

Gemeinde Münster – Landkreis Donau-Ries Regierungsbezirk Schwaben

Begründung zum Bebauungsplan „ KREITFELD „

Fassung: 31. Juli 2003

Planer: Ing.-Büro Dipl.-Ing. Johann Bartl
Beratender Ingenieur ByIK-Bau
Langemarckstraße 4
86609 Donauwörth

Tel. 0906 / 70654 – 0
Fax 0906 / 70654 – 19

Landschaftsplanerin: Dipl. Ing. Angelika Otto
Landschaftsarchitektin
Nordfeldstraße 3
86405 Meitingen

Tel.: 08271/42 90-45
FAX: 08271/42 90-46

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.02.2002 beschlossen für das Gebiet „Kreitfeld“ einen Bebauungsplan aufzustellen und den Entwurfsverfasser Dipl. Ing. Johann Bartl sowie die Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Angelika Otto mit der Ausarbeitung einer Bebauungsplanzeichnung mit Satzung, Begründung und integriertem Grünordnungsplan beauftragt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Bedarf an Bauland in der Gemeinde Münster ist ständig vorhanden. Die bereitgestellten Bauflächen sind derzeit größtenteils vergeben.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesen.

Es dient mittel- und langfristig zur Sicherstellung des Bedarfes für Bauwillige

- vor allem aus Münster.

3. Lage des Baugebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 577 südlich der Flurstraße und direkt östlich der Hemerter Straße. Im Osten wird das Baugebiet durch den Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 573 begrenzt. Die Flurstraße bildet mit der nördlich gelegenen Wohnbebauung derzeit den südlichen Ortsrand der Gemeinde Münster.

4. Größe, Beschaffenheit und Baugrund

Die ausgewiesene Fläche beträgt unter Einschluss der Hemerter Straße auf der Länge des Baugebietes, aber ohne die Flurstraße, ca. 2,06 ha. Das Flurstück Nr. 577 selbst hat eine Fläche von ca. 1,95 ha.

Das Gelände des Baugebietes ist eben. Es liegt etwa auf der Höhe 416 m ü NN.

Als Baugrund steht unter einer unterschiedlich dicken Oberbodenschicht im wesentlichen kiesiger Tertiärboden an.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Im Baugebiet sind 22 Einfamilienhäuser mit Erd- und ausbaubarem Dachgeschoß vorgesehen.

6. Verwertung des Baugeländes

Vom Geltungsbereich von 2,06 ha entfallen auf

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,24 ha =	11,7 %
öffentliche Grünflächen einschließlich integrierter Parkflächen	0,10 ha =	4,9 %
Private Grünflächen am Süd- und Ostrand	0,12 ha =	5,8 %
Bauflächen	1,60 ha =	77,7 %

Bei vorgesehenen 22 Einfamilienhäusern entspricht die Dichte 13,75 Wohneinheiten/ha.

7. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße (geplante Breite 4,75 Meter und Parkstreifen in Grünfläche integriert mit 2,50 m Breite) von der Hemerter Straße her. Sie endet vor der südlichen Grundstücksgrenze in einem Wendekreis. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, daher kann ein eigener Kinderspielplatz entfallen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennverfahren. Der Schmutzwasserkanal wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage an der Friedberger Ach. Das Niederschlagswasser soll im Wesentlichen versickert werden.

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Anschluss an die bestehende Versorgungsnetze sichergestellt. Das Baugebiet soll evtl. mit Erdgas versorgt werden.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Zur Klärung der Fragen hinsichtlich der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind derzeit folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

„Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Münster Kreitfeld muß nicht durchgeführt werden.“

Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG i. V. Anlage 1 zum UVPG bestimmt. Der Bebauungsplan Münster „Kreitfeld“ gehört nicht zu den, in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten „bauplanungsrechtlichen Vorhaben mit UVP-Pflicht. Auch wird der in Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, genannte Schwellenwert bzw. Prüfwert nicht überschritten.“

Daraus ergibt sich, dass für dieses Bauleitplanverfahren keine UVP durchgeführt werden muss.

9. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Erschließungskosten belaufen sich nach einer Kostenschätzung auf ca. 496.554,-- € einschl. Nebenkosten

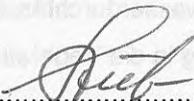
Kostenschätzung Wohngebiet „ Kreitfeld „ in der Gemeinde Münster

Erschließungskosten

	Menge AE	EP in €	GP in €
Öffentliche Verkehrsflächen (ohne Flurstr. und südliche Hemerter Str.)	ca.2.000 qm	75,-- €	150.000,-- €
Private Grünflächen durch Gemeinde errichtet	ca. 1.200 m ²	20,-- €	24.000,-- €
Öffentl. Grünflächen einschl. integr. Parkflächen	ca 600 qm	50,-- €	30.000,-- €
Kanalisation	400 lfm	300,-- €/m	120.000,-- €
Wasserversorgung	400 lfm	100,-- €/m	40.000,-- €
Straßenbeleuchtung	7 St.	2.600,-- €/St	18.200,-- €
	Zwischensumme		382.200,-- €
16 % MwSt.			61.152,-- €
Baunebenkosten ca. 12 %			53.202,-- €
<u>Erschließungskosten</u>			<u>ca 496.554,-- €</u>

(entspricht ca. 971.000,-- DM)

Gemeinde Münster, den 06.08.03



Alois Stuber
Erster Bürgermeister

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Rechtliche Grundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Bestand

Das Planungsgebiet wird als Ackerland genutzt. Auf dem Gelände befindet sich kein Gehölzbestand.

Biotope oder sonstige schützenswerten Strukturen werden nicht betroffen.

Der derzeitige südliche Ortsrand von Münster weist keine bedeutsamen Orts- und Landschaftsbild-

Qualitäten auf. Die angrenzenden, intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen gehen ohne

Pufferräume zum Ortsrand über. Die Ackerflächen südlich von Münster sind strukturarm und ausgeräumt.

Begründung der Ausgleichserfordernis

Die beabsichtigte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es werden die Schutzgüter – Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut – Arten und Lebensgemeinschaften - kann dagegen ausgeschlossen werden.

Der ökologische Wert der landwirtschaftlich genutzten Fläche liegt darin begründet, daß bislang der natürliche Stoffkreislauf zwischen Boden, Wasser und Luft ungehindert erfolgen kann.

Darüber hinaus hat die Fläche eine Funktion für das Landschaftsbild als offener Bereich am Dorfrand.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Landschaftseingliederung

Entlang der Hemerter Straße werden großkronige standortheimische Bäume entlang der Erschließungsstraßen mittelkronige Bäume gepflanzt. Im Übergang Landschaft – Neubaugebiete am südlichen Ortsrand wird in den Gärten auf einem Streifen von 4m Breite auf privatem Grund die Nutzung als freiwachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Die Privatgrundstücke sind mit Hausbäumen zu begrünen.

- Schutzgut Boden

Um die Versiegelung zu minimieren, sind die befestigten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Alternativ können die befestigten Bereiche oberflächlich in die Vegetationsflächen entwässert werden.

- Schutzgut Wasser

Das Dachabflußwasser ist in privaten Zisternen, die mit einem Überlauf an Versickerungseinrichtungen angeschlossen sein können, zu sammeln.

- Arten, Lebensräume

Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Kriechtiere zu erhalten werden Zaunsockel nicht zugelassen.

Großkronige Nadelgehölze und Nadelholzhecken sind nicht gestattet, da sie in diesem Landschaftsraum nicht der natürlichen Vegetation entsprechen.

Berechnungsfaktor

Für die Berechnung der Ausgleichsflächenfordernis wird der **Berechnungsfaktor 0,3** angesetzt.

Ermittlung (nach Matrix im Leitfaden)

Bedeutung der überplanten Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Als intensiv genutztes Ackerland haben die bestehenden Flächen geringe Bedeutung:

Kategorie I

Beinträchtigungsintensität Wohngebiet mit GRZ < 0,35

Es ergibt sich daraus ein niedriger Nutzungsgrad: Typ B

Dies ergibt laut Matrix (Leitfaden) den Kompensationsfaktor: 0,5.

Abzüge vom Höchstwert durch eingriffsminimierende Maßnahmen

Art der Eingriffsminimierung	Reduzierungswert
Landschaftseingliederung - durch randliche Eingrünung auf privatem Grund - Eingrünung der Straßen und Stellplätze - Begrünung privater Flächen (Hausbaum)	0,05
Minimierungsmaßnahme Schutzgut Boden - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei öffentlichen und privaten Stellflächen	0,05
Schutzgut Wasser - Rückhalt des Niederschlagswassers in Zisternen mit Überlauf	0,05
Arten / Lebensräume - Sockelhöhe max. 0,05m - Keine großkronigen Nadelgehölze - Keine Nadelgehölzhecken	0,05
Reduzierungswert gesamt	0,2

Berechnungsfaktor

Höchstfaktor 0,5 – Reduzierungswert 0,2 = Berechnungsfaktor 0,3

Ausgleichsflächenerfordernis

Es ist eine Ausgleichsfläche von 5.670 m² erforderlich.

Berechnung (nach den Leitfaden)

- Nettobauland mit GRZ = 0,35 ca. 16.500 m²
- Verkehrsflächen mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün ca. 2.400 m²
- Öffentliches Grün ca. 400 m²
- Randeingrünung auf privaten Grundstücken ca. 1.300 m²

- Eingriffsrelevante Fläche ca. 18.900 m²
16.500 m² + 2.400 m²
(Nettobauland + Verkehrsflächen)

Erforderliche Ausgleichsfläche

$$18.900 \text{ m}^2 \times 0,3 = 5.670 \text{ m}^2$$

(Eingriffrelevante Fläche x Berechnungsfaktor)

Reduzierungswert	Arten der Eingriffsminderung
0,05	Landschaftseingliederung durch randliche Eingrünung auf privatem Grün Eingrünung der Straßen und Parkplätze Begrünung privater Flächen (Häuserum)
0,05	Minimierungsbäume fördert gut Boden Erhalt der Wasserdurchlässigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei öffentlichen und privaten Stellplätzen
0,05	Günstiges Wasser Rückhalt des Niederschlagswassers in Zisternen mit Überlauf
0,05	Arten / Lebensräume Eckhöhen max. 0,05m Keine großkronigen Nadelgehölze Keine Nadelgehölzhecken
Reduzierungswert Gesamt: 0,3	

Die Ausgleichsmaßnahmen

Lage der Ausgleichsflächen

Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen liegen zwischen Friedberger Ach und Hangkante, im Auebereich.

Vorgaben aus dem Landschaftsplan

Der ehemalige Auebereich der Friedberger Ach gilt als ökologische Vorrangfläche, auf die die landschaftspflegerische Maßnahmen zu konzentrieren sind.

„Der Talraum zwischen Friedberger Ach und Hochterrassenkantesoll für die extensive Wiesen- oder Weidewirtschaft genutzt werden. Partiiell kann die Nutzung ganz aufgegeben werden, so daß sich Sukzessionsflächen hin zu einem standortgerechten Wald entwickeln...“(Landschaftsplan)

Bestand

Die beiden als Ausgleichsfläche vorgesehene Flächen sind bewachsen von einem lückigen Grünland, mit nur ca. 25-30% Anteil Gräser und ebenso hohem Anteil an Giersch, Scharbockskraut und Moosen (Eurhynchium spec.).

Beigemischt sind: Kohldistel, Gundermann, Weißes Labkraut, Hirtentäschel, Waldziest, Persischer Ehrenpreis, Gänseblümchen, Schafgarbe, Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Engelwurz, Gewöhnliche Kratzdistel, Stadnelkenwurz, Brennessel, Ackerkratzdistel, zottiges Weidenröschen, Beinwell.

In beiden Flächen befindet sich ein kleines Schlehengebüsch.

Nach heftigen Regenfällen (27.3.01) steht in beiden Flächen Wasser in flachen, ca. 5-10 cm tiefen Mulden. Das Bett der Ach ist bis ca. 15 cm unter Geländeneiveau gefüllt.

Entlang des Ufers der Ach zieht sich ein ca. 50 cm breiter Hochstauden-Röhricht-Saum mit Rohrglanzgras, Brennessel, Mädesüß, Weidenröschen. In unregelmäßiger Folge stocken gepflegte Kopfweiden und Erlen.

Die Baumschicht des Hangwaldes wird gebildet vor allem aus alten Stieleichen, deren Stämme mit Efeu bewachsen sind, vereinzelt beigemischt sind Spitzahorn und Linde. Den unteren Waldmantel bilden Holunder- und Haselsträucher.

In der Krautschicht wachsen: Efeu, Buschwindröschen, Giersch, Klettenlabkraut, Scharbockskraut, Gundermann, Knoblauchsrauke, Waldziest.

Die im Westen an die Flächen angrenzende Ach ist als Biotop Nr. 7331 – 108 –02 kartiert, der im Osten angrenzende Hangwald als Biotop Nr. 109 – 05. Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen wurden nicht als Biotope erfaßt.

Größe und Eigentümer der Fläche

Flurstück Nr. 585	An der Ach	Grünland	0,2870 ha
-------------------	------------	----------	-----------

Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Ausgleichsmaßnahme „An der Ach“ Münster

Entlang des Ufers der Ach zieht sich ein ca. 50 cm breiter Hochstauden-Röhricht-Saum mit Rohrglanzgras, Brennessel, Mädesüß, Weideröschen. In unregelmäßiger Folge stocken gepflegte Kopfweiden und Erlen.

Die Baumschicht des Hangwaldes wird gebildet vor allem aus alten Stieleichen, deren Stämme mit Efeu bewachsen sind, vereinzelt beigemischt sind Spitzahorn und Linde. Den unteren Waldmantel bilden Holunder- und Haselsträucher.

In der Krautschicht wachsen: Efeu, Buschwindröschen, Giersch, Klettenlabkraut, Scharbockskraut, Gundermann, Knoblauchsrauke, Waldziest.

Die im Westen an die Flächen angrenzende Ach ist als Biotop Nr. 7331 – 108 – 02 kartiert, der im Osten angrenzende Hangwald als Biotop Nr. 109 – 05. Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen wurden nicht als Biotope erfaßt.

Größe und Eigentümer der Fläche

Flurstück Nr. 585	An der Ach	Grünland	0,2870 ha
Flurstück Nr. 586	An der Ach	Grünland	0,2020 ha
Anteil Flurstück Nr. 582	An der Ach	Flurweg	0,0700 ha

Gesamtfläche 0,5590 ha

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Münster.

Beschreibung der Maßnahme

Auf der Fläche sind durch Abtrag von Oberboden Vernässungsbereiche, Mulden und Vernässungszonen mit Abflußmöglichkeit zum Fluß zu gestalten. (Vgl. Karte).

In den für Röhricht vorgesehenen Bereichen sind Abflachungen von 10-20 cm, in den Mulden bis zu 50cm vorgesehen. Die Mulden sind mit einem Sohlgefälle zum Fluß zu gestalten, damit das Wasser bei zurückgehendem Hochwasser ablaufen kann und Fischfallen vermieden werden.

Nach Abschluß der Gestaltungsmaßnahmen wird die Fläche der Sukzession überlassen.

Ziel ist die Entwicklung eines Mosaiks aus Wasserflächen, Schilf und Hochstauden, das sich langfristig weiter zu einem standortgerechten Auwald als Naturwaldreservat, d.h. ohne forstwirtschaftliche und fischereiliche Nutzung weiterentwickelt.

Begründung

Die Entwicklung von ungestörten Sukzessionsflächen auf feuchtem Standort dient der Bereitstellung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind.

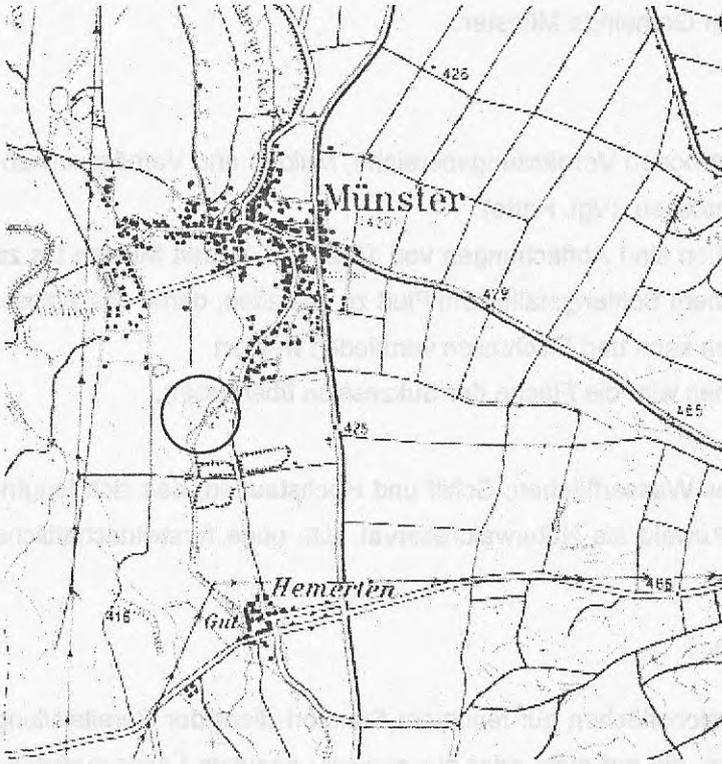
Durch die Einlaufmöglichkeit des Flußwassers bei hohem Wasserstand in die Flächen wird der Retentionsraum der Ach erweitert.

Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Ausgleichsmaßnahme „An der Ach“ Münster

Die Ausgleichsmaßnahmen

Lage der Ausgleichsflächen

Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen liegen zwischen Friedberger Ach und Hangkante, im Auebereich.



Vorgaben aus dem Landschaftsplan

Der ehemalige Auebereich der Friedberger Ach gilt als ökologische Vorrangfläche, auf die die landschaftspflegerische Maßnahmen zu konzentrieren sind.

„ Der Talraum zwischen Friedberger Ach und Hochterrassenkantesoll für die extensive Wiesen- oder Weidewirtschaft genutzt werden. Partiiell kann die Nutzung ganz aufgegeben werden, so daß sich Sukzessionsflächen hin zu einem standortgerechten Wald entwickeln...“(Landschaftsplan)

Bestand

Die beiden als Ausgleichsfläche vorgesehene Flächen sind bewachsen von einem lückigen Grünland, mit nur ca. 25-30% Anteil Gräser und ebenso hohem Anteil an Giersch, Scharbockskraut und Moosen (*Eurhynchium spec.*).

Beigemischt sind: Kohldistel, Gundermann, Weißes Labkraut, Hirtentäschel, Waldziest, Persischer Ehrenpreis, Gänseblümchen, Schafgarbe, Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Engelwurz, Gewöhnliche Kratzdistel, Stadtnelkenwurz, Brennessel, Ackerkratzdistel, zottiges Weidenröschen, Beinwell.

In beiden Flächen befindet sich ein kleines Schlehengebüsch.

Nach heftigen Regenfällen (27.3.01) steht in beiden Flächen Wasser in flachen, ca. 5-10 cm tiefen Mulden. Das Bett der Ach ist bis ca. 15 cm unter Geländeniveau gefüllt.

Flurstück Nr. 586	An der Ach	Grünland	0,2020 ha
Anteil Flurstück Nr. 582	An der Ach	Flurweg	0,0700 ha
Gesamtfläche			0,5590 ha

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Münster.

Beschreibung der Maßnahme

Auf der Fläche sind durch Abtrag von Oberboden Vernässungsbereiche, Mulden und Vernässungszonen mit Abflußmöglichkeit zum Fluß zu gestalten. (Vgl. Karte).

In den für Röhricht vorgesehenen Bereichen sind Abflachungen von 10-20 cm, in den Mulden bis zu 50cm vorgesehen. Die Mulden sind mit einem Sohlfenalle zum Fluß zu gestalten, damit das Wasser bei zurückgehendem Hochwasser ablaufen kann und Fischfallen vermieden werden.

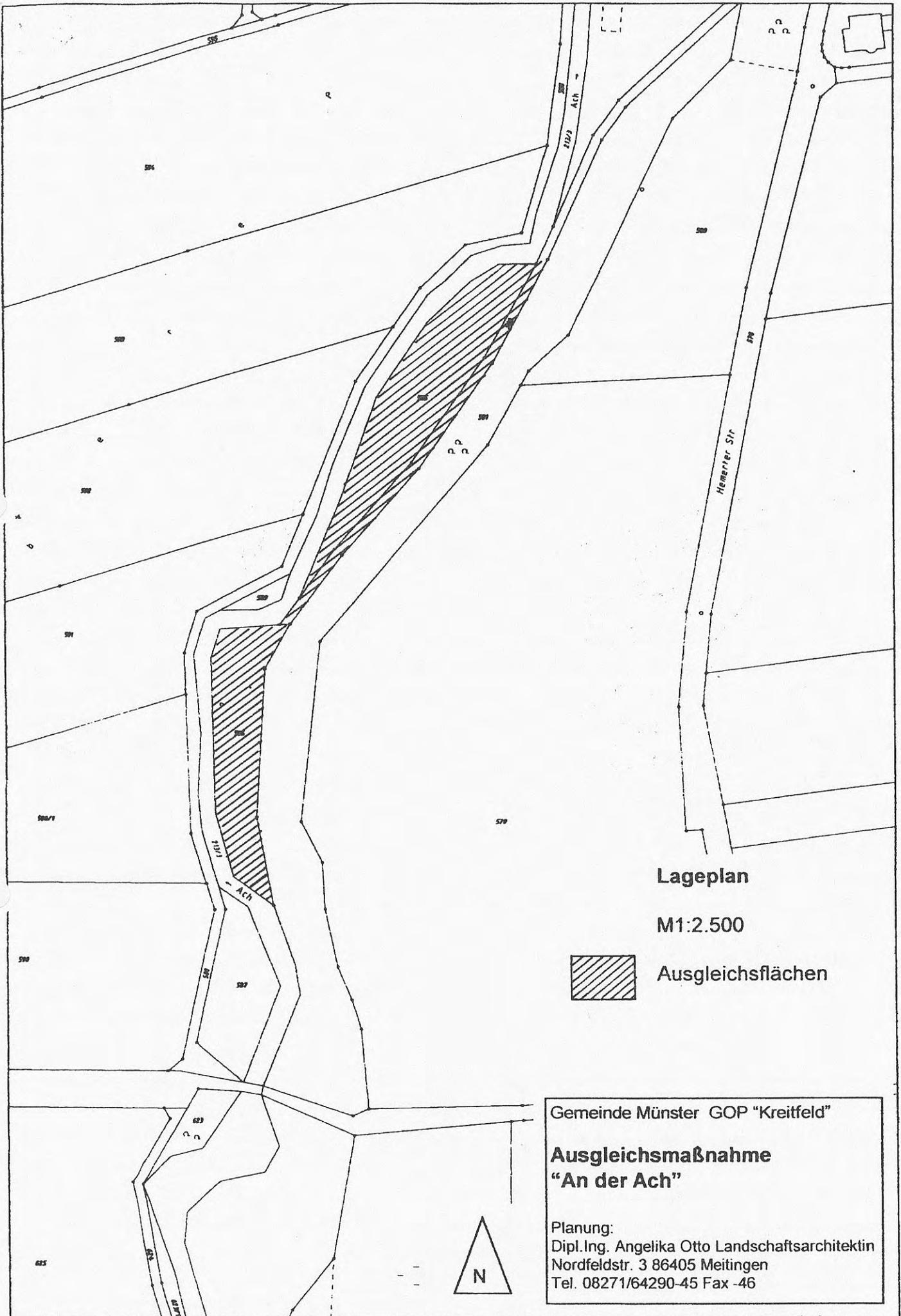
Nach Abschluß der Gestaltungsmaßnahmen wird die Fläche der Sukzession überlassen.

Ziel ist die Entwicklung eines Mosaiks aus Wasserflächen, Schilf und Hochstauden, das sich langfristig weiter zu einem standortgerechten Auwald als Naturwaldreservat, d.h. ohne forstwirtschaftliche und fischereiliche Nutzung weiterentwickelt.

Begründung

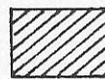
Die Entwicklung von ungestörten Sukzessionsflächen auf feuchtem Standort dient der Bereitstellung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind.

Durch die Einlaufmöglichkeit des Flußwassers bei hohem Wasserstand in die Flächen wird der Retentionsraum der Ach erweitert.



Lageplan

M1:2.500

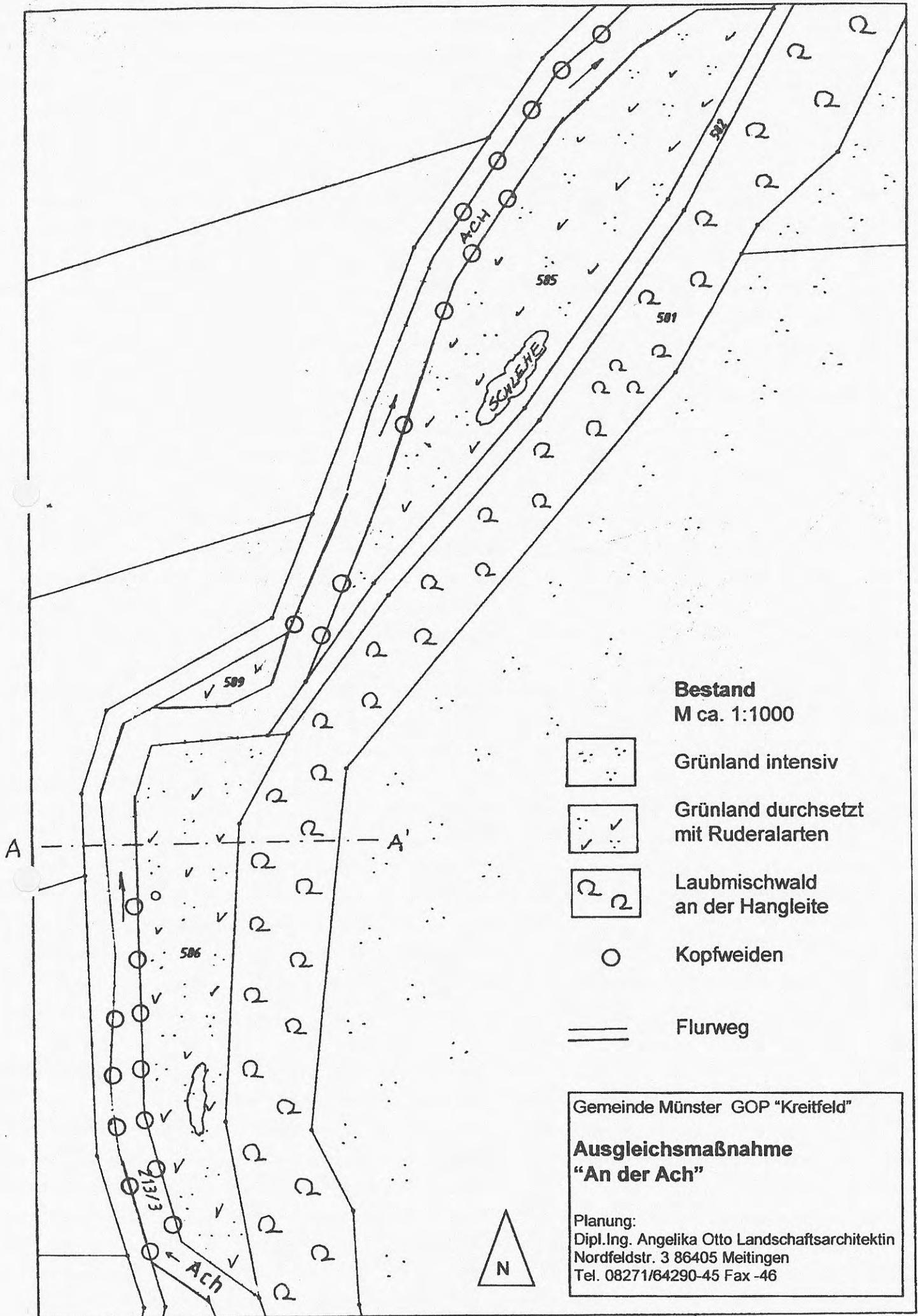


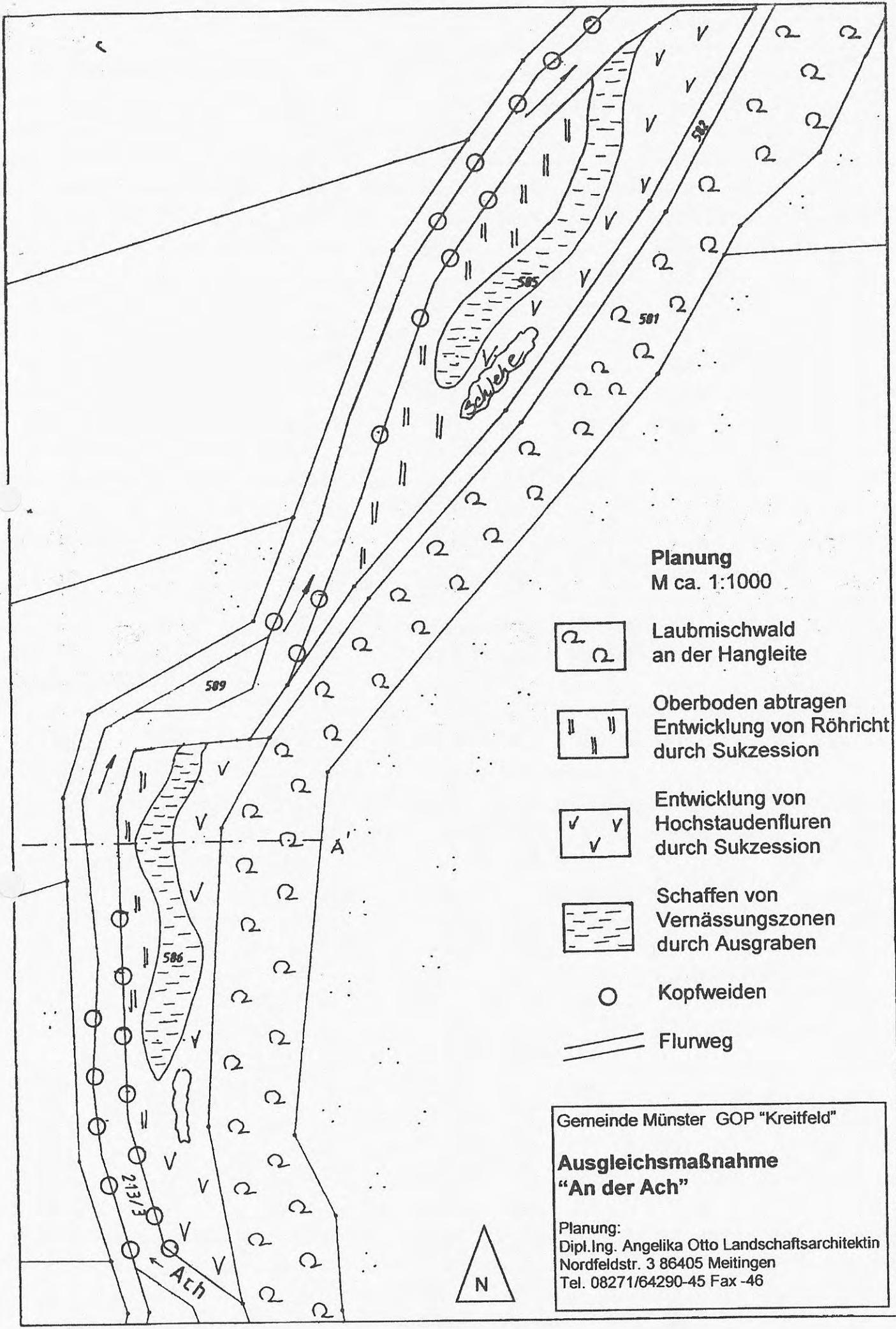
Ausgleichsflächen

Gemeinde Münster GOP "Kreitfeld"

**Ausgleichsmaßnahme
"An der Ach"**

Planung:
Dipl.Ing. Angelika Otto Landschaftsarchitektin
Nordfeldstr. 3 86405 Meitingen
Tel. 08271/64290-45 Fax -46





Planung
M ca. 1:1000

- Laubmischwald an der Hangleite
- Oberboden abtragen Entwicklung von Röhricht durch Sukzession
- Entwicklung von Hochstaudenfluren durch Sukzession
- Schaffen von Vernässungszonen durch Ausgraben
- Kopfleiden
- Flurweg

Gemeinde Münster GOP "Kreitfeld"

**Ausgleichsmaßnahme
"An der Ach"**

Planung:
Dipl. Ing. Angelika Otto Landschaftsarchitektin
Nordfeldstr. 3 86405 Meitingen
Tel. 08271/64290-45 Fax -46

