

### 3. Änd. und Erw. Bebauungsplan "Ziegelplatz-Neuhäuser" der Gemeinde Münstertal

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen i.R.d. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB und Bürger i.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Abwasserzweckverband		Keine Stellungnahme	
2 bnNETZE	15.12.2020	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Finanzgasse, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu fahren. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen.
3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg		Keine Stellungnahme	

<b>Behörde</b>		<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
<b>4 Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden</b>	12.01.2020	Keine Einwände. Das geplante Wohnhaus kann aus dem bestehenden Ortsnetz versorgt werden. Der Hausanschluss wird mittels Kabel an das Freileitungsnetz angebunden.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>5 Gewerbepark Breisgau</b>	08.12.2020	Belange des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau werden nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken und eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>6 Handwerkskammer Freiburg</b>		Keine Stellungnahme	
<b>7 IHK Freiburg</b>	05.01.2020	Aus Sicht der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Gemeinde keine Bedenken zu äußern. Wir bitten darum, von einer weiteren Beteiligung abzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 320 – Gesundheitsschutz</b>	08.12.2020	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz</b>	08.12.2020	1.1 Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet Mischbaufläche dar. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Ziegelplatz-Neuhäuser setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es ist darzulegen, dass sich der Bebauungsplan aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt.	Die Begründung wird dahingehend entsprechend ergänzt, dass sich in den letzten Jahren im Bereich der Finanzgasse die vorhandene Bebauung mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung zu einer überwiegenden Wohnbebauung entwickelt hat und damit der B-Plan mit einem festgesetzten WA aus dem FNP entwickelt ist.

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
zu - Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz	<p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Die Ausführungen zur <b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b> sollten sich nicht darin erschöpfen, dass ein Bauplatz, der dem Eigenbedarf dient, angeboten werden soll. Wir regen daher an, noch weitere Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB in die Begründung aufzunehmen und auf die nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange abzustellen.</p> <p>3.2 Da das Bauen im rückwärtigen Bereich (in zweiter Reihe) bisher nicht vorhanden ist, ist die Zulassung einer Bebauung in zweiter Reihe noch städtebaulich ausführlicher zu begründen.</p>	<p>Unter Pkt. 4.1 in der Begründung wurde schon ausführlich dargelegt, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Münstertal ihre künftige Entwicklung von Wohnbauflächen aufgrund verschiedener Restriktionen mehr in der Innenentwicklung und Ausweisung kleinerer Bauflächen und Gebietsabrundungen sieht. Pkt. 1 der Begründung / Erfordernis der Planaufstellung wird diesbezüglich noch ergänzt. Des Weiteren wird dort auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Fortentwicklung des Bereichs Ziegelplatz-Neuhäuser eingegangen.</p> <p>Wie schon unter Pkt. 4.1 der Begründung dargelegt, sieht die Gemeinde Münstertal aufgrund der vorhandenen räumlichen Restriktionen und der Eigentumsverhältnisse ihre Entwicklung in den nächsten Jahren eher in der Ausweisung kleinerer Flächen bzw. Abrundung bestehender Gebiete, soweit die städtebauliche Ordnung damit gewahrt bleibt und es nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.</p> <p>Die Begründung wird unter Pkt. 4.1 dahingehend noch ergänzt, dass eine Bebauung im rückwärtigen Bereich bisher nur nordwestlich vom Planungsgebiet im Karl-Heinrich-Burgert-Weg vorhanden ist.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu -Fachbereich 410 – Baurecht u. Denk- malschutz	<p>3.3 Wir regen an, aus Gründen der städtebaulichen Ordnung auch das benachbarte Grundstück Flst.Nr. 280/1 in die Bebauungsplanerweiterung mit einzubeziehen und ebenfalls zu überplanen. Sollte eine Überplanung nicht vorgesehen werden, bitten wir hierzu um städtebauliche Ausführungen in der Begründung.</p> <p>3.4 Die angegebenen Fassungen der der Satzung zugrundeliegenden Rechtsvorschriften sollten vor dem Hintergrund der jüngsten Gesetzesänderungen auf Aktualität überprüft werden. Maßgebend für den materiellen Inhalt ist die Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.</p> <p>3.5 Die in § 1 des Satzungsentwurfs angegebenen Daten zum Gegenstand der 3. Änderung und Erweiterung (Zeichn. Teil und Bauvorschriften) des Bebauungsplans „Ziegelplatz Neuhäuser“ stimmen nicht mit dem Datum der uns vorliegenden Unterlagen (05.11.2020) überein. Wir regen an, dies zu prüfen und die Datumsangabe gegebenenfalls zu korrigieren.</p> <p>3.6 Wir regen an, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auch die Flst.Nr. 279/1 aufzuführen.</p>	<p>Im weiteren Verlauf der Finanzgasse ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht vorhanden. Dies ist auch deshalb der Fall, da zumindest in Richtung Nordost, ausgehend von dem Plangebiet, eine Bebauung in 2. Reihe aufgrund der topographisch steilen Hanglage ausscheidet. In der Perspektive ist es nicht ausgeschlossen eine 2. Baureihe in Richtung Nordwest zuzulassen. Gegenwärtig besteht im dortigen Bereich kein Bedarf.</p> <p>Das Grundstück kann im Rahmen des Einfügens in die umliegende Bebauung nach § 34 BauGB bebaut werden. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Eine Überplanung des Grundstückes ist entbehrlich.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen in der Satzung werden überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Gegenstand der 3. Änd. u. Erw. des rechtskräftigen B-Plans sind die Planunterlagen des rechtskräftigen B-Plans mit Datum vom 26.07.1999.</p> <p>Die Flst.Nr. wird im "Zeichn. Teil" noch ergänzt.</p>

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
<b>zu -Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz</b>	3.7 Im zeichnerischen Teil wird die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Unter der Ziffer 4.3.2 der Begründung wird jedoch eine GFZ von 0,6 genannt. Wir bitten, die planrechtlichen Festsetzungen und die Begründung nach erfolgter Überprüfung in Übereinstimmung zu bringen.	Die GFZ soll mit 0,8 wie im "Zeichn. Teil" festgesetzt werden. Der Schreibfehler in der Begründung wird entsprechend korrigiert.
	3.8 In Ziffer 2.2.1 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollten jeweils die konkreten Messpunkte zur Bestimmung der Gebäudelänge angegeben werden.	Die Gebäudelänge wird gemessen von Außenwand zu Außenwand.
	3.9 Bei festgesetzter Baugrenze kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Wir empfehlen daher zu Ziff. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen, ein Höchstmaß zur zulässigen Überschreitung der Baugrenze anzugeben.	Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Dachvorsprünge bis 1 m außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
	3.10 Bei den Regelungen unter den Ziffern 5 und 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich um Regelungen entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen bzw. bestimmter baulicher Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Wir regen an, die Punkte unter Anführen der Rechtsgrundlage zusammenzufassen.	In beiden Festsetzungen wird geregelt, dass die Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Eine Zusammenfassung der beiden Festsetzungen wird nicht für erforderlich gehalten.
	3.11 In Ziffer 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf einen im zeichnerischen Teil dargestellten Waldabstand verwiesen. Eine solche Darstellung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jedoch nicht vorhanden. Wir regen an, die Festsetzung zu überprüfen.	Dieser Satz trifft nicht zu und kann entfallen.

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
zu - <b>Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz</b>	<p>3.12 Aus der Ziffer 4.7 der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich die verkehrliche Erschließung bzw. Zufahrt des Planungsgebiets nicht eindeutig. Gemäß dem zeichnerischen Teil werden die Grundstücke Flst.Nr. 279/2 und der vordere Teil des Grundstücks Flst.Nr. 280 durch die Finanzgasse erschlossen. Die Erschließung des zur Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Bereichs des Flst.Nr. 280 soll entsprechend der Begründung über eine private Zufahrt mit einer vorgesehenen Breite von 4,0 m von der Finanzgasse aus erfolgen. Diese private Zufahrt ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jedoch mit 3,0 m vermaßt. Wir bitten, den zeichnerischen Teil und die Begründung in Übereinstimmung zu bringen.</p> <p>3.13 Auf den Flst-Nr. 280 und 279/1 sind in Richtung Außenbereich vermeintliche Grundstücksgrenzen eingetragen, die im Liegenschaftskataster jedoch so nicht vorhanden sind. Dies sollte nochmals überprüft werden – auch in Bezug auf die Erschließung des Restgrundstücks von Flst-Nr. 280.</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. In der Begründung wird noch zwischen vorhandener Bebauung an der Finanzgasse und geplanter Bebauung im rückwärtigen Bereich differenziert.</p> <p>Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind geplante Grundstücksgrenzen. Um dies besser zu verdeutlichen, werden diese im "Zeichn. Teil" gestrichelt dargestellt. Die Erschließung des Restgrundstücks von Flst.Nr. 280 (landwirtschaftliche Nutzung) kann nach wie vor bei Bedarf von der Finanzgasse her erfolgen. Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Beweidung) des Restgrundstückes besteht auch die Erschließungsmöglichkeit über einen auf dem angrenzende Grundstück der Gemeinde (Flurst. Nr. 270) verlaufenden öffentlichen landwirtschaftlichen Weg.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 420 – Naturschutz</p> <p>08.12.2020</p> <p>zu - Fachbereich 420 – Naturschutz</p>	<p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Den Unterlagen liegt ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Stand 05.11.2020, Planungsbüro Fischer) und als Anlage eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (Stand 30.10.2020, Büro IFÖ) bei.</p> <p>Die durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus fachlicher Sicht plausibel. Insbesondere ist die angedachte, externe Kompensationsmaßnahme auf Flst.Nr. 280, Gemarkung Untermünstertal, Pflanzung von mindestens 13 Hochstamm-Obstbäumen als Obstwiese ausreichend. Allerdings fehlt in den schriftlichen Festsetzungen (Ziffer 11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) eine Verschriftlichung, dass ein <b>Erhaltungs- und Erziehungsschnitt</b> an den Obstbäumen erforderlich ist. Dies bitten wir spätestens zur Offenlage nachzuarbeiten und einzufügen.</p> <p>1.2 Allgemeiner und besonderer Artenschutz Gemäß der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung des Büros IFÖ, vom 30.10.2020, könnten durch das Vorhaben (Neubau Wohnhaus) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen <b>Vögel, Fledermäuse und Reptilien (hier Zauneidechse)</b> ausgelöst werden. Um dies zu verhindern, werden im Gutachten des Büros IFÖ (Seite 6, Ziffer 5) Vermeidungsmaßnahmen ( Erhaltung von Bäumen bzw. Rodung lediglich außerhalb der Vogel-schonzeit im Zeitraum 01.10. bis 28.02./29.02 eines jeden Jahres, zeitlich begrenzte Verschließung von Fledermausquartieren bzw. Einsatz eines Fledermausspezialisten vor Baumentfernungen, Bauzeitenbeschränkung auf den Winter aufgrund Vorkommens der Zauneidechse bzw. Begehung durch fachkundiges Büro) vorgeschlagen, die auch in die schriftlichen Festsetzungen (Ziffer 7) aufgenommen wurden. Aus fachlicher Sicht sind die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen im Gutachten des Büros IFÖ plausibel.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziff. 11 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu - Fachbereich 420 – Naturschutz	<p>Wir empfehlen allerdings den unter Ziffer 7.1 der schriftlichen Festsetzungen genannten „Fällzeitraum“, bzw. den Zeitraum zur Rodung vorhandener Gehölze außerhalb der Vogel-schonzeit, zu konkretisieren: <b>01.10. bis 28.02./ 29.02</b> eines jeden Jahres (entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 1 Ziffer 2 BNatSchG).</p>	Ziff. 7.1 wird entsprechend ergänzt.
	<p>Sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen im Gutachten des Büros IFÖ konsequent beachtet und umgesetzt werden, gehen wir davon aus, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>1.3 Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen Entsprechend den Erläuterungen im Umweltbericht sind externe Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von mindestens 13 Hochstamm-Obstbäumen auf Flst.Nr. 280, Gemarkung Untermünstertal, zur Anlage einer Obstwiese) für die Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich. Diese Maßnahmen sind <b>vor</b> dem Satzungsbeschluss durch <b>einen öffentlich-rechtlichen Vertrag</b> zu sichern, sofern die Stadt/Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine <b>dingliche Sicherung (Grundbucheintrag)</b> notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls <b>vor</b> Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.</p> <p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf rechtzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplanungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.</p>	<p>Das Grundstück auf dem die externen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden befindet sich im Privateigentum bzw. auf dem Grundstück auf dem das Bauvorhaben realisiert werden soll, allerdings außerhalb des Plangebiets. D.h. neben dem öffentlich-rechtlichen Vertrag ist lt. Vorgabe der UNatschutzB eine dingliche Sicherung erforderlich.</p>
<p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf rechtzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplanungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.</p>	<p>Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag rechtzeitig vor Satzungsbeschluss geschlossen.</p>	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu - <b>Fachbereich 420 – Naturschutz</b>	<p><b>1.4 Kompensationsverzeichnis</b>            Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.</p> <p>Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis &amp; Ökokonto Baden-Württemberg“ unter <a href="http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/">http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/</a> &gt;&gt; Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter <a href="http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33">http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33</a> für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.</p> <p><b>In den zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlich-rechtlichen Vertrag sollte ein entsprechender Hinweis auf die o.a. Verpflichtungen aufgenommen werden.</b></p>	<p>Fläche auf der die Ausgleichsmaßnahme vorgenommen wird, wird in das Kompensationsverzeichnis aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu - Fachbereich 420 – Naturschutz	<p><b>1.5 Ausschluss Fördergelder</b> Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z. B. FAKT/ LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Auch eine Anrechnung als Ökologische Vorrangfläche (ÖVF) im Rahmen des <b>Greening</b> ist nicht zulässig. Dies gilt auch für jeden zukünftigen Bewirtschafter der Fläche. Die unzulässige Förderung könnte für den Antragsteller Rückzahlungen und Sanktionen zur Folge haben. <b>Die Bewirtschafter oder Pächter dieser Flächen sind hierüber in Kenntnis zu setzen.</b></p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Pflanzgebote Die Pflanzgebote sind durch die Aufnahme eines Verweises auf § 178 BauGB rechtlich zu sichern. Es sollte auch ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Stadt / Gemeinde den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.</p> <p>3.2 Verbot Schottergärten Um die Beeinträchtigungen für die Avifauna (Gesamtheit aller in der Region vorkommender Vogelarten) insgesamt zu minimieren, sollte in den Hinweisen zu den Bebauungsvorschriften noch auf das in § 21a Satz 2 NatSchG in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO normierte Verbot von Schotterflächen in den privaten Grünflächen verwiesen werden.</p>	<p>Es handelt sich hier um ein Privatgrundstück. Das Grundstück wird durch einen ortsansässigen Landwirt mit Tierhaltung beweidet. Der Bewirtschafter wird vom Verpächter über die geplante Ausgleichsmaßnahme informiert.</p> <p>Der Hinweis wurde unter Pkt. 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu dem Verbot von Schottergärten wurde aufgenommen.</p>
11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 430/440 – Umweltrecht / Wasser u. Boden	08.12.2020 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
12 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 450 – Gewerbeaufsicht	08.12.2020 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
13 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 510 – Forst	08.12.2020 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
14 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 520 – Brand- u. Katastrophenschutz	08.12.2020 3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ zwischen 0,7 und < 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m <sup>3</sup> /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.  3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.  3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).  3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Die Löschwasserversorgung in der Finanzgasse ist gesichert.  Im Löschwasserbereich von 300 m sind Hydranten vorhanden.  Die Aufstellflächen sind im Zuge des Bauantrags nachzuweisen.  Die Aufstellflächen sind im Zuge des Bauantrags nachzuweisen.

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
15 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 530 – Struktur- u. Wirtschaftsförderung	08.12.2020 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
16 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 540 – Flurneuordnung u. Landentwicklung	08.12.2020 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
17 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 550 – Vermessung u. Geoinformation – Außenstelle Müllheim	08.12.2020 Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
18 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 580 – Landwirtschaft	08.12.2020 3.1 Der Großteil der durch die vorgelegte Planung betroffenen Flurstücke ist bereits bebaut. Von den hier einbezogenen Freiflächen soll nur auf Flst. 280 ein Bauen in 2. Reihe für den Eigenbedarf ermöglicht werden. Ca. 1 ha der Gesamtfläche des über 1,37 ha großen Flst. 280 wird von einem ortsansässigen Landwirt mit Tierhaltung (Mutterkuhhaltung) als Weide genutzt. 3.2 Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Nachverdichtung. 3.3 Als externe Kompensationsmaßnahme (4.636 Ökopunkte) sollen 13 Obstbaumhochstämme nördlich der Planengrenze auf Flst. 280 gepflanzt werden. Wir bitten die Pflanzstandorte mit dem Bewirtschafter abzustimmen. 3.4 Sollten sich im weiteren Planungsverlauf bezüglich der externen Kompensationsmaßnahmen Änderungen ergeben, bitten wir gem. §15 Abs. 6 NatSchG um frühzeitige Einbindung	Wird zur Kenntnis genommen.  Eine Abstimmung mit dem Bewirtschafter erfolgt.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
		<p>der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, u.a. um die Akzeptanz zu erhöhen. Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.</p> <p>3.5 Wir weisen darauf hin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.</li> <li>• <b>die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken weiterhin gewährleistet bleiben muss.</b></li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer bleibt die Zufahrtsmöglichkeit zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nach wie vor gegeben. Die Erschließung der dortigen landwirtschaftlichen Grundstücke ist neben dem Zugang von der Finanzgasse her über einen oberhalb liegenden öffentlichen landwirtschaftlichen Weg möglich.</p>
<p>19 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich 660/680 – Unt. Straßenverkehrsbehörde</p>	<p>08.12.2020</p>	<p>Keine Anregungen</p>	
<p>20 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 – Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Ba-Wü</p>	<p>11.01.2021</p>	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, weiche von quartärer Loss</p>	<p>Ein Hinweis war schon in den Bebauungsvorschriften enthalten. Dies wird gemäß der vorliegenden Stellungnahme entsprechend aktualisiert.</p>

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
	<p>führende Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.  Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.  Bei der Loss führenden Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.  Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<b>21</b> <b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Ref. 21 – Raumordnung, Bau- u. Denkmalschutz</b>	Keine Stellungnahme	
<b>22</b> <b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Ref. 47-1 – Straßenplanung</b>	11.01.2020 Die vorgenannten Straßen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt. Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>23</b> <b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> <b>Landesamt für Denkmalpflege</b>	05.01.2021 Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG: <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Finanzgasse 7</b> (Flst.Nr. 0-280)  Münstertaler Haus. Erbaut Ende 17. / Anfang 18. Jh.; über dem Ökonomieteil tief abgewalmt, unter dem ausladenden Vollwalm des Wohnteils Flugsparren. Die dahinter liegende, offene Walmdachkonstruktion erlaubt eine großzügige Durchlüftung des Dachraums.</li> </ul>	

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
<p>zu <b>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege</b></p>	<p>Wir danken für die erfolgte Kennzeichnung des genannten Kulturdenkmals im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, die Festsetzungen im Bereich des Kulturdenkmals, insbesondere die Baugrenzen, enger am Bestand zu orientieren bzw. im Textteil darauf hinzuweisen, dass bei Kulturdenkmalen jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.</p> <p>Wir weisen Sie außerdem darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.</p> <p>Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Diese Stellungnahme geht nachrichtlich an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p>	<p>Die Baugrenzen bleiben unverändert. Es sollen vom Planungsrecht her die Möglichkeit für etwaige Umbauten und Erweiterungen geschaffen werden. Der Denkmalschutz bleibt hiervon unberührt, den die Zulässigkeit bleibt im Einzelfall der denkmalschutzrechtlichen Prüfung vorbehalten.</p> <p>Der bereits vorhandene Hinweis wird in den Bebauungsvorschriften entsprechend ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis war bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten und wird gemäß der vorliegenden Stellungnahme noch aktualisiert.</p>

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
24 Regionalverband Südlicher Oberrhein	08.12.2020 Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
25 Stadtverwaltung Staufen	11.12.2020 Da die Belange der Stadt nicht berührt sind, ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.
26 Stadtwerke Müllheim – Staufen GmbH	Keine Stellungnahme	

### ÖFFENTLICHKEIT

I.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 21.01.2021 LIF-ba 116Töb02.docx  
03.02.2021

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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