

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 5. Änderung des B-Plans "Hof"

der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

als B-Plan der Innenentwicklung

(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

1 Erfordernis der Planaufstellung / Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat die 5. Änderung des Bebauungsplans "Hof" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans soll auf dem Flst.Nr. 98/8 die Errichtung eines Doppelhauses ermöglicht werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche), liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ100).

Um die Betroffenheit des Gebäudes vom Überschwemmungsgebiet zu reduzieren wurde das Baufenster mehr nach Norden, weg vom Gewässer „Neumagen“, verschoben. Durch die Verschiebung des Baufensters würde dieses künftig überwiegend außerhalb der bisherigen überbaubaren Fläche liegen.

Nachdem mit der Überschreitung des Baufensters die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Hof“ berührt sind, muss der Bebauungsplan, um den Bauwunsch des Grundstückseigentümers umsetzen zu können, geändert werden. In diesem Zuge wird auch die Traufhöhe angepasst.

2 Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im Bereich des Flst.Nr. 98/8 war ursprünglich das Baufenster parallel zum Neumagen ausgewiesen. Mit der Verschiebung des Baufensters kann künftig ein Doppelhaus errichtet werden.

Damit können in diesem Bereich mehr Wohneinheiten geschaffen werden als ursprünglich vorgesehen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird durch die Bebauung des letzten noch freien Grundstücks im fast vollständig bebauten Baugebiet die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird durch die Verschiebung des Baufensters und die Erhöhung der GFZ sowie der Wandhöhe für die Widerkehr nicht gesehen.

Des Weiteren wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.



Die Frage der Kumulation nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde geprüft. Im Hinblick auf die 2017 beschlossene 3. Änd. u. Erw. des B-Plans "Hof" mit einer Grundfläche von ca. 320 m² und die 2018 beschlossene 4. Änd. des B-Plans "Hof" mit einer Grundfläche von 132 m², die in engem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, wird die Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB noch unterschritten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann damit auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

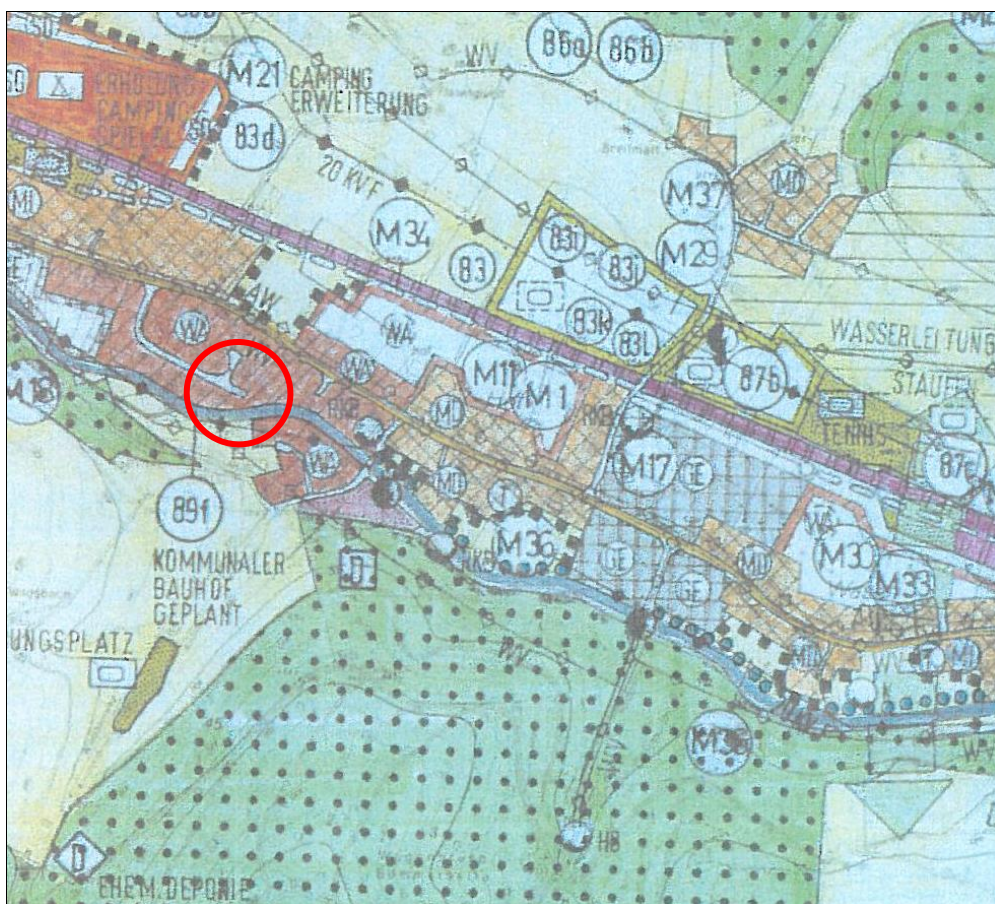
3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Planungsgebiets ist im rechtswirksamen FNP des GVV Staufer - Münstertal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der B-Plan gilt aus dem FNP entwickelt.

Planausschnitt FNP



4 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Bereich des Baugebiets "Hof" und umfasst das Flst.Nr. 98/8 mit ca. 0,07 ha und grenzt im Nordosten, Nordwesten und Südwesten an die bestehende Bebauung. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Straße "Am Neumagen", im Süden grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an den Neumagen.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeines

Es handelt sich hier um ein fast vollständig bebautes Gebiet, das sich über Jahre hinweg entwickelt hat. Durch die in den letzten Jahren erstellten Hochwassergefahrenkarten hat sich gezeigt, dass gerade auf diesem noch unbebauten Grundstück Flst.Nr. 98/8 das Baufenster fast vollständig in einem HQ₁₀₀-Bereich liegen würde. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Um hier eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wurde im Vorfeld geprüft, inwieweit eine sinnvolle Bebauung unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes durch Verschiebung des Baufensters möglich ist. Im Ergebnis trägt die Bebauungsplanänderung der Verbesserung des Hochwasserschutzes zu Gunsten der Bebauung dieses Grundstückes bei ohne benachbarte Grundstücke zu benachteiligen.

Daneben wird eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich durch die Verschiebung des Baufensters und der geringfügigen Anpassung der GFZ und Wandhöhe nicht gesehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Von den gemäß BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im gesamten Planungsgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der damit verbundenen Absicht, diese Fläche für Wohnbebauung zu nutzen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessene Zufahrt ist zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

5.3 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 Lage des Plangebiets zum Neumagen hin entsprechend berücksichtigen.



5.3.1 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 der max. Wandhöhe von 4,50 m für die neu geplante Bebauung ergibt sich, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt, so dass faktisch eine 1 1/2-geschossige Bebauung entsteht, was wiederum dem westlich angrenzenden Wohngebiet entspricht.

5.3.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 wird entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) bezogen auf die Geschosszahl entsprechend mit 0,5 festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5.3.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Für das geplante Gebäude wird die maximale Wandhöhe mit 4,50 m gemessen ab dem Bezugspunkt Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Zu messen ist die Wandhöhe an der Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Ebenso wird die maximale Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt.

Mit einer zulässigen Überschreitung der Wandhöhe bis max. 6,25 m für eine geplante Widerkehr kann mehr Wohnfläche geschaffen werden und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

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

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

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das bisher im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Baufenster war in Flucht der angrenzenden Straße "Am Neumagen" ausgewiesen. Mit der Verschiebung des Baufensters parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze kann unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens das Grundstück baulich besser genutzt und ein Doppelhaus errichtet werden. Des Weiteren wurde damit die Betroffenheit des Baufensters vom ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet reduziert, in dem das Baufenster vom Neumagen weiter abgerückt wurde.

(Ein entsprechender Nachweis für das entfallende Retentionsvolumen sowie die Voraussetzung für einen Antrag auf Ausnahme wurde im Vorfeld geprüft, s. Pkt. 6 der Begründung).

In der geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal, die in den Punkten Dachformen, Nebengebäude und Garagen sowie Einfriedungen und Antennen auch für diese Änderung des B-Plans "Hof" 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.

5.5 Bauweise / Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 WE je Wohngebäude (hier gemeint: Doppelhaushälfte) beschränkt. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass bei einer zu starken Verdichtung und der Forderung nach 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

5.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Grundsätzlich sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Das Flst.Nr. 98/8 ist bereits über die Straße "Am Neumagen" erschlossen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Hinsichtlich der Dachgestaltung, der Einfriedungen sowie Antennen wird auf die Begründung zur geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal i.d.F. v. 31.10.2016 verwiesen, die für die 5. Änd. des B-Plans gilt und entsprechend anzuwenden ist.

Lediglich die Dachneigung wird zusätzlich in der Nutzungsschablone im Zeichn. Teil sowie in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung von mind. 30° für Wohngebäude entspricht den Aussagen der Gestaltungssatzung. 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 abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

6 Hochwasserschutz

Bereits das im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Baufenster liegt im Bereich eines Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀). Nachdem die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich untersagt ist, soll vom Bauherrn eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG beim LRA beantragt werden.

Die Behörde kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelnen folgende Kriterien erfüllt werden:

- a) Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden.
- b) Der Wasserstand und der Abfluss des Hochwassers dürfen nicht nachteilig verändert werden.
- c) Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.
- d) Das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Für die Ausnahmegenehmigung ist eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme über die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf das 100-jährliche Hochwasser (HQ₁₀₀) bzw. den Nachweis der Einhaltung der Kriterien aus § 78 Abs. 5 WHGB vorzulegen.

Daher wurde im Vorfeld der Änderung des B-Plans das Ing-Büro Bjørnsen Beratende Ingenieure GmbH mit der Erstellung einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme beauftragt.

So wurde i.R.d. Untersuchung u.a. eine Retentionsraumbilanz erstellt, da sich durch die geplante Baumaßnahme eine Veränderung des im Falle eines hundertjährigen Hochwassers in Anspruch genommenen Retentionsvolumens ergibt.

Dabei hat sich ein auszugleichendes Retentionsvolumen von ca. 26,5 m³ ergeben. Zu den Ausnahmekriterien gemäß § 78 Abs. 5 WHG wurde seitens des Gutachters/Ing.-Büros wie folgt Stellung genommen:

zu a): Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden.

- Durch die geplante Bebauung geht im Fall eines HQ₁₀₀ ein Retentionsvolumen von 26,5 m³ verloren. Dieses wird zeitgleich mit der Baumaßnahme ausgeglichen.

zu b): Wasserstand und Abfluss des Hochwassers dürfen nicht nachteilig verändert werden.

- Zu signifikanten Veränderungen der Wasserstände im Umfeld des Bauvorhabens kommt es auf dem Baugrundstück selbst sowie auf den Nachbargrundstücken mit den Flurstücksnummern 108-8 und 99-3.
- Die nachteiligen Veränderungen auf dem Baugrundstück (Erhöhung der Wasserstände im Planungszustand um bis zu 13 cm) betreffen den Bauherrn selbst und werden von diesem zugunsten der Realisierung des Bauvorhabens in Kauf genommen.

- Die Veränderungen auf dem Flurstück 108-8 zeigen sich in Form von geringen Erhöhungen der Wasserstände um bis zu 2 cm. Sie liegen damit im Bereich der erzielbaren Modellgenauigkeiten und werden als nicht signifikant bewertet.
- Die Veränderungen auf dem Flurstück 99-3 zeigen sich in Form von Erhöhungen der Wasserstände um bis zu 5 cm. Es ist ausgeschlossen, dass zukünftig eine sensible Nutzung des betroffenen Bereiches erfolgen wird, da dieser zugunsten des Zugangs zu den dort verlaufenden Leitungstrassen nicht verändert werden darf. Vor diesem Hintergrund sind die Veränderungen zwar qualitativ feststellbar, bewirken jedoch keine Gefährdung.

zu c): Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.

- Im Umfeld des Bauvorhabens befindet sich kein öffentlicher Hochwasserschutz.

zu d): Das Vorhaben muss hochwasserangepasst werden.

- Eine Erläuterung der gewählten Hochwasserschutzstrategie und der baulichen Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden wird dem Bauantrag beigelegt.

Aus den o.g. Gründen wird davon ausgegangen, dass die Ausnahmekriterien gem. § 78 Abs. 5 WHG (vgl. Kapitel 1) für das Bauvorhaben auf Flst.Nr. 98/8 erfüllt sind und somit eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Der Retentionsausgleich wird mit Realisierung des Bauvorhabens außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans geschaffen.

(Auf die wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum Antrag auf Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG des Ing.büro Björnson, das dem B-Plan als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.)

7 Umweltbelange

Da es sich bei der 5. Änd. des B-Plans "Hof" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

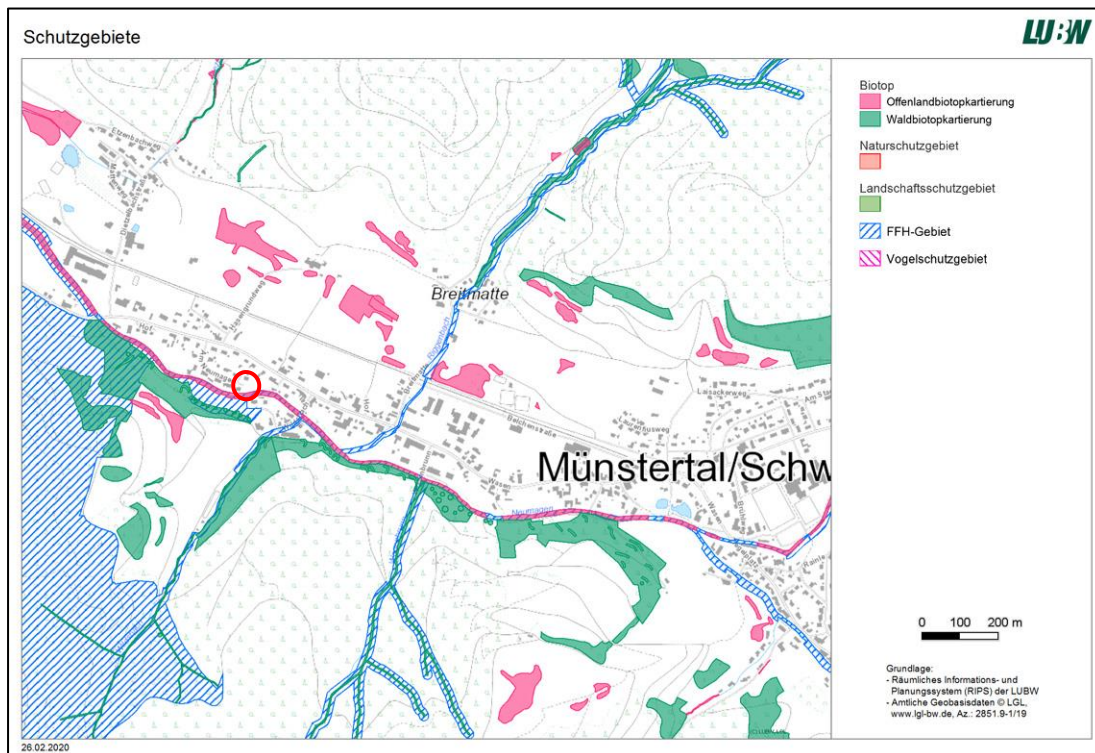
Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

7.1 Planerische Vorgaben

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Februar 2020)

Tabelle:

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend I = nicht betroffen

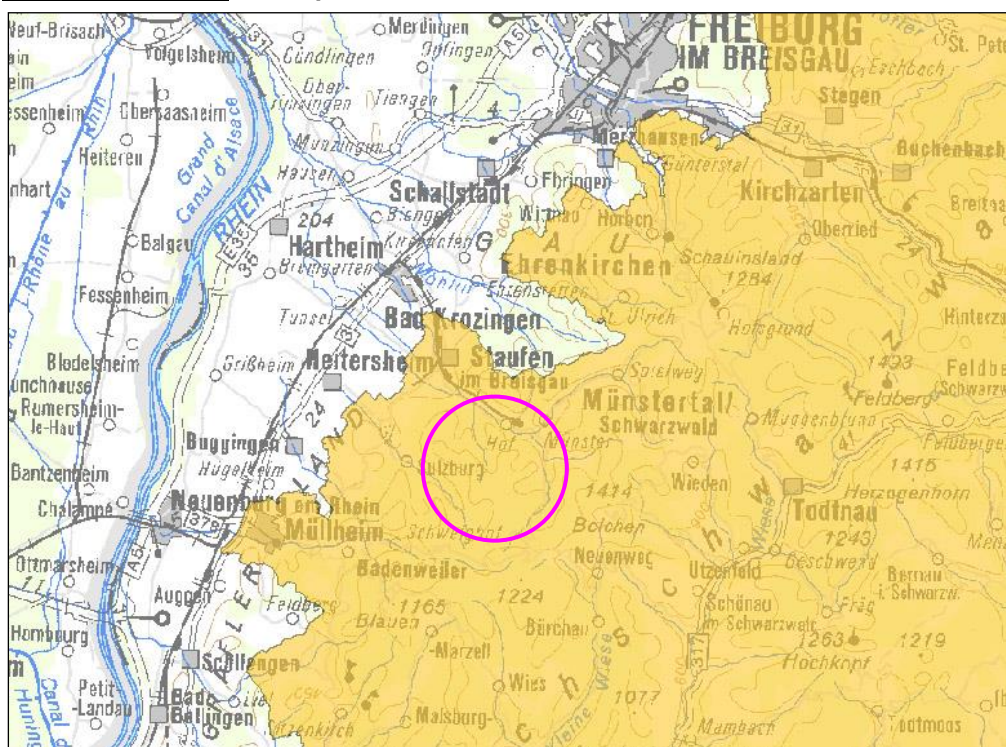
FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhänge / Nr.: 8211341 , direkt angrenzend	○
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	I
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	I
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	I
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	I
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Südschwarzwald / Nr.: 6	I
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	I
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Neumagen zw. Münster und westl. Ortseingang / Nr.: 181123150089 , ca. 15 m südlich	I
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name: Wildsbachstollen SW Hof / Nr.: 281123152122 , ca. 47 m südlich Name: Felsen entlang des Neumagen / Nr.: 281123155021 , ca. 50 m südlich Name: Hainbuchenwald am Neumagen / Nr.: 281123152127 , ca. 52 m südlich	I
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	I

Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG HQ ₅₀ im Süden und in der Mitte, ca. 80% der Fläche und HQ ₁₀₀ kleiner Teil im Norden	●
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG: Neumagen, G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, Nr.: 4270	●
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

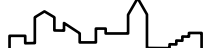
Naturpark

Das Planungsgebiet der Gemeinde Münstertal befindet sich im Naturpark Südschwarzwald. Der Naturpark "Südschwarzwald" Nr. 6 hat insgesamt eine Fläche von ca. 321.500 ha und erstreckt sich über mehrere Naturräume. Nach der Verordnung des Landes Baden-Württemberg ist das großräumige Gebiet des Naturparks als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen.

Kartenausschnitt: Naturpark



(Quelle: LUBW, 2020)



Europäisches Netz "Natura 2000"

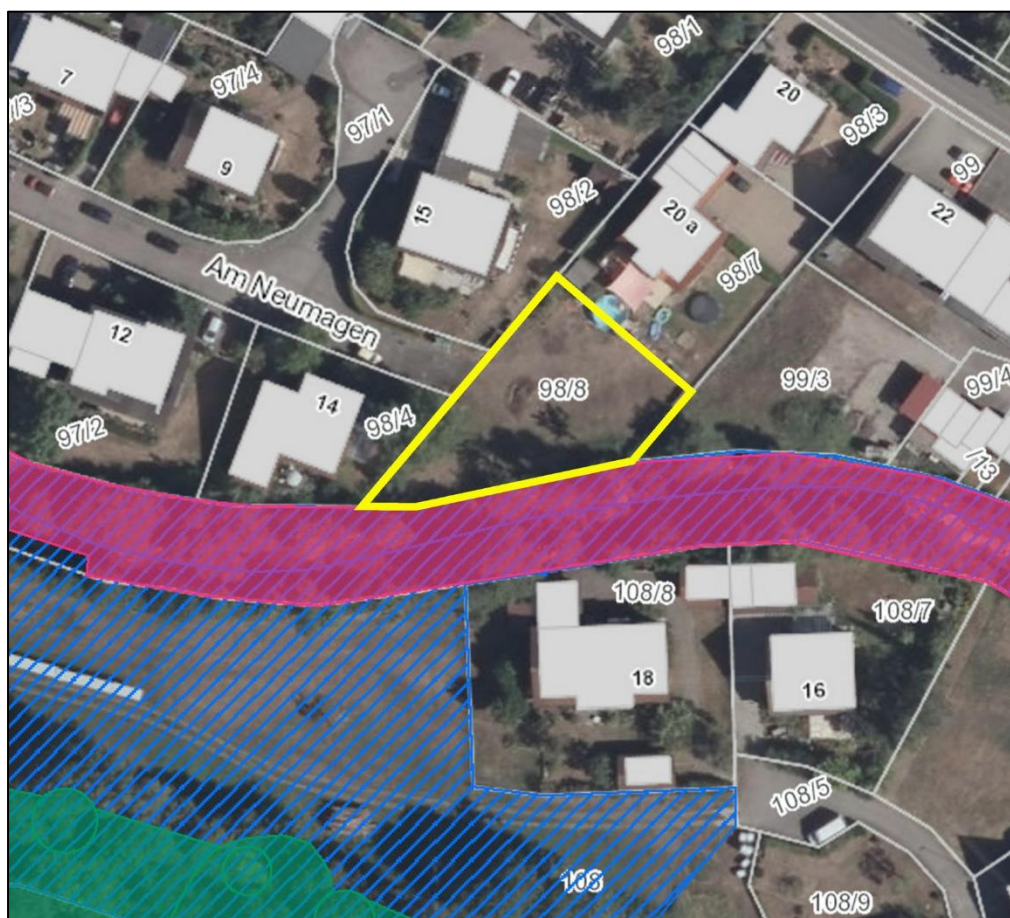
Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

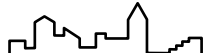
Direkt angrenzend im Süden befindet sich, wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, der Neumagen, bei dem es sich um einen Teilbereich des **FFH-Gebiets "Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldlagen"** (Nr. 8211-341) handelt.

Das geplante Baufenster befindet sich wie die angrenzende Bebauung in einem ausreichenden Abstand zum FFH-Gebiet und wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen. Mit vernachlässigbaren Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" durch das Vorhaben ist ggf. Während der Bauphase zu rechnen. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Planausschnitt: FFH-Gebiet und gesetzlich geschützte Biotope



(Quelle: LUBW-Abfrage, Februar 2020 und Büro Fischer)



Gesetzlich geschützte Biotope

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Für die Zulassung von Ausnahmen gemäß § 30 Absatz 3 BNatSchG ist in Fällen gemäß § 33 Abs. 3 Ziffer 2 NatSchG die untere Naturschutzbehörde zuständig (§ 33 Abs. 3 Satz 2 NatSchG). Sofern kein Ausgleich möglich ist, ist die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Südlich an das Planungsgebiet grenzt das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop

- **Neumagen zw. Münster und westl. Ortseingang** (Nr. 181123150089) an.

Da ein ausreichend dimensionierter Gewässerrandstreifen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen und die entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen formuliert wurden, ist mit einer Beeinträchtigung des nach § 30 BNatSchG geschützten Offenlandbiotops nicht zu rechnen.

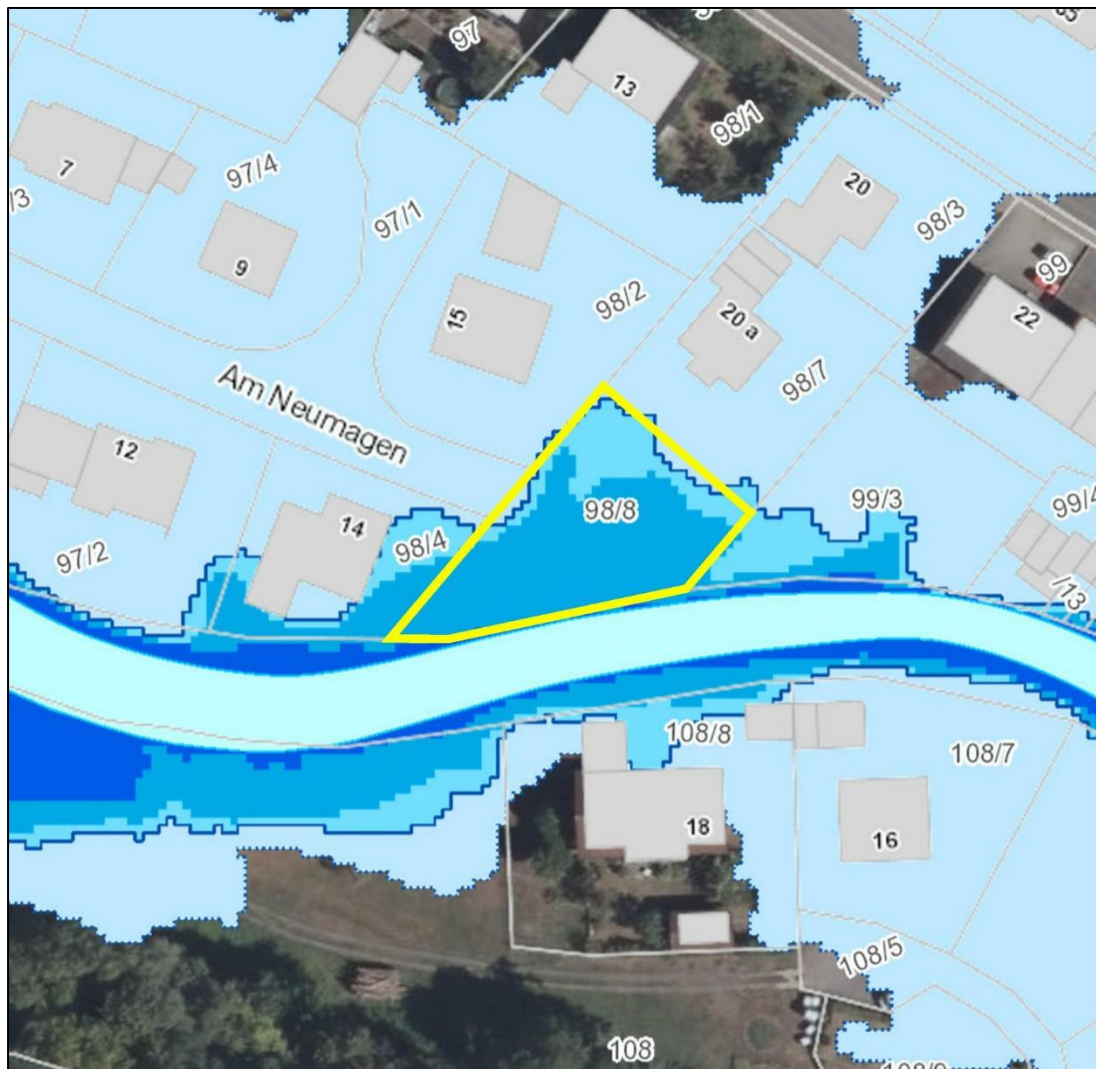
Die nachfolgend aufgeführten nach § 30a LWaldG geschützten Waldbiotope befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur 5. Änd. des B-Plans "Hof". Mit Eingriffen ist somit nicht zu rechnen.

- **Wildsbachstollen SW Hof** (Nr. 281123152122) , ca. 47 m südlich
- **Felsen entlang des Neumagen** (Nr. 281123155021), ca. 30m südlich
- **Hainbuchenwald am Neumagen** (Nr. 281123152127), ca. 25 m südwestlich

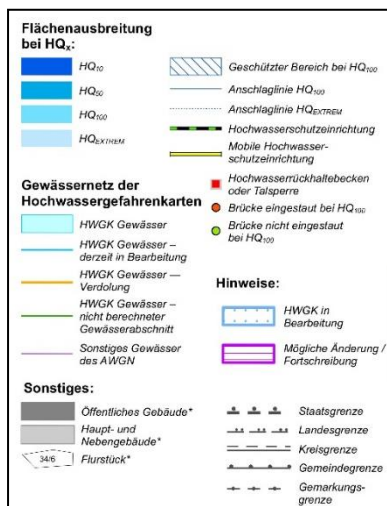
Hochwasserschutz

Nach LUBW-Abfrage (Februar 2020) liegt der größte Teil des Planungsgebiets innerhalb einer HQ₅₀-Überflutungsfläche. Im Norden befinden sich HQ₁₀₀-Überflutungsflächen.

Kartenausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW, Abfrage Februar 2020)



In Kapitel 5 Hochwasserschutz wurde bereits dargelegt, dass ein entsprechender Antrag auf Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG vom Bauherrn beim LRA gestellt wird.

Für die Ausnahmegenehmigung ist eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme über die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf das 100-jährliche Hochwasser (HQ₁₀₀) bzw. den Nachweis der Einhaltung der Kriterien aus § 78 Abs. 5 WHGB vorzulegen. Eine entsprechende wasserwirtschaftliche Stellungnahme erstellte das Ing-Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH im Vorfeld.

Die Gutachter kamen zu der Aussage, dass die Ausnahmekriterien gem. § 78 Abs. 5 WHG für das Bauvorhaben erfüllt sind und somit eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Der Retentionsausgleich wird mit Realisierung des Bauvorhabens außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans geschaffen.

7.2 Belange des Artenschutzes

7.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

7.2.2 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Mit einer **artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung** wurde **Dr. Luisa Steiner, IFÖ Bad Krozingen**, von der Gemeinde beauftragt. Das Gutachten vom 10.12.2019 befindet sich im Anhang.

Nachfolgend sind die Kartielergebnisse des Gutachtens abgedruckt:

Habitatstrukturen

- *überwiegender Teil aus regelmäßig gemähten und dichten Rasen*
- *kleinere Teil artenarme, frische und stellenweise ruderalisierte Fettwiese*

Artenschutzrelevante Arten

Vogelarten

Im Flurstück sind keine für diese Tiergruppe relevanten Habitatstrukturen (Gehölze, Höhlenbäume) vorhanden. Auch aufgrund der Vegetation, vor allem aber durch die Lage des Flurstücks inmitten von Bebauung, ist es für Bodenbrüter unter den Vogelarten ungeeignet.

Es sind keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

Fledermäuse

Für diese Artengruppe sind keine relevanten Habitatstrukturen wie Gebäude oder Höhlenbäume vorhanden. Diese grenzen jedoch an das Flurstück an. Der nicht kurz-rasig gemähte südliche Wiesenbereich könnte als Jagd- und Nahrungslebensraum für Fledermäuse dienen, ist aber aufgrund seiner Kleinflächigkeit nicht von Bedeutung.

Es sind keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

Reptilien

Die Zauneidechse stellt verschiedene Anforderung an den Lebensraum, da sie unterschiedliche Bereiche zur Nahrungssuche, Paarung, Eiablage und für Verstecke benötigt. Aus diesem Grund ist der Lebensraum der Zauneidechse als Habitatkomplex zu verstehen. Das Flurstück erfüllt als Ganzes nicht die Bedingungen eines geeigneten Habitatkomplexes als eine ökologisch funktionale Einheit für diese Art, da nahezu

vegetationsfreie Bereiche zur Eiablage fehlen ebenso wie Bereiche, die als Verstecke fungieren.

Aus diesen Gründen sind für diese Art keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Amphibien

Für diese Tierartengruppe sind im Flurstück keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Wirbellose

Tagfalter und Widderchen

Aufgrund der Artenzusammensetzung des Grünlands ist ein Vorkommen von besonderen Arten dieser Tiergruppe nicht zu erwarten. Mit wenigen Exemplaren ist Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) im südlichen Teil des Flurstücks auszumachen, der eine Futterpflanze für den Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*) ist, einer nach der FFH-Richtlinie Anhang II-Art.

Durch die Lage des Flurstücks sowie durch das nur sehr vereinzelte Vorkommen der genannten Ampfer-Art ist ein Vorkommen dieser Art auszuschließen.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Heuschrecken

Im Zielartenkonzept wird die Lauschschrecke (*Mecostenthus parableurus*) als ein Bewohner feuchter Wiesen genannt. Das zu bebauende Flurstück mit seinem oft gemähten Rasen und der stark ruderalisierten, artenarmen Fettwiese bietet keinen geeigneten Lebensraum für diese Art.

Für diese Artengruppe sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Käfer und Wildbienen

Im Zielartenkonzept werden keine Käfer- und Wildbienenarten genannt, daher ist diese Tiergruppe für das zu bebauende Flurstück nicht von Bedeutung.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Die Gutachterin kam zu nachfolgendem Fazit:

Das zu bebauende Flurstück Nr. 98/8 weist für die Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer und Wildbienen kein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen.

Aus diesem Grund sind keine eingehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

Es wird jedoch empfohlen einen ausreichenden Abstand der Bebauung zum angrenzenden mit Gehölzen bestandenen Gewässerrand von mindestens 5 m einzuhalten. Dieser Bereich könnte als Flugkorridor für die im Umfeld vorkommenden Fledermäuse aus dem Wald und den umliegenden älteren Gebäuden von Bedeutung sein.

Dieser Bereich sollte als Wiesenbestand durch zwei- bis dreimalige Mahd mit Abtrag gepflegt werden. In den Gehölzbestand sowie in die krautige Ufervegetation entlang des Gewässers sollte weder während noch nach Beendigung der Bautätigkeiten baubedingt, durch gärtnerische Tätigkeiten oder durch die Anlage einer Treppe bis zum Gewässer eingegriffen werden, zumal das Gewässer als Biotop ausgewiesen ist und sich innerhalb des FFH-Gebiets „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ befindet.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht somit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: Google, Büro Fischer, 2019)

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	☐ ja	☒ nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	☐ ja	☒ nein*2
	Versiegelung	☐ ja	☒ nein*3
	Zerschneidung	☐ ja	☒ nein*4
*1 Im rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbands "Staufen-Münstertal" ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Bebauung findet zusätzliche Versiegelung gegenüber der derzeitigen Nutzung statt. Jedoch war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufenster ausgewiesen und die GRZ wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um ein Baugrundstück innerhalb der Ortslage handelt.			
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	☐ ja	☒ nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	☐ ja	☒ nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	☐ ja	☒ nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	☐ ja	☒ nein
*5 Da die GRZ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert wurde, ist eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung nicht möglich. Somit entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden.			
Grundwasser			
	Neubildung	☐ ja	☒ nein*6
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	☐ ja	☒ nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*6
*6 Da die GRZ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert wurde, ist eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung nicht möglich. Somit entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser.			
Oberflächengewässer			
Name: Neumagen, GW II. Ordnung, direkt angrenzend			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	☐ ja	☒ nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	☐ ja	☒ nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*7
*7 Ein ausreichend dimensionierter Gewässerrandstreifen zu dem südlich verlaufenden Neumagen wurde ausgewiesen.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	☐ ja	☒ nein*8
	Kaltluftentstehung und -bahnen	☐ ja	☒ nein*8
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	☐ ja	☒ nein*8
*8 Da die GRZ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert wurde, ist eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung nicht möglich. Somit entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Luft/Klima.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Arten und Biotope			
	<u>Biototypen (lt. Artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung):</u> - regelmäßig gemähter und dichter Rasen - artenarme, frische und stellenweise ruderalisierte Fettwiese	☒ ja*9	☐ nein
	<u>Artenschutz:</u> - Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung, erstellt von IFÖ, Dr. Luisa Steiner, Bad Krozingen, i.d.F. v. 10.12.2019 (s. Kap. Belange des Artenschutzes)	☐ ja	☒ nein*10
*9 Da es sich bereits um ein Baugrundstück eines rechtskräftigen B-Plans handelt, ist für den Verlust der Biototypen kein Ausgleich zu erbringen. *10 Das zu bebauende Flurstück Nr. 98/8 weist für die Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer und Wildbienen kein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen. Aus diesem Grund sind keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	☐ ja	☒ nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	☐ ja	☒ nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	☐ ja	☒ nein*11
*11 Es ist mit keinen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	☐ ja	☒ nein*12
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	☐ ja	☒ nein*12
*12 Mit Lärmauswirkungen ist nicht zu rechnen.			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	☐ ja	☒ nein

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	☐ ja	☒ nein

Durch die 5. Änd. des B-Plans "Hof" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 5. Änd. des B-Plans "Hof" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Nach Aussage der Artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung ist bei der 5. Änd. des B-Plans "Hof" eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Durch die 5. Änd. des B-Plans "Hof" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Geplantes Entwässerungssystem

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Straße "Am Neumagen" eingeleitet.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser kann direkt in den Neumagen eingeleitet werden.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 698	m ² = 100,0 %
private Grünfläche	ca. 190	m ² = 27,2 %
Nettobaufläche / WA	ca. 508	m ² = 72,8 %

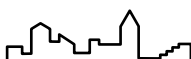
11 Kostenschätzung

Es entstehen mit der B-Planänderung keine Erschließungskosten.

Freiburg, den 04.03.2020 LIF-FEU-ba
20.04.2020
23.06.2020 LIF-FEU-ta

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

175Beg04.docx

.....
Ahlers, Bürgermeister



AUSFERTIGUNG

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

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

