

GEMEINDE MÜNSTER



**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM POINTWEG"**

Verfahren gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.01.2008

1. ANLASS UND LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Die unbebaute Fläche im Ort, westlicher Ortsbereich von Münster, südlich des Pointweges wird bisher als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Nachdem eine Nachfrage nach kleineren Grundstücken sowohl für eine Einzelhausbebauung als auch für Wohnungen im Innenort vorhanden ist, und die Fläche über den Pointweg im Norden bereits erschlossen ist, hat sich daher die Gemeinde Münster entschlossen, im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung diesen unbebauten Innenbereich städtebaulich zu ordnen und zu überplanen.

Übersicht Luftbild: Plangebiet mit Umfeld

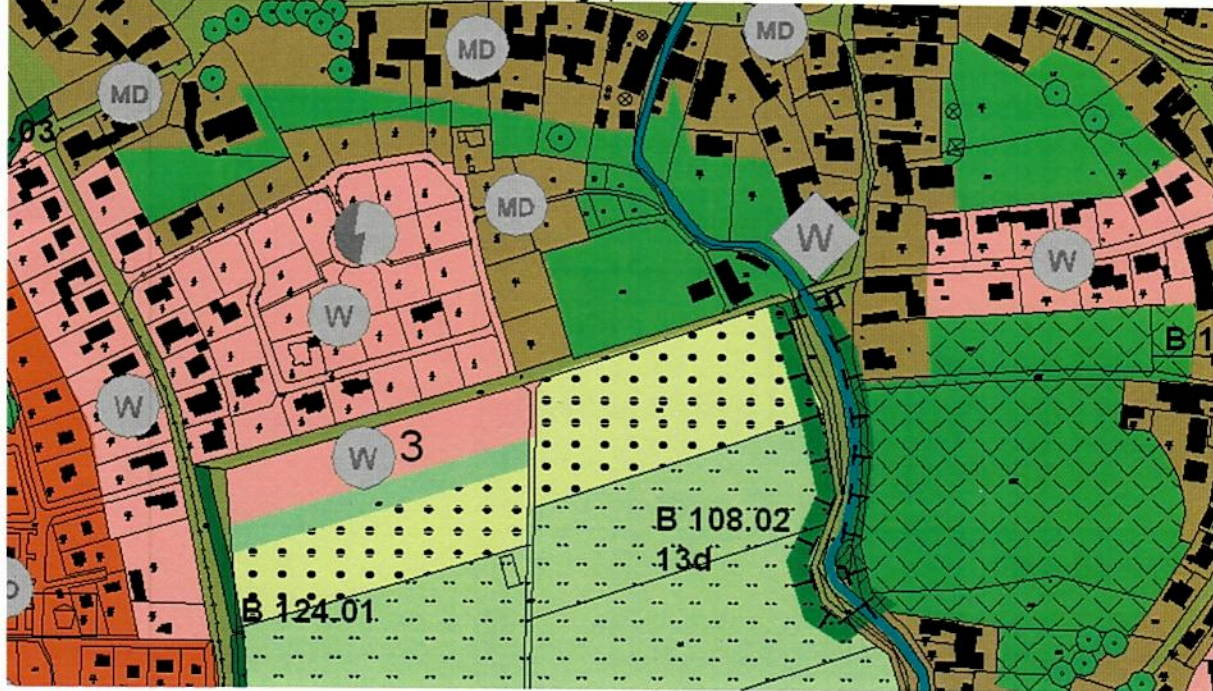


2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan „Am Pointweg“ mit integriertem Grünordnungsplan 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 den Bebauungsplan „Am Pointweg“ nicht beeinträchtigt wird.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



3. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan „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 und, somit gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Erhalt und Ausbau der Wohnattraktivität der Gemeinde Münster. Die Ortsstruktur wird 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).
- Neubauflächen 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).
- Die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen in einer paritätischen Mischung mit Wohnen entwickelt werden.

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 des Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nr. 604, 602/2, 602/3, 602/4, 602/5 und als Teil Flur Nummer die 603 (Teilbereich Pointweg).

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,08 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 Wohngebiet ist sehr gut an die bereits vorhandene Infrastruktur des Gebietes angeschlossen.

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

Das nördlich des Pointwegs gelegene Flurstück Nr. 604 steht als Baufläche nicht zur Verfügung und wurde als private Grünfläche festgesetzt.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet mit der Kennzeichnung WA wird als **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen in dem Wohnumfeld städtebaulich nicht integrierbar sind.

Dem Wunsch der Gemeinde und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wurde die offene Bauweise gewählt.

Baulinien erscheinen aus städtebaulicher Sicht im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig. Nachdem größtenteils bedingt durch die Süd-Nord- Orientierung Baulinien städtebaulich nicht vonnöten waren wurden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen versehen.

Eine stark abweichende Höhenentwicklung der Gebäude wird durch maximale Wand- und Gesamthöhen ausgeschlossen. Damit ist gewährleistet, dass sich die Gebäude in das vorhandene Umfeld des Wohngebietes integrieren.

Die Garagenstandorte sind aus ortsplannerischen Ordnungsgründen festgesetzt, jedoch enthalten die Festsetzungen der Garagen Spielräume für den einzelnen Bauherrn. Mit der Festsetzung wird sowohl für Einzelhäuser als auch für Doppelhäuser ein geordnetes Parken ermöglicht.

Die Bauherren sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbauens von Haupt- oder Nebengebäuden zu nutzen.

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 deshalb 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 Biotope 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 WA mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5** anzuwenden.
- 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 WA: $2119 \text{ m}^2 \times 0,35 = 741,65 \text{ m}^2$
- Baufeld Gemeinbedarf: $706 \text{ m}^2 \times 0,45 = 317,70 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung: **1059,35 m²**

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Anlage von 1059,35 m² Ausgleichsfläche aus einer Teilfläche der Flurnummer 651 Gmkg. Münster erfüllt. Für die Fl. Nr. 651 liegt ein abgestimmtes Planungskonzept für den Ausgleich vor.

Bilanzierung der in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen:

Gesamtfläche Fl.-Nr. 651	Gemarkung Münster	:	38179 m ²
<u>abzgl. aktuelle Ausgleichsverpflichtung für BP</u>			<u>1060 m²</u>
= verbleibende Teilfläche für Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 651			37119 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 Gemeinde Münster 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 be-

achten. 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-DWK-M 53., Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138 "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 auszuschießen 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.

Hochwasser

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht.

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. ATTLASTEN

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

12. BRANDSCHUTZ

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

13 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Nutzung	Fläche m2	
Allgemeines Wohngebiet	2119	
Gemeinbedarf	706	
Private Eingrünungsflächen	540	
Öffentliche Eingrünung	180	
Grünfläche Fl. Nr. 604	6346	
Pointweg vorhanden	965	
Geltungsbereich	10857	

GEMEINDE MÜNSTER, den 25.04.2008


.....
STUBER
Erster Bürgermeister

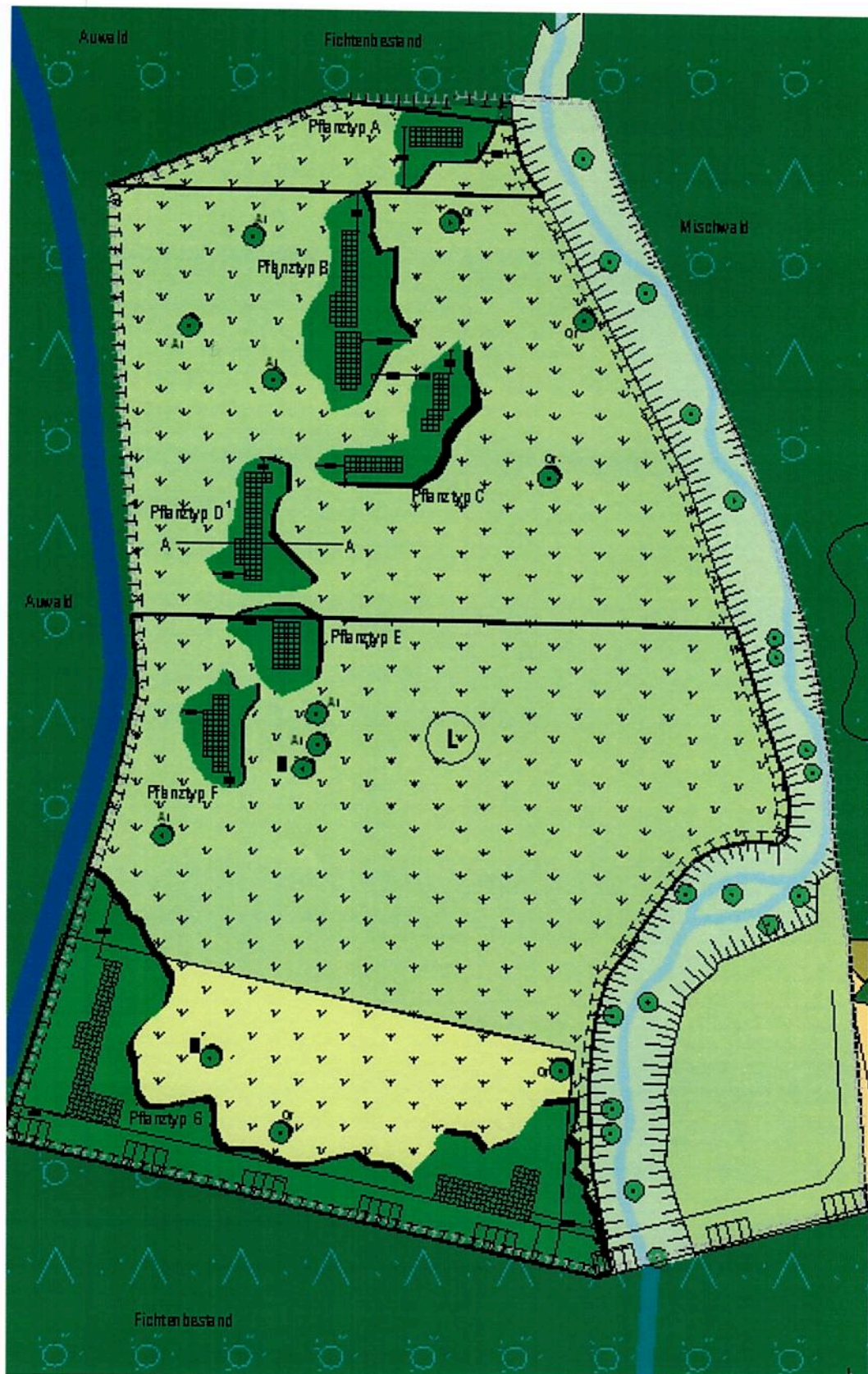


SIEGEL

ANLAGEN)

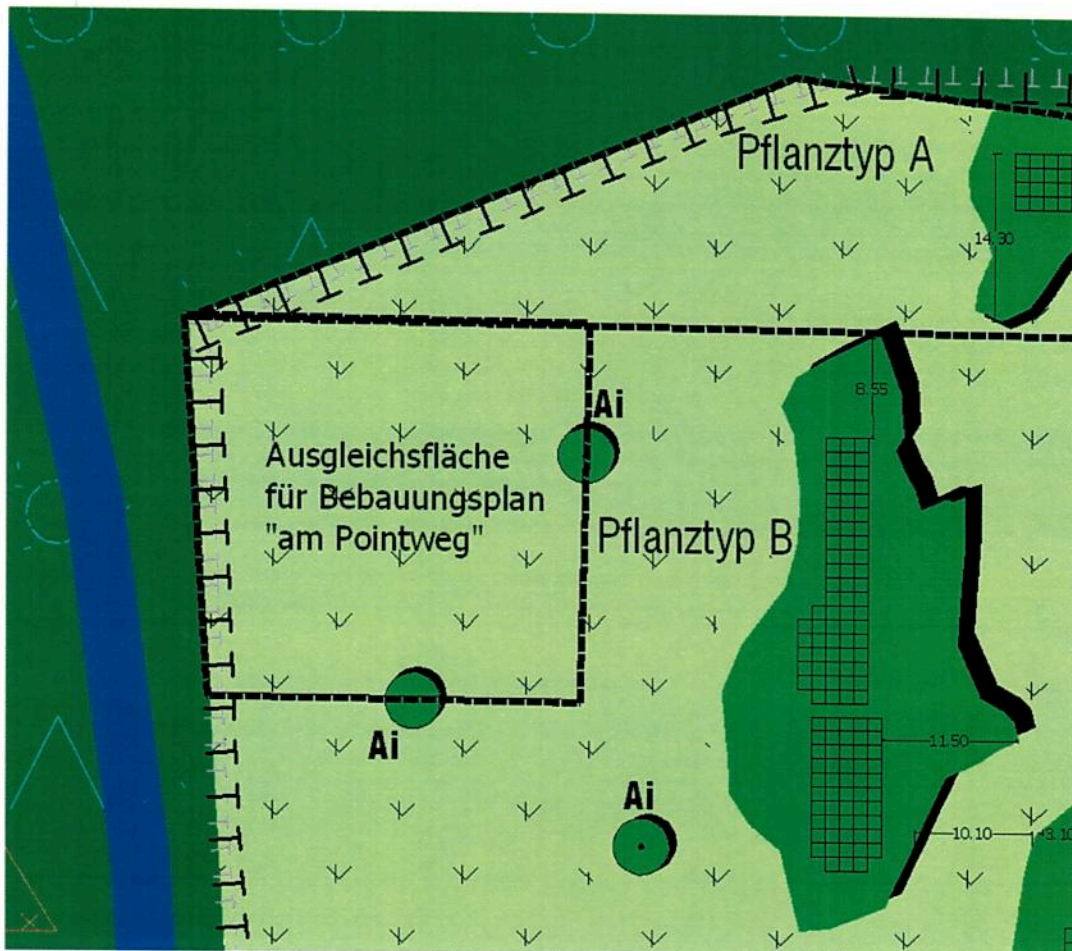
ZUM NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICH

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.