

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 11

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Bestehender Bebauungsplan	4
2.1	Planverfahren nach § 13a BauGB – Beschleunigtes Verfahren	5
2.2	Verfahrensdaten	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	KFZ-Stellplätze und Garagen	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.6	Schutzabstände, Leitungsrecht	7
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
4.1	Dächer, Dachaufbauten	8
5	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	8
5.1	Allgemeines	8
5.2	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung	8
5.3	Umweltbelange	8
6	KLIMASCHUTZ	10
7	ERSCHLIEßUNG	10
8	VER- UND ENTSORGUNG	10
9	BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG	10
10	KOSTEN	10
11	FOLGEWIRKUNGEN	11
12	STÄDTEBAULICHE DATEN	11

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Dietzelbach“ wurde als Neufassung des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1969 aufgestellt, überlagerte diesen vollständig und trat am 18.10.1991 in Kraft. Seither hat die Neufassung folgende Änderungen erfahren:

- 1. Änderung im westlichen Teilbereich durch Deckblatt – Rechtskraft 19.04.2002
- Abtrennung des südlichen Teilbereichs im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Campingplatzes und Aufstellung des eigenständigen Bebauungsplanes „Dietzelbach I (Campingplatz)“ – Rechtskraft 15.04.2016
- 2. Änderung des Bebauungsplanes und Erlass neuer, örtlicher Bauvorschriften für den verbliebenen Geltungsbereich sowie Neufassung der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück Flst. Nr. 8/3 (Deckblatt) – Rechtskraft 24.06.2016
- 3. Änderung des Bebauungsplanes und 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücke Flst. Nr. 50 (Teil) und 50/1 (Teil) in Form eines Deckblattes – Rechtskraft 07.06.2019

Anlass für die Neufassung des Bebauungsplanes „Dietzelbach“ im Jahr 1991 war sowohl die Anpassung der Bebauungsvorschriften auf den neuesten Rechtsstand, insbesondere auf die damals in Kraft getretene Landesbauordnung, als auch die Anpassung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auf den inzwischen gewachsenen Bestand. So wurde das Plangebiet in verschiedene Nutzungsarten unterteilt und weist heute entsprechende Strukturen auf. Meist ist die Bebauungsstruktur durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie die Campingplatznutzung geprägt, wobei im Bereich des „Mattenweges“ eine kleinere Anzahl an Reihenhäusern (Hausgruppen) entstanden ist.

Bei einem dieser Reihenhäuser (Grundstück Flst. Nr. 10/19) liegt nun eine Anfrage des Grundstückseigentümers vor, der beabsichtigt, das bestehende Reihenhäuser umzustrukturieren und durch einen Anbau nach Norden so zu erweitern, dass zwei getrennte Wohneinheiten entstehen. Hierbei werden die Wohnung im Erdgeschoss, wie bisher, über den bestehenden Eingang und die darüberliegende Wohnung über eine neue Außentreppe von Osten her erschlossen.

Das Grundstück wird durch einen Kanal mit dem „Dietzelbach“ tangiert, der von Norden nach Westen das gesamte Plangebiet unterirdisch durchläuft und nicht überbaut werden darf. Aus diesem Grund ist vorgesehen, im Bereich des einzuhaltenden Leitungsrechts, den Anbau im Erdgeschoss entsprechend aufzuständern.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, wird es notwendig, das bestehende Baufenster in Form eines Deckblattes zeichnerisch zu erweitern und nur im 1. Obergeschoss eine Überbauung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang müssen sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dietzelbach“ vom 18.10.1991 (Rechtskraft) in der Fassung der letzten Änderung als auch die örtlichen Bauvorschriften „Dietzelbach“ vom 24.06.2016 (Rechtskraft) in der Fassung der letzten Änderung für den Deckblattbereich geändert werden.

Die Gemeinde Münstertal unterstützt dieses Vorhaben, da es sich um eine maßvolle Nachverdichtung im bebauten Innenbereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden handelt und somit bauliche Eingriffe im Außenbereich wirkungsvoll verhindert werden können.

BEGRÜNDUNG

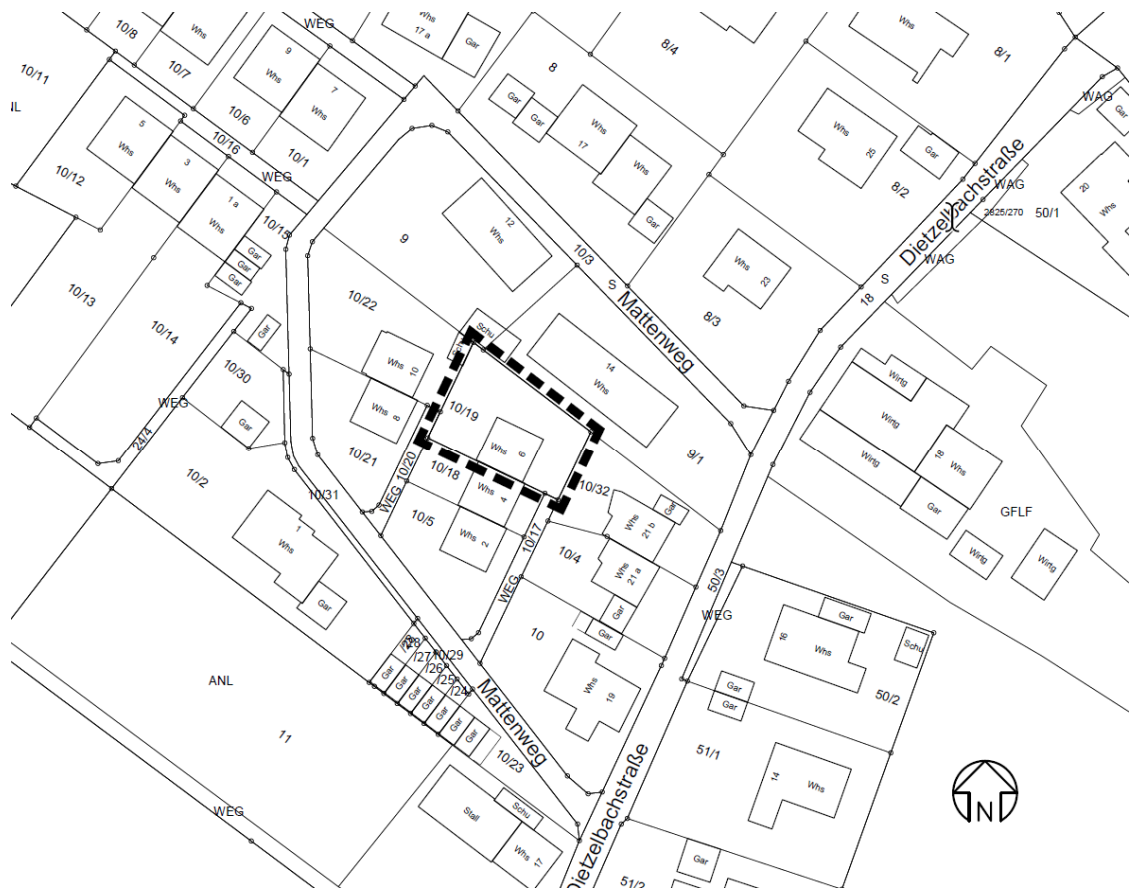
Seite 3 von 11

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden (siehe auch Ziffer 2.1 dieser Begründung).

1.2 Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Das maßgebende Grundstück mit der geplanten Erweiterung befindet sich im bebauten Innenbereich und wird derzeit als Ziergarten gärtnerisch genutzt. Am nordwestlichen Gebäudeeck befindet sich ein kleiner Schuppen.

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst das Grundstück Flst. Nr. 10/19. Dieses wird begrenzt: im Norden durch die bebaute Wohnbaugrundstücke Flst. Nrn. 9 und 9/1; im Osten durch das bebaute Wohnbaugrundstück Flst. Nr. 10/32; im Süden durch das Wegegrundstück Flst. Nr. 10/17 und das bebaute Wohnbaugrundstück Flst. Nr. 10/18 und im Westen durch das Wegegrundstück Flst. Nr. 10/20 und das bebaute Wohnbaugrundstück Flst. Nr. 10/22. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem folgenden Lageplan ersichtlich:



Lageplan mit Änderungsbereich, fsp (ohne Maßstab)

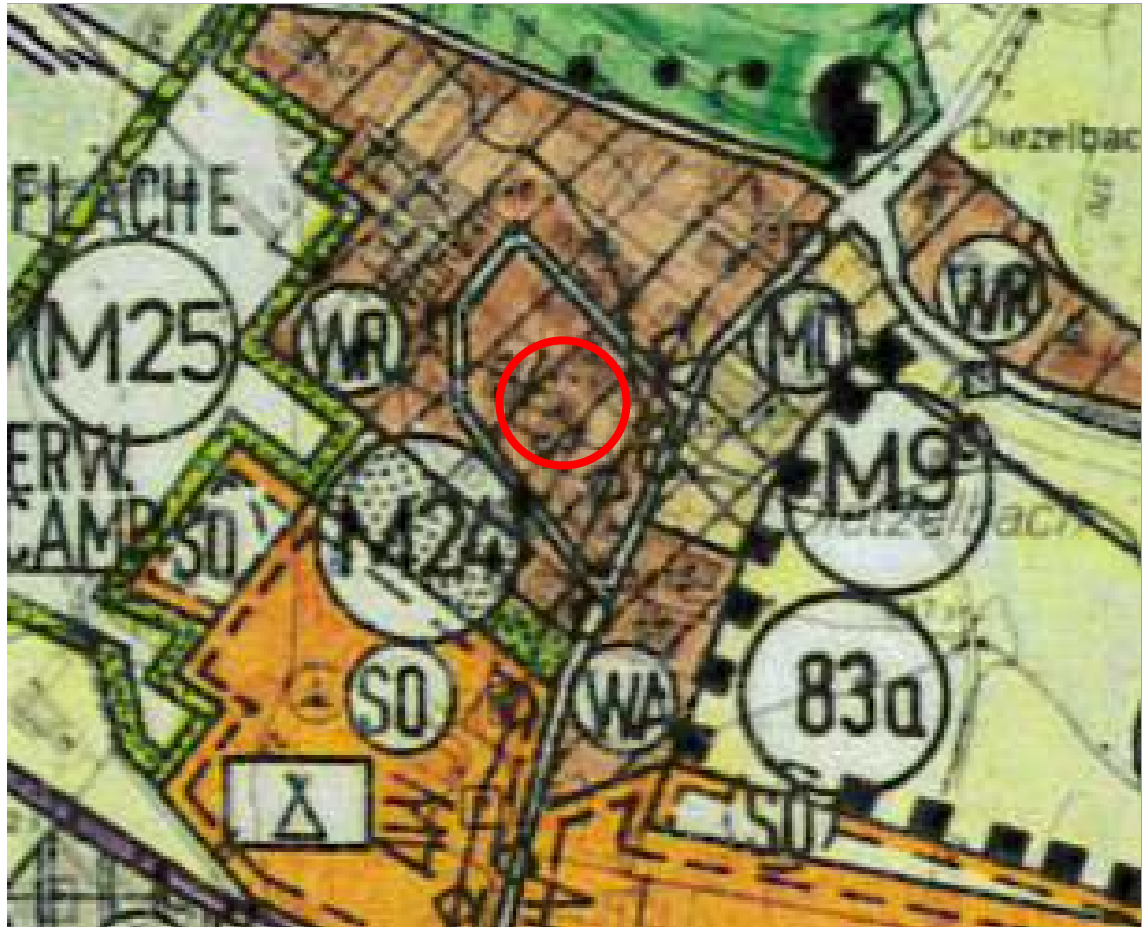
BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 11

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal mit Rechtsraft vom 10.09.1999 als Wohnbaufläche (WR) dargestellt. Damit ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Dietzelbach“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt.



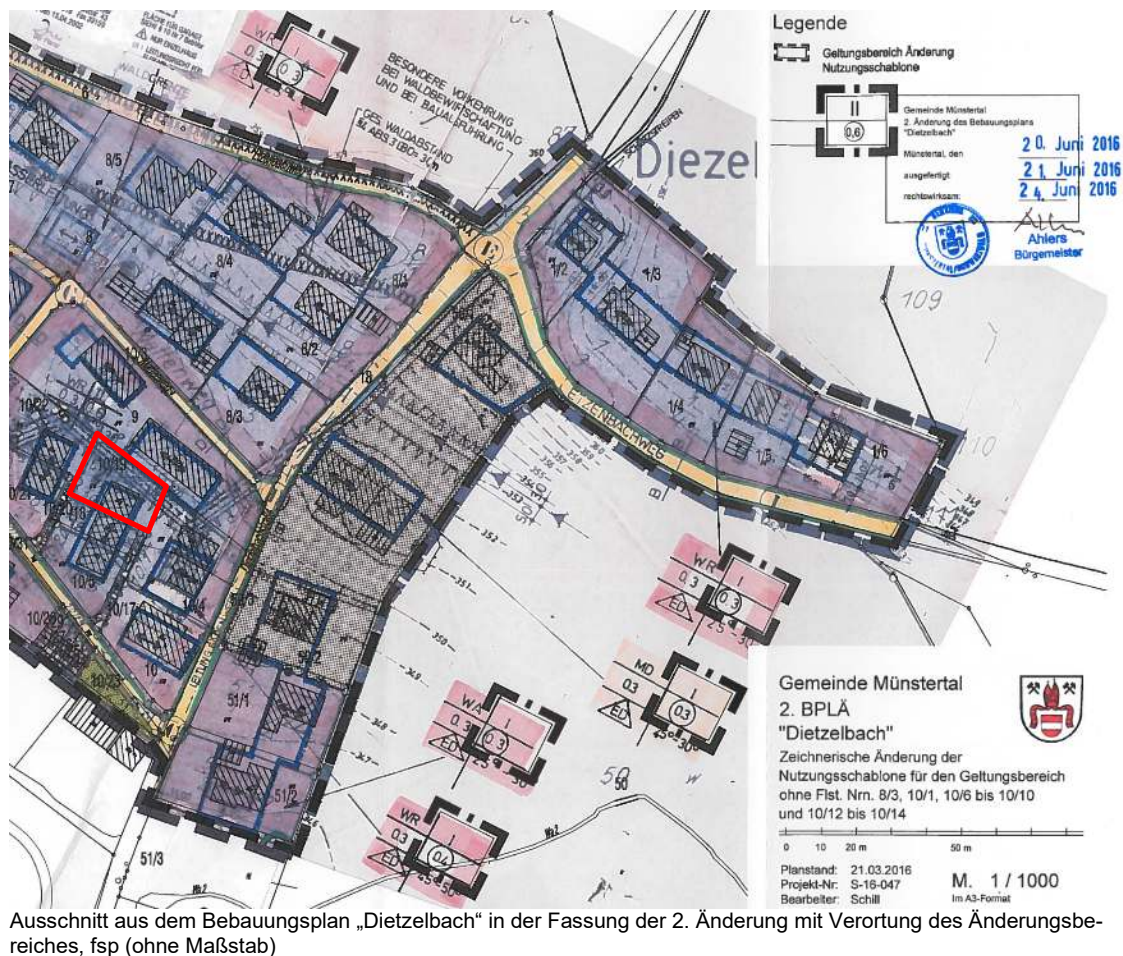
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal mit Verortung des Änderungsbereiches, fsp (ohne Maßstab)

2.2 Bestehender Bebauungsplan

Vorgesehen ist, sowohl den Bebauungsplan „Dietzelbach“ vom 21.10.1991 (Rechtskraft) in der Fassung der letzten Änderung als auch die örtlichen Bauvorschriften vom 24.06.2016 in der Fassung der letzten Änderung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 10/19 bauplanungs- und bauordnungsrechtlich sowohl zeichnerisch als auch textlich in Form eines Deckblattes zu ändern, um die geplante Erweiterung zu ermöglichen. Zur besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit werden hierzu die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. ergänzt. Die nicht von der Änderung planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 11



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Dietzelbach“ in der Fassung der 2. Änderung mit Verortung des Änderungsbereiches, fsp (ohne Maßstab)

2.1 Planverfahren nach § 13a BauGB – Beschleunigtes Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes und die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Dietzelbach“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. eine Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Änderungsbereich liegt im bestehenden Bebauungsplangebiet „Dietzelbach“ und liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze deutlich unterschritten. Der Änderungsbereich (Grundstück Flst. Nr. 10/19 weist insgesamt eine Größe von ca. 393 m² auf. D.h., dass sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 157 m² ergibt. Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Bau-recht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plan-gebietes befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 11

Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u. a. auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung bestehen auf Grund der großen Entfernung des Plangebietes zu etwaigen Störfallbetrieben hierfür keine Anhaltspunkte.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt. Auf die Erstellung eines Umweltberichts und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Siehe hierzu die artenschutzrechtliche Abschätzung des Büros IFÖ in Bad Krozingen.

2.2 Verfahrensdaten

19.07.2021

Der Gemeinderat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Dietzelbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, er billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

____.____.____ bis

Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

____.____.____

Schreiben vom

Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

____.____.____ bis

____.____.____

Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Dietzelbach“ als Satzung.

____.____.____

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) wird für den Deckblattbereich übernommen und ist nicht Inhalt der vorliegenden Änderung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Erweiterung des bestehenden Baukörpers entsteht eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks, daher wird die Grundflächenzahl von bisher 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,7 erhöht. Diese Ausnutzung des Grundstücks wird an dem projektierten Standort, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, als städtebaulich angemessen erachtet. Hierbei werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 11

In § 6 Nr. 3 ist geregelt, dass bei der teilweise vorhandenen Hanglage das Kellergeschoss als unterstes Geschoss oder der Dachraum als oberstes Geschoss zählen, können Ausnahmen von der zulässigen Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden. Diese Festsetzung trifft im vorliegenden Fall nicht zu, da für das Grundstück grundsätzlich zwei Vollgeschosse zulässig sind, welche dem Bestand bzw. der Planung entsprechen. Insofern wird diese Ziffer ersatzlos gestrichen.

3.3 KFZ-Stellplätze und Garagen

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung werden die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 10/19 neu geordnet. D.h., dass im südöstlichen Grundstücksteil mit Zufahrt über den Erschließungsweg Flst. Nr. 10/17 eine Zone nur für offene, nicht überdachte Stellplätze und Carports festgesetzt wird. Hierbei werden Carports definiert, als an mindestens zwei Seiten, offene überdachte Stellplätze. In diesem Zusammenhang werden die bisherigen Festsetzungen in § 4 (Nummern 1 bis 5) ersatzlos gestrichen bzw. durch eine neue Festsetzung ergänzt.

3.4 Bauweise

Für das maßgebende Grundstück wird die offene Bauweise mit Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt. Damit entspricht diese Festsetzung der Bestandssituation.

§ 7 Nr. 2 wird daher entsprechend geändert.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die geplante Erweiterung tangiert das einzuhaltende Leitungsrecht, welches im Zusammenhang mit dem verdolten „Dietzelbach“ zu berücksichtigen ist. Insofern wird festgesetzt, dass das festgesetzte Leitungsrecht grundsätzlich von hochbaulichen Anlagen im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 350,80 m ü.NN und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche freizuhalten ist. Ausgenommen hiervon sind notwendige Fundamente zur Abstützung des 1. Obergeschosses und notwendige Treppen als Zugang in das Obergeschoss, sofern sie die Leitung nicht tangieren. § 8 wird durch Nr. 3 entsprechend ergänzt.

Terrassen mit zugehörigen Außentreppen als Teil des Hauptgebäudes, sollen innerhalb des Änderungsbereichs zulässig sein. Da die überbaubare Fläche (Baufenster) um das bestehende Gebäude bzw. dem geplanten Anbau sehr eng gefasst ist, dürfen diese die überbaubare Fläche (Baufenster) -horizontal gemessen- um bis zu 3,0 m überschreiten. Eine Überschreitung ist ausgeschlossen, wenn das Leitungsrecht tangiert wird.

§ 8 wird durch Nr. 4 entsprechend ergänzt.

3.6 Schutzabstände, Leitungsrecht

Zum Schutz des verdolten Gewässers („Dietzelbach“) wird gemäß dem bereits bestehenden Eintrag in der Planzeichnung ein 5,0 breites Leitungsrecht festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind weder tiefwurzelnde Bäume noch Sträucher zulässig. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, sofern diese ohne Bodenplatte ausgeführt werden (z.B. Carports). Ausgenommen hiervon sind im Überlagerungsbereich der überbaubaren Fläche (Baufenster) und der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche notwendige Fundamente zur Abstützung des 1. Obergeschosses und für notwendige Treppen als Zugang in das Obergeschoss, sofern sie die Leitung nicht tangieren.

§ 9 Nr. 2 wird entsprechend geändert.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer, Dachaufbauten

Geplant ist ein Anbau mit Flachdach an ein bereits bestehendes Gebäude (Reihenendhaus). Die im Zusammenhang mit der 2. Änderung neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sehen als Dachform für das maßgebende Grundstück ein symetrisches Satteldach, Walmdach und oder ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 35° vor. Eine Ausnahme bilden u.a. untergeordnete Dächer oder Gebäudeteile, welche auch mit einer abweichenden Dachform bzw. Dachneigungen zulässig sind. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Grenzfall handelt, wird für den geplanten Anbau bzw. für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster ein Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° festgesetzt. Hierbei ist das oberste Dach mindestens 75% extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Diese Dachform wird in der Ausformung an der Stelle befürwortet, da diese sich in die Bestandssituation einfügt. Hinzu kommt, dass diese Dachform auch bei Garagen und Carports möglich ist.

Um eine Aufenthaltsmöglichkeit in Form einer Terrasse auf dem Flachdach zu ermöglichen, dürfen Brüstungen bzw. Geländer das Dach um bis zu 1,0 m überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Dach.

5 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

5.1 Allgemeines

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

5.2 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Durch das Büro IFÖ in Bad Krozingen wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis weist das zu bebauende Grundstück im Hinblick auf die untersuchten Tierartengruppen kein artenschutzrechtlich relevantes Potential auf. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen. D.h., dass keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich sind. Es wird jedoch empfohlen, ggf. den kleinen Schuppen und die wenigen Gehölze erst nach Ende der allgemeinen Vogelbrutzeit zu entfernen.

Im Einzelnen wird auf die Untersuchung verwiesen, welche den Änderungsunterlagen beigelegt ist.

5.3 Umweltbelange

Bestand

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Baufens- ters, um einen Anbau an ein bestehendes Gebäude zu ermöglichen. Das maßgebende Grundstück wird gärtnerisch als Ziergarten genutzt. Im nördlichen Bereich tangiert der unterirdisch verlaufende Dietzelbach das Grundstück. Dieser darf durch das Vorhaben nicht überbaut werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 11

Im Einzelnen werden die Schutzgüter, ergänzend zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wie folgt betrachtet:

Schutzgut Boden/Wasser

Durch die Erweiterung des Baufensters findet gegenüber den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes eine zusätzliche Versiegelung statt, da die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht wird. Damit ist ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser verbunden, der jedoch als gering zu bewerten ist.

Das Baufenster wird durch das einzuhaltende Leitungsrecht des unterirdisch verlaufenden Dietzelbaches tangiert. Aus diesem Grund wird u.a. festgesetzt, dass im Erdgeschossbereich keine Bebauung stattfinden darf. So kann sichergestellt werden, dass der Bach durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur (Ziergarten) weist das Grundstück nur eine sehr geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf, sodass keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind. Hinzu kommt, dass es sich um eine sehr geringe Erweiterung eines bereits bestehenden Gebäudes handelt. Siehe hierzu auch artenschutzrechtliche Potentialabschätzung in Ziffer 5.2.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ befindet sich ca. 350 m südlich und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 8114441 ca. 5 km östlich des Änderungsbereiches.

Aufgrund der Größe, der Biotopstruktur, des umgebenden Siedlungskörpers und der weiten Entfernung zu etwaigen Schutzgebieten, insbesondere des Vogelschutzgebietes, sind Auswirkungen der vorliegenden Planung auf diese Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Südschwarzwald“. Auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs, werden die Schutzzwecke nicht beeinträchtigt bzw. bleiben gewahrt.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der untergeordneten, baulichen Erweiterung eines bereits bestehenden Gebäudes und der Tatsache, dass das Grundstück innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt, sind keine negativen Beeinträchtigung auf die örtlichen Windsysteme und auf die thermische Belastung zu erwarten. Die teilweise Begrünung des geplanten Flachdaches wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in den Außenbereichen und den damit einhergehenden Erhalt von Freiflächen, wirken sich zudem positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs so dass durch die geplante, bauliche Ergänzung keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Für die Erholung hat sowohl das Plangebiet als auch das zu überplanende Grundstück (Änderungsbereich) auf Grund seiner geringen Größe sowie der umliegenden Nutzungen und Bestandsbebauung keine Bedeutung. Die bestehende Dietzelbachstraße, welche eine Verbindung zum angrenzenden Naherholungsgebiet mit verschiedenen

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 11

Wanderwegen herstellt, wird erhalten bzw. durch die vorliegende Änderung nicht tangiert.

Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen z.B. durch erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die umgebenden Nutzungen bzw. der Nutzung selber und den umgebenden Straßen (Mattenweg und Dietzelbachstraße) nicht zu erwarten. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Schutzgut Fläche

Im vorliegenden Fall handelt es sich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden um eine sinnvolle Nachverdichtung in einem bereits bebauten Siedlungsbereich. Insofern wird dem Schutzgut Fläche in positiver Weise Rechnung getragen.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

6 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Münstertal misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gebäudes (Reihenendhaus). Durch die nach Westen orientierte Dachfläche des Haupthauses, welche sich für eine solare Energienutzung eignet und der Dachbegrünung des geplanten Anbaus (50%) wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

7 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist gesichert und erfolgt wie bisher über den bestehenden Erschließungsweg (Flst. Nr. 10/17) welcher im Süden an die öffentliche Erschließungsstraße „Mattenweg“ angebunden ist.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt wie bisher durch den aktuellen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im „Mattenweg“.

Die Löschwasserversorgung von 48 m³/h ist über 2 Stunden gegeben. Neben einem Oberflurhydranten im Etzenbachweg sind auch Unterflurhydranten in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs vorhanden.

9 BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG

Durch die vorliegende Änderung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10 KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Planung, Gutachten), werden vom Vorhabenträger (Grundstückseigentümer) übernommen. Der Gemeinde Münstertal entstehen keine zusätzlichen Kosten.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 11

11 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der geringfügigen Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes „Dietzelbach“, sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe Änderungsbereich (WR)

ca. 392 m²

Münstertal, den __.__.____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal übereinstimmen.

Münstertal, den __.__.____

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 07.06.2019.

Münstertal, den __.__.____

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers