



**Marktgemeinde
Münsterhausen**

Bebauungsplan
„Hagenried - Am Brühl“

Planstand: 04.12.2017
Entwurf
B1621

Becker Architekt

Dipl.Ing.(FH) Architekt | BDB
Stadtstraße 5
89331 Burgau

Fon 08222|414933-0
Fax 414933-99
becker@axmann-becker.de

Josef Kugler Landschaftsarchitekt
Jaobstal 60
89407 Dillingen

Inhalt

Verfahrensvermerke	Seite 3
Rechtsgrundlagen	Seite 5
Satzung	
1 Bestandteile	Seite 6
2 Geltungsbereich	Seite 6
3 Rechtswirkung	Seite 6
4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 12
6 In Krafttreten der Satzung	Seite 13
7 Hinweise und Empfehlungen	Seite 14
8 Anlagen zur Satzung	Seite 18
Begründung	
1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 19
2 Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 19
3 Anlass, Notwendigkeit und Ziele der Planung	Seite 19
4 Immissionsschutz	Seite 21
5 Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 21
6 Inhalt der Planung	Seite 22
7 Flächenbilanz	Seite 22
8 Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 23
9 Kosten	Seite 23
10 Anlagen zur Begründung	Seite 23
Anlage: Umweltbericht mit Anlage Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	Seite 24

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Münsterhausen hat in der Sitzung vom 05.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hagenried - Am Brühl“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.12. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2016 hat in der Zeit vom 22.06.2017 bis zum 27.07.2017 stattgefunden (BauGB § 3 (1)).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2016 hat in der Zeit vom 04.06.2017 bis zum 07.07.2017 stattgefunden (BauGB § 4 (1)).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2017 ist in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2017 hat in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 3|34

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2017 den Bebauungsplan „Hagenried - Am Brühl“, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Marktgemeinde Münsterhausen,

den Robert Hartinger,
1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Marktgemeinde Münsterhausen,

den Robert Hartinger,
1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am xx.xx.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).

Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münsterhausen,

den Robert Hartinger,
1. Bürgermeister

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 4|34

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BnatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Erweiterte. 2. Auflage 2002 Hrsg. Bay StMin für Landesentwicklung und Umweltfragen	
in den jeweils geltenden Fassungen	

Satzung

Die Marktgemeinde Münsterhausen, Landkreis Günzburg, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 91 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, die

Bebauungsplan „Hagenried - Am Brühl“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Hagenried am Brühl“ besteht aus der Planzeichnung des Büros Becker Architekt Stadtstraße 5 in 89331 Burgau in der Fassung vom 05.12.2016 und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hagenried am Brühl“ umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 33 und 34

3 Rechtswirkung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauG

4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nach § 4(2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht zugelassen sind folgende weitere Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) werden nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Grundflächenzahl
GRZ 0,3 als Obergrenze

Geschoßflächenzahl
GFZ 0,5 als Obergrenze

Maximal II Vollgeschosse;
das 2. Vollgeschöß muss in einem Dachgeschöß liegen.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

Gesamthöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK FFB EG) bis zum Oberen Abschluss des Daches.

Gesamthöhe GH 9m als Obergrenze

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zur Schnittkante der Außenwand mit der

Dachhaut an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Wandhöhe WH 3,3 m als Höchstmaß

4.4 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß im Mittel höchstens 0,3 m über Oberkante Erschließungsstraße

4.5 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Bau NVO

offene Bauweise o

4.6 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4.7 Abstandsflächen
§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO

4.8 Anzahl der Wohneinheiten
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind nur bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

4.9 Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes selbst, dienen der Erschließung der Bauparzellen. Eine Zufahrt über die GZ 25 ist nicht möglich.

4.10 Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser muss über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

4.11 Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Eine private Grünfläche wird im Osten des Plangebietes festgesetzt, diese dient als Ortsrandeingrünung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

An der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit 6 m Breite auf der gesamten Ostseite der Parzellen P 2 und P 3 als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Bepflanzung der Fläche wird vom Maßnahmenträger vorgenommen und nach der Fertigstellung an den Grundstückseigentümer übergeben. Je 1,5m² Fläche ist ein Strauch aus der unten folgenden Liste zu pflanzen.

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum oder 2 Obstbäume aus der unten folgenden Liste zu pflanzen.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten. Die Flächen sind vom Eigentümer dauerhaft zu unterhalten.

Baum und Strauchpflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen außerhalb festgesetzter Flächen sollen überwiegend einheimische Gehölze gepflanzt werden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.

Pflanzliste:

Die Pflanzliste ist für die festgesetzten Pflanzungen verbindlich und für sonstige Gehölzpflanzungen des Eigentümers als Empfehlung zu betrachten.

Die Pflanzenqualität hat den Anforderungen des BdB (Bund

deutscher Baumschulen) zu entsprechen. Die Pflanzung hat fachgerecht zu erfolgen.

Pflanzliste Bäume (Mindestqualität Hst 3x v., m.B., StU 12-14)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume (Mindestqualität Hst 3x v., m.B., StU 7-9)
Apfel, Birne, Weichsel

Pflanzliste Sträucher (Mindestqualität v. Str., 3-5 Tr., 60-100 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Pflege Unterhaltung

Der Erhalt der festgesetzten Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

4.12 Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

4.13 Nicht überbaute Grundstücksflächen Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen sind entsprechend „Baumpflanzungen“ vorzunehmen.

4.14 Aufschüttungen | Abgrabungen Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Aufschüttungen sowie Abgrabungen bis zu 70 cm über oder unter das Niveau des Bestandsgeländes sind im Bereich von 5 m um den Baukörper zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 20cm entlang der Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich nicht zulässig.

4.15 Einfriedungen Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Alle Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten. Mauern, Kantensteine oder Zaunsockel sind unzulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Zulässige Dachformen

SD – Satteldach DN 35° bis 48°

In Verbindung mit § 18 BauNVO – siehe Höhe der baulichen Anlage.

Die Dachausbildung der untergeordneten Nebengebäude (§ 12 und § 14 BauNVO) ist mit Flachdach oder mit der selben Dachneigung wie der Hauptbaukörper zulässig.

Dachaufbauten sind ab DN 40° zulässig.

Dachaufbauten dürfen in Ihrer Gesamtbreite je Hausseite ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Sie müssen zum seitlichen Dachrand einen Abstand von min 1,5m einhalten.

Sie müssen zum First einen Abstand von min 1m einhalten.

Grelle und leuchtende Farben und Materialien sind für die Außenfassaden und Dächer nicht zulässig.

Nur verputzte Wandoberflächen und Holzverkleidungen sind zugelassen.

Dacheindeckungen bei Satteldächern sind aus Ziegel oder Betondachsteinen und in ziegelroten, rotbraunen und grauen Farben zulässig.

Firstrichtung

Die Firstrichtungen sind festgesetzt, von den in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtungen darf um bis zu 5° abgewichen werden.

5.2 Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von min. 5m freizuhalten.

6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Burgau, den xx.xx.2017

Becker Architekt Burgau
Kugler Landschaftsarchitekt Dillingen

Markt Münsterhausen,

den

.....
Robert Hartinger,
1. Bürgermeister

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 13|34

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

7.2 Regenerative Energien

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

7.3 Wassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte alternativ zur Versickerung in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 14|34

7.4 Grund- und Oberflächenwasser

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung liegt über die angrenzende Stichtrasse an und ist in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet muss sich der jeweilige Bauwerber erkundigen.

Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte ggf. die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

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.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können.

Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden.

In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Günzburg 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 zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_was_serrecht/index.htm
Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung.

Abwasserbeseitigung
Kanalnetz und Regenwasserbehandlung
Das Schmutzwasser ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
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 schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

7.5 Bodenschutz und Altlasten

Der Mutterboden , welcher bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten ist die DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt , zu beachten.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich, künstliche Auffüllungen o.ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

7.6 Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und landwirtschaftliche Betriebe können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Durch die angrenzenden Straße GZ 25 können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese durch den Verkehr ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Empfohlen wird die Verwendung entsprechender Bauteile wie z.B. Schallschutzfenster.

7.7 Artenschutz

Bei der Beleuchtung im Außenbereich sind tierökologische Aspekte zu beachten. Es müssen insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden.

Auf eine Abblendung, d.h. keine Abstrahlung in die freie Landschaft, ist gleichfalls zu achten.

7.8 **Telekommunikation**

Sollten Sie im Rahmen diese Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

7.9 **Stromversorgung**

GEW Elektrizitätswerk und Wasserwerk Burtenbach
Tel 08285 99960

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.

Der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Anlage muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben.

7.10 **Brandschutz**

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken „ist zu achten.

8 Anlagen zur Satzung:

Plan 1 „Hagenried - Am Brühl“ – Rechtsplan Stand 04.12.2017

Begründung gem. BauGB § 2a 04.12.2017

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 18|34

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 30 BauGB wird ein im Flächennutzungsplan als gem. BauNVO als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche der Gemarkung Hagenried als Bauland konkretisiert.

Die Nutzung wird aufgrund der gewünschten Struktur zum WA § 4 BauNVO geändert.

Zur Stärkung der innerörtlichen Fußwegeverbindungen wurde ein Weg von West nach Ost eingeplant.

2. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hagenried am Brühl“ umfasst die Flurnummern 33 und 34 der Gemarkung Hagenried.

3. Anlass, Notwendigkeit und Ziele der Planung

Der Marktgemeinde Münsterhausen liegen Anfragen für Bauland in Hagenried vor, die nicht aus dem Bestand heraus bedient werden können. Ziel ist es Hagenried als Wohnstandort zu stärken.

Der Markt Münsterhausen verfügt über keine geeigneten Bauflächen mehr um der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden zu können. Die im Ortsgebiet noch vorhandenen unbebauten Plätze (Baulücken) und Leerstände befinden sich in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Nach der letzten, gemeindeweiten Erhebung des Marktes aus dem April 2017, besteht seitens der privaten Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft für ihre Grundstücke.

Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung, der derzeit im Flächennutzungsplan gem. BauNVO als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche, zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert.

Nutzung und Baukonzept

- Ausweisung eines WA im Sinne des § 4 BauNVO zur Sicherung des Wohnstandortes
- Festlegung der maximalen Gebäudehöhe, der Wandhöhen und Festlegung der Höhenlage für die Baukörper im Urgelände
- Vernetzung mit dem Dorfgebiet durch eine Stichstraße.

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 19|34

Festsetzungskonzept Bebauung

Für die Nutzungsart wird die im Flächennutzungsplan definierte Nutzung landwirtschaftliche Fläche geändert und die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der zukünftig beabsichtigten Nutzung ausgewiesen.

Die nach § 4 (2) 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Für Nutzungen nach § 4 (2) 3 BauNVO stehen ggf. im vorhandenen Gemeindegebiet Bereiche zur Verfügung.

– Ziel ist es die Baufelder der Wohnnutzung vorzubehalten um den Wohnstandort Hagenried zu stärken.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden ausdrücklich nicht zugelassen, da hierfür andere Bereiche des Gemeindegebietes Vorrang haben, die Schaffung der vier Baufelder ist dem Bedarf an Wohnraum geschuldet.

Hagenried ist ein dörflich geprägter Ort mit Mischgebietsflächen und Wohnbebauungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch die Grundflächenzahl, die Geschosßflächenzahl und darüber hinaus teilweise durch das Festsetzen von absoluten Höhenangaben geregelt. Dadurch wird die Größe der einzelnen Gebäude auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt.

Auf eine Forderung nach Mindest- oder Höchstgrößen für Grundstücke wurde verzichtet, die Parzellengröße wird privatrechtlich durch den Marktgemeinde Münsterhausen geregelt.

– Die Bebauung soll eine einheitliche Bauform hinsichtlich der Geschossigkeit II, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muss, aufweisen.

Eine städtebauliche Ordnung wird durch die Maßregelung der Wand- und Gebäudehöhen und durch die Festsetzung von nur einer Dachform, nämlich ein Satteldach, erreicht.

Die Firstrichtungen werden variabel festgesetzt, da somit durch die Stellung der Gebäude die Struktur eines Haufendorfes ermöglicht wird. Die Möglichkeit von den vorgegebenen Richtungen um bis zu 5° abzuweichen ermöglicht es dem Bauwerber zu wählen ob z.B. eine Parallelität zur Grundstücksgrenze oder zu den Achsen der Straßen gewählt wird.

In der Fläche und Kubatur deutlich untergeordnete Nebengebäude können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Die Anzahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude ist auf maximal zwei festgesetzt.

Erschließung – Verkehr, Wasser, Abwasser, Medien

Verkehr:

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine bestehende Stichstraße die nach Süden verlängert wird. Ein Wendehammer dient als Abschluss der Stichtrasse. Dadurch wird die Erschließung für den motorisierten Verkehr verbessert.

Entwässerung:

Private und öffentliche Oberflächen sind durch Versickerung zu entwässern. Die Versickerungsfähigkeit wurde von der test 2 safe AG untersucht und im Bericht Nr: RA 034 20.11.2017 beschrieben, diese liegt in Anlage bei.

Ein Schmutzwasserkanal liegt an und kann erweitert werden.

Wasser:

Eine Trinkwasserleitung liegt an und kann erweitert werden.

Strom:

Eine Stromanbindung liegt an und kann erweitert werden.

4. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schließt an Flächen des bebauten Wohngebietes (WA) an. Die Abstände zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sind in der Anlage „Lageplan Landwirtschaft“ dargestellt. Die Abstände des aktuellen Plangebietes zu den landwirtschaftlichen Anwesen sind mit größer 120m ausreichend und bedingen keinen Nutzungskonflikt.

Straße GZ 25

Um die Lärmbelastigungen an den besonders schutzbedürftigen Fenstern von Schlaf- Und Ruheräumen möglichst gering zu halten, sollte bei der Errichtung der auf eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung geachtet und keine für Lüftungszwecke erforderliche Fenster zur DLG 25 hin orientiert werden.

5. Planungsrechtliche Grundlagen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Münsterhausen stellt für das Plangebiet eine Außenbereichsfläche dar.

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 21|34

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hagenried am Brühl“ im Parallelverfahren geändert „Änderung FNP Hagenried“.

6. Inhalte der Planung

Durch die Planung wird das Gebiet an das WA / Ortsabrundungssatzung angebunden und die bauliche Entwicklung geordnet.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von ökologischen Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft werden, vorrangig durch Begrenzung der Versiegelung und teilweiser Erhalt der Begrünung, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt. Durch eine neue Ortsrandeingrünung auf der Ostseite und der Befanzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wird die Einbindung zur Landschaft hergestellt.

7. Flächenbilanz

Entwurf 1

P1	769,000 m ²	22,56%
P2	647,000 m ²	18,98%
P3	605,000 m ²	17,75%
P4	719,000 m ²	21,09%
Gesamt Grundstücke (ohne Grünanteil) 2.740,000 m ²		80,38%
Grünfläche P 2	130,000 m ²	3,81%
Grünfläche P 3	137,000 m ²	4,02%
Gesamt Grünfläche 267,000 m ²		7,83%
Verkehrsfläche 1	402,000 m ²	11,79%
Verkehrsfläche 2	0,000 m ²	0,00%
Gesamt Verkehrsfläche 402,00 m ²		11,79%
Geltungsbereich 3.409,000 m ²		100,00%

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 22|34

8. Maßnahmen der Bodenordnung

Grenzregelungen sind durch die aktuelle Erweiterung erforderlich.

9. Kosten

Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen der Marktgemeinde Münsterhausen neben den verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens selbst keine Kosten, da die Maßnahme von einem Maßnahmenträger übernommen werden. Hierzu schließt die Marktgemeinde Münsterhausen einen Durchführungsvertrag ab.

Bei Bedarf werden die umlagefähigen Kosten entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie Beitragsrechtes umgelegt.

10. Anlagen zur Begründung

Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß BauGB § 2 Stand 04.12.2017

Plan – Lageplan Landwirtschaft Stand 04.12.2017

Bericht test 2safe AG RA 034 vom 20.11.2017

Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß BauGB § 2 Stand 04.12.2017

1. Anlass, Beschreibung des Vorhabens

Der Gemeinderat von Münsterhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Am Brühl" im Ortsteil Hagenried beschlossen. Damit soll der zukünftigen Nachfrage nach Bauplätzen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bebauungspläne die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich. Dipl.-Ing. (FH) Josef Kugler, Landschaftsarchitekt, Jakobstal 60, 89407 Dillingen hat vorliegenden Umweltbericht und die Grünordnung zum Bebauungsplan erarbeitet.

Das geplante Wohngebiet (W) Wohnbauflächen mit 4 Bauplätzen soll östlich der Kreisstraße GZ 25 am südlichen Ortsrand von Hagenried ausgewiesen werden.

Derzeit liegt landwirtschaftliche Nutzung vor.

Das Baugebiet wird zukünftig den östlichen Abschluss des Ortes bilden.

Nach derzeitigem Stand weist der Flächennutzungsplan die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Deswegen ist es erforderlich, parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Baugebiet befindet sich im Naturraum D 64, der Iller-Lech-Schotterplatten.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) besteht aus

Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ (M6a) westlich und
„Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald“ (F3c) östlich

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt: FID DEBYL 7724000083 Silomais mit 1,57 Hektar zum Stand September 2017. Landwirtschaftliche Umweltförderungsprogramme wie KULAP oder Bay. Vertragsnaturschutzprogramm sind nicht tangiert. Amtlich kartierte Biotope und Schutzgebiete nach Landes-, Bundes-, oder europäischem Naturschutzrecht sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Funde wertvoller Arten liegen im Planungsgebiet nicht vor. Die Fläche weist aber trotzdem Lebensraumfunktionen für Insekten, Singvögel und Kleinsäuger auf. Die pnV weist auf eine Fläche mit potenziell hoher Biodiversität hin. Bedingt durch die Ortsnähe und intensive Nutzung ist der Wert des Plangebietes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen als „gering“ zu klassifizieren.

Umweltauswirkungen:

Durch den Bebauungsplan werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen. Ökologisch wertvolle Strukturen sind nicht berührt, wobei es sich um einen potenziell naturschutzfachlich hochwertiges Gebiet handelt, welches durch die landwirtschaftliche Nutzung keine hochwertigen Strukturen mehr aufweist.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut werden folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ergriffen:

- Pflanzungen werden mit standortgerechten einheimischen Gehölzen ausgeführt.
- Die Ortsrandeingrünung östlich an das Baugebiet schafft einen Lebensraum insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.
- Einfriedungen der Grundstücke werden durchlässig ohne Sockel hergestellt.
- Zur Beleuchtung des öffentlichen Raums werden

- artenschutzverträgliche Leuchtkörper verwendet.
- Die Flächenversiegelung wird durch geeignete Festsetzungen in der Satzung (Versickerung von Regenwasser, durchlässige Beläge auf Privatgrundstücken) minimiert

Zusammenfassende Bewertung:

Bedingt durch die Strukturarmut und intensive Vornutzung besteht eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Beeinträchtigungen sind als „gering“ einzustufen. Die Eingrünung bildet potenzielle Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Festgesetzte Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff gering zu halten.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Überwiegend Ablagerungen im Auenbereich der Mindel meist jungholozän und Polygenetische Talfüllung, z. T. Würmeiszeitlich, Mergel, Lehm, Sand, Kies (Bodenübersichtskarte 1:200.000)
Anstehender Boden besteht aus postglazialen Schottern, die von schluffigen bis sandigen Auenlehmen aus Ablagerungen der Mindel überdeckt sind.
Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden kann mit „mittel“ bewertet werden.

Umweltauswirkungen:

Das geplante Baugebiet verursacht Versiegelungen, Überbauungen und Störungen gewachsener Bodenhorizonte. Der Landwirtschaft wird eine Produktionsfläche entzogen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Über Festsetzungen wird Sorge getragen, dass die Versiegelungen von Bodenflächen grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Auffüllungen und Abgrabungen werden auf das technisch notwendige Maß beschränkt.
Anfallender Aushub ist geordnet zu entsorgen.

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die Eingriffe geht Boden dauerhaft als Stätte der Nahrungsproduktion und Lebensraum, sowie als Ort für biologische Austauschprozesse dauerhaft verloren.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Im Baugebiet sind keine Oberflächengewässer oder Gräben vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt wahrscheinlich unterhalb der für die Wohnbebauung notwendigen Ausschachtungstiefen. Die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser wird als „mittel“ bewertet.

Umweltauswirkungen:

Durch Versiegelung wird die natürliche Versickerung und die Grundwasserneubildung gestört.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

- Nicht verschmutztes Wasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, wird auf den privaten Grünflächen versickert.

Zusammenfassende Bewertung:

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist eine dauerhafte Beeinträchtigung, woraus sich eine Verpflichtung zu Minimierungsmaßnahmen ergibt.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Mindeltal ist eine vom Voralpenland bis in das Donauried großräumig wirksame Kaltluftabflußbahn und Raum der Frischluftbildung. Die Errichtung von vier Einfamilienhäusern wird die Klimaverhältnisse nicht wesentlich negativ beeinflussen. Die Versiegelung mindert die Frischluftentstehung im Planungsumgriff.

Umweltauswirkungen:

Die Kaltluftentstehung wird durch die Überbauung gemindert.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut werden folgende Maßnahmen getroffen:
Pflanzung einer Ortsrandeingrünung zum Windschutz und Frischluftbildung.

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen und die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Die Beeinträchtigung des Schutzguts wird mit „gering“ bewertet.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Hagenried liegt am Übergang der walddreichen höhenmäßig bewegten Riedellandschaft zum offenen Mindeltal. Hagenried ist ein deutlich von der Landwirtschaft geprägtes kleines Dorf mit gewachsenen Strukturen und vergleichsweise lockerer Bebauung. Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung und die Kreisstraße an, so dass keine Zersiedelungseffekte wirksam werden.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

- Die Bebauung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf. Größere Erdbewegungen schließt die Satzung aus.
- Die Gebäude orientieren sich am regional typischen Baustil

Zusammenfassende Bewertung:

Die Randeingrünung und der Erhalt der Hecke schafft eine Einbindung in das Landschaftsbild. Durch Festsetzungen wird ein optisch geordneter und ansprechender Gesamteindruck des Baugebietes erreicht. In der Satzung ist sicher zu stellen, dass die geplanten Gebäude mit der ortstypisch-ländlichen Bebauung harmonieren. Bedingt durch die Topografie und die Ortsrandlage ist von einer geringen Eingriffstiefe auf das Schutzgut auszugehen. Der Eingriff in das Orts-, bzw. Landschaftsbild ist durch geeignete Maßnahmen, z. B. Anpflanzungen von Hecken oder Obstbaumhochstämmen im Baugebiet oder dem direkten Umfeld zu kompensieren.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Aufgrund der Nutzung besitzt die Fläche selbst nur einen sehr eingeschränkten Erholungswert. Die Ortsrandlage macht das Umfeld grundsätzlich als Gebiet für die Naherholung der Anwohner attraktiv, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Freizeitnutzung im Mindeltal für den Artenschutz kontraproduktiv sein kann. Insbesondere Bodenbrüter wie Feldlerchen, Kiebitze, Schafstelzen und andere Tierarten profitieren von geringer Freizeitnutzung, weil Störungseffekte unterbleiben. Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut ist mit „gering“ zu bewerten.

Umweltauswirkungen:

Die Ausweisung als Wohngebiet schließt zusätzliche störende Lärmentwicklung oder sonstige Immissionen aus. Zusätzliche Freizeitnutzung wird mangels Infrastruktur gering bleiben.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Technische Schallschutzlösungen werden nicht festgesetzt.

Zusammenfassende Bewertung:

Aus dem Baugebiet selbst sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten, die über die üblichen Geräuschentwicklungen in einem allgemeinen Wohngebiet hinausgehen. Aufgrund fehlender Infrastruktur besteht eine minimale Nutzung, diese wird nicht verschlechtert.

2.7 Schutzgut Kultur, Bodendenkmäler

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Im Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Das Schutzgut wird mit „gering“ bewertet.

Umweltauswirkungen:

Sollten bei Erdarbeiten archäologisch relevante Funde auftreten, müssen diese dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten angezeigt werden.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Die „Hinweise“ des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Thierhaupten werden nachrichtlich in den Bebauungsplan

aufgenommen und sind zu beachten.

Zusammenfassende Bewertung:

Die archäologische Situation ist beim Fund von Bodendenkmälern nach den Maßgaben des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten zu behandeln.

2.8 Wechselwirkungen

– Die Beeinträchtigung klimatischer Funktionen können das Schutzgut Mensch beeinflussen. Bei vorliegender Planung ist das Klima mit „gering“ bewertet. Insofern sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden und Wasser stehen in Zusammenhang hinsichtlich Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Minimierung der Versiegelung hält die Wechselwirkung gering.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering betroffen, sie stehen in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und Schutzgut Mensch. Angepasstes Bauen und Gehölze dienen und erhalten die Lebensraumfunktionen und beleben das Landschaftsbild. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen ist nicht gegeben.

2.9 Zustand der Umwelt bei Nichtdurchführung

– Falls die Realisierung des Wohngebietes unterbleibt, ist mit einer Fortführung der intensiven Landwirtschaft zu rechnen, wobei die ökologische Strukturarmut der Fläche erhalten bleiben wird. Die Auswirkungen der Bewirtschaftung, Düngung und Pflanzenschutz wirken weiterhin auf Boden und Grundwasser ein.

Die beschriebenen Umweltauswirkungen entfallen, die Versiegelungen unterbleiben. Bestehende Umweltauswirkungen durch die Landwirtschaft bleiben. Der Planungsraum besteht weiter als offene Ackerfläche im Ortsrandbereich.

3. Alternativen

Die Gemeinde hat im Vorfeld verschiedene Alternativen geprüft und sowohl den Bedarf an Bauland festgestellt, als auch die Lage des zukünftigen Wohngebietes als planerisch sinnvoll erachtet. Der Flächennutzungsplan, Seite 54 bis 56, geht mit Zahlen von 2011 auf den Flächenbedarf ein. So besteht im Gemeindegebiet Münsterhausen eine rechnerische Deckung an Wohnbauflächen, die aber zum Großteil in privater Hand sind und für Betriebserweiterungen, Familienangehörige, o. ä. vorgehalten werden und dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Als Zielaussage wird die Erfordernis von weiteren Neubauflächen formuliert. Aufgrund der Flächenverknappung, steigender Grunderwerbskosten und weiterhin schwieriger Möglichkeiten geeignete Flächen zu erwerben, nutzt die Gemeinde das aktuelle Angebot, Bauplätze zu generieren.

Aus Sicht des Naturschutzes betrachtet bietet sich keine Alternative mit geringeren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft an, da keine ökologisch wertvollen Strukturen beseitigt oder beeinträchtigt werden und Verkehrsflächen nur minimal erforderlich sind. Unter Abwägung aller Gesichtspunkte besteht derzeit keine Alternative mit besserer Eignung. Auch ein zeitlicher Aufschub ist naturschutzfachlich ohne Gewinn.

4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird gemäß „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“, 2003 2. Auflage, erarbeitet.

Gemäß einer Checkliste ist zu entscheiden, ob zur Bearbeitung der Ausgleichsregelung das Regelverfahren oder die vereinfachte Vorgehensweise anzuwenden ist. Vorliegende Planung erlaubt die vereinfachte Vorgehensweise. Deswegen fallen keine zusätzlichen Ausgleichsflächen an. (siehe hierzu Anhang „Checkliste“)

5. Zusammenfassung

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes "Hagenried Am Brühl" erfolgt auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Die Bebauung wird das Landschaftsbild des südöstlichen Ortsrandes verändern, deswegen ist eine Randeingrünung nach Osten zwingend erforderlich. Weitere Schutzgüter sind gering betroffen. Die Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter, sowie der Wechselwirkungen:

Schutzgut	Bewertung	Wechselwirkung mit	Bewertung
Tiere und Pflanzen	gering	Landschaftsbild	mittel
Boden	mittel	Wasser	mittel
Wasser	mittel	Boden	mittel
Klima	gering	Mensch	gering
Landschaftsbild	gering	Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering	Landschaftsbild	gering
Kultur	gering	keine	keine

Insgesamt gehen von dem geplanten Baugebiet nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen aus. Die Bebauung eines Ackerstandortes ist nachteilig für die Landwirtschaft. Durch die grünordnerischen Festsetzungen ist der Eingriff ausgeglichen.

Anlage zur Begründung Teil Umweltbericht: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja

– Vorhabenstyp

– Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

ja

Art des Vorhabens
Allgemeines
Wohngebiet

– Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

ja

– Schutzgut Arten und Lebensräume

– Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben;

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)

- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG

- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

ja

– Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumver-

besserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.

ja

Art der
Maßnahmen
Ortsrandeingrün-
ung, Pflanzgebot
einheimische
Pflanzen, keine
Nadelgehölze

– Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.

ja

Art der
Maßnahmen
sickerungswir-
kame

– Schutzgut Wasser

– Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Wegedecken
und Stellflächen

ja

– Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

– Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja

Art der
Maßnahmen
Versickerung
von
Niederschlagsw-
asser,
wasserdurchlässi-
ge Beläge

– Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein

Marktgemeinde Münsterhausen
Bebauungsplan
„Hagenried – Am Brühl“

Stand 04.12.2017
Entwurf
Seite 33|34

zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja

– **Schutzgut Landschaftsbild**

– Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

– Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja

– Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

ja

Alle Fragen sind mit „ja“ beantwortet
=> Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf