

GEMEINDE MÜNSTER

MITGLIEDSGEMEINDE DER VG RAIN



BEBAUUNGSPLAN "KREITFELD-SÜD"

BEGRÜNDUNG TEIL A – ALLGEMEINER TEIL

Augsburg/Münster, den 22.08.2013

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist auf dem überplanten Gelände bereits Wohnbauflächen aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Münster und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche/Acker genutzt.

Nördlich befindet sich das Baugebiet "Kreitfeld", das fast vollständig bebaut ist, und zur bebauten Ortslage überleitet.

Ansonsten grenzt die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen an.

Die Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über einen Straßenstich von der Hemerter Straße aus gen Osten. Zwei Versätze im Straßenraum sollen die Durchfahrtgeschwindigkeit reduzieren, ein ausreichend dimensionierter Wendepunkt im Osten des Baugebietes ermöglicht das Wenden von großen Fahrzeugen (Müll-, Umzugs-, Baufahrzeuge), lockert zusammen mit der angrenzenden Grünfläche den Ortsrand auf und leitet schon zur freien Landschaft über; zudem ist so künftig ein Ringschluß mit der Erschließung einer etwaigen weiteren Siedlungserweiterung gen Süden möglich.

Eine fußläufige Anbindung des Areals zum östlich angrenzenden Feldweg schafft kurze Wege in den Ort hinein.

Über die Hemerter Straße ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

Ein Grasweg entlang der Südgrenze des Baugebietes ermöglicht die Pflege der Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken und erleichtert die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Typisierung und Fläche

Der überplante Bereich ist Flächennutzungsplan der Gemeinde Münster bereits als Wohnbaufläche typisiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5ha.

Naturschutz

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche weist keine Gehölzbestände auf.

Weitere Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten sowie im Kapitel 4 Grünordnung und Ausgleich.

Spielflächen

In zumutbarer Entfernung befindet sich ein schön gestalteter, gut ausgestatteter großflächiger Spielplatz für ältere Kinder und Jugendliche. Im Osten des Planungsgebietes ist in Verbindung mit der Grünfläche am Wendepunkt ein Aufenthaltsbereich möglich, der für Kleinkinder genutzt werden kann

3. Ziel und Zweck der Planung

Kreitfeld-Süd

Die vorliegende Planung der Gemeinde Münster umfasst die Erweiterung der bestehenden Wohnbaustrukturen im Süden um eine Teilfläche eines bisher als land-

wirtschaftliche Fläche/Acker genutzten Grundstückes von ca. 1,5ha.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern und vorrangig Bauwilligen aus der Gemeinde Bauflächen anzubieten.

Da die Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits gegeben ist und die Grundstücke in den Besitz der Gemeinde gelangen, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich; somit unterbleibt eine explizite Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da andere Flächen aus verschiedenen Gründen nicht in Frage kommen.

Kreiffeld

Der südliche Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Kreiffeld" wird mit diesem Bebauungsplan überplant und verliert dabei seine Gültigkeit. Auf dem überplanten Streifen wurden ursprünglich Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung getroffen, die mit der vorliegenden Planung nicht mehr erforderlich sind. Die betroffene Fläche wird künftig als Allgemeines Wohngebiet WA typisiert.

4. Grünordnung und Ausgleich

4.1 Bestand

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche am südlichen Ortsrand von Münster realisiert. Das Areal weist keine Binnenstrukturen auf. Es grenzt nach Süden und Osten an die freie Feldflur und wird nach Norden durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern begrenzt, im Westen durch die Hemerter Straße, an die nach Westen ebenfalls die freie Feldflur anschließt.

4.2 Ziele und Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird die Ortslage von Münster arrondiert, das Baugebiet bildet einen neuen Abschnitt des südlichen Ortsrandes.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Für die Ortsrandeingrünung nach Süden mit angrenzendem Grasweg wird die derzeitige Ausdehnung als temporär angesehen (vgl. Kreiffeld), da eine Weiterentwicklung nach Süden grundsätzlich möglich ist und die Eingrünung deshalb auch vorübergehenden Ansprüchen genügen soll. Nach Westen wird die vom Baugebiet Kreiffeld kommende straßenbegleitende Grünfläche mit Baumreihe weitergeführt.

4.3 Kompensationskonzept

Detaillierte Angaben zum Kompensationskonzept sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten.

5. Denkmalschutz

Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag in der Baufläche, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
3. Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich nur geringen zeitlichen Aufwandes unter Leitung eines Grabungstechnikers des BLfD durchgeführt werden. Der Bagger

muss allerdings vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden. Der Termin für die Arbeiten muss zwei bis drei Wochen vorher mit dem BLfD (Tel. 08271/815741 oder 08271/815742) vereinbart werden.

4. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
5. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
6. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
7. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

6. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz.

7. Flächenübersicht

(Angaben in m²-ca.)

Überplanter Bereich	15.200m ²
Bauflächen	11.900m ²
Erschließungsflächen:	2.000m ²
Grünflächen inkl. Grasweg:	1.300m ²
Ausgleichsfläche:	6.080m ²

8. Auswirkungen

Die geplante Siedlungserweiterung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.