

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Ziegelplatz - Neuhäuser" der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)**

#### **Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

---

## **1 Erfordernis der Planaufstellung / Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Ziegelplatz - Neuhäuser" gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll im rückwärtigen Bereich des Flst.Nr. 280 die Möglichkeit für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden.

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 Erweiterung des Gebiets "Ziegelplatz - Neuhäuser" geschaffen werden, in dem die bereits vorhandene Wohnbebauung dort weitergeführt, planungsrechtlich gesichert und um einen Bauplatz erweitert wird. Der Bauplatz dient dem Eigenbedarf.

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.

Der Bebauungsplan wird als sog. "qualifizierter Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt.

## **2 Übergeordnete Planung**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Die Fläche des Planungsgebiets ist im rechtswirksamen FNP des GVV Stauf - Münstertal im nördlichen Bereich an der Finanzgasse als Mischbaufläche. Im Hinblick auf die fehlende Parzellenschärfe des FNP ist die 3. Änd. u. Erw. des B-Plans noch aus dem FNP entwickelt.



## Planausschnitt: FNP



(Quelle: geoportal, 2020)

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans mit ca. 0,24 ha umfasst das Flst.Nr. 279/2 sowie Teilbereiche der Flst.Nrn. 279/1 und 280, liegt südöstlich der Ortslage von Münstertal und grenzt im Südosten an die Finanzgasse sowie im Nordwesten und Osten an bestehende Bebauung. Im Nordosten wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gärten begrenzt.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll der rechtskräftige B-Plan "Ziegelplatz - Neuhäuser" in südöstlicher Richtung um 2 Grundstücke erweitert werden.

Das Baugebiet steigt im rückwärtigen Bereich des Flst.Nr. 280 zur landwirtschaftlichen Fläche hin an.

### 4 Städtebauliche Konzeption

#### 4.1 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

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 Gemeinde eine innerörtliche Entwicklungsfläche i.V.m. der Errichtung eines Altenpflegeheims 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. Die vorliegend geplante Bebauung wird vor diesem Hintergrund betrachtet.

Im Hinblick darauf erscheint eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung auf Flst.Nr. 280 mit einem weiteren Wohnhaus aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Im Hinblick auf die nach Nordosten weiter ansteigende Topografie wird eine weitere Ausdehnung der Bebauung in dieser Richtung zukünftig ausgeschlossen.

#### **4.2 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.

#### **4.3 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 im rückwärtigen Bereich zur freien Landschaft hin entsprechend berücksichtigen.

##### **4.3.1 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 5,0 m ergibt sich, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt, so dass faktisch eine 1 1/2-geschossige Bebauung entsteht, was wiederum der angrenzenden Wohnbebauung entspricht.



#### 4.3.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Aufgrund der vorhandenen Bauplatzgrößen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 (das Höchstmaß nach BauNVO) festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend mit 0,6 festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

#### 4.3.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Gebäudehöhen wurden ergänzend zum Zeichn. Teil 2 Geländeschnitte gefertigt, in dem auch das bestehende Wohngebäude auf Flst.Nr. 280 dargestellt wurde, um mit der Planung ein städtebauliches Einfügen zu gewährleisten.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für das geplante Gebäude wurde in m ü.NHN festgesetzt und wurde über Geländeschnitte ermittelt und festgesetzt, für die bestehende Bebauung wurde die EFH entsprechend dem Bestand festgesetzt. Diese Höhe ist im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe wird mit 5,0 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. Bei der Festsetzung der max. Firsthöhe wird zwischen der NZ 1 (Planung) und der NZ 2 (Bestand) entsprechend differenziert. Die Firsthöhe wird gemessen ab OK EFH bis OK First.

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.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Ausweisung der Baufenster wird zum einen versucht, im rückwärtigen Bereich eine Bebauung zu ermöglichen, zum anderen aber auch mit entsprechenden Abständen untereinander eine entsprechende Wohnqualität zu sichern und die Nachbarbebauung entsprechend zu berücksichtigen.

In der geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal, die auch für diese Änderung und Erweiterung des B-Plans "Ziegelplatz - Neuhäuser" 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 Bauherrn hier nicht einzuschränken und um einen größeren Planungsspielraum zu gewähren, sollen Dachüberstände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

#### 4.5 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, aber vor allem der privaten Erschließung.

Mit der geplanten Bebauungsdichte wird die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Eine verdichtete Bebauung wird aufgrund der Zufahrtssituation aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen.

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

#### **4.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze**

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

#### **4.7 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über eine private Zufahrt von der Finanzgasse aus in nördlicher Richtung. Die Zufahrt ist mit einer Breite von 4,0 m vorgesehen.

Diese Stichstraße wird nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können. Bei dem rückwärtigen Grundstück sind die Müllbehälter zur Entsorgung bis zum Straßenrand der Finanzgasse zu bringen, was auf die Länge einer Grundstückstiefe zumutbar erscheint.

#### **4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Mit der Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird die Erschließung des rückwärtigen Bauplatzes gesichert.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)**

Hinsichtlich der Dachgestaltung, der befestigten Flächen, der Einfriedungen sowie Antennen wird auf die Begründung zur Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die Dachneigung wird entsprechend den Aussagen der Gestaltungssatzung in der Nutzungsschablone im Zeichn. Teil sowie in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Des Weiteren werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Durch die vorgeschriebene Sammlung des von den Dachflächen stammenden Regenwassers soll der Regenwasserabfluss reduziert, damit die Kanalisation entlastet und letztlich die Hochwassergefahr vermindert werden. Das Niederschlagswasser sollte zur Grundstücksbewässerung genutzt werden.

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 in der Finanzgasse abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

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

### **5.2 Geplantes Entwässerungssystem**

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Finanzgasse eingeleitet.

#### **Regenwasser**

Zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation wird auf jedem Grundstück eine Retentionsanlage (z.B. Drosselzisterne) angeordnet. Die Art und Größe dieser Anlage ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplans detailliert definiert.

Vorgesehen ist eine Drosselung des Regenwasserabflusses von jedem Grundstück auf max. 0,5 l/s. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von min. 1,5 m<sup>3</sup> in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen. Eine Brauchwassernutzung kann dabei variabel gestaltet werden.

Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d.h., der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt je Grundstück maximal 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4,0 m<sup>3</sup> pro Grundstück festgelegt.

Die Entwässerung der privaten Zufahrt erfolgt ohne Drosselung mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Finanzgasse.

### **5.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.



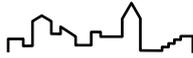
## 6 Kostenschätzung

Die Stichstraße wird als private Erschließungsmaßnahme durchgeführt. Insofern entstehen für die Gemeinde Münstertal keine Kosten.

Freiburg, den 05.11.2020 LIF-ta

Münstertal, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

.....  
Planer

📄 116Beg02.doc

.....  
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

