

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der „Campingplatz Münstertal“ liegt in am Talausgang von Münstertal und befindet sich seit der Gründung im Jahr 1968 in Familienbesitz. Dieser hat sich bis heute stetig zu einem der beliebtesten und besten Campingplätze in Deutschland entwickelt und erfreut sich einer stetig wachsenden Nachfrage.

Das Gesamtareal ist durch den Bebauungsplan „Dietzelbach I (Campingplatz)“ planungsrechtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gesichert. Dieser Bebauungsplan wurde am 09.12.2013 als Satzung beschlossen und ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.01.2014 in Kraft getreten.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte mit dem wesentlichen Ziel, neben der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Campingplatzes, moderate Erweiterungen in westlicher und nördlicher Richtung zuzulassen.

In einer 1. Änderung, welche am 15.04.2016 in Kraft getreten ist, wurde ein zusätzliches Verwaltungsgebäude mit Reception, Info und Büros am Eingang des Gebietes im Süden ermöglicht.

Der Campingplatzbesitzer beabsichtigt in Abstimmung mit der Gemeinde Münstertal nun, den bestehenden Bebauungsplan erneut in vier Teilbereichen zu ändern.

Zum einen handelt es sich um zwei Flächen entlang der S-Bahnlinie Staufen-Münstertal, auf denen zusätzliche Sanitärgebäude bzw. Wirtschaftsgebäude geplant sind. Diese Anlagen sollen zugleich als Lärmschutz zu den dahinterliegenden Campingstellplätzen dienen.

Zum anderen ist vorgesehen, das Grundstück Flst. Nr. 11 (Teil) mit dem bestehenden Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet) sowie die private Grünfläche in die Sondergebietsnutzung (SO Camping) einzubeziehen und zukünftig als Anlage für Ferienwohnungen wie z.B. Chalets zu nutzen. Aus gleichen Gründen soll das Grundstück Flst. Nr. 10/2 mit dem bestehenden Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet), welches sich im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Dietzelbach“ befindet, in den Geltungsbereich miteinbezogen werden.

Nicht zuletzt soll die bisherige, private Grünfläche auf dem Teilgrundstück Flst. Nr. 24 ebenfalls in die Campingplatznutzung einbezogen und als Sondergebiet (SO Camping) festgesetzt werden.

Um diese Vorhaben nun zu realisieren, wird es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan erneut zu ändern.

Der Gemeinderat stimmt diesen Vorhaben grundsätzlich zu, da die weitere positive Entwicklung des Campingplatzes als wichtige Infrastruktureinrichtung insbesondere zur Förderung des Tourismus in Münstertal in hohem Maße beiträgt.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann die vorliegende Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Siehe hierzu auch Ziffer 4 dieser Begründung.

2 LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

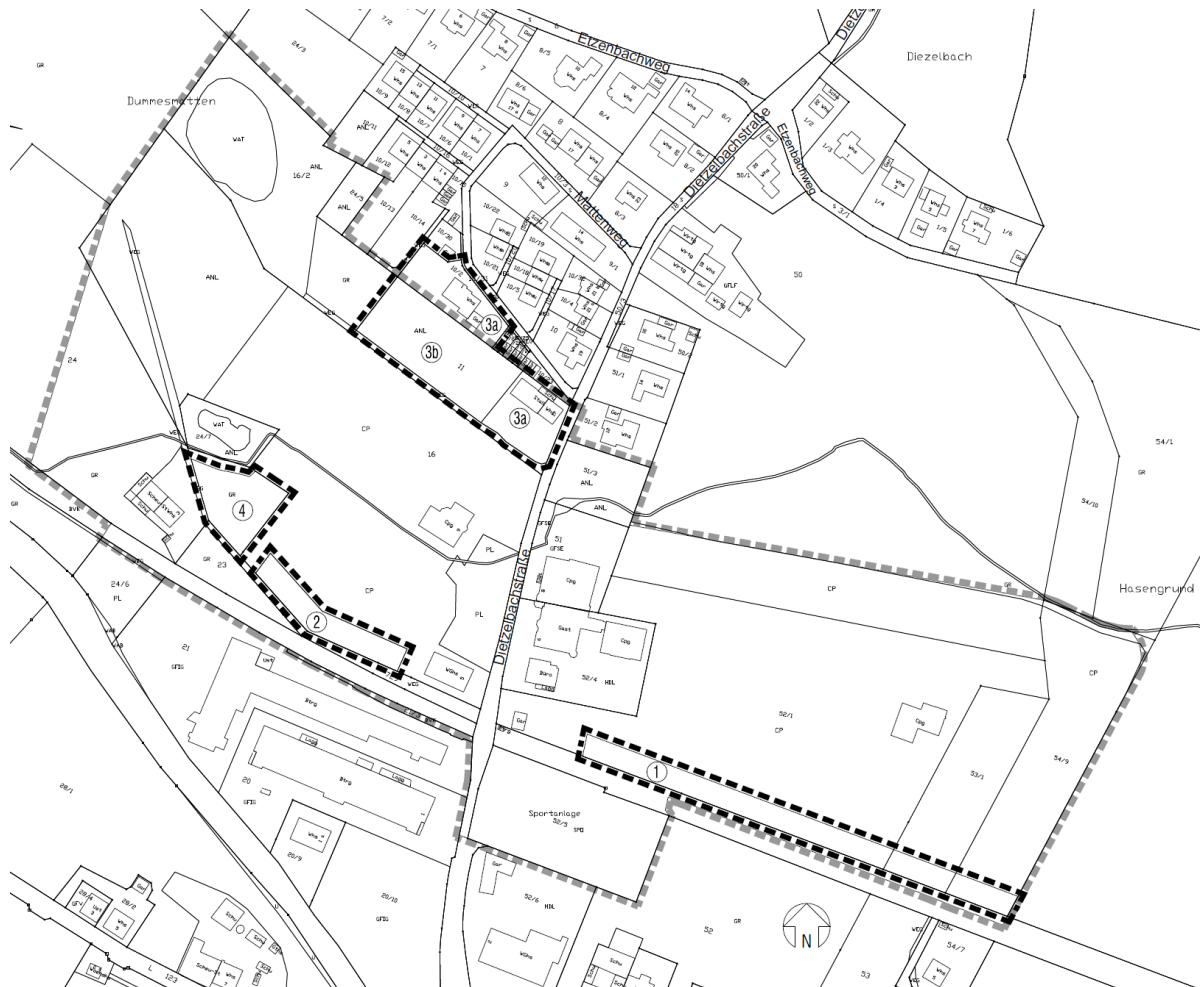
Drei der vier Änderungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Dietzelbach I (Campingplatz)“ und umfassen:

Änderungsbereich 1; Grundstücke Flst. Nr. 52/1 (Teil), 53/1 (Teil) und 54/9 (Teil)

Änderungsbereich 2; Grundstück Flst. Nr. 16 (Teil)

Änderungsbereich 4; Grundstück Flst. Nr. 24 (Teil)

Der Änderungsbereich 3 (3a und 3b) umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 10/2 und 11 (Teil), wobei der Änderungsbereich 3a im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 10/2 entlang der Straße „Mattenweg“ den bestehenden Bebauungsplan „Dietzelbach“ überlagert. Dies wird in der Satzung und in der Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt.



Lageplan mit Änderungsbereichen (ohne Maßstab)

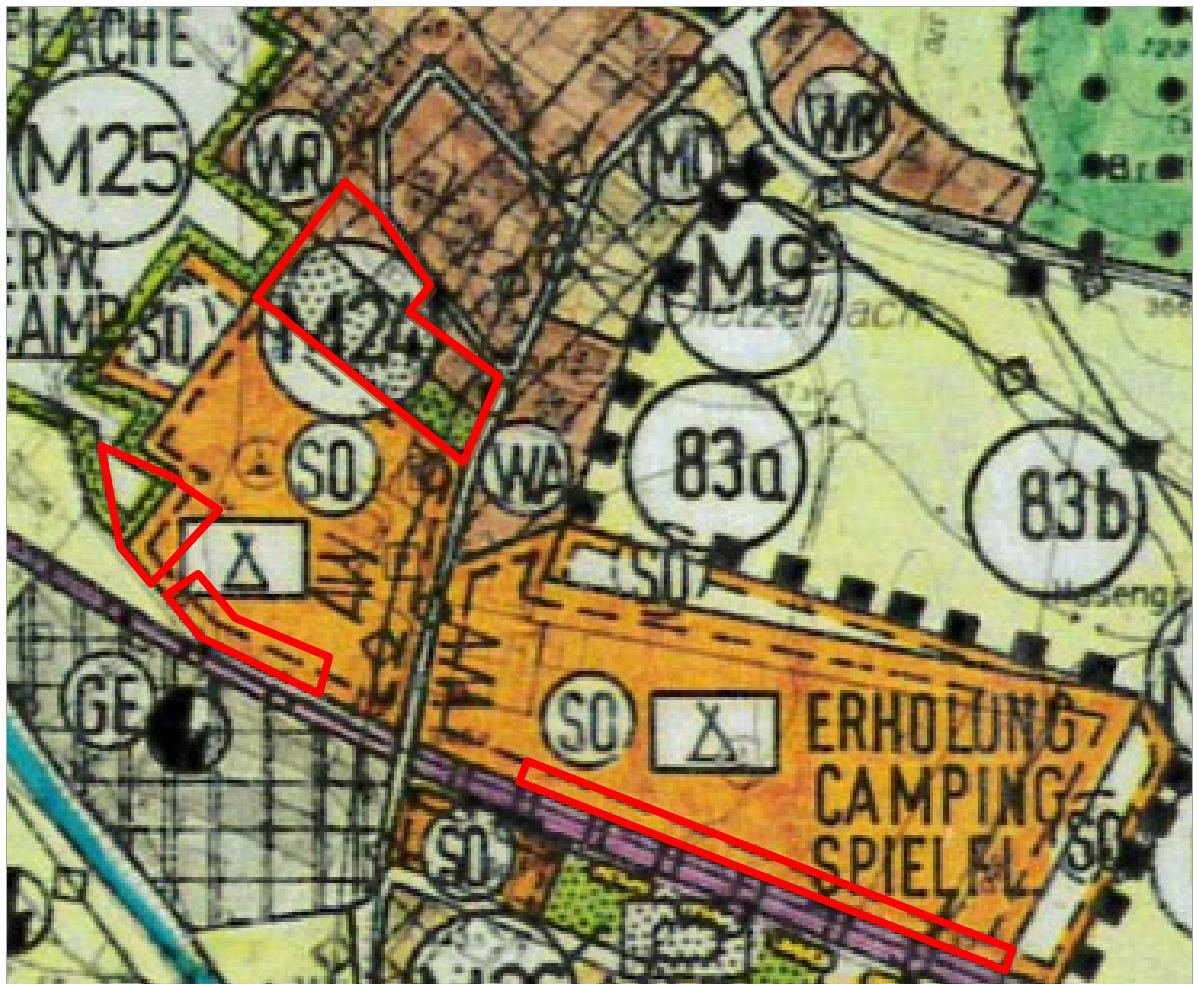
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal sind für die Änderungsbereiche 1, 2 und 4 (südöstlicher Teil) jeweils eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ und für die Änderungsbereiche 3b und 4 (nordwestlicher Teil) jeweils Grünflächen, sowie für den Änderungsbereich 3a eine Mischbaufläche dargestellt. Daher sind die Änderungsbereiche 3a, 3b und 4 (nordwestlicher Teil) nicht aus dem FNP entwickelt.

Im derzeit in Fortschreibung befindlichen FNP (Stand: Frühzeitige Beteiligung) sollen die Bereiche 3a, 3b und 4 (nordwestlicher Teil) zukünftig insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt werden.

Da die Rechtswirksamkeit der Fortschreibung des FNP aus zeitlichen Gründen nicht parallel mit der Inkraftsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgen kann, wird der aktuell gültige FNP im Wege der Berichtigung für die maßgebenden Teilbereiche entsprechend angepasst.

Durch die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt und damit gewahrt.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan mit Änderungsbereichen (ohne Maßstab)

4 VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer

Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „Dietzelbach I (Campingplatz)“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung von zusätzlichen Sanitärgebäuden sowie Ferienwohnungen, teils in Form von Chalets.

Diese Nutzungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bestehenden Campingplatz und dienen damit dem Fortbestand des Campingplatzes und dem Erhalt bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt insgesamt 3.361 m². Damit wird der vorgegebene Schwellenwert von 20.000 m² durch die vorgesehenen Änderungen deutlich unterschritten.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere, kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Nicht zuletzt bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zusammenfassend kann die vorliegende Bebauungsplanänderung daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

4.2 Verfahrensablauf

25.10.2021	Aufstellungsbeschluss der 2. Bebauungsplanänderung „Dietzelbach I (Campingplatz)“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durch den Gemeinderat der Gemeinde Münstertal.
25.10.2021	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
15.11.2021 bis 17.12.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB.
Anschreiben vom 03.11.2021 bis 17.12.2021	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.
14.02.2022	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung „Dietzelbach I (Campingplatz)“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie eingangs bereits dargestellt, soll der bestehende Bebauungsplan in vier Teilbereichen textlich bzw. zeichnerisch durch jeweils ein Deckblatt wie folgt geändert werden.

Änderungsbereich 1

Vorgesehen ist, entlang der S-Bahnlinie Staufen-Münstertal zusätzlich benötigte Sanitärgebäude und ggf. Wirtschaftsgebäude zur Unterbringung von Geräten, Maschinen etc. zu errichten, welche zugleich als Abschirmung zur Bahn dienen sollen. Die bisher festgesetzte private Grünfläche mit Ausgleichsfunktion soll daher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird Ziffer 1.6.2.1 ersatzlos gestrichen.

Die überbaubare Fläche wird durch ein Baufenster festgesetzt. Innerhalb dieses Baufens- ters sind nur Sanitärgebäude mit maximal einem Vollgeschoss (I) und einer überbaubaren Gesamtgrundfläche von 1.023 m², bezogen auf Hauptgebäude zulässig. Diese Gesamt- grundfläche entspricht einer maximalen Versiegelung, bezogen auf das Baufenster von 0,6 (= 60%). Zur Klarstellung ist Bezugspunkt der nach Ziffer 1.2.4 bzw. 1.2.5 festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen des bestehenden Bebauungsplanes die direkt nördlich angrenzen- de, private Verkehrsfläche. Das Baufenster weist einen Abstand von 2,5 m zu Grund- stücksgrenze bzw. zur Bahnlinie auf und entspricht damit dem erforderlichen Mindest- grenzabstand nach LBO. Im Vorfeld des Verfahrens wurde die SWEG über das Vorhaben mit dem Ergebnis informiert, dass keine Einwendungen hinsichtlich des geplanten Abstan- des bestehen. Allerdings sind allgemeine Hinweise zum Thema Bahnanlagen zu berück- sichtigen. Diese Hinweise werden ergänzend in die Bauungsvorschriften mitaufgenom- men.

In Ziffer 1.5 der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass Ne- benanlagen und Garagen einen Mindestabstand von 4,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten müssen. Da das Baufenster in diesem Bereich jedoch einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,5 m aufweist, sollen diese Anlagen auch innerhalb des Baufens- ters zulässig sein.

Die Festsetzung in Ziffer 1.5 (Neben- und Versorgungsanlagen) wird entsprechend ergänzt.

Änderungsbereich 2

Aus gleichem Grund wie beim Änderungsbereich 1, sind im südwestlichen Teil des Plange- biets ebenfalls Sanitärgebäude und ggf. Wirtschaftsgebäude zur Unterbringung von Gerä- ten, Maschinen etc. geplant. Dieser Bereich ist bereits als Sondergebiet mit der Zweckbe- stimmung „Camping“ festgesetzt und wird durch ein zusätzliches Baufenster planungsrecht- lich fixiert. Dieses weist einen Mindestabstand von 2,5 m zur südlich angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche auf. Auch hier sind innerhalb des Baufens- ters nur Sanitärgebäude mit maximal einem Vollgeschoss (I) und einer überbaubaren Gesamtgrundfläche von 440 m² für Hauptgebäude zulässig. Wie auch im Änderungsbereich 1 entspricht diese Gesamtgrundfläche einer maximalen Versiegelung, bezogen auf das Baufenster von 0,6 (= 60%). Zur Klarstellung ist Bezugspunkt der nach Ziffer 1.2.4 bzw. 1.2.5 festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen des bestehenden Bebauungs- planes die direkt südlich angrenzende, öffentliche Verkehrsfläche.

Wie auch im Änderungsbereich 1 weist das Baufenster nach Süden einen Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Grundstücksgrenze auf. Deshalb sollen

auch hier Nebenanlagen und Garagen innerhalb des Baufensters statt mit einem Abstand von bisher 4,0 m zur Grundstücksgrenze mit diesem Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig sein.

Die Festsetzung in Ziffer 1.5 (Neben- und Versorgungsanlagen) wird entsprechend ergänzt.

Änderungsbereich 3a und 3b

Im nordwestlichen Teilbereich sollen zusätzliche Ferienwohnungen u.a. in Form von Chalets bzw. betriebsbezogenen Wohnungen entstehen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Campingplatz stehen. Dabei wird das Grundstück Flst. Nr. 10/2 mit dem bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Dietzelbach“ in den Geltungsbereich miteinbezogen und das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit dem Bestandsgebäude sowie die daran anschließende, private Grünfläche mit Ausgleichsfunktion auf dem Grundstück Flst. Nr. 11 insgesamt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ festgesetzt.

Für diesen Bereich werden einzelne Baufenster festgesetzt, wobei das nördliche Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 10/2 im Wesentlichen das bestehende Gebäude mit Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen und Osten abbildet. Das übergreifende Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 11 wird mit Mindestabständen insbesondere zur nördlichen Grundstücksgrenze von 2,5 m großzügig gefasst, um eine möglichst große Flexibilität für die geplanten Ferienwohnungen wie z.B. Chalets zu erhalten.

Prinzipiell erhalten alle Gebäude zwei Vollgeschosse, wobei in Bezug auf die Trauf- bzw. Firsthöhe zwischen den Bestandsgebäuden (3a) welche sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen befinden und den geplanten Ferienhäusern (3b), welche im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 11 (Teil) geplant sind, unterschieden wird.

D.h., dass für die Teilbereiche 3a bei zwei Vollgeschossen die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhe in den Ziffern 1.2.4 bzw. 1.2.5 gültig sind.

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Grundstücks Flst. Nr. 11 und der bestehenden Topografie, werden für den Teilbereich 3b die Trauf- und Firsthöhe präzise über NN festgesetzt. Die Ziffern 1.2.4 und 1.2.5 werden für diesen Teilbereich entsprechend geändert bzw. ergänzt. Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, darf die sichtbare Wandhöhe gemessen an der Traufseite des jeweiligen Gebäudes maximal 5,0 m betragen. Siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften in Ziffer 5.2 letzter Absatz.

Für alle Teilbereiche wird jeweils eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) festgesetzt. Bei den großzügig festgesetzten Baufenstern sowohl auf dem Grundstück Flst. Nrn. 11 als auch auf dem Grundstück 10/2 wird in Bezug auf das jeweilige Baufenster eine Versiegelung durch Hauptgebäude von jeweils 60% ermöglicht. D.h., dass diese im Teilbereich 3a an der „Dietzelbachstraße“ maximal 500 m², an der Straße „Mattenweg“ maximal 325 m² und im Teilbereich 3b maximal 1.073 m² betragen darf.

Durch die Festsetzungen zur maximal überbaubaren Fläche in den einzelnen Teilbereichen wird zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und zum anderen eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet, welche sich in den Siedlungsbestand in angemessener Weise einfügt.

Bei dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 10/2 können bei Abriss oder bei Umbauarbeiten Verbotstatbestände im Hinblick auf den Haussperling und den Hausrot-

schwanz sowie Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind im Vorfeld dieser Maßnahmen mindestens zwei Nisthilfen für jede Vogelart am bestehenden Sanitärgebäude westlich der „Dietzelbachstraße“ anzubringen. Im Hinblick auf Fledermäuse ist das Gebäude im Vorfeld auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen und ggf. Ersatzquartiere zu schaffen. Eine entsprechende Festsetzung im Hinblick auf Vögel bzw. ein entsprechender Hinweis im Hinblick auf Fledermäuse wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Änderungsbereich 4

Der im Südwesten gelegene Teilbereich soll zukünftig dem Campingplatz zugeordnet werden. Insofern wird die bisher festgesetzte private Grünfläche daher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ festgesetzt. Spezifische Festsetzungen sind für diesen Teilbereich nicht vorgesehen.

Insgesamt soll durch diese Änderungen den aktuellen Erfordernissen bzw. dem Bedarf des Campingplatzes entsprechend Rechnung getragen werden, wobei die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Nicht zuletzt können Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig neue geschaffen werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Für die geplanten Gebäude in den einzelnen Deckblattbereichen wird die bisher festgesetzte Dachneigung von 25° bis 45° für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Damit wird gewährleistet, dass diese sich harmonisch in den Gesamtbestand einfügen.

Im Hinblick auf Dachgauben sind diese gemäß der örtlichen Bauvorschrift in Ziffer 2.2.3 1. Absatz als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben zulässig, wobei die Dachneigung von Schleppdachgauben mindestens 20° betragen muss. Um zeitgemäße Schleppgauben mit einer flacheren Dachneigung zu ermöglichen, sollen diese schon mit einer Dachneigung ab 0° zulässig sein. Durch diese Vorschrift wird das Gesamtbild in diesem Bereich von Münstertal gewahrt.

Des Weiteren werden für den Deckblattbereich 3b die örtlichen Bauvorschriften um die Ziffern 2.2.5 „Sichtbare Wandhöhe“ und 2.5 „Abgrabungen und Aufschüttungen“ erweitert.

Um im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Bebauung bzw. Topografie einem zu massiven Erscheinungsbild der Gebäude entgegenzuwirken und das Orts- und Landschaftsbild am westlichen Rand des Siedlungsbereiches zu sichern, werden differenzierte Vorgaben zur sichtbaren Wandhöhe sowie zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. So dürfen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, als dass die sichtbare Wandhöhe -gemessen an der jeweiligen Traufseite des Gebäudes- maximal 5,0 m in Erscheinung treten darf. Mit dieser Regelung soll zusätzlich das Abgraben z.B. von Kellergeschossen wirkungsvoll verhindert werden.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Umweltbelange

Gemäß § 13 a 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 Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese Belange werden in Form eines Umweltbeitrags (Abwägungsunterlagen gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes) durch das Büro Gaede und Gilcher in Freiburg beschrieben.

In diesem Zusammenhang werden die Eingriffe in die bisher festgesetzte, private Grünfläche mit Ausgleichsfunktion entlang der Bahn (Fläche Nr. 1) bilanziert und ein adäquater Ausgleich geschaffen. Hierzu wird das Grundstück Flst. Nr. 2326 auf Gemarkung Grunern in Anspruch genommen. Diese Fläche ist verfügbar und geeignet, da sie bereits im Jahr 2015 als Ausgleichsfläche herangezogen wurde.

Zur Sicherung dieser Maßnahme wird zum Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Unteren Natur-
schutzbehörde, der Gemeinde und dem betroffenen Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Neben diesem Teilbereich wird der Teilbereich 3b (Grundstück Flst. Nr. 11), welcher im bestehenden Bebauungsplan als pri-
vate Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt war, nun als Sondergebiet mit der
Zweckbestimmung „Camping“ festgesetzt. Nach Prüfung hat sich herausgestellt, dass für diese Fläche im Bebauungsplan je-
doch keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind und diese auch faktisch nicht als Ausgleichsfläche dient. Siehe hierzu
Bebauungsvorschriften in Ziffer 1.6.5 ff und den Umweltbericht zum Bebauungsplan von Gaede & Gilcher vom 09.12.2013.
Dies bedeutet, dass dieser Eingriff nicht auszugleichen ist.

Im Einzelnen wird auf die „Abwägungsunterlagen gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt-
schutzes“ mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz verwiesen, welche als Anlage der Bebauungsplanänderung beigelegt wird.

6.2 Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem zusätzlichen Eingriff in die einzelnen Schutzgüter ist für die einzelnen Teilbereiche eine arten-
schutzrechtliche Prüfung in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erforderlich. Dieser wurde ebenfalls vom Büro
Gaede und Gilcher erstellt. Im Ergebnis wird das Eintreten von Verbotstatbeständen durch die geplante Änderung überwie-
gend ausgeschlossen oder als unwahrscheinlich eingestuft. Lediglich bei dem Wohngebäude auf dem Grundstück Flst. Nr.
10/2 können Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden bzw. wären ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu er-
warten oder möglich. Für die am Gebäude brütenden Vogelarten werden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, mit de-
nen sich die Verbotstatbestände vermeiden lassen. Im Falle des möglichen Fledermausquartiers im Wohnhaus auf dem
Grundstück Flst. Nr. 10/2, sollten vor Festlegung der Maßnahmen noch offene Fragen geklärt werden. Vorgeschlagen wird,
dies auf Ebene der Baugenehmigung abzuclarbeiten.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung verwiesen, welche als Anlage der Bebauungsplanände-
rung beigelegt wird.

7 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich im Wesentlichen um einzelne bauliche Ergänzungen in Form von Sanitärge-
bäuden und Ferienhäuser (Chalets) im bebauten Innenbereich (Campingplatz).

Durch die mögliche Südorientierung der Dächer, die sich insbesondere für eine solare Energienutzung eignen, kann ein posi-
tiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Weitere Aspekte des Klimaschutzes sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

8 ERSCHLIEßUNG

Mit Ausnahme der Bestandsgebäudes an der Dietzelbachstraße (Grundstück Flst. Nr. 11) und dem Mattenweg (Grundstück
Flst. Nr. 10/2), werden die einzelnen Änderungsbereiche über die bestehenden, internen Wege bzw. Straßen erschlossen.
Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an. Die möglichen internen Erschließungskosten und Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

Gemeinde Münstertal, den

Rüdiger Ahlers

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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