

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

BEGRÜNDUNG

zum B-Plan "Am Stampfbach"

der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Stampfbach" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Bauflächen. Dies ist erforderlich, da zum einen in Münstertal nahezu keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen und im FNP keine größeren Wohngebiete mehr ausgewiesen sind, auf die die Gemeinde den Zugriff hat, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Gebiets "Am Stampfbach" geschaffen werden, in dem die bereits vorhandene Wohnbebauung im Gebiet "Am Stampfbach" weitergeführt, planungsrechtlich gesichert und um einen Bauplatz erweitert wird. Der Bauplatz dient dem Eigenbedarf einer jungen einheimischen Familie.

Der B-Plan soll als B-Plan nach § 13b BauGB erstellt werden. Das Planungsgebiet schließt an in Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Bedingt durch die vorhandene Topografie ist dort nur noch eine eingeschränkte und in sich abgeschlossene bauliche Entwicklung möglich. Damit bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt und eine Beeinträchtigung ist nicht zu befürchten.

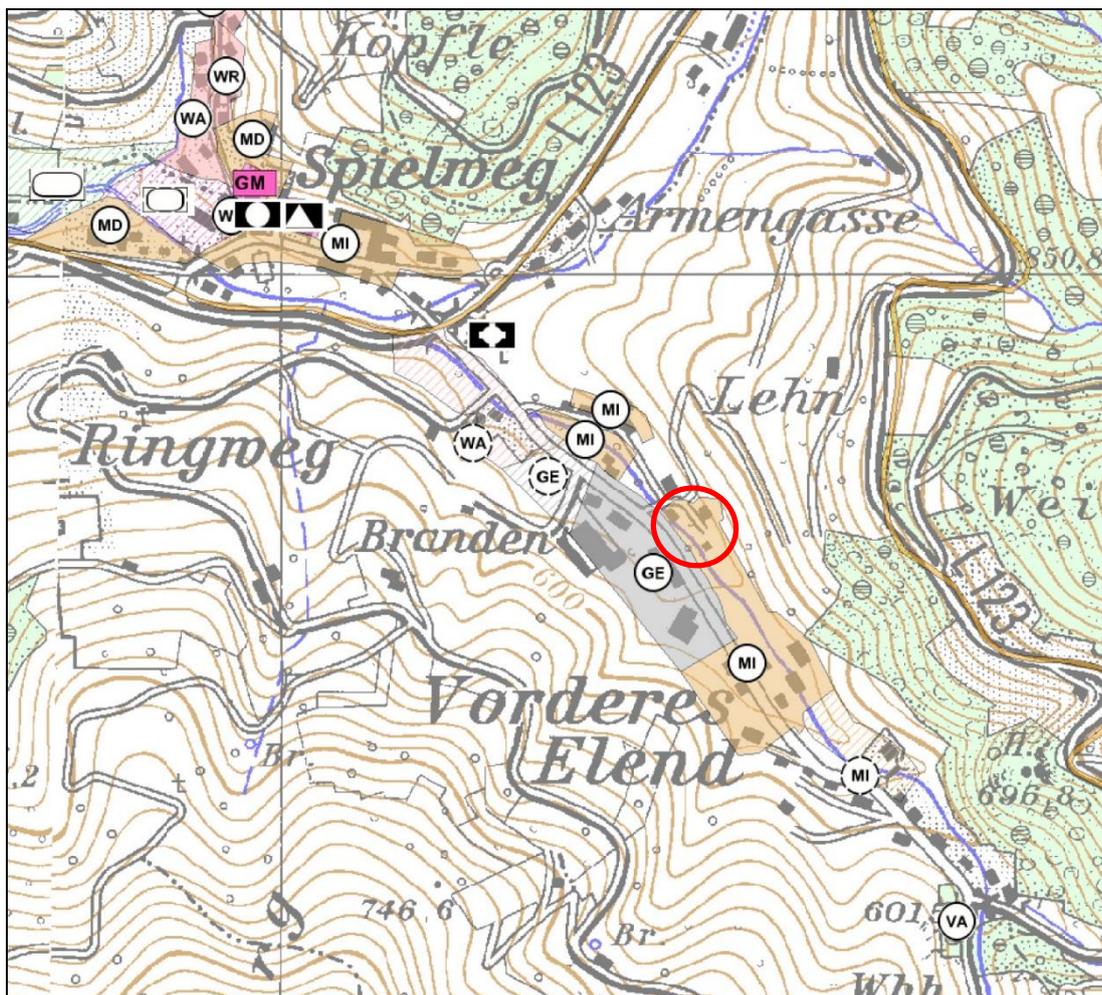
2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan südlich des Am Stampfbachs

Die Fläche des Planungsgebiets ist im rechtswirksamen FNP des GVV Stauten - Münstertal als Mischbaufläche ausgewiesen.

Da der B-Plan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine Entwicklung aus dem FNP nicht erforderlich. Nach Rechtskraft des B-Plans ist der FNP entsprechend zu berichtigen, die Mischbaufläche ist als Wohnbaufläche darzustellen.



Planausschnitt: Flächennutzungsplan

(Quelle: geoportal, Abfrage Dezember 2018)

3 Verfahren

3.1 Städtebauliche Konzeption/Bedarf

Die Gemeinde verfügt im rechtswirksamen FNP über keine Wohnbauflächen mehr, auf die die Gemeinde den Zugriff hat. Gleichzeitig ist eine größere Nachfrage ortsansässiger Bauwilliger festzustellen. Zuletzt hat die Gemeinde Münstertal im Jahr 2013 ein kleineres zusammenhängendes Wohngebiet (B-Plan "Ortsdurchfahrt L 123 Teil II Bereich A") mit 5 Baugrundstücken erschlossen. Derzeit aktiviert die die Gemeinde eine innerörtliche Entwicklungsfläche i.V.m. der Errichtung eines Altenpflegeheimes zu Wohnbauzwecken (B-Plan "Östlich der Abt-Columban-Schule"). Hier steht jedoch der Geschosswohnungsbau sowie eine Reihenhausbebauung im Vordergrund.

Aufgrund verschiedener Restriktionen wie Topografie, Naturschutz, Hochwasserschutz und Belange der Landwirtschaft sowie im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Kulturlandschaft sieht die Gemeinde Münstertal ihre Entwicklung in der Innenentwicklung, der Ausweisung kleiner Bauflächen oder Gebietsabrundungen als in der Ausweisung größerer Baugebiete.



Die Gemeinde zeichnet sich hier in den letzten Jahrzehnten durch eine sehr behutsamen Umgang mit der Baulandentwicklung aus. Hierzu zu zählen vor allem auch kleinere Arrondierungen im Bereich von bebauten Ortsteilen bzw. deren Randlagen, um gerade für einheimische junge Familien auf eigenem Grund- und Boden mit überschaubaren Kosten Bauland zu entwickeln. Ziel des Münstertals ist es seine gewachsene Struktur zu erhalten und im angemessenen Umfang weiterzuentwickeln.

Die Ausweisung dieser Flächen darf dabei jedoch im Ergebnis nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führen, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aus städtebaulicher Sicht vertretbar erscheint.

Die vorliegend geplante Bebauung wird vor diesem Hintergrund betrachtet.

Im Hinblick darauf erscheint eine zusätzliche Bebauung östlich des Stampfbachs bzw. südlich der vorhandenen Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Im Hinblick auf die nach Osten weiter ansteigende Topografie und das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀-Bereich) wird eine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Süden zukünftig ausgeschlossen.

Durch die bereits vorhandene Bebauung auf Flst.Nr. 1154 erscheint eine Ausdehnung der Bebauung auf Flst.Nr. 1154/3 städtebaulich noch vertretbar.

Die Gemeinde Münstertal ist sich der geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch die Neuausweisung eines Bauplatzes bewusst. Mit der Ausweisung eines Bauplatzes auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 1154/3 wird jedoch eine landwirtschaftliche Fläche in schwer bewirtschaftbarer Steillage in Wohnbaufläche umgewandelt. Insofern sind die landwirtschaftlichen Belange durch diese Planung nicht erheblich betroffen. Dieser Aussage schließt sich das LRA - Amt für Landwirtschaft an.

Die Aufstellung des B-Plans dient der alleinigen Schaffung von Wohnraum. Die max. Grundfläche beträgt ca. 800 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m².

Da der derzeit auch im Verfahren sich befindende B-Plan "Prestenbergweg" sowie weiter anstehende Planungsabsichten der Gemeinde in keinem direkten räumlichen Zusammenhang mit dem B-Plan "Stampfbach" stehen, ist hier nicht von einer Kumulation auszugehen, d.h. die Grundflächen müssen nicht addiert werden.

Die Voraussetzungen nach § 13b BauGB sind erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Flst.Nrn. 1154 und 1154/3 sowie Teilbereiche der Flst.Nrn. 1154/3 und 1157 (Erschließung) mit insgesamt ca. 0,27 ha und liegt in Obermünstertal. Im Südwesten wird das Planungsgebiet durch den Stampfbach begrenzt. Im Nordosten und Süden wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Das Baugebiet steigt von Westen nach Osten hin.

Die beiden bestehenden Wohngebäude im Planungsgebiet liegen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung "Untere Gasse") nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB v. 27.05.1988 (s. auch nachrichtliche Darstellung im "Zeichn. Teil").

5 Umgebende Bebauung/Nutzung

Für die im FNP ausgewiesenen Fläche südlich des Planungsgebiets bzw. des Stampfbaches existiert kein B-Plan. Nach Aussage der Gemeinde befand sich früher dort eine Bürstenfabrik, die aber nicht mehr betrieben wird. Für das Areal sind derzeit eine Produktion und Vertrieb von Sportartikeln aus Carbon, ein Einzelhandel mit Kfz, Internethandel mit Neu- und Gebrauchsgüter, Reifenservice, Service- und Wartung sowie ein Maler- und Stuckateurgeschäft gemeldet. Diese angesprochene gewerbliche Nutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 80 - 100 m zum überplanten Wohngebiet.

Zwischen dem Bebauungsplangebiet und der im Flächennutzungsplan (keine Außenwirkung bzw. Rechtsverbindlichkeit) dargestellte GE-Fläche liegt der Stampfbach und eine Bebauung entlang der Straße Untere Gasse. Die Bebauung ist einerseits durch eine Wohnnutzung geprägt und andererseits befindet sich dort ein landwirtschaftlicher Betrieb, so dass aus städtebaulicher Sicht ein Puffer vorhanden ist und kein Konfliktpotential gegeben ist.

Aufgrund der faktischen Entwicklungen (Wohnen) erscheint es aus städtebaulicher Sicht nicht gegeben, dass dort eine Gewerbegebiet durch Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Wenn dies doch der Fall sein sollte, dient zumindest die Bebauung an der Straße Untere Gasse, die aufgrund der Landwirtschaft als MD festzusetzen wäre, als Puffer für das jetzt geplante Baugebiet.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Neben dem Planungswillen der Gemeinde und im Hinblick auf das Planungsziel des § 13 b BauGB Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und der damit verbundenen Absicht, diese Fläche ausschließlich für Wohnbebauung zu nutzen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen an ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung und des Weiteren die topografische Lage des Plangebietes hin entsprechend berücksichtigen.

6.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen wird dem Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebende Bebauung Rechnung getragen. Durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe in m ü.NN für die neu geplante Bebauung sowie die beiden bestehenden Wohngebäude findet die Topografie sowie die Höhenentwicklung der angrenzenden bestehenden Bebauung entsprechend Berücksichtigung.

6.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Hinblick auf die Bauplatzgrößen verbunden mit einer bestmöglichen Ausnutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 (das Höchstmaß nach BauNVO) festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) bezogen auf die Geschosszahl entsprechend mit 0,8, festgesetzt.

6.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Gebäudehöhen wurde im Vorfeld eine Höhenaufnahme durchgeführt und ergänzend zum Zeichn. Teil 5 Geländeschnitte gefertigt, in dem die bestehenden Nachbargebäude dargestellt wurden, um ein Einfügen in der vorhandenen Topografie zu gewährleisten.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie Wand- und Firsthöhe für das geplante Gebäude (NZ 3) wurde in m ü.NHN festgesetzt und wurde über 5 Geländeschnitte für das geplante Gebäude ermittelt und festgesetzt.



Mit der Festsetzung der Wand- und Firsthöhen wird zum einen ein angemessener Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die umgebende Bebauung und vorhandene Topografie berücksichtigt..

Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Die Höhenentwicklung für die bestehenden Gebäude in den NZ 1 und NZ 2 wurde ebenfalls in m ü.NHN entsprechend dem Bestand zuzüglich einer geringfügigen Erhöhung festgesetzt, die z.B. eine energetische Sanierung des Dachs im Bestand ermöglicht. Da die Erhöhung nur in geringem Umfang erfolgt, ist ein städtebauliches Ungleichgewicht nicht zu befürchten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Aufstellung des B-Plans "Am Stampfbach" war es, eine Bebauung des Bereichs angrenzend an die Flst.Nrn. 1154 und 1154/2 nördlich des Stampfbachs zu untersuchen. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist im Anschluss an den Bestand nur die Ausweisung eines Baufensters für ein zusätzliches Gebäude möglich.

Das vorhandene Nebengebäude auf Flst.Nr. 1154/3 soll dabei im Vorfeld abgebrochen werden. Die Ausweisung des Baufenster orientiert sich dabei an der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes. Die Garagen sind in das Gebäude zu integrieren, so dass innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche nur offene Stellplätze im HQ₁₀₀-Bereich zulässig sind. Die Zulässigkeit von Stellplätzen im HQ₁₀₀-Bereich wurde im Vorfeld mit der zulässigen Behörde abgeklärt.

In der geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal, die auch für den B-Plan "Am Stampfbach" gilt, wurden im Hinblick auf das Ortsbild bestimmte Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Hierzu gehören auch Empfehlungen zu Dachvorsprüngen, die ortsbildtypisch für die Gemeinde Münstertal sind. Um den Bauherren hier nicht einzuschränken und um einen größeren Planungsspielraum zu gewähren, sollen Dachüberstände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

6.4 Bauweise

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche und der schwierigen Topografie.

Eine verdichtete Bebauung wird aufgrund der Erschließungs- und Stellplatzsituation sowie der Topografie aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei.

6.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

In den Nutzungszonen 1 und 2 sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig. In der Nutzungszone 3 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünfläche. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

6.6 Verkehrliche Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die vorhandene und geplante Bebauung wird über die vorhandene Zufahrt über den Stampfbach erschlossen.

Da die Zufahrt für alle 3 Grundstücke über private Flächen erfolgt, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der 3 Flurstücke festgesetzt.

6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Hinsichtlich der Dachgestaltung, der befestigten Flächen, der Einfriedungen sowie Antennen wird auf die Begründung zur geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal i.d.F. v. 31.10.2016 verwiesen.

Lediglich die Dachneigung wird abweichend von der Gestaltungssatzung in der Nutzungsschablone im Zeichn. Teil sowie in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. In der Gestaltungssatzung ist eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt. Im B-Plan wird davon abweichend im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung sowie die konkret vorliegende Planung für die Neubebauung eine Dachneigung von 36 - 45° festgelegt.

Es erschien jedoch praktikabel, die Dachneigung in der Nutzungsschablone aufzuzeigen, da so für den Bauherrn wie auch die Gemeinde auf einen Blick die mögliche Nutzung des Grundstücks ablesbar ist.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Münstertal im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum im Am Stampfbach abgestellt werden, der ohnehin einen schmalen Querschnitt aufweist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Münstertal versorgt.

7.2 Geplantes Entwässerungssystem

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation in die Straße "Untere Gasse" eingeleitet.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser soll direkt in den Stampfbach eingeleitet werden.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2.734 m ² = 100,0 %
private Grünfläche	ca. 746 m ² = 27,3 %
Nettobaupfläche / WA	ca. 1.988 m ² = 72,7 %

9 Kostenschätzung

Die Grundstücke sind bereits bzw. werden über private Grundstücke erschlossen. Insofern entstehen für die Gemeinde Münstertal keine Kosten.

Freiburg, den 18.12.2018 LIF-ba
09.04.2019

Münstertal, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Ahlers, Bürgermeister

☐ 178Beg04.doc



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Münstertal übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

Münstertal,

.....

Ahlers, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Münstertal,

.....

Ahlers, Bürgermeister

