

GEMEINDE MÜNSTER



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM POINTWEG" „GEMEINBEDARFSZENTRUM“

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16.12.2009

1. ANLASS UND LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Die unbebaute Fläche im Ort, westlicher Ortsbereich von Münster, südlich des Pointweges wurde bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde diese südliche Zeile des Pointweges zur Feuerwehr hin geschlossen. Dabei wurde westlich der Feuerwehr eine Gemeinbedarfsfläche mit festgesetzt.

Aufgrund der räumlichen Beengtheit und des erforderlichen Sanierungsbedarfes im derzeitigen Rathaus sowie aufgrund der räumlichen Beengtheit und des nachteiligen Standortes des Bauhofes ergab sich die kommunale Zielsetzung im Umfeld des Standortes Feuerwehr den Gemeinbedarf zu konzentrieren. Durch die Zusammenführung dieser drei Gemeinbedarfsnutzungen ergeben sich für die Gemeinde Münster etliche Synergieeffekte.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich durch den o.a. Sachverhalt für die Gemeinde Münster die Erforderlichkeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ aufzustellen, da für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich ist.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ trägt dazu bei, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ für das Gebiet südlich der Straße „Am Pointweg“ ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für das Plangebiet als Ziel Fläche für die Landwirtschaft mit Grünlandnutzung überlagert mit dem Ziel Streuobstwiese dar.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ nicht beeinträchtigt wird.

3. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Die 1. Bebauungsplanänderung „Am Pointweg“ wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

4. ZIELE DER PLANUNG

Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Konzentration der Gemeinbedarfsnutzungen der Gemeinde Münster am Standort der Feuerwehr. Die Ortsstruktur wird städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Die Ziele der Planung sind:

- Die gewachsene Siedlungsstruktur von Münster soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (LEP B VI 1).
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (LEP B VI 1.6).
- Der Flächenverbrauch soll durch flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduziert werden (LEP A 113.1.7 Satz 3).
- Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1, 2. Absatz).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden wird vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere im Ortskern hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden (LEP B VI 1.1, 1. Absatz).

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION / PLANUNGSKONZEPT

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ umfasst die Fl. Nr. 602/1, 602/2, 602/3, und als Teil Flur Nummer die 602 und 601/0 (Teilbereich Pointweg). Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha und befindet sich unmittelbar innerhalb einer Innenbereichslücke im westlichen Teil von Münster.

Das Plangebiet wird mittig durch den Pointweg, im Norden durch die nach der Grünfläche umgebende Wohnbebauung, im Osten durch die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr und einem landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt.

Das geplante kleine Gemeinbedarfszentrum ist sehr gut an die bereits vorhandene Infrastruktur des Gebietes, Feuerwehrstandort, angeschlossen.

Die Gemeinbedarfsfläche westlich des Feuerwehrgerätehauses dient der Vorsorge für zukünftige gemeindliche Nutzungen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet mit der Kennzeichnung Gemeinbedarf wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus und Bauhof im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Zur städtebaulichen Integration der Gemeinbedarfsbauten in die Siedlungsstruktur und in das Landschaftsbild werden Gebäudehöhen festgesetzt, die Wandhöhe darf max. 4,5 m betragen, die Firsthöhe darf max. 10,0 m betragen.

Zur präzisen Festlegung der Gebäudehöhen wurden folgende Definitionen angewandt: Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Firsthöhe (FH).

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Geltungsbereich gilt offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird der offene Siedlungscharakter des Pointweges aufgegriffen und weitergeführt.

Gestaltung der Gebäude

Zur städtebaulichen Integration der Gemeinbedarfsbauten in die Siedlungsstruktur und in das Landschaftsbild werden die Dachformen festgesetzt:

Zulässig sind für die überbaubare Grundstücksfläche Zweckbestimmung Rathaus: Satteldächer, Dachneigung 38 – 48 Grad.

Zulässig sind für die überbaubare Grundstücksfläche Zweckbestimmung Bauhof: Pultdach, Dachneigung 15 – 25 Grad

Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung muss sich der des Hauptdaches anpassen.

Es ist nur eine Gaubenart je Grundstück zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand an der Traufe der Hauptgebäude darf 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen erfolgen.

An Außenwände sind dunkle, grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Blockbohlen- und Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist definiert durch die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bezogen auf 415,81 m ü. NN. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden darf maximal 0,40 m über 415,81 m ü. NN liegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind für die Gemeinbedarfsfläche bis zur Höhe ü. NN 415,81 m zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

IMMISSIONEN DURCH VERKEHRSNUTZUNGEN

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Der Pointweg dient der vorhandenen Bebauung als untergeordnete Erschließung. Deshalb sind derzeit keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig.

Es wird angesichts der geringen Verkehrsmengen des Pointweges als Erschließungsstraße davon ausgegangen, dass durch die Bebauung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Das Planvorhaben befindet sich auf derzeit noch landwirtschaftlichen Flächen. Diese enthalten keine Biotop- bzw. Gehölzstrukturen.

Innerhalb des Plangebietes sind Gewässer nicht vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes grenzt in näherer Entfernung die Friedberger Ach mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen an. Das Planvorhaben befindet sich am westlichen Rande innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes.

Der Landschaftsplan stellt als Zielnutzung Fläche für die Landwirtschaft – Grünland überlagert mit der Zielnutzung Streuobst dar.

7.2 Ziele der Grünordnung

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet durch versickerungsfähige Bodengestaltung und Sickerschächten.

- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer externen Ausgleichsfläche.

7.3 Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes

- Randeingrünung mit zu pflanzenden Strauch- und Gehölzstrukturen entlang der Straße
- Wasserdurchlässige Ausführung der Einfahrten und der Stellplätze an der Straße
- Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken

7.4 Ökologie und Nachhaltigkeit

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß, Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet

7.5 Ausgleichsflächen

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

a) **Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:**
Landwirtschaftliches Grünland - **Kategorie I**

b) **Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:**

- Baufeld B: mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,4) - **Typ A**

c) **Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes:**
Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist

- für das Baufeld Gemeinbedarf mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, grünordnerische Festsetzungen für private Flächen) ist ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen:

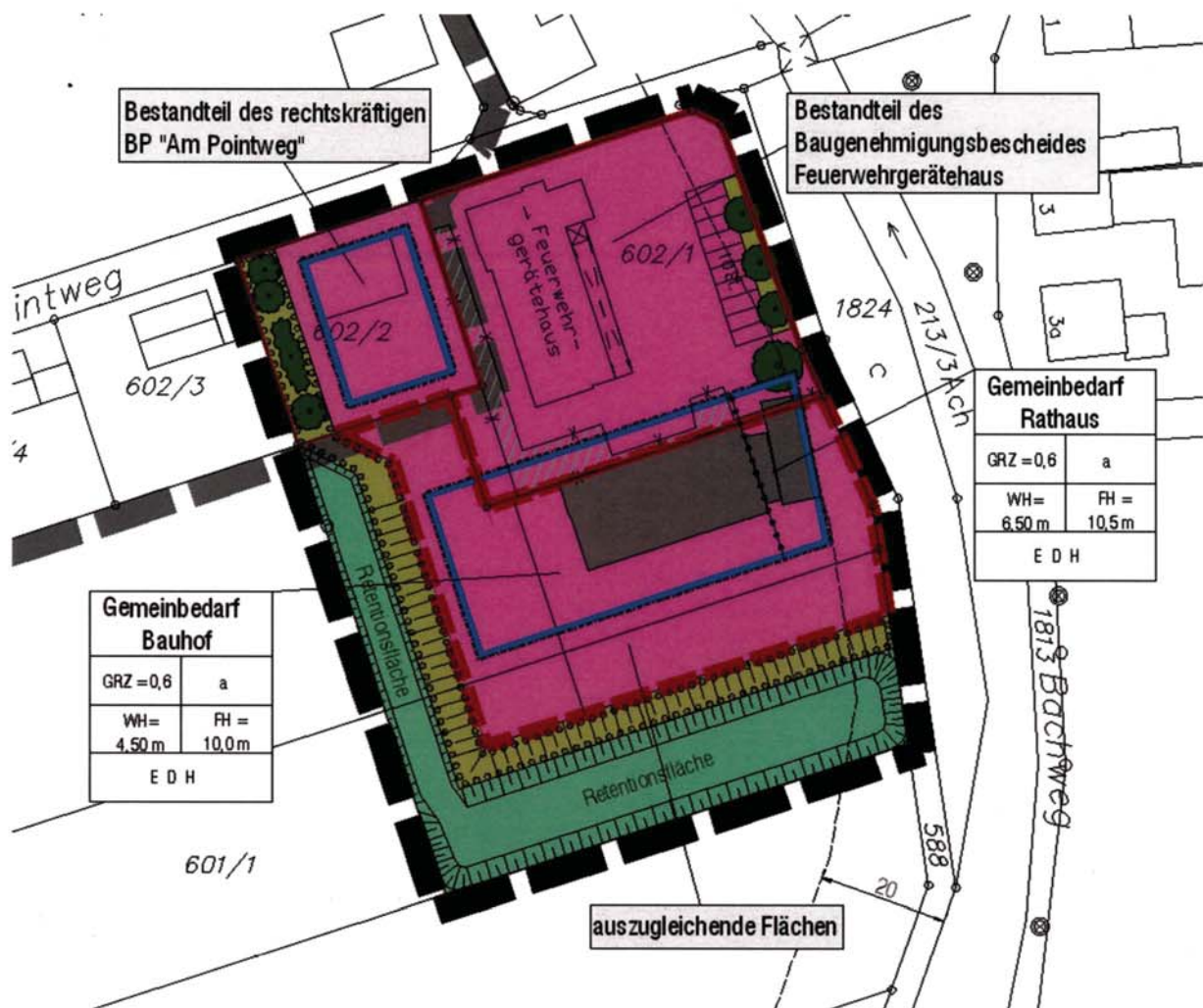
- Baufeld Gemeinbedarf Neu: $2871 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1292 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung: 1292 m^2

d) **Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Anlage von 1292 m^2 Ausgleichsfläche aus einer Teilfläche der Flurnummer 651 Gmkg. Münster erfüllt. Für die Fl. Nr. 651 liegt ein abgestimmtes Planungskonzept für den Ausgleich vor.

Die zugrunde gelegte Eingriffsfläche ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Bilanzierung der in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen:

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|---|----------------------|
| Gesamtfläche Fl.-Nr. 651 | Gemarkung Münster | : | 37119 m ² |
| abzgl. aktuelle Ausgleichsverpflichtung für BP | | : | 1292 m ² |
| = verbleibende Teilfläche für Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 651 | | | 35827 m ² |

Die Bilanzierung der Ausgleichsverpflichtung ist insbesondere unter Berücksichtigung folgender Faktoren zu vertreten:

- grünordnerische Festsetzungen im privaten Bereich
- Begrenzung der Versiegelung der privaten Verkehrsflächen
- Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Ansaat von kräuterreichem Saatgut hergestellt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe sichergestellt werden.

Die Einleitung der häuslichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasser-durchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

8.2 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 53., Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 13 8 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser").

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

8.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

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

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Es wird angestrebt, die Neubauten über Erdkabel zu versorgen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

9. GEWÄSSER, HOCHWASSER, GRUNDWASSER

Oberirdische Gewässer

Der Bereich des Bauleitplanes grenzt im Nord Osten an die Friedberger Ach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Die Gewässerunterhaltung umfasst nach Art. 42 BayWG u.a. auch die Verpflichtung, die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften, sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern. Nach § 28 WHG ist dabei den Belangen des Naturhaushalts Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt Donauwörth keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf mögliche hohe bis sehr hohe Grundwasserstände hingewiesen. Insbesondere bei extremen Hochwasserereignissen an der Friedberger Ach ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Gewässer

Die 1. Bebauungsplanänderung grenzt an das oberirdische Gewässer: Friedberger Ach, Gewässer 2. Ordnung an.

Die Unterhaltungslast liegt bei dem Freistaat Bayern die Unterhaltung wird von dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wahrgenommen.

Die Gewässerunterhaltung umfasst nach Art. 42 BayVVG u.a. auch die Verpflichtung, die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften, sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern. Nach § 28 WHG ist dabei den Belangen des Naturhaushalts Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.

Entlang der Friedberger Ach sind ausreichend breite Uferstreifen vorhanden, beiderseits je ca. 20 m breit. Zur Sicherung der Unterhaltung sorgt die Gemeinde für freie Zufahrt zum Gewässer.

Hochwasser

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Hochwässern Überflutungen auftreten können. Da eine Überflutung des Baugebietes bei Hochwasserführung nicht auszuschließen ist, werden derzeit vom WWA Donauwörth die Überschwemmungsgrenzen für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ermittelt. Für das Bayer. Landesamt für Umwelt führt diese Untersuchung zurzeit ein Ingenieurbüro durch.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des gepl. Baugebietes Überschwemmungen infolge Grundeisbildung nicht ausgeschlossen werden können. Das natürliche Rückhaltevermögen kann durch die beabsichtigten Baumaßnahmen verkleinert werden.

Nach § 31 Abs. 6 WHG gilt grundsätzlich, dass ein Überschwemmungsgebiet in seiner Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten ist. Es bestehen daher wasserwirtschaftliche Bedenken. Ist eine Verminderung des natürlichen Rückhaltevermögens durch überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt, ist der entstandene Verlust auszugleichen.

Die Gemeinde bewertet das neue Gemeinbedarfszentrum in Verbindung mit dem bestehenden Feuerwehrstandort als zentrale Dienstleistung am Bürger und sieht für das Planvorhaben überwiegende Gründe des Allgemeinwohls gegeben. Insbesondere durch die Synergieeffekte die sich durch die Bündelung des Gemeinbedarfstandortes und der einzelnen Gemeinbedarfsnutzungen ergeben, sind die Gründe des Wohls der Allgemeinheit berührt.

Unter Gründe des Wohls der Allgemeinheit ist begrifflich im Regelfall eine der öffentlichen Daseinsvor- und fürsorge verpflichtete Aufgabe mit erheblicher Ausstrahlung auf die Allgemeinheit zu verstehen, so wie ein Rathaus oder ein Bauhof. (s. BVerwG, U. v. 29.11.56, DOV 57, 185; OVG Lüneburg, U.v. 9.10.52, DVBl. 53, 317 = BRS 5)

Nach der Rechtsprechung beschränken sich Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht nur auf spezifisch bodenrechtliche Belange, sondern erfassen alles, was gemeinhin unter öffentlichen Interessen bzw. Belangen zu verstehen ist, z.B. Anlagen und Einrichtungen sozialer, kultureller, sportlicher, gesundheitlicher Art und solche der Freizeitgestaltung, Sicherheit, des Umweltschutzes, des Verkehrs, der öffentlichen Ver- und Entsorgung und ähnliche Einrichtungen.

Das Planvorhaben wird auf das Geländeniveau des Feuerwehrgebäudes angepasst, und dadurch ca. um einen Meter aufgefüllt. Dadurch wird eine Überflutung des Bereiches des Planvorhabens weitgehend ausgeschlossen.

Der möglicherweise entstehende Verlust an Retentionsraum wird am südwestlichen neuen Ortsrand durch eine neue Retentionsfläche kompensiert.

Bilanzierung des Retentionsraumausgleiches:

| | | |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Aufgelassener Retentionsraum | | 282 m ² |
| Feuerwehrgelände | | |
| Gebäudefläche | | 549 m ² |
| RRausgleich 1 : 1 | | |
| Lagerflächen und VK-flächen | 2322 m ² | 580 m ² |
| RRausgleich 1 : 0,25 | | |
| Wasserdurchlässigkeit/ Aufkiesung/ etc. | | |
| Erforderlicher RR Ausgleich | | 1411 m ² |
| Bereitgestellter RR Ausgleich | | 1506 m ² |

10. KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Im Plangebiet selbst sind keine derartigen Kulturgüter bekannt.

11. **ALTLASTEN**

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld der Bebauungsplanänderung nicht vor.

12. **BRANDSCHUTZ**

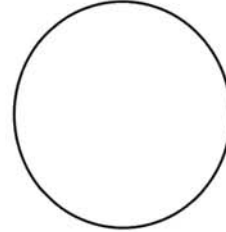
Die ausreichende Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist sichergestellt. Maßgebend hierfür sind die DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 405.

13 **STÄDTEBAULICHE STATISTIK**

| Nutzung | Fläche m2 | |
|----------------------------|-----------|--|
| Geltungsbereich | 8042 | |
| Gemeinbedarf im Geltungsb. | 5332 | |
| Überbaubare Grundst.fl. | 1802 | |
| Gemeinbedarfsfläche Neu | 2871 | |
| | | |
| Öffentliche Eingrünung | 808 | |
| Retentionsfläche | 1901 | |
| Überplanung RR Fläche | 282 | |
| Neue RR Fläche | 1506 | |
| | | |

GEMEINDE MÜNSTER, den.....

.....
Pfitzmaier
Erster Bürgermeister



SIEGEL

ANLAGEN)

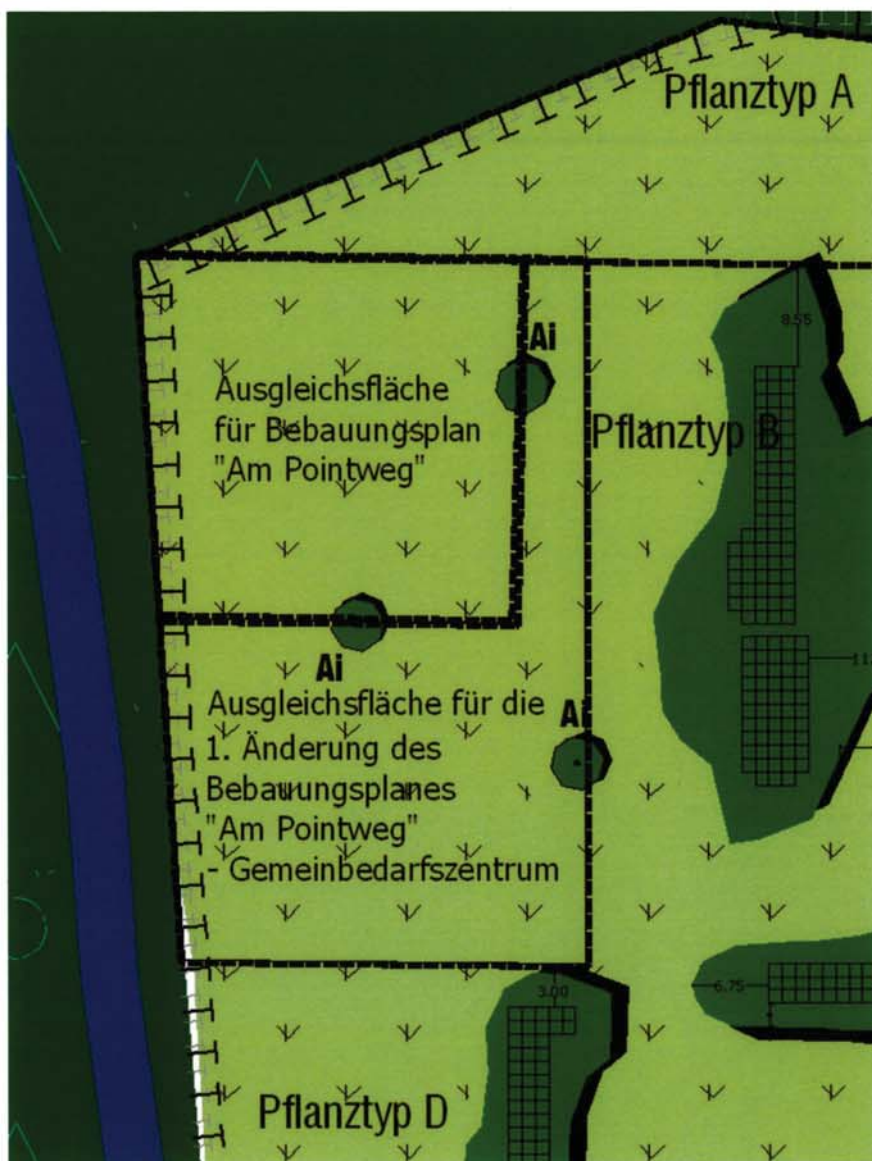
ZUM NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICH

ÜBERSICHT AUSGLEICHSFLÄCHENKONZEPT Fl. Nr. 651 Gmkg. Münster



AUSGLEICHSZUORDNUNG

Auszug aus dem Maßnahmenplan der Ausgleichsfläche:



Ziel:

- Umwandlung von Acker in Grünland, Ansaat mit kräuterreicher Wiesenmischung

Maßnahmenbeschreibung:

Es ist vorgesehen, das gemeindliche Grundstück als kräuterreichen Wiesenstandort in den Naturraum der Lechauen einzubinden. Dabei soll u. a. der bestehende Acker zu einer extensiven Wiesenfläche umgewandelt werden. Zudem werden auch auf etwa 10% der Fläche Grünstrukturen eingestreut. Die Strukturen werden durch Einzelbäume ergänzt.

Saatgutzusammensetzung *JULIWA-HESA, B813 für kräuterreiche Wiesenmischung*,
Ansaatmenge 5 g/m² mit mindestens 30% Kräuteranteil;

Arten wie:

5,0 % Anthoxanthum odoratum
2,0 % Brachypodium pinnatum
3,0 % Briza media
2,0 % Bromus erectus
5,0 % Bromus mollis
10,0 % Cynosurus cristatus
20,0% Festuca ovina vulgaris
10,0% Festuca rubra commutata
10,0 % Festuca rubra rubra
1,0 % Koeleria pyramidata
2,0 % Trisetum flavescens
30,0 % Kräuter / Leguminosen

Kräuteranteil

0,5% Achillea millefolium, 2,0% Agrostemma githago, 1,5% Anthemis tinctoria, 0,2% Campanula glomerata, 1,5% Centaurea cyanus, 1,5% Centaurea scabiosa, 1,5% Daucus carota, 1,5% Dianthus carthusianorum, 0,5% Galium verum, 1,5% Hypericum perforatum, 1,0% Knautia arvensis, 0,5% Leontodon hispidus, 1,5% Leucanthemum vulgare, 0,3% Lotus corniculatus, 1,5% Malva moschata, 1,5% Onobrychis viciifolia, 1,0% Origanum vulgare, 1,0% Papaver rhoeas, 1,5% Pimpinella saxifraga, 2,0% Salvia pratensis, 2,5% Sanguisorba minor, 1,0% Silene vulgaris, 0,7% Thymus pulegioides, 1,8% Tragopogon pratensis

Pflegeanleitung

Die Grasflächen sind jährlich 2-3-mal zu mähen. Dabei dürfen die Kräuterarten nicht vor der Aussamung gemäht werden. Es ist darauf zu achten, dass die erste Mahd zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor Mitte Juni erfolgen darf. Das Mähgut darf nicht zum Mulchen auf die Saatflächen aufgetragen werden, sondern ist zur Kompostierung abzufahren.

Es wird vorgeschlagen, 50% der Flächen jeweils im Wechsel im Juli und September zu mähen. Gehölzaufwuchs durch Anflug ist im Bereich der Wiesenflächen zu entfernen. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.