

Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET A M H O F F E L D"  
der Gemeinde M ü n s t e r in der VG. Rain am Lech

## **B E G R Ü N D U N G** (§ 9 Abs. 8 BauGB)

bestehend aus 7 Seiten

SG40

### 1. ZIEL

Die Gemeinde Münster, mit 947 Einwohnern (31.12.96) zeigt eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung.

Der ständige Bedarf an Wohnbauflächen veranlaßte die Gemeinde Münster zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet "Am Eichenweg" für ca. 180 Bewohner. Den heimischen Bewohnern auch Arbeitsplätze am Ort anbieten zu können ist das Bemühen der Gemeinde, weshalb für Handel und Gewerbe Grundstücke für Neuansiedlung angeboten und Aussiedlungs- und Erweiterungswünsche heimischer Betriebe erfüllt werden sollen.

Diesem Ziel dient auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, welche aus der Entwicklung der Gemeinde begründet ist.

Der ursprünglich nahezu rein landwirtschaftlich geprägte Ort steht in starkem Wandel: Viele Höfe wurden aufgegeben oder auf Nebenerwerb umgestellt. Die außerlandwirtschaftlich Beschäftigten nehmen stetig zu. Ein großer Teil der Berufstätigen der Gemeinde muß nach auswärts pendeln (Vergleich am 25.05.87: 421 Auspendlern stehen nur 15 einpendelnden Beschäftigte gegenüber) Dem soll durch die Schaffung örtlicher Arbeitsplätze begegnet werden.

Nur durch die Zurverfügungstellung der erforderlichen Flächen kann der, sich derzeit abzeichnenden, kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde Münster Rechnung getragen werden.

### 2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

2.1. Die Gemeinde Münster stellt derzeit einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan auf. In diesen Planungen wird das hier ausgewiesene Gewerbegebiet berücksichtigt.

2.2. Die Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes parallel zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist erforderlich und begründet:

- um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde Münster zu vermeiden, nachdem in der Gemeinde dringend Gewerbebauflächen erforderlich sind um Betriebe am Ort halten zu können und
- um einer ungeordneten zerstreuten Ansiedlung von Gewerbebetrieben entgegen zu wirken.

### 3. UMGRIFF

3.1 Der überplante Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke

- Fl.-Nr. 438 vollständig, landwirtsch. Nutzfläche
- Fl.-Nr. 439 vollständig, landwirtsch. Nutzfläche
- Fl.-Nr. 429 anteilig: Kreisstraße DON 35

3.2. Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Süden  
durch landwirtschaftliche Betriebsstellen u. Raiffeisenlagerhaus: entspricht einem Dorfgebiet
- im Westen  
durch die Kreisstraße DON 35
- im Norden  
durch den Flurweg Fl.-Nr. 440
- im Osten  
durch den Flurweg Fl.-Nr. 441

### 4. BEBAUUNG

4.1. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet "GE" entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung mit Ausnahme Abs. 2. Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 festgesetzt. Danach sind zulässig:

Abs.2.1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Abs.2.2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Abs.2.3. Tankstellen  
und ausnahmsweise:

Abs.3.1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

Abs.2.4. Anlagen für sportliche Zwecke

Abs.3.2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Abs.3.3. Vergnügungsstätten

#### 4.2. Bebauung und Gestaltung

Das nahezu planebene Gelände ist als sehr gut geeignetes Gewerbegebiet einzustufen.

Festgesetzt ist Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen bei Beschränkung der Traufhöhe auf 8,0 m.

Dem Ziel einer der Umgebung angepaßten Bebauung dienen auch die Gestaltungsfestsetzungen im § 5 der Satzung.

#### 4.3. Erschließung

Nachdem das Baugebiet direkt an den bisherigen nördlichen Ortsrand anschließt und östlich der Kreisstrasse DON 35 liegt, ist eine Verkehrsanbindung an diese Kreisstrasse vorgegeben. Die DON 35 wird mit einer Abbiegespur versehen, um eine Verkehrsbehinderung auszuschließen.

Die Erschließungsstrasse führt winkelrecht von der Kreisstrasse in das Baugebiet und erhält abschließend einen Stich in nördliche Richtung mit Wendeschleife.

Um eine weitere Erschließung des Baugebietes nach Osten und Norden nicht zu verbauen, werden in jeweiliger Verlängerung der Erschließungsstrassenabschnitte öffentliche Grünstreifen angeordnet, welche Strassenverlängerungen ermöglichen.

Der west-östliche Teilbereich der Erschließungsstrasse wird mit öffentlichen Parkbuchten zwischen Alleebäumen ausgebaut - entlang der geplanten Strassen verläuft ein Rad- und Fußweg.

#### 4.4. Immissionsschutz

Die nicht vermeidbaren Lärm- und Geruchbelästigungen der anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.

Nachdem von der westlich tangierenden DON 35 mit Lärmbelästigung zu rechnen ist, sind betriebsbezogene Wohnungen bzw. deren Ruheräume von der Strasse weg zu orientieren bzw. geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

### 5. FLÄCHENGLIEDERUNG/BEGRÜNUNG

(die Flächen sind aus den vermessungsamtlichen Grundplänen i.M. 1:1.000 entnommen und können deshalb nur annähernd genau sein!)

#### 5.1. Grünflächen (öffentlich)

- |  |       |
|--|-------|
| - Dicht zu bepflanzende Grüngürtel zur freien Flur (Nord, Ost) | 2.170 |
| - Grünflächen für evtl. spätere Strassenverlängerungen         | 1.320 |

#### Begleitgrün

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| - entlang der Kreisstraße DON 35      | 930 |
| - entlang der neuen Erschließungsstr. | 810 |

Summe aller ausgewiesenen Grünflächen 5.230 qm

zusätzlich 5 % der Grundstücksflächen

5 % aus 37.820 ergibt 1.390 qm

somit werden insgesamt mindestens **6.620 qm**  
Grünflächen erreicht.

## 5.2. Verkehrsflächen

Die Kreisstraße DON 35 wird im Anbindebereich der Erschließungsstraße aufgeweitet und mit Abbiegespur sowie mit Geh- und Radweg ausgebaut.

Nach Ausbau der neuen Erschließungsstraßen-Anbindung an die DON 35 ergeben sich im Geltungsbereich folgende Verkehrsflächen:

- Kreisstraße DON 35	1.600	
- Erschließungsstraße	1.710	
- Parkbuchten	130	
- Fuß- und Radwege	910	
<b>Summe aller Verkehrsflächen</b>		<b>4.350 qm</b>

## 5.3. Flächenvergleiche

- Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca.	47.400 qm	
abzüglich Verkehrsflächen	4.350	
und öffentliche Grünflächen	5.230	9.580

verbleiben veräußerbare Flächen

- für Gewerbegebiet (GE)	37.820
--------------------------	--------

überbaubare Grundstücksflächen

(Flächen innerhalb der Baugrenzen)

- für Gewerbegebiet (GE)	31.320
--------------------------	--------

## 5.4. Städtebauliche Werte

- Geltungsbereich	47.400 qm = 100,0 %
- veräußerbare Flächen	37.820 qm = 79,8 %
- überbaubare Flächen (Fl. innerhalb d. Baugrenzen)	31.320 qm = 66,1 %
- Verkehrsflächen	4.350 qm = 9,2 %
- Grünflächen	5.230 qm = 11,0 %
- Grünflächen einschl. 5 % auf den Grund- stücken ergibt bei 6.620 qm	14,0 %

## 6. VERSORGUNGSANLAGEN

- 6.1. Nach Angaben der Gemeinde Münster ist die Wasserversorgung durch den "Zweckverband Wasserversorgung Thierhauptener Gruppe" sichergestellt. Bezüglich der vorhandenen Versorgungsleitungen wird Nachweis über ausreichende Dimensionierung zu führen sein.



Hinsichtlich des Brandschutzes wurde der Kreisbrandrat am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme erfolgte nicht, sodaß davon ausgegangen werden darf, daß Bedenken nicht bestehen.

- 6.2. Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle werden die Wassermengen aufnehmen können. Die Kläranlage Münster kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen.

Genauere Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Den Bauherren wird empfohlen durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen die genaue Lage des Grundwasserspiegels zu ermitteln.

Es wird darauf hingewiesen daß evtl. Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Drainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Werden bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen oder Altablagerungen angetroffen, so ist das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten.

Möglichkeiten, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu sammeln sollten genutzt werden.

- 6.3. Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt.  
Für die Stromversorgung der Neubauten im Geltungsbereich werden neue 20/0,4-kV-Stationen mit den zugehörigen 20-kV-Kabelleitungen erforderlich. Zahl und Lage richten sich nach dem jeweiligen Bedarf an elektr. Energie, weshalb die in der Planzeichnung eingetragene 20-kV-Station mit Kabelleitung nur symbolisch zu sehen ist.  
Für die Versorgung der Neubauten im Geltungsbereich sind Erdkabelanschlüsse vorgesehen.  
Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von mehreren Kabelverteilerschränken innerhalb des Baugebietes erforderlich, deren Standorte erst in Verbindung mit der detaillierten Netzplanung festgelegt werden können.
- 6.4. Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereichs wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt, wozu jedoch die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich wird.

Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Zuge der Erschließung durch Fachbüros erfolgen, welche sich mit den einschlägigen Fachbehörden abzustimmen haben.

## 7. ERSCHLIESSUNG / KOSTEN

Für die Erschließung des Gebietes sind voraussichtlich folgende Anlagen erforderlich für welche die Kosten geschätzt werden:

### 7.1. Straßen und Anbindungen

- Umbauten der Kreisstraße DON 35			
Anbindung des Baugebietes		Ansatz ca.	60.000
- Erschließungsstraße neu			
mit Rad- u. Fußweg			
ca. 205 lfdm	je	1.700	348.500
- Rad-, Fußweg entlang der DON 35			
ca. 195 lfdm	je	200	ca. 39.000

Es wird davon ausgegangen, daß für die Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße DON 35 Ablösungen nicht anfallen.

### 7.2. Wasserversorgung

(die folgend aufgeführten Massen beinhalten nur den Bedarf für den Geltungsbereich - Zubringerleitungen sind hier noch nicht erfaßt, die Abwasserleitung ist bis zum Anschluß an den Kanal in der Holzheimer Straße enthalten)

Wasserversorgungsleitungen			
ca. 275 lfdm	je	260	ca. 71.500
Grundstücksanschlüsse			
ca. 10 Stück	je	1.200	ca. 12.000

### 7.3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserleitung			
ca. 510 lfdm	je	330	ca. 168.300
Grundstücksanschlüsse			
ca. 10 Stück	je	5.000	ca. 50.000

### 7.4. Straßenbeleuchtung

Straßenleuchten			
ca. 7 Stück	je	5.000	ca. 35.000

### 7.5. Grünflächen

Für Bepflanzung der öffentlichen			
Grünflächen und der damit zusammen-			
hängenden Vorbereitungsarbeiten und			
Erstpflanzung wird angesetzt			
ca. 5.230 qm	je	12	ca. 62.760

Summe Erschließungskosten ca. 847.060

gerundet ca. 850.000

## 8. KOSTEN-UMLEGUNG

Die Kosten für die Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch werden in Höhe von 90 % auf die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Maßgabe der Satzung der Gemeinde Münster umgelegt.  
Die Kostenbeiträge für Wasserversorgung, Grundstücksentwässerung, Kraft- und Energieversorgung richten sich nach den einschlägigen gemeindlichen Gebührensatzungen bzw. den Bestimmungen der Versorgungsträger.

Aufgestellt: Donauwörth, 10.05.97  
letztmals geändert am 24.02.00  
Architekturbüro Anton Götz  
Dr. Loeffelladstrasse 101, 86609 Donauwörth



Architekt Anton Götz

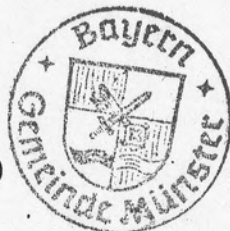


M Ü N S T E R , den 02. März 2000



Stuber Alois

(Erster Bürgermeister der Gemeinde Münster)



# GEMEINDE MÜNSTER



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN “GEWERBEGEBIET AM HOFFELD”

Verfahren gem. § 13 a BauGB

# BEGRÜNDUNG

Fassung vom 25.03.2010



## 1. ANLASS UND LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Erfordernis zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus der beabsichtigten und nachweisbaren weiteren Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes. Die Gemeinde Münster steuert die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 BauGB.

Zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Förderung der weiteren gewerblichen Entwicklung wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung für den Bereich „Am Hoffeld“ aufgestellt.

Das Gewerbegebiet „Am Hoffeld“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Münster, östlich der Rainer Straße und ist zu 60 % mit Gewerbebetrieben bebaut.

Übersicht Luftbild: Plangebiet mit Umfeld



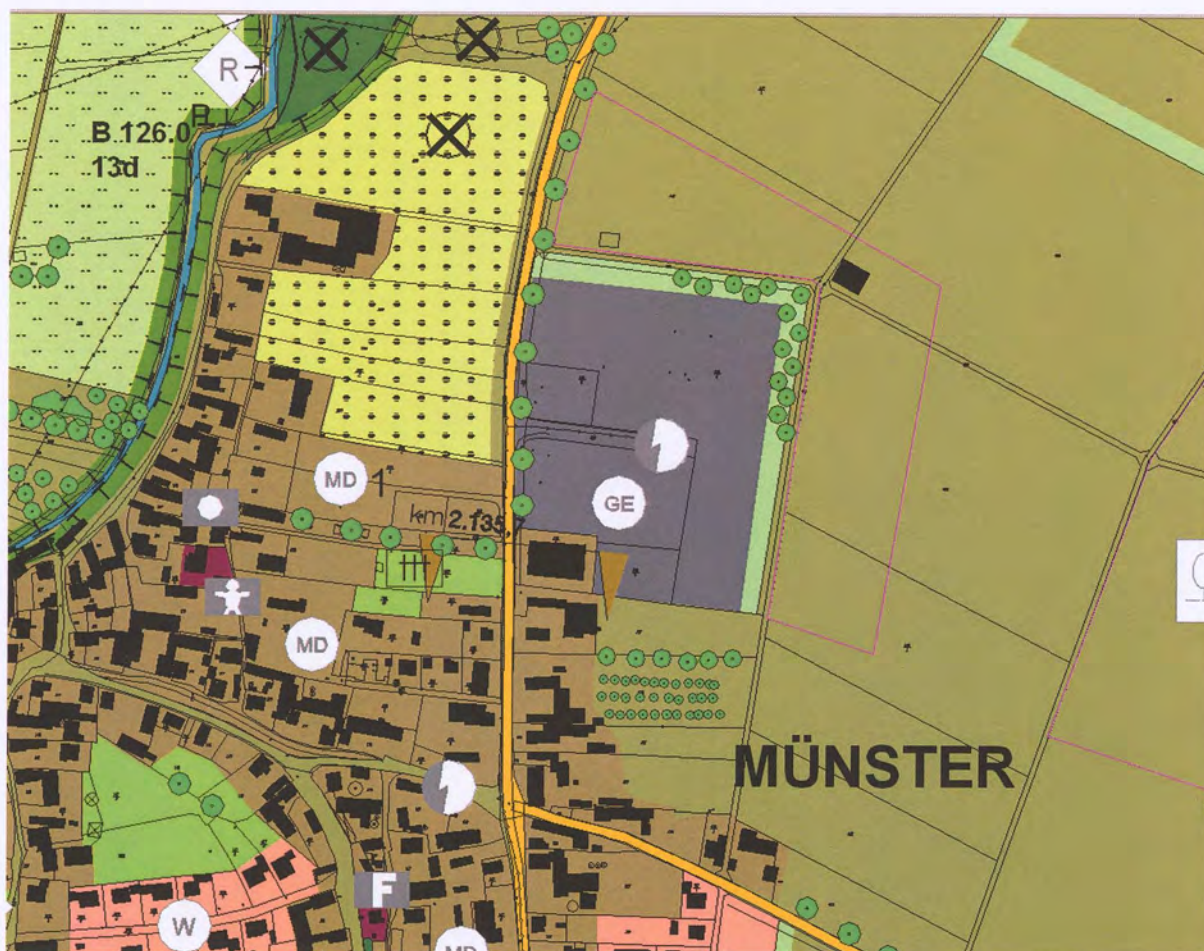


## 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Hoffeld“ mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet nordöstlich der Rainer Straße ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für das Plangebiet als Ziel gewerbliche Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nicht angepasst werden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vor der 1. Änderung



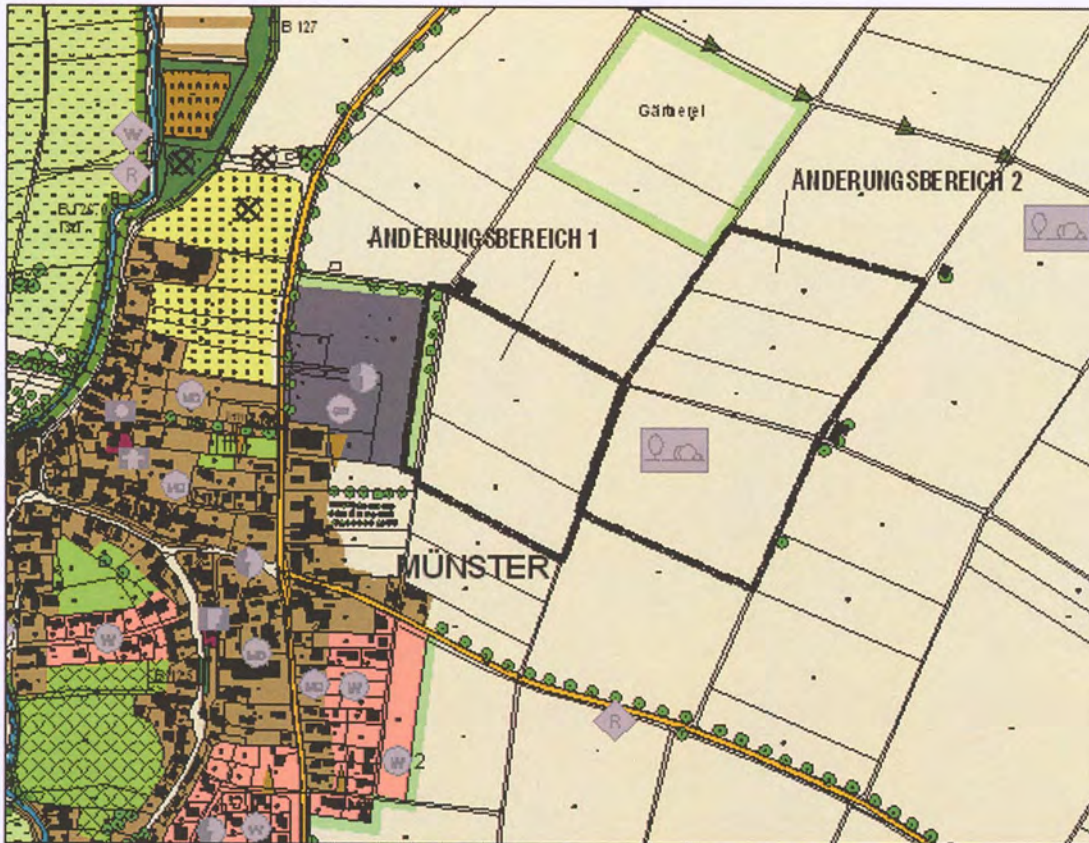
## 3. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Hoffeld“ 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.

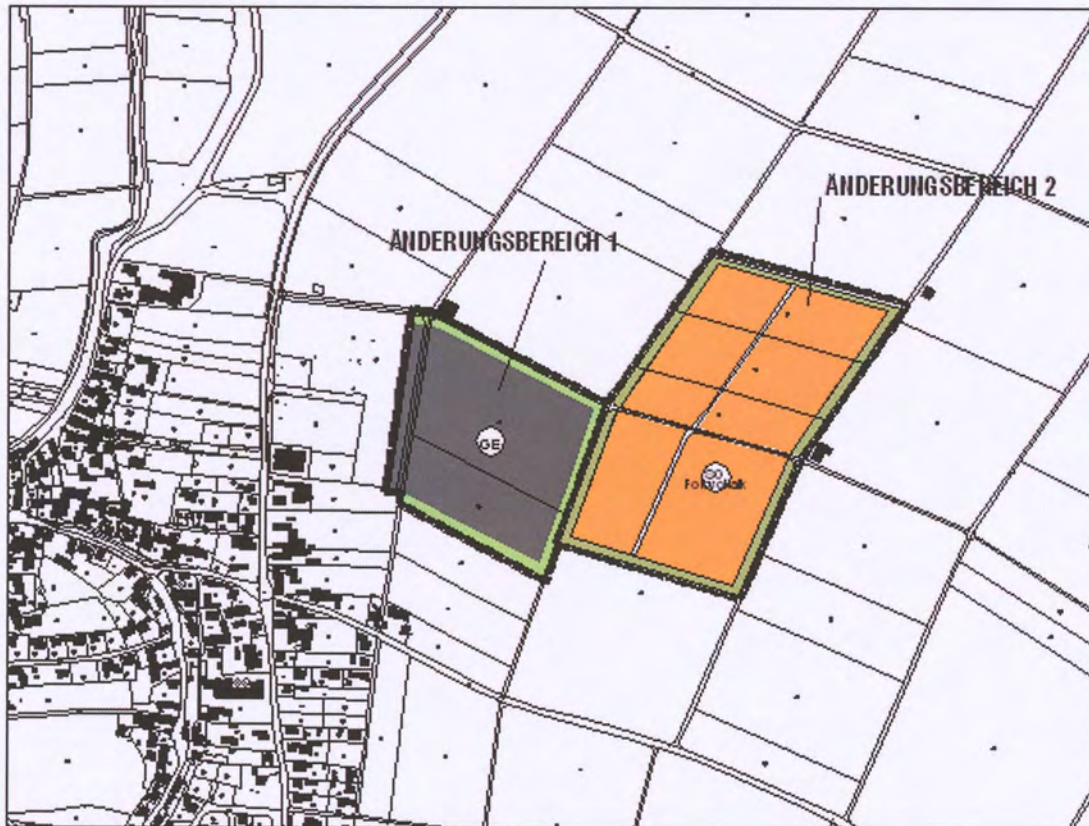
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.



Auszug 1. Änderung des FNP Münster



A AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000



B AUSSCHNITT AUS DEM GEÄNDERTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

#### **4. ZIELE DER PLANUNG**

---

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Münster, das Gewerbegebiet in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die Gemeinde Münster verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoffeld“ das Ziel, den vorhandenen Betrieben und den anzusiedelnden Betrieben durch eine Flexibilisierung der Festsetzung der Gestaltung der Gebäude mehr Möglichkeiten für die gewerbliche Entwicklung einzuräumen.

#### **5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

---

Die in der Bebauungsplanzeichnung geänderte Grünzäsur ermöglicht die Zusammenlegung der beiden nördlichen Baufelder. Die Grünzäsur war als Option einer zukünftigen Erschließung nach Norden in den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen worden. Von dieser Erschließung wurde jedoch seitens der Gemeinde Münster Abstand genommen, da das Gewerbegebiet sich nicht nach Norden sondern nach Osten weiter entwickeln soll. Damit ist die Grünzäsur zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen obsolet und wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Änderungsbereiche der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung der Gebäude.

Gebäude sind nur mit Satteldächern und Pultdächer in roter oder grauer Eindeckung zugelassen. Dabei gilt für Pultdächer:

- max. Dachneigung 20°
- Wandhöhe Traufe mind. 3,50 m
- Wandhöhe First max. 9,00 m
- Dachüberstand First max. 2,00 m
- Dachüberstand Traufe Ortgang max. 1,00 m

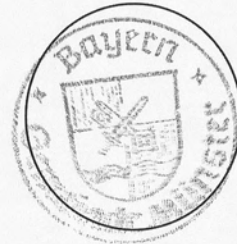
Werkstätten und Fertigungshallen können Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 20° Neigung erhalten.

Diese Änderungsbereiche lassen einerseits den vorhandenen Betrieben, andererseits auch den neu anzusiedelnden Betrieben für Erweiterungen mehr Flexibilität in der Dachform und der Höhen im baulichen gewerblichen Bereich zu, wobei die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen gewährleistet wird.



**GEMEINDE MÜNSTER, den** 12.04.10

  
.....  
**Gerhard Pfitzmaier**  
**Erster Bürgermeister**



**SIEGEL**