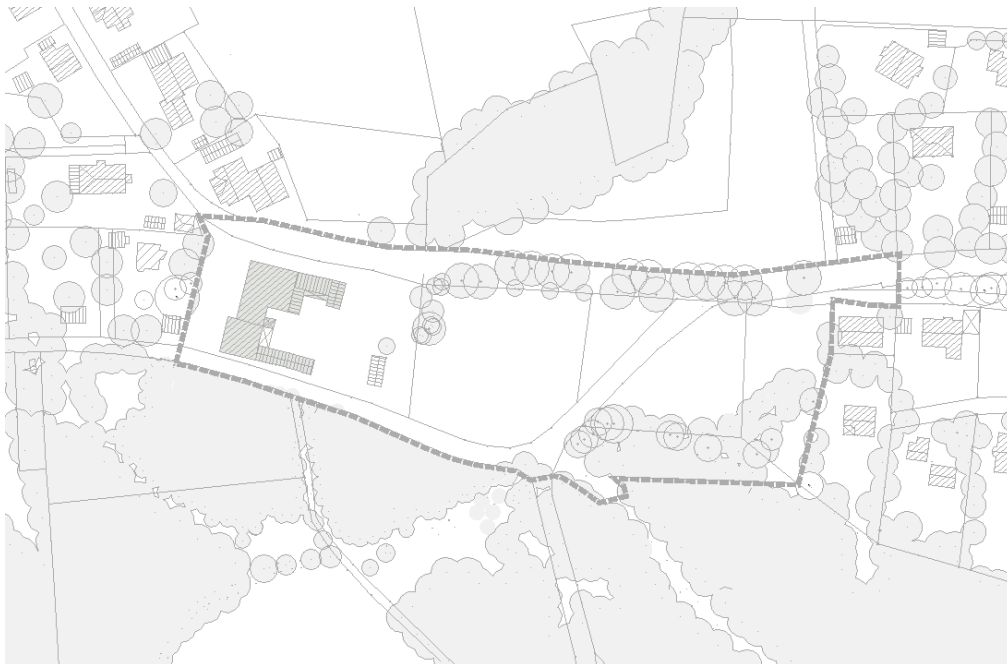


GEMEINDE MÜNSING
LANDKREIS BAD TÖLZ/WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 31
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

für die Flurstücke 3050, 3050/1, 1470/14, 1470/15 (TF), 3073 (TF), 3128 (TF), 1469 (TF) und 1470 (TF).

BEGRÜNDUNG



FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 16.03.2010

Entwurf: 11.09.2012

Entwurf: 10.09.2019

Planverfasser Bebauungsplan:

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389

pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Auf der Grundlage des Entwurfs von

Goergens Miklantz Partner GmbB

1.0	Anlass und Ziel der Planung	3
2.0	Aufschiebende Bedingung	3
3.0	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
3.1	Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet	3
3.2	Luftbild - Übersicht	4
3.3	Luftbild - Grundstück	4
3.4	Bestehende Erschließung	4
3.5	Größe des Plangebietes	5
3.6	Vorhandene Vegetation und vorhandener Baumbestand	5
3.7	Höhenlage / Topografie	5
3.8	Grundwasserstand und Baugrund	5
4.0	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Bebauungspläne	6
4.3	Naturschutzrechtliche Voraussetzungen	6
4.4	Bodenfunde / Bodendenkmäler	6
4.5	Garagen und Stellplatzsatzung	6
4.6	Einfriedungssatzung	6
5.0	Städtebauliche Erläuterung	7
5.1	Gliederung des Geltungsbereichs	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Erschließung und Parkierung sowie Nebenanlagen	8
5.4	Maß der baulichen Nutzung	8
5.5	Bauliche Gestaltung	9
5.6	Abstandsflächen	10
6.0	Immissionsschutz	10
6.1	Verkehrslärm	10
6.2	Anlagenlärm	11
7.0	Hochwasserschutz	12
7.1	Aufschiebende Bedingung	12
8.0	Oberflächenwasserbeseitigung	12
9.0	Erläuterung der Grünordnung	13
9.1	Einbindung der Vorhaben in die Topografie	13
9.2	Grundzüge der Grünordnung	13
9.3	Bewirtschaftungsregeln, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen	13
9.4	Einfriedungen	14
9.5	Eingriffsregelung / Ausgleich	14
9.6	Eingriffs- / Ausgleichs- / Hochwasserschutz – Fazit	16
10.0	Umweltbericht	17
11.0	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
12.0	Erschließungsvoraussetzungen	18
12.1	Wasserversorgung	18
12.2	Wasserentsorgung	18
12.3	Stromversorgung	18
12.4	Abfallentsorgung	18
12.5	Baugrund	18

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind die Hochwasserproblematik im Plangebiet und die Suche nach einem neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Darüber hinaus werden zwei weitere Baurechte für Einfamilienhäuser – die im städtebaulichen Zusammenhang stehen – ausgewiesen. Ziel der Planung ist es, eine Rechtsgrundlage für die genannten Planungsaufgaben zu schaffen und in diesem Zuge eine endgültige städtebauliche und landschaftsplanerische Ortsrandgestaltung unter Sicherung des trennenden Grüns zwischen den Ortsteilen herzustellen. Das Planfeststellungsverfahren für die Hochwasseranlagen wurde mit Planfeststellungsbeschluss vom 03.06.2016 abgeschlossen.

2.0 Aufschiebende Bedingung

Aufgrund der hochwassergefährdeten Lage des Plangebiets wird zum Schutz der geplanten Neubebauung vor Hochwasser eine aufschiebende Bedingung (Festsetzung A 2.0 der Satzung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese soll sicherstellen, dass eine Neubebauung im Plangebiet erst nach Fertig- und Indienststellung der in den Planungsunterlagen zum Planfeststellungsbeschluss Hochwassersicherung Ammerland vom 03.06.2016 dargestellten Hochwasserschutzgesamtmaßnahme erfolgt.

Ausnahmsweise können Vorhaben in den Bereichen A, B, D und E bereits vor Fertig- und Indienststellung der Hochwasserschutzgesamtmaßnahme stattfinden, wenn nachgewiesen wird, dass eine ausreichende Vorsorge gegen Hochwasserereignisse (mindestens Bemessungshochwasser HQ 100) für die jeweilige Bebauung gewährleistet werden kann und eine Verschlechterung der Hochwassersituation anderer Grundstücke ausgeschlossen ist.

Aufgrund der engen Verzahnung des vorliegenden Bebauungsplans und des oben benannten Planfeststellungsverfahrens wird der Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans erst nach Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses Hochwassersicherung Ammerland vom 03.06.2016 erfolgen.

3.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet

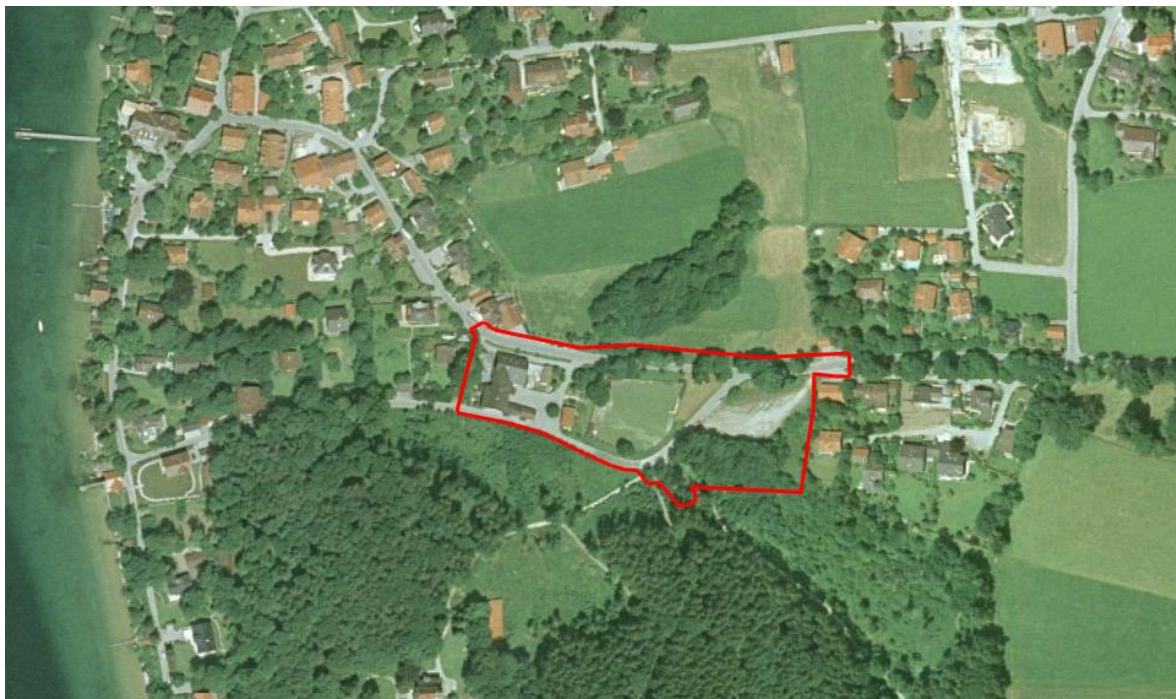
Das Plangebiet im Süden von Ammerland, einem Ortsteil der Gemeinde Münsing, liegt zwischen dem Ostufer des Starnberger Sees und westlich des Gemeindeteils Münsing. Gemäß dem Flächennutzungsplan grenzen im Süden Waldflächen und im Norden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, Bereiche für Landschaftspflegemaßnahmen sowie weiterer Gehölzbestand an. Im Westen und Osten schließt der Geltungsbereich an bebaute Bereiche an. Die Entfernung nach Münsing beträgt ca. 2.000 m, bis zum Ostufer des Starnberger Sees sind es ca. 300 m.

3.2 Luftbild - Übersicht



Quelle: bing.com, 2012

3.3 Luftbild - Grundstück



Quelle: bing.com, 2012

3.4 Bestehende Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanbereichs erfolgt zum Einen über die Ammerlander Hauptstraße (Töl 1) im Norden und zum Anderen über den Kapellenweg im Süden des Geltungsbereichs. Im Südosten gehen drei Waldwege, u.a. der Siegleweg, vom Kapellenweg ab. Der Parkplatz des Gasthauses Gerer ist sowohl über die Ammerlander Hauptstraße, als auch über den Kapellenweg erreichbar. Zusätzlich führt ein privater Fußweg im Westen entlang des Geltungs-

bereichs zur Freischankfläche des Gasthauses. Die Ammerlander Hauptstraße variiert in der Straßenbreite zwischen 4,25 und 6 m.

3.5 Größe des Plangebietes

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3050, 3050/1, 1470/14, 1470/15 (TF), 3073 (TF), 3128 (TF), 1469 (TF) und 1470 (TF). Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,58 ha.

3.6 Vorhandene Vegetation und vorhandener Baumbestand

Im Geltungsbereich des BP Nr. 31 sind verschiedene Vegetationsstrukturen (Wald, niedrige Grasstruktur, Offenland) vorhanden. Der Bereich des Gasthauses Gerer im Westen ist nahezu gänzlich versiegelt. Am Übergang zum östlich daran anschließenden Damwildgehege ist neben nicht heimischen Gehölzen auch wertvoller Baumbestand vorhanden (Feldahorn – ca. 15 m hoch). Im Süden des Geheges zum Kapellenweg befindet sich eine 3er Gruppe von Ahornbäumen (StU ca. 60-100). Die nördliche Einzäunung des Geheges wird auf fast gesamter Länge von einer Fichtenhecke begleitet. Die Grasnarbe der Wiese innerhalb des Geheges ist durch Huftritt des Tierbestandes kaum mehr vorhanden. Die Baumreihe an der Ammerlander Hauptstraße weist Individuen mit Stammumfängen über 2 m auf. Der sehr nahe Standort an der Straße verursacht jedoch Stammverletzungen durch Verkehrseinwirkung und wirkt vitalitätsbeeinträchtigend. Auf Flur Nr. 1470/14 und 1470 (im Osten des Geltungsbereichs) entstand ein steil geböschter Hanganschnitt durch Kiesgewinnung. Die davor liegende, nahezu ebene Fläche wurde temporär als Parkplatz genutzt. Der hier angrenzend vorzufindende Wald stellt den nördlichen Abschluss eines großflächigen Waldgebietes mit einer Ausdehnung über Seeheim hinaus dar. Der Waldrand schließt mit teilweise nicht heimischem Baumjungaufwuchs (Robinie) ab. Ein Waldsaum aus Sträuchern fehlt weitgehend. Die gesamte Südgrenze des Bebauungsplans grenzt an ein Waldgebiet. Im Norden schließen unmittelbar zwei kartierte Biotope an. Es handelt sich hier um eine Kalkmagerrasenfläche (Biotop 8034/126, Größe 1.000 m²), sowie um ein Feldgehölz (Biotop 8034/127, Größe 4.000 m²).

3.7 Höhenlage / Topografie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs beschreibt einen von Osten nach Westen fallenden Talkessel. Der tiefste Punkt befindet sich im Westen des Geltungsbereichs im Bereich des Gasthauses Gerer auf einer Höhe von ca. 593,00 m ü. NN. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs steigt Richtung Osten recht gleichmäßig, bis auf eine Höhe von 598,00 m ü. NN an. Im Süden und Südosten der künftigen Fläche der Feuerwehr ist ein deutlicher Geländeanstieg auf 607,00 m ü. NN sichtbar. Außerhalb des Geltungsbereichs schließt nördlich ein ansteigender Wiesenhang und im Süden ein Jungwald mit unterschiedlichen Hangneigungen an.

3.8 Grundwasserstand und Baugrund

Ein Bodengutachten der beratenden Ingenieure für Geotechnik Dr.-Ing. A. Schuberth (Verfasser: Dr.-Ing. K. Heitzer; Prj. Nr.: 07223G1; Prj.: HW Sammler, Ammerland, Kapellenweg; Stand: 28.11.2007) südlich des Kapellenweges, gibt einen Grundwasserstand von ca. 8-10 m unter GOK an. Gesicherte Angaben über den Grundwasserstand innerhalb der einzelnen Bereiche des Geltungsbereichs liegen nicht vor.

4.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der BP Nr. 31 entwickelt sich in Teilen aus dem rechtsgültigen FNP der Gemeinde Münsing. In den Bereichen A und B sind Dorfgebietsflächen ausgewiesen. Im Bereich C stellt der FNP eine Grünfläche, in den Bereichen D und E eine Fläche für den ruhenden Verkehr dar. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist eine Änderung des FNP notwendig. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Der östlich angrenzende Bereich ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die im Westen des Geltungsbereichs angrenzenden Flächen sind als Dorfgebiet ausgewiesen.

4.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegen keine Bebauungspläne vor.

4.3 Naturschutzrechtliche Voraussetzungen

Der im Südosten des Plangebietes vorhandene Wald ist durch das bayerische Waldgesetz geschützt (BayWaldG). Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf der Erlaubnis. Der Geltungsbereich unterliegt keiner sonstigen Schutzverordnung. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei kartierte Biotop (siehe 3.6 – Vorhandene Vegetation und vorhandener Baumbestand). Der Bebauungsplan löst durch Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft aus die ausgleichspflichtig sind (siehe 9.5 – Eingriffsregelung / Ausgleich).

4.4 Bodenfunde / Bodendenkmäler

Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Bereich des Geltungsbereich nicht bekannt, auch der Bayernviewer des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege enthält hierzu keine Hinweise. Bei archäologischen Bodenfunden / Bodendenkmälern besteht eine Hinweispflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

4.5 Garagen und Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Münsing in der Fassung vom 01. November 2008.

4.6 Einfriedungssatzung

Die Gemeinde Münsing hat im Jahr 2000 eine Einfriedungssatzung erlassen. Im Plangebiet gehen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 den Regelungen der Einfriedungssatzung vor.

5.0 Städtebauliche Erläuterung

5.1 Gliederung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan ist von Westen nach Osten in die Bereiche A bis E gegliedert. Im Westen des Geltungsbereichs sind Bestandsgebäude vorhanden (Bereich A), die entsprechend des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung in die Festsetzungen der Satzung aufgenommen wurden. Die Gemeinde Münsing strebt darüber hinaus eine geordnete und durchgrünte Stellplatzsituierung im Bereich des Gasthauses Gerer an. Zudem sollen öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden, um dem durch Freizeitverkehr entstehenden Parkdruck zu begegnen. Im Bereich B, Flur Nr. 3050 (TF), soll ein Einzelhaus entstehen. Der Baukörper ordnet sich dem bestehenden Hofensemble unter und ist parallel zur Ammerlander Hauptstraße ausgerichtet und bildet dadurch einen sinnvollen baulichen Abschluss des westlichen Ortsteils.

Der Standort für das geplante Feuerwehrgerätehaus der FFW Ammerland befindet sich im Bereich D (Flur Nr. 1470/14). Dieses Grundstück ist eines der letzten verfügbaren Grundstücke in dieser Größenordnung, wo darüber hinaus ein günstiges Ausschwärmen nach allen Richtungen möglich ist. Zudem wird hier durch die geplante Baukörperstellung die Beeinträchtigung Dritter minimiert. Der Baukörper ist mit dem First in Nord-Süd Ausrichtung aufgestellt, um als Lärmschutz gegenüber den angrenzenden Wohnflächen zu dienen. Die erforderliche Hausmeisterwohnung ist voraussichtlich im nördlichen Teil des Feuerwehrgerätehauses untergebracht. Darüber hinaus ist ein Schützenheim innerhalb des Feuerwehrgebäudes geplant.

Im Bereich E ist auf einer Teilfläche von Flur Nr. 1470 die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Der Baukörper setzt die östlich angrenzende bauliche Struktur städtebaulich sinnvoll fort und ist mit dem Rücken zur Straße angeordnet.

Der Bereich C stellt als bestehende private Grünfläche eine natürliche Zäsur zwischen den bebauten bzw. zur Bebauung anstehenden Bereichen dar. Aufgrund der Hochwasserproblematik und den oben beschriebenen Maßnahmen ist der Bereich C für eine Bebauung nicht geeignet. Zukünftig soll dieser Bereich teilweise dem ökologischen Ausgleich sowie zur Erstellung von Hochwasserschutzmaßnahmen dienen. Daher wird in Teilen des Bereichs C, Flur Nr. 3050/1 und 3050 (TF) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Hochwasserschutz festgesetzt, um eine Aufwertung der potentiellen natürlichen Vegetation sowie des vorherrschenden Landschaftsbildes zu erreichen und einen kontrollierten Ablauf der auftretenden Wassermengen zu sichern.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche A und B ein Mischgebiet (MI) fest, weil - bezogen auf den Umgriff des Plangebiets - die für das (bisher bestehende) Dorfgebiet (MD) notwendige Nutzungsmischung nicht (mehr) vorliegt. Das Mischgebiet setzt dabei für die einzelnen Bereiche jeweils ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung fest. Als Nutzungsarten sollen Gaststätte, Beherbergungsbetrieb und Wohnung erhalten bleiben und über das ergänzende Baurecht (Einzelhaus) entlang der Ammerlander Hauptstraße sinnvoll ergänzt wird. Aufgrund der geplanten Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses im Bereich D wird

für das Grundstück mit der Flur Nr. 1470/14 ein Sondergebiet - SO - festgesetzt. Für den Bereich E setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet - WA - fest, was den vorhandenen Nutzungen der östlich angrenzenden Umgebung entspricht.

5.3 Erschließung und Parkierung sowie Nebenanlagen

Die Hauptzufahrt zum Gasthaus im Bereich A soll zum Schutz der Wohnnutzung künftig von Süden über den Kapellenweg erfolgen. Die untergeordnete Erschließung des Gasthauses von Norden erfolgt über zwei bestehende Abfahrten von der Ammerlander Hauptstraße. Der Bereich B wird ebenfalls über die bestehende nordöstliche Zufahrt zum Gasthaus von der Ammerlander Hauptstraße erschlossen. Der Bereich D wird über den Kapellenweg erschlossen. Die Zufahrt zum Bereich E erfolgt über die Ammerlander Hauptstraße im Osten des Geltungsbereichs. In den Bereichen A und D sind aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes Abweichungen gem. Festsetzung A 11.8 der Satzung möglich, da es sich hier jeweils um besondere Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches handelt.

Alle privaten Parkierungsflächen sind auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen. Im Bereich A sind die bisher genehmigten Stellplätze neu angeordnet und durchgrünt geplant (bisher war die Fläche vollständig versiegelt). Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes sind die Garagen im Bereich B vollständig in das Gebäude zu integrieren. Das herstellbare Bau-recht wird dadurch nicht eingeschränkt, weil entsprechend größere Grund- und Geschossflächen im Bebauungsplan festgesetzt worden sind.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, unnötige Geländeänderungen durch Nebenanlagen zu vermeiden. Die Anzahl, Lage und Anordnung von Nebenanlagen im Bereich B ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt worden, damit sie (auf der südlichen Grundstücksgrenze liegend) zur Ammerlander Hauptstraße nicht negativ in Erscheinung treten. Gleichzeitig stellen sie einen zusätzlichen Schutz gegen Störungen durch den angrenzenden Parkplatz her. Die Anzahl, Lage und Anordnung von Nebenanlagen im Bereich E ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt worden, damit sie sich in die straßenbegleitende Bebauung einreihen. Die bestehenden Nebenanlagen im Bereich A sind auch weiterhin zulässig.

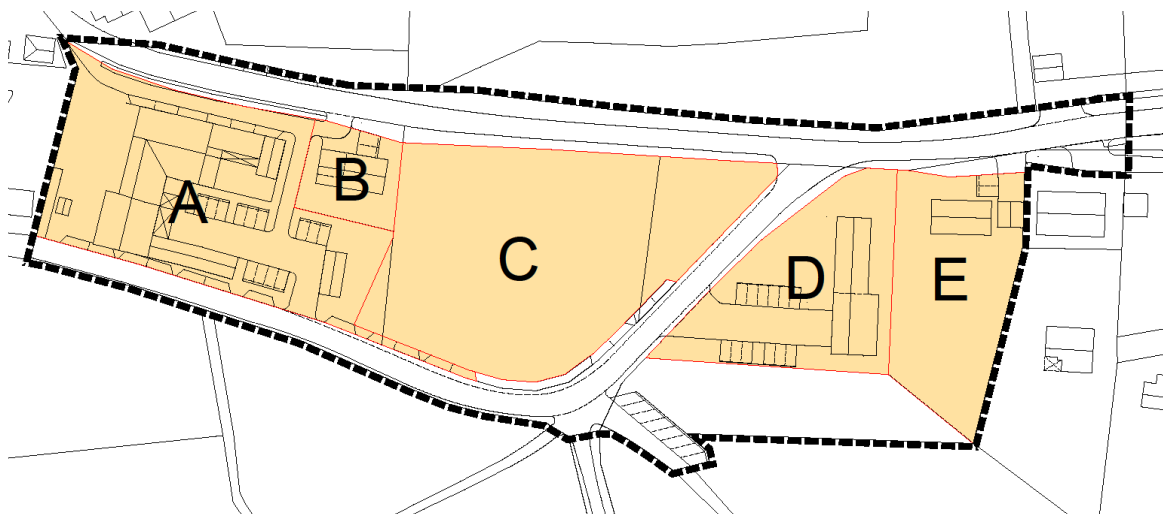
5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Baurecht in den Bereichen A und D wird nur mittels Grundfläche, Wandhöhe (bezogen auf die jeweils festgesetzten Geländehöhen) und Dachneigung in seinen Außenmaßen fixiert, weil das bei diesen besonderen Gebäuden (Bestand bzw. Gebäude mit Fahrzeughalle etc.) praktikabler ist. In den Bereichen B und E sind darüber hinaus die max. zul. Geschossflächen festgesetzt worden.

5.4.1 Zulässige GRZ und Überschreitungsflächen der einzelnen Bereiche

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen beinhaltet alle grundflächerelevanten Flächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen.

Bezugsflächen (entsprechen mit Ausnahme von Bereich C den Baugrundstücken) zur Ermittlung der Grundflächenzahlen



Quelle: Goergens + Miklautz, August 2012

Bereich	A	B	D	E
Bezugsfläche gem. Grafik	3.054	478	1.680	1.516
GR festgesetzt (m ²)	550	175	320	160
Zulässige 50%ige Überschreitungsflächen gem. § 19 (4) BauNVO (m ²)	275	87,5	160	80
Geplante Flächen für Verkehr und Nebenanlagen in (m ²) gem. Planzeichnung des Bebauungsplanes	1.645	115	542	115
Zusätzliche Überschreitungsflächen gem. Satzung	---	30	---	35
Rechnerisch ermittelte GRZ	0,72	0,60	0,51	0,18
Festgesetzte GRZ einschließlich der Überschreitungsflächen gem. § 19 (4) BauNVO, gem. Satzung	0,75	---	0,60	---

5.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform setzt der BP Nr. 31 für alle Baukörper das symmetrische Satteldach fest, da dies das prägende bauliche Element der umgebenden Dachlandschaft ist. Bereits vorhandene, abweichende Dachformen bei bestehenden Baukörpern sind auch künftig zulässig. Im Bereich B sind Nebenanlagen mit einem Pultdach möglich, da es sich hier um ein schlankes, in die Einfriedung integriertes Element handelt, bei dem andere Dachformen nicht sinnvoll erscheinen. Im Bereich D ist für die Erweiterung der Fahrzeughalle auch ein extensiv begrüntes Flachdach möglich, damit die Trauflinie des Satteldaches des Hauptgebäudes ungestört darüber hinweggehen kann. Die Gebäude des jeweiligen Grundstücks (Bereiche A, B, D, E) sind in Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Die Farb- und Materialwahl der Bebauung im östlichen Bereich (Bereich D, E) des Geltungsbereichs muss nicht mit der Bebauung im westlichen Bereich (Bereich A, B) des Geltungsbereichs abgestimmt werden. Um ortsübliche Dachüberstände zu erhalten, werden für diese ein Maximalwert von 1,50 m und in Mindestwert von 0,5 m festgesetzt.

5.6 Abstandsflächen

In den Bereichen A und E werden bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten.

Im Bereich D sind abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten, um die Beeinträchtigung der Belichtungs- und Belüftungssituation der östlichen Nachbarn im Bereich E zu vermeiden.

Im Bereich B können bei einer Ausnutzung des festgesetzten Bauraums bei einer zweigeschossigen Bauweise entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO Abstandsflächen geringerer Tiefe als in Art. 6 BayBO vorgeschrieben entstehen. Aufgrund der Zuordnung des Einzelgebäudes zum bestehenden Hofensemble und dem dadurch erzielbaren sinnvollen Abschluss des westlichen Ortsteils von Ammerland ist die Anordnung des Baukörpers unter Hinnahme der geringfügigen Verkürzung der Abstandsflächen städtebaulich sinnvoll. Eine Beeinträchtigung der Belichtungs- und Belüftungssituation am westlich gelegenen Nebengebäude ist nicht zu befürchten. Bei einer eingeschossigen Bebauung im Bereich B können die gemäß Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

6.0 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure AG „Gemeinde Münsing, Bebauungsplan Nr. 31, Südlich der Ammerlander Hauptstraße“ Bericht Nr. 700-2974-2 vom August 2012 ist als Anlage 1 Teil der Begründung.

6.1 Verkehrslärm

Die an der Ammerlander Hauptstraße gelegenen Gebäude sind trotz der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung aufgrund des geringen Abstands relevanten Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt. Maßgeblich für deren Beurteilung sind die Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 60/50 dB(A) tags/nachts.

Tagsüber werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an straßenzugewandten Hausseiten entlang der Ammerlander Hauptstraße eingehalten, lediglich am Gaststättengebäude um weniger als 1 dB(A) überschritten und am geplanten Wohngebäude östlich des Feuerwehrhauses um 4 dB(A). Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten, nur am geplanten Wohngebäude östlich des Feuerwehrhauses um 1 dB(A) überschritten.

Aufgrund der vorwiegend tagsüber auftretenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der bestehenden Gastwirtschaft und an dem geplanten Wohngebäude östlich des Feuerwehrhauses erscheinen aktive Schallschutzmaßnahmen, die zudem auch die Obergeschoße der Gebäude schützen müssten, unverhältnismäßig. Nach DIN 18005, Beiblatt 1, sollen in diesen Fällen zumindest durch bauliche Maßnahmen am Gebäude gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. In Bayern ist hierfür die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgeblich. Die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile betragen im vorliegendem Fall entsprechend Lärmpe-

gelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109 $R'_{w,res} = 35$ dB entlang der Ammerlander Hauptstraße. Bei den Neubauvorhaben und im Falle von Ersatzbauten bzw. genehmigungsbedürftigen Umbauten sind die entsprechenden Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu beachten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB tags/nachts) werden nachts eingehalten.

6.2 Anlagenlärm

Innerhalb des Planungsgebiets sind Geräuschemissionen aus Anlagen durch die vorhandene Gaststätte mit Biergarten und den Stellplätzen im Hof zu erwarten. Weiterhin sind zukünftig Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Nutzung des geplanten Feuerwehrhauses zu erwarten. Dies sind zum Einen Schulungen und Einsätze der Feuerwehr, zum Anderen soll in dem Gebäude ein Schießstand (Luftgewehr) des Schützenvereins untergebracht werden, der zusätzliche Geräuschemissionen verursacht. Nach DIN 18005 werden Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach TA Lärm beurteilt. Grundsätzlich sind Anlagen für soziale Zwecke, wie das Feuerwehrhaus, zwar vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgeschlossen, dennoch kann eine Beurteilung ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen vorliegen, hilfsweise unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Adäquanz der Geräusche anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erfolgen.

Die Beurteilung der Geräusche von Gaststätten erfolgt ebenfalls nach den Vorgaben der TA Lärm.

Demnach gelten für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Im Bereich des Feuerwehrhauses wird der Immissionsrichtwert tags und nachts an der Westseite des Gebäudes durch die monatlichen Ausbildungen und Funktionstests deutlich überschritten. Am geplanten Wohnhaus östlich der Gaststätte kommt es durch den Parkverkehr im Hof zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete um 1 dB(A). An der bestehenden Bebauung westlich der Gastwirtschaft kann es durch den Biergartenbetrieb nach 22.00 Uhr zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nachts für Mischgebiete um bis zu 8 dB(A) kommen.

6.2.1 Parkplatz Gasthaus Gerer

Ausschlaggebend für die Überschreitung des Immissionsrichtwerts im Bereich A im Zeitraum Nacht ist die nächtliche Nutzung der drei Stellplätze, die etwa 10 m südlich vom geplanten Wohnhaus angeordnet werden. Diese drei Stellplätze sollten daher in einem Carport mit einer nach Norden und Osten geschlossenen Rück- und Seitenwand hergestellt werden.

6.2.2 Biergarten

Der Biergarten westlich der Gaststätte unterliegt keinen Einschränkungen der Nutzungszeit. Von daher kann für die schalltechnische Bewertung von einer Vollbelegung des Biergartens innerhalb der lautesten Nachtstunde nach 22.00 Uhr ausgegangen werden. In diesem Fall können sich Überschreitungen der

maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts ergeben, auf §5 GastG wird daher verwiesen.

6.2.3 Hausmeisterwohnung

Für die Hausmeisterwohnung im Feuerwehrgerätehaus ist aufgrund der hohen Beurteilungspegel der Schallschutz an der Westseite des Gebäudes durch die Schalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten. In Bayern ist für die Dimensionierung von Außenbauteilen die DIN 4109 verbindlich anzuwenden. Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ist in vorliegendem Fall bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 71 und 75 dB(A) tags der Lärmpegelbereich V und eine bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von $R'_{W, res} = 45$ dB(A) zu erfüllen. Schlafräume sollten auf die lärmabgewandte Ostseite angeordnet werden.

Bei der Bauausführung ist zudem darauf zu achten, dass durch bautechnische Maßnahmen die Schallübertragung innerhalb des Gebäudes (vom Schützenverein bzw. Gerätehaus zur Wohnung) auf das zulässige Maß begrenzt wird. Das zulässige Maß wird durch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionssorte innerhalb von Gebäuden (Nr. 6.2 der TA Lärm) und die zahlengleichen Werte für zulässige Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen nach Tabelle 4 der DIN 4109 mit 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts konkretisiert (Verfasser: Möhler + Partner, Dipl.-Ing. M. Liepert; Ber. Nr. 700-2974-2; Prj.: Schalltechnische Untersuchung, BP Nr. 31, Südlich der Ammerlander Hauptstraße; Stand: August 2012).

7.0 Hochwasserschutz

7.1 Aufschiebende Bedingung

Der vorliegende Bebauungsplan hängt wesentlich an und mit dem Planfeststellungsverfahren zur Hochwassersicherung Ammerland zusammen. In diesem Verfahren werden die wesentlichen Voraussetzungen zur Hochwasserfreilegung unter anderem des Plangebiets geschaffen. Aufgrund der engen Verzahnung der beiden Verfahren wird die unter Festsetzung A 2.0 festgesetzte und unter Ziff. 2 der vorliegenden Begründung beschriebene aufschiebende Bedingung in den Bebauungsplan Nr. 31 aufgenommen.

Nur unter bestimmten Bedingungen können Vorhaben bereits vor Realisierung der Maßnahmen zur Hochwassersicherung durchgeführt werden. Die Bedingungen sind im Bebauungsplan unter Festsetzung A 7.5 (Mindesthöhe Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss) und A 16.2. und A 16.3 (Hochwasserangepasste Bauweise) geregelt.

8.0 Oberflächenwasserbeseitigung

Aufgrund der Forderung des Wasserwirtschaftsamtes, dass ein „schlüssiges und eindeutiges Konzept zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers für alle 3 Gebäude“ vorgelegt werden müsse, wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Dieses liegt in Anlage der Begründung bei (Anlage 2: Vordimensionierung für das Niederschlagswasser, SKI GmbH + Co.KG, vom 15. November 2018). Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen Mulden auf den jeweiligen Bau-

grundstücken festgesetzt, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (Regenwasserrückhaltemulde).

Bei der Feuerwehr (Bereich D) gibt es zwei Versickerungsflächen: Bei der Vor-dimensionierung wurde davon ausgegangen, dass in dem Streifen östlich des Gebäudes nur das Dachflächenwasser versickert wird. In der Fläche nördlich der Parkplätze wird das Niederschlagswasser der restlichen Fläche versickert.

9.0 Erläuterung der Grünordnung

9.1 Einbindung der Vorhaben in die Topografie

Die baulichen Eingriffe des Bebauungsplans liegen entweder in Bereichen, die relativ eben sind (Feuerwehr mit Wohnhaus auf bisherigem Parkplatzgelände), oder sie werden durch planerische und textliche Festsetzung derart in das Gelände eingefügt, dass auf bauliche Maßnahmen wie Stützmauern oder steile Böschungen verzichtet werden kann (Einzelhaus Flur Nr. 3050).

9.2 Grundzüge der Grünordnung

Die geplanten Baulichkeiten sind derart eingepasst worden, so dass ein Eingriff in den Baumbestand weitgehend vermieden werden kann. Einhergehend mit der Neuausweisung von Stellplätzen entlang des Kapellenweges kann eine Neupflanzung von Straßenbäumen integriert werden. Eine Entsiegelung ist im großflächig asphaltierten Hofbereich des Gasthauses Gerer vorgesehen. Mit Straßenbäumen und einer zusätzlichen Spalierbaumbepflanzung der Fassaden wird hier eine maximale Durchgrünung erreicht. Die Aufgabe des Damwildgeheges bietet die Möglichkeit, die derzeit übernutzte Fläche naturschutzfachlich hochwertig aufzuwerten. In Zusammenhang mit dem zuvor beschriebenen Hochwassermanagement können hier durch stellenweise Abdichtung mit natürlichen Materialien (Dernoton, Bentonit) temporäre Tümpel und Feuchtflächen entstehen. Ansonsten ist die Fläche als extensive Mähwiese mit regional typischen Arten (mind. 50-% Kräuteranteil) einzusäen. Das Saatgut der Wiese ist auf den Naturraum (Voralpines Hügel- und Moorland) in Art und Sorte abzustimmen. Der im Geltungsbereich vorhandene Waldrand soll abgestuft ausgebildet werden. Hierzu ist auch nicht-heimischer Baumjungaufwuchs (vornehmlich Robinie auf Flur Nr. 1470) zu entfernen. Bis auf die Straßenfahrbahnen, die Zufahrten und die Übungsfläche der Feuerwehr sowie die Bewegungsflächen um das Gasthaus Gerer werden ausschließlich versickerungsfähige Beläge zugelassen.

9.3 Bewirtschaftungsregeln, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen

Die mit Planzeichen A 3.2 der Satzung umgrenzten Flächen sind Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf diesen Flächen sind in den topographisch höher gelegenen, nicht überstauten Teilbereichen eine Magerwiese aus regionaltypischen, autochthonen Arten zu etablieren, in den tiefer gelegenen Bereichen ein Übergang zur Feuchtwiese / Ufersaum. Das Gelände muss derart modelliert werden, dass eine mosaikartige Struktur mit trockenen, wechselfeuchten und nassen Bereichen entsteht. Hier ist ein größeres, dauerhaft Wasser führendes Gewässer bis zu 50 m² Wasseroberfläche, wie auch kleine und flache Gewässer (Lachen als wechselfeuchte Zonen – bis zu 20 m² Größe und 30 cm Tiefe) geschaffen werden. Die Gewässer müssen mit Tongranulat abgedichtet und zur Erhaltung alle 3 Jahre (bei unterschiedlichen Tümpeln bzw. Lachen zeitlich versetzt) ausgeräumt wer-

den. Die Wiese ist zweimalig im Jahr zu mähen, wobei das Schnittgut abgefahren werden muss.

9.4 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind nur an den Grundstücksgrenzen und nur als sockellose, senkrechte, nicht oder farblos behandelte Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich B sind zur Abschirmung gegen den angrenzenden Parkplatz des Gasthauses und zum Schutz der Privatsphäre an der westlichen und südlichen und östlichen Grundstücksgrenze auch eine senkrechte Holzleistenkonstruktionen mit einer max. Höhe von 1,60 m zulässig. Bis auf eine Höhe von 2,00 m ist eine transparente Holzleistenkonstruktion zum Beranken zulässig (s. Einfriedungsbeispiel im Schemaschnitt unter Hinweis Punkt 1.1 der Satzung). Die Einfriedung der beiden Grundstücksseiten ist einheitlich zu gestalten.

9.5 Eingriffsregelung / Ausgleich

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 13 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§. 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

Im Hinblick auf Art. 6a BayNatSchG ist festzustellen, dass als Folge des Eingriffs keine Biotope zerstört werden, die für wild wachsenden Pflanzen und wild lebende Tiere der „streng geschützten Arten“ nicht ersetzbar sind. Der aufgrund der baulichen Maßnahmen festzustellende Eingriffsumfang ist nachfolgend dargestellt.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung genutzt wurden:

- Naturschutzfachlich hochwertiger Ausbau des ehemaligen Damwildgeheges mit Feuchtflächen, temporären Tümpeln und einer aus heimischen Arten zusammengesetzten, extensiv zu pflegende Magerwiese mit Übergang zur Feuchtwiese.
- Rückbau und Teilentsiegelung des Gasthofparkplatzes einschließlich Überstellung des Parkplatzes und dessen Ränder mit ca. 15 Bäumen sowie der Fassaden des Gasthofes mit Spalierobst.
- Stellplätze sowie sonstige private Verkehrsflächen (bis auf Bewegungsflächen der Feuerwehr und des Gasthauses Gerer) aus versickerungsfähigen Belägen.
- Anpflanzung von ca. 20 Bäumen entlang des Kapellenwegs

Der Kompensationsfaktor richtet sich u.a. nach dem Umfang der Versiegelung. Liegt die Grundflächenzahl (GRZ) > 0,35 ist Typ A des Leitfadens des Bayeri-

schen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen anzuwenden. Liegt diese $< 0,35$ ist Typ B anzuwenden.

Bereich A Gaststätte (einschl. Parkplätze Kapellenweg Süd)
3.134 m², GRZ 0,75

Eingriff: Erstellung von 1 Stellplatz am Kapellenweg Süd
Bestand: baumüberstandene Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün

14 m² Fläche, Faktor 1,0

Bereich B Wohnhaus Gerer

ca. 530 m², davon jedoch ca. 230 m² im Bereich der bestehenden, versiegelten Zufahrt. Eingriffsrelevante Fläche (östlich der bisherigen Zufahrt): 300 m²

Eingriff: Grundstücksüberbauung
Bestand: baumüberstandene, gärtnerisch angelegte Grünfläche

> Feld A II $0,8 \times 300 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$

Summe Bereiche A und B: 254 m²

Bereich D Feuerwehr

ca. 1.680 m²; GRZ 0,6

Eingriff: Grundstücksüberbauung
Bestand: unversiegelte Brachfläche die temporär als Parkplatz genutzt wird

> Feld A I $0,5 \times 1.600 \text{ m}^2 = 800 \text{ m}^2$

Bereich E Wohnhaus Sailer

ca. 600 m², GRZ 0,18

Eingriff: Grundstücksüberbauung
Bestand: unversiegelte Brachfläche die temporär als Parkplatz genutzt wird

> Feld B I $0,4 \times 600 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$

Bereich F Straßenraum

Eingriff: Erstellung von 8 Schrägparkplätzen am östlichen Forstweg
Bestand: Wald

> Feld B III $1,0 \times 150 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$

Eingriff: Erstellung von 4 Längsparkplätzen am Kapellenweg gegenüber der Feuerwehr

Bestand: Wiese und Böschung, beeinflusst durch Straße

Planung: 4 Stellplätze, Pflanzung von 6 Bäumen als direkte Kompensation

Eingriff: Erstellung von 4 Längsparkplätzen am Kapellenweg Süd (östl. Ghf. Gerer):

Bestand: baumüberstandene Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün

Planung: 4 Stellplätze, Pflanzung von 3 Bäumen; Wertung der Stellplätze mit Faktor 1,0

$1,0 \times 56 \text{ m}^2 = 56 \text{ m}^2$

Ausgleichserfordernis gesamt: **1.500 m²**

Ausgleichsflächen:

Voraussetzungen für die Eignung als Ausgleichsfläche:

- Flächen müssen in einem fachlichen Konzept als ökologisch aufwertbar eingestuft sein.
- Flächen dürfen nicht durch andere Eingriffe bedroht sein.
- Für Maßnahmen dürfen keine staatlichen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.
- Maßnahmen müssen über die ohnehin geltenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.
- Es muss eine Aufwertung von Kategorie I unterer Wert bis mindestens Kategorie II unterer Wert bzw. von Kategorie I oberer Wert bis mindestens Kategorie II oberer Wert erfolgen.

Untersuchung der Flur Nr. 3050 und 3050/1 - Damgehege; Größe ca. 2.500 m²

Bestand:

Tiergehege, stark beeinflusst durch Äsen und Huftritt. Beschränkt auf wenige, robuste Arten die keine Schutz- und Nahrungsfunktion bieten können. Das Gelände ist durch Abzäunung isoliert.

Aufwertung:

Auf der Fläche soll eine Magerwiese aus regionaltypischen Arten mit Übergang zu Feuchtwiesenbereichen etabliert werden. Die Modellierung des Geländes als Retentionsraum wird unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten vorgenommen. Dies führt zu einer mosaikartigen Struktur mit trockenen, wechselfeuchten und nassen Bereichen. Es soll eine größere Wasserfläche bis zu 50 m² sowie auch kleine und flache Gewässer (Lachen als wechselfeuchte Zonen – bis zu 20 m² Größe und 30cm Tiefe) geschaffen werden. Diese stehen teilweise mit flachen Gräben in Verbindung. Die Gewässer sollen mit Tongranulat (z.B. Derno-ton) abgedichtet werden. Diese müssen zur Erhaltung regelmäßig ausgeräumt werden.

9.6 Eingriffs- / Ausgleichs- / Hochwasserschutz – Fazit

Die Fläche gem. Planzeichen A 3.2 der Satzung dient insgesamt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und entwickelt auf diese Weise die Darstellung des FNP weiter.

Ein Anteil von ca. 1.260 m² dieser Fläche wird als Ausgleichsfläche gemäß obiger Aufstellung zur Verfügung gestellt und festgesetzt. Auf dieser Fläche werden im größeren, südlichen Teil mit 1.006 m² die Eingriffe aus den Bereichen D und F ausgeglichen, im nördlichen Teilbereich (254 m²) die Eingriffe aus den Bereichen A und B. Die Teilfläche mit 1.006 m² wird von der Gemeinde erworben, die nördliche Teilfläche mit 254 m² verbleibt im Eigentum des Planungsbegünstigten der Bereich A und B.

Die nördlich der Ausgleichsfläche liegenden Flächen direkt südlich der Ammerlander Hauptstraße können aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht als Ausgleichsfläche genutzt werden, wenngleich auch diese ein Aufwertungspotenzial besitzen.

Die Ausgleichsflächen für den Bereich E, Wohnhaus Sailer, müssen außerhalb des Bebauungsplangebiets nachgewiesen werden. Als Straucharten eignen sich z.B. *Amelanchier ovalis* - Gewöhl. Felsenbirne, *Cornus mas* - Kornelkirsche, *Corylus avellana* - Hasel, *Crataegus laevigata* - Zweigriffl. Weißdorn, *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen, *Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche, *Mespilus germanica* - Echte Mispel, *Prunus spinosa* - Schlehe, *Ribes alpinum* - Alpen-Johannisbeere, *Rosa canina* - Hunds-Rose, *Sambucus nigra* - Holler, *Viburnum opulus* - Wasser-Schneeball.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die Hochwassersicherung werden im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans zur Hochwasserfreilegung ermittelt, bilanziert und extern nachgewiesen.

10.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Terrabiota Landschaftsarchitekten vom 01.03.2019 ist Bestandteil der Begründung.

11.0 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde von Landschaftsarchitektin Angelika Ruhland erstellt (31.03.2010, aktualisiert am 16.08.2012) und ist Bestandteil der Begründung.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der potentiell betroffenen Arten bestehen, da unter Beachtung der geeigneten Zeiten für Rodungsarbeiten in keinem Fall Individuen getötet oder nachhaltig gestört werden. Mit einer Beeinträchtigung der Populationen ist nicht zu rechnen.

Bei Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht einschlägig. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist insofern nicht erforderlich.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt. Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass keine nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, vorhanden sind bzw. eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Arten kann ausgeschlossen werden.

12.0 Erschließungsvoraussetzungen

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch eine zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Münsing gesichert.

12.2 Wasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls im Netz der Gemeinde Münsing, das in den Ringkanal des Abwasserverbands Starnberger See übergeht.

12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG, Penzberg.

12.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung von Papier-, Restmüll- und Biomülltonnen erfolgt durch die Firma Ehgartner. Wertstoffe können am Wertstoffhof in Degerndorf abgegeben werden.

12.5 Baugrund

Vor jeder Baumaßnahme wird eine entsprechende Baugrunduntersuchung dringend empfohlen.

Planverfasser Bebauungsplan:

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

auf der Grundlage des Entwurfs von **Goergens Miklautz Partner GmbB**

Gemeinde Münsing:

Münsing, den

.....
Michael Grasl, Erster Bürgermeister