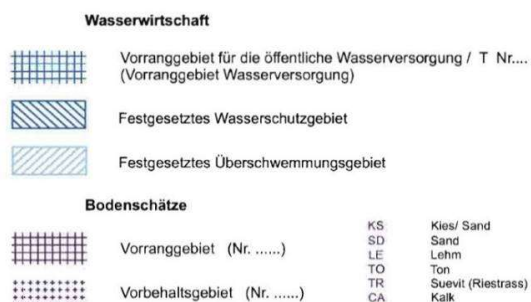
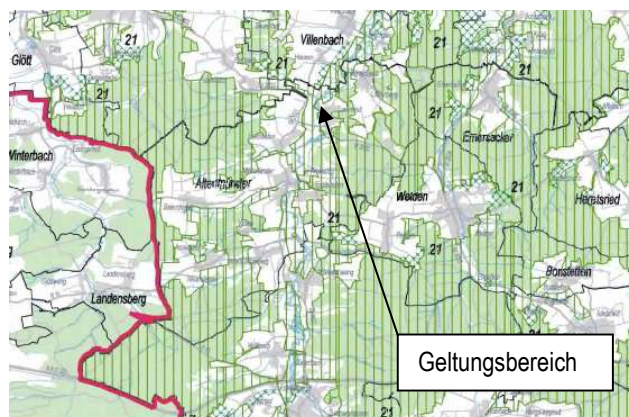


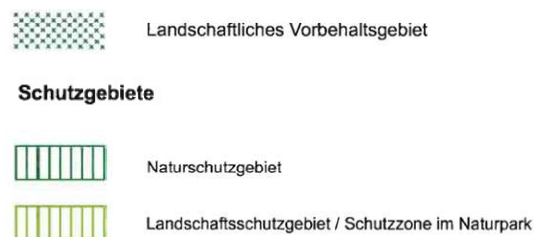
Abb. 4: Karte Siedlung und Versorgung 2a – Regionalplan Augsburg (OM)



Der Geltungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes noch eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes.



Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altenmünster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland). Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gewerbegebiete und Siedlungsflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 1 ha.

3. Bestandsaufnahme und Prognose

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung

Beschreibung: Schädliche Umwelteinwirkungen auf Menschen in Bezug auf Lärm entstehen durch die Änderung nicht. Die Änderung erfolgt auf intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flur, die Fläche war auch vorher nicht zu Erholungszwecken nutzbar.

Bewertung: Das Schutzgut Mensch erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Nach Eingang der Stellungnahmen der Fachstellen erfolgt eine Fortschreibung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für den betrachteten Bereich wäre „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Sie sind durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Biotop- und andere Schutzgebiete sind außerhalb des Geltungsbereichs. Die Fläche sowie die Umgebung sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bzw. Bebauung stark anthropogen beeinflusst.

Bewertung: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden weder durch die Herstellung des Gewerbegebiets, noch durch den Betrieb verletzt.

Durch die Eingrünung und den Ausgleich erfährt der Geltungsbereich als mögliches Habitat vieler Tierarten eine Aufwertung.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Übersichtsbodenkarte (1:25.000) der Bayerischen Vermessungsverwaltung bestimmt den vorherrschenden Boden als 73b, Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Das Planungsgebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A).

Der Boden im Planungsumgriff und der näheren Umgebung ist stark anthropogen beeinflusst. Das Intensivgrünland erfährt einen Eintrag von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln.

Durch die Bebauung findet eine teilweise Versiegelung der Flächen statt.

Bewertung: Das Schutzgut Boden erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Die Fläche liegt im Einflussbereich vom HQ 100 bzw. HQ extrem mit einer angenommenen Überflutungstiefe von größer 0 – 0,50 m (Bayernatlas des Bayerischen Staatsministerium für Finanzen und Heimat). Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht in der Nähe, die Fläche liegt im Vorranggebiet H Nr. 3 für den Hochwasserabfluss und -rückhalt

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung erfolgen Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Ein Retentionsbecken wird unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs vorgesehen. Es findet kein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mehr statt.

Durch die Bodenbedeckung ist das Grundwasser besser geschützt. Der landwirtschaftliche Eingriff in den Boden -und Wasserhaushalt entfällt.

Bewertung: Das Schutzgut Wasser erfährt eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung. Nach Eingang der Stellungnahmen der Fachstellen erfolgt eine Fortschreibung.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Im Flächennutzungsplan ist die betrachtete Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das Planungsgebiet liegt im Talraum der Zusam. Das Siedlungsgebiet von Zusamzell grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an.

Es wird eine Jahresniederschlagssumme von etwa 855 mm und eine Jahresmitteltemperatur von gut 9,5°C angegeben. Dabei ist der Sommer wärmer und der Winter kühler. Der Niederschlag ist jeweils deutlich über der Temperaturkurve des Klimadiagramms. Dies bedeutet, dass der Niederschlag höher als die Verdunstung ist.

Bewertung: Das Schutzgut Klima / Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung: Durch die Lage im ebenen Talraum der Zusam ist die Fläche im Nahbereich sichtbar. Die Landschaft ist strukturarm. Das Siedlungsgebiet von Zusamzell grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an. Durch die Ortsrandeingrünung wird das Landschaftsbild aufgewertet.

Bewertung: Das Landschaftsbild und Ortsbild erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmalatlas Bayern verzeichnet. Die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Ertragsfunktion, die als Sachgut zu werten ist.

Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Nach Eingang der Stellungnahmen erfolgt eine Fortschreibung.

Allgemein gilt:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-09, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese 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.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen.

Es bestehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter und ebenso nachrangig sind die Wechselwirkungen zwischen diesen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch: Es ist von keiner Beeinträchtigung des Erholungswerts auszugehen. Nach Eingang der Stellungnahmen der Fachstellen erfolgt eine Fortschreibung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität): Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Durch Minimierungsmaßnahmen (Neuschaffung von Grünstrukturen im Rahmen der Eingriffsregelung) und den Ausgleich kann die Situation verbessert werden.

Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden erfährt eine geringe Beeinträchtigung durch die Versiegelung bzw. eine teilweise Verbesserung durch wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Schutzgut Wasser: Das Schutzgut Wasser erfährt eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung durch wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Schutzgut Klima und Lufthygiene: Großklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Klima / Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Ein Gewerbegebiet weist immer einen Eingriff in das Landschaftsbild auf. Durch die Ortsrandeingrünung wird das Landschaftsbild aufgewertet. Das Landschaftsbild und das Ortsbild erfahren eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion erfährt das Schutzgut eine geringe Beeinträchtigung.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Allerdings sind auch keine Verbesserungen für die Schutzgüter zu erwarten, wie durch wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder die Schaffung von Gehölzstrukturen.

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche und das Landschaftsbild.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich des Eingriffs

Schutzgut Mensch

- a) Die gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten

Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt

- b) Eingrünung mit heimischen Gehölzen
c) Ausgleichsmaßnahmen im nahen Umgriff (im Rahmen der Bauleitplanung)

Schutzgut Boden

- d) Oberbodenschutz durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung
Begründung:
Baumaßnahmen erfordern Erdbewegungen und bewirken einen Eingriff in den Bodenhaushalt. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einensparsamen Umgang mit dem Boden zu achten.
e) Schutz des Bodens durch Bepflanzung

Schutzgut Wasser

- f) Retentionsmulde für Hochwasserereignisse
g) Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Schutzgut Klima / Luft

- h) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Eingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- i) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Eingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

Art und Ausmaß von unvermeidbarennachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche und das Landschaftsbild.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Abschnitt 2 der Begründung (Eingriffsregelung) beschrieben und werden im Planteil B (Ausgleichskonzept) festgesetzt.

Alternativen, Methodik, Monitoring

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden nicht vorgeschlagen. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets kann nur im näheren Umgriff des bestehenden Gewerbegebiets erfolgen. Bei Betrachtung aller Schutzgüter ist der beschriebene Standort einer mit geringen Beeinträchtigungen.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)
Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für die Umweltprüfung fanden § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2a Nr. 2 Satz 2 und Anlage 1 BauGB Anwendung.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde sowie andere übergeordnete Planungen (RP). Es wurden einschlägige Online-Karteninformationssysteme abgefragt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erbracht worden sind. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach vier Jahren durchzuführen.

Literatur und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) Stand 07.05.2024

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (06.05.2024)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (07.05.2024)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/zusamzell-193435/> (07.05.2024)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der aktuell gültigen Fassung

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg