

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	2
1.2	Abgrenzung Änderungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Verfahren	5
1.4.1	Verfahrensart	5
1.4.2	Verfahrensdaten	6
2	ÄNDERUNG der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
3	ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	10
4	Belange des Umweltschutzes	10
5	Baugrund/Hydrogeologie	11
6	Hochwasserschutz	12
7	LANDWIRTSCHAFT	12
8	KLIMASCHUTZ	12
9	Verkehr	12
10	STÄDTEBAULICHE DATEN	13
11	KOSTEN	13
12	BODENORDNUNG	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „Bahnhofsareal“ wurde am 09.07.2012 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung am 07.03.2014 in Kraft getreten. Eine erste Änderung erfolgte im Jahr 2014 im Bereich des historischen Bahnhofsgebäudes.

Dieser Bebauungsplan wurde mit dem wesentlichen Ziel aufgestellt, den ehemaligen Bahnhofsbereich mit dem historischen Bahnhofsgebäude verkehrlich und städtebaulich grundlegend neu zu ordnen und eine Neubebauung in Form eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Daneben wurde im westlichen Teilbereich ein Mischgebiet planungsrechtlich gesichert.

In diesem Mischgebiet wurde zwischenzeitlich eine Wohnbebauung im Geschossbau realisiert, welche aktuell als Flüchtlingsunterkunft dient. Aufgrund der angespannten Lage plant nun die Gemeinde Münstertal zusammen mit dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, eine weitere Wohnbebauung im Geschossbau mit ca. 28 Wohneinheiten zu realisieren, welche zusätzlich der Flüchtlingsunterbringung dient und später für soziale Wohnzwecke umgenutzt werden kann. Hintergrund ist der, dass die bestehende Unterkunft im Erwin-Pfefferle-Weg, welche derzeit für Obdachlose und Flüchtlinge sowie für sozial schwache Familien genutzt wird, aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustands abgerissen werden muss.

Der projektierte Standort bietet sich aufgrund der zentralen Lage, der direkten Verkehrserschließung über die Belchenstraße und der ÖPNV-Anbindung mit dem in der Nachbarschaft gelegenen Bahnhof in idealer Weise für eine solche Nutzung an.

Als Art der baulichen Nutzung soll anstatt des bisher festgesetzten Mischgebietes (MI) nun ein Urbanes Gebiet (MU) zum Tragen kommen. Vorteil dieser Gebietsart ist, dass die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen nicht gleichgewichtig sein muss und daher eine gewisse Flexibilität für zukünftige Nutzungen offenlässt. Einbezogen in das MU wird die vorgesehene und bisher nicht realisierte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Park & Ride (P+R). Auf diese P+R- Fläche kann nach aktuellen Erkenntnissen verzichtet werden, da östlich angrenzend eine zusätzliche Fläche für P+R vorhanden ist und diese mit den bestehenden P+R Plätzen im Bereich des historischen Bahnhofsgebäudes bzw. Lebensmittelmarktes insgesamt als ausreichend erachtet werden.

Die bestehende P+R-Anlage westlich des Lebensmittelmarktes kann temporär zusätzlich als Wendeanlage für Busse dienen, bis der geplante Durchstich nach Süden zur Hauptstraße realisiert wird.

Durch diese Änderungen wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Gebietsteil von Münstertal gewahrt sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung berücksichtigt.

Insbesondere werden durch die vorliegende Änderung folgende Einzelziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Innenbereich
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Positiver Beitrag zum Klimaschutz durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern
- Berücksichtigung der Umweltbelange sowie des Arten- und Lärmschutzes

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Siehe hierzu auch Ziffer 1.5.1 dieser Begründung.

1.2 Abgrenzung Änderungsbereich

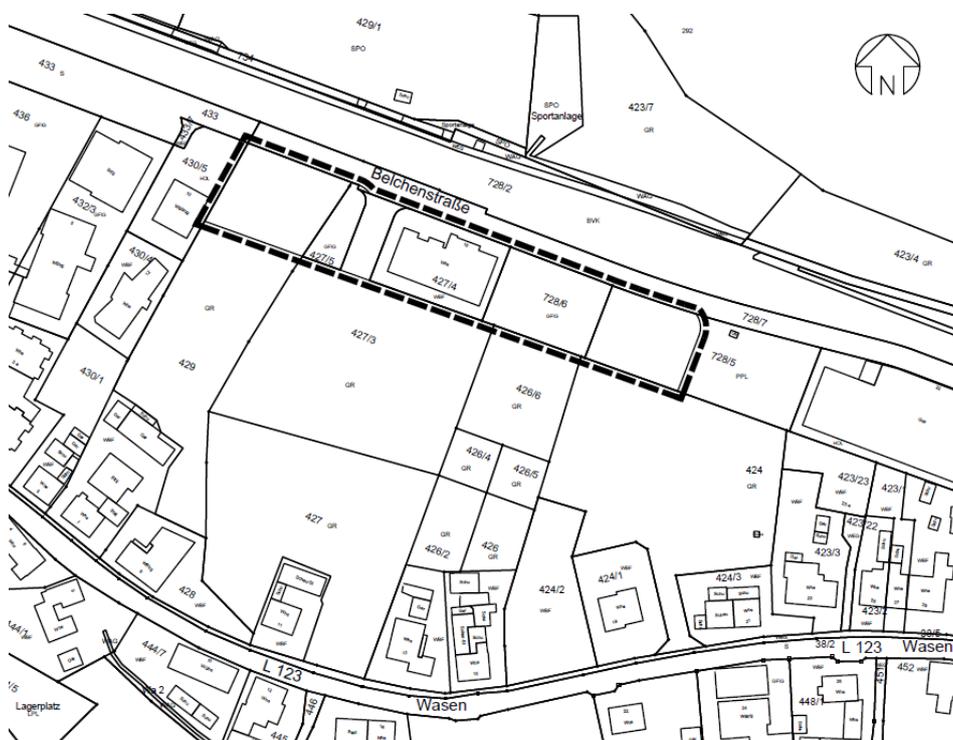
Der Änderungsbereich umfasst den westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Bahnhofsareal“ mit dem bisher festgesetzten Mischgebiet (MI) und der westlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park

& Ride“.

Dieser wird begrenzt:

- Im Norden durch die Belchenstraße (Flst. Nr. 728/7)
- Im Osten durch den bestehenden P+R Parkplatz (Flst. Nr. 728/5)
- Im Süden durch unbebaute Wiesenflächen bzw. Kleingärten (Flst. Nrn. 424, 426/6, 427/3 und 429 Teil)
- Im Westen durch ein bebautes Gewerbegrundstück (Flst. Nr. 430/5)

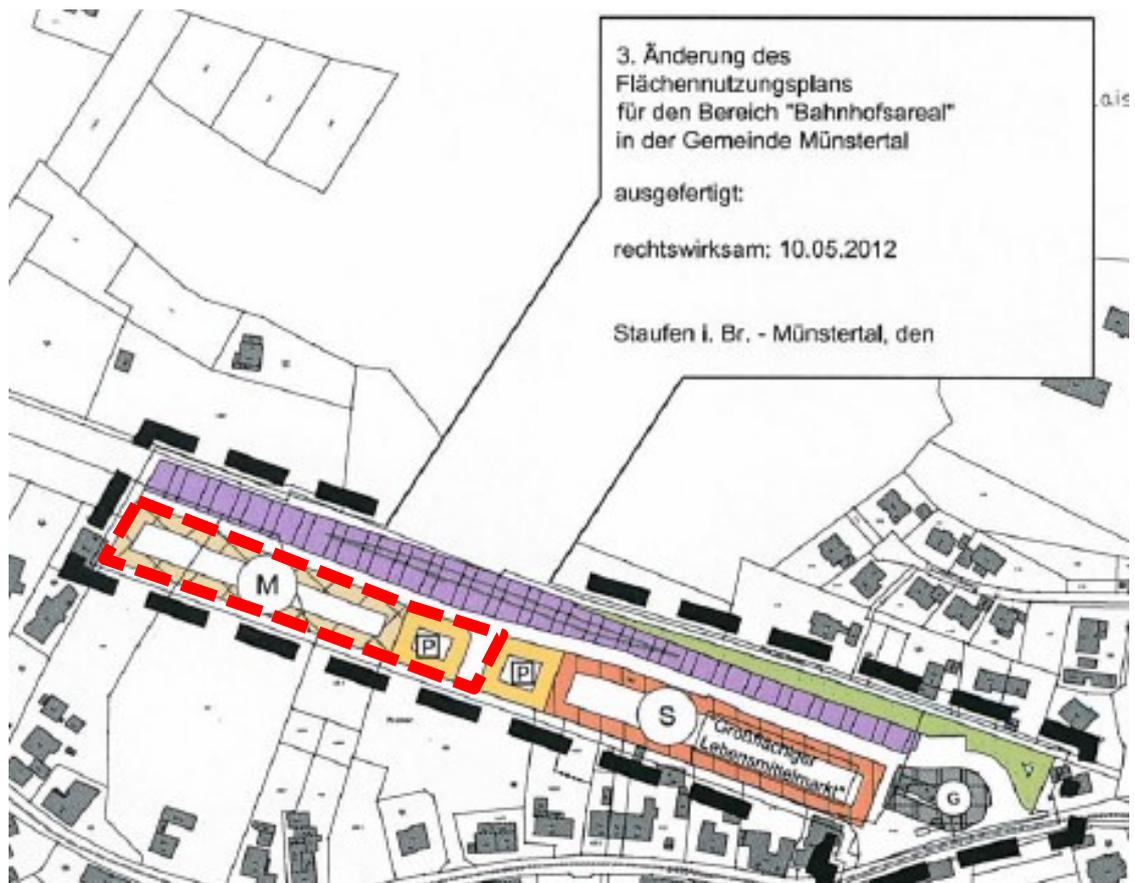
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgendem Lageplan zu entnehmen.



Lageplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

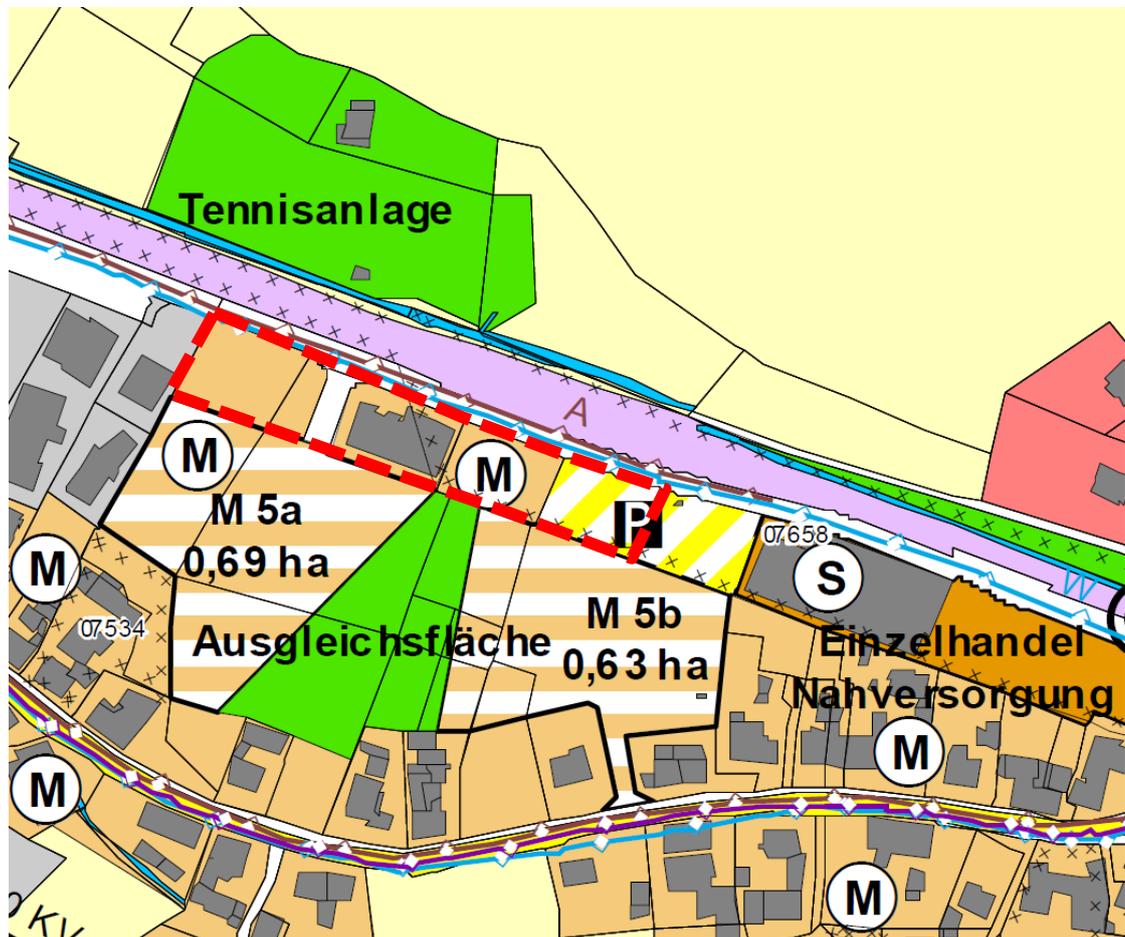
1.3 Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Bahnhofsareals und der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofsareal“ wurde der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen-Münstertal zum 3. Mal geändert. Dieser sieht für den vorliegenden Änderungsbereich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ und eine Mischbaufläche (M) vor.



Deckblatt 3. Änderung des Flächennutzungsplan vom 10.05.2012 (Feststellungsbeschluss) mit Änderungsbereich

In dem in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen-Münstertal wurde die Darstellung der 3. Änderung übernommen. Damit entspricht der östliche Teilbereich nicht den zukünftigen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die erforderliche Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt noch im Rahmen der derzeit laufenden FNP-Fortschreibung (Stand: Offenlage) zum Feststellungsbeschluss. Durch diese Änderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes von Münstertal in diesem Teilbereich nicht beeinträchtigt und dadurch gewahrt.



FN-P-Ausschnitt mit Änderungsbereich Stand: Offenlage (ohne Maßstab)

1.4 Verfahren

1.4.1 Verfahrensart

Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits besiedelten Bereichs und ist im Osten und Westen durch bestehende Bebauung umgeben.

Als Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB zählen auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall wird ein Urbanes Gebiet (MU) mit einer Größe von insgesamt ca. 4.494 m² und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit ergibt sich eine

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 13

maximal überbaubare Fläche von ca. 2.696 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Im Hinblick auf die sogenannte Kumulationsregel ist auch zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht.

Nach Prüfung steht der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gem. § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Durch das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ im Bereich des westlich des Plangebiets verlaufenden „Rickenbachs“ und des südlich verlaufenden „Neumagens“ werden aufgrund der Biotopstruktur und der dazwischenliegenden Nutzungen (Bebauung, Tennisplatz, Straßen) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 8114441 „Südschwarzwald“ ist fast 4 km entfernt. Daher sind auch im Hinblick auf dieses Schutzgebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung zu erwarten.

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

Im Ergebnis kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB daher angewendet werden.

1.4.2 Verfahrensdaten

Das Änderungsverfahren erfolgt gemäß folgendem Ablauf:

30.01.2023

Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofsareal“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 13

- | | |
|---|--|
| 24.04.2023 | Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB. |
| 08.05.2023 bis
09.06.2023 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben vom
03.05.2023 mit Frist
bis 09.06.2023 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB. |
| 24.07.2023 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofsareal“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Änderung ist, eine zusätzliche Wohnbebauung im Geschossbau zu ermöglichen. Hierzu wird es notwendig, die bisher festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park& Ride“ als potenzielle Baufläche miteinzubeziehen. Nach einer durchgeführten Prüfung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro kann auf diese P+R- Fläche verzichtet werden, da östlich angrenzend eine zusätzliche Fläche für P+R vorhanden ist und diese mit den bestehenden P+R Plätzen im Bereich des historischen Bahnhofsgebäudes bzw. Lebensmittelmarktes insgesamt als ausreichend erachtet werden. Die bestehende P+R-Anlage westlich des Lebensmittelmarktes kann temporär zusätzlich als Wendeanlage für Busse dienen, bis der geplante Durchstich nach Süden zur Hauptstraße realisiert wird.

Einbezogen als potentielle Baufläche werden auch der bisher festgesetzte Gehweg auf der Ostseite des westlich geplanten Erschließungsstichs und auf der Westseite des östlich geplanten Erschließungsstichs. Dies vor dem Hintergrund, dass bei beiden Erschließungsstichen zukünftig nur auf jeweils einer Seite ein Gehweg für erforderlich gehalten wird. Damit werden verkehrliche Belange ausreichend berücksichtigt.

Als Art der baulichen Nutzung wird anstatt eines Mischgebietes MI, ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt. Vorteil eines Urbanen Gebietes ist, dass flexibler auf zukünftige Nutzungen reagiert werden kann, da die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Zudem lassen Urbane Gebiete im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine höhere Ausnutzung des jeweiligen Grundstücks zu.

Der östliche Gebietsbereich dient derzeit zwar ausschließlich dem Wohnen (Flüchtlingswohnheim). Dennoch ist auf das gesamte urbane Gebiet bezogen, neben dem Wohnen den übrigen Nutzungen wie nicht wesentlich störende Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen noch ausreichend substanzieller Raum vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Zusammenhang mit der derzeit bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzung (Flüchtlingswohnheim) im östlichen Gebietsteil in Zukunft auch andere Nutzungen wie z.B. soziale Einrichtungen ansiedeln.

In Anlehnung an die bisherigen Ausschlüsse im festgesetzten Mischgebiet werden Schank- und Speisewirtschaften auch im Urbanen Gebiet ausgeschlossen, um die

bestehenden Gastronomiebetriebe in Münstertal zu stärken. Zudem soll in diesem Bereich im Zusammenhang mit dem südlich geplanten Wohngebiet, mögliche Konflikte vor allem in den Nachtstunden durch zu- und abfahrende KFZ vermieden werden.

Die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung wie Tankstellen werden ausgeschlossen, um für diesen insbesondere zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereich, untypische Nutzungen mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel-, und Quellverkehr ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden als ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen, da durch diese Nutzung negative soziale Folgewirkungen insbesondere im Hinblick auf das südlich an das Plangebiet geplante Wohngebiet entstehen können (Trading down-Effekt) und darüber hinaus mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr insbesondere in den Nachtstunden mit den damit verbundenen verkehrlichen Problemen zu rechnen ist. Die Ziffern 1.1.1.1 und 1.1.1.2 (Art der baulichen Nutzung) der planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend gestrichen und neu festgesetzt.

Neben dem klassischen Satteldach mit einer Traufhöhe von 7,00 m und einer Gebäudehöhe von 11,00 m, sollen im Plangebiet als zeitgemäße Dachform auch Gebäude mit begrüntem Flachdach (Neigung von 0° bis 5°) zulässig sein. Bei einer Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, wird für diese Dachform ergänzend eine Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Diese wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Belchenstraße) und der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes. Alle anderen Dachformen mit den entsprechenden Trauf- und Firsthöhen sind weiterhin zulässig und sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Die Ziffern 1.2.1.1 und 1.2.1.3 (Höhen, Höhenlage) der planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Wie bisher festgesetzt, können untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Diese Festsetzung soll auch für das urbane Gebiet MU gelten und ermöglicht somit eine gewisse Flexibilität bei der Erstellung dieser notwendigen Anlagen vor allem im Geschossbau. Die Ziffer 1.2.1.5 (Höhen, Höhenlage) der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend modifiziert.

Um einen Spielraum bei der Anordnung von offenen Stellplätzen zu erhalten, sind diese bis zur rückwärtigen, südwestlichen Baugrenze zulässig. Carports und Garagen sind hingegen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Durch diese Regelungen werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Sicherung der Wohnqualität, beruhigte Gartenbereiche ermöglicht. Zur Klarstellung werden Carports definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Die Ziffern 1.2.2.2 und 1.2.2.4 (Stellplätze, Carports und Garagen) der planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 728/ 5 (Teil) und 728/6 wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei dieser Bauweise gelten grundsätzlich die Vorschriften der offenen Bauweise mit den einzuhaltenden Abstandsflächen bzw. Grenzabständen nach LBO, jedoch können Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Diese Bauweise dient zudem als aktiver Lärmschutz zum geplanten Wohngebiet im Süden. Die Ziffer 1.4.2 (Bauweise) der planungsrechtlichen Festsetzungen wird neu eingefügt.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 13

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing. Büro Fichtner Water & Transportation durchgeführt.

Hierbei wurden Lärmeinwirkungen des Verkehrs (Straßenverkehr und Schienenverkehr), des nahe gelegenen REWE Marktes und der verschiedenen Nutzungen der Tennisanlagen mit dem Vereinsheim auf das Plangebiet untersucht.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm (REWE-Markt)

Im Plangebiet werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch gewerbliche Anlagen im Umfeld eingehalten, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Sportlärm (Tennisanlagen)

Im Plangebiet werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung durch die Tennisanlagen im Umfeld eingehalten, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Freizeitlärm (Vereinsheim)

Im Plangebiet werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der Freizeitlärmrichtlinie durch die Nutzung des Vereinsheims der Tennisanlage durch private Feiern am Tag eingehalten. In der Nacht wird im 2. OG im westlichen Baufenster der Richtwert jedoch überschritten. Dies hat zur Folge, dass in diesem Teilbereich schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern ausgeschlossen sind. Die Ziffer 1.13 wird neu eingefügt.

Verkehrslärm

Durch die vorliegende Änderung ist nicht von einer relevanten Änderung des durch das Plangebiet erzeugten Verkehrs auszugehen, die auf das bestehende Straßennetz einen wesentlichen Einfluss haben könnte, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Darüber hinaus werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (MU) über alle Stockwerke eingehalten, so dass auch hier keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung von Fichtner Water & Transportation verwiesen, welche als Anlage der Bebauungsplanänderung beigelegt ist.

3 ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Grundsätzlich ist im Hinblick auf die gestalterischen Festsetzungen die Lage des Plan- gebiets, sowie der angestrebte Charakter eines baulich qualitätsvollen urbanen Ge- biets MU maßgebend. Insbesondere die Vorschriften zu Dächern, sollen eine gestalte- rische Einbindung in den ländlich geprägten Kontext gewährleisten. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalteri- scher Spielraum gegeben.

Vor diesem Hintergrund und im Sinne des Klimaschutzes, sollen für Hauptdächer nun neben geneigten Dächern in Form von reinen oder versetzten Satteldächern mit einer Neigung von 6° bis 45° auch zeitgemäße Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig sein. Diese sind in der Summe auf einer Fläche von mindestens 75 % extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Ausgenom- men hiervon sind Eingangsüberdachungen. Die Ziffer 2.1.1.1 (Gestaltung der Dächer) der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend geändert.

Um Verunstaltungen im Hinblick auf die Dachlandschaft zu vermeiden, sollen Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sein. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind, die der Energiegewinnung dienen Dachaufbauten wie Solar und Photovoltaik. Die Ziffer 2.1.1.2 (Gestaltung der Dächer) der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend geändert.

Die Gemeinde Münstertal legt ein großes Augenmerk auf regenerative Energieformen, welche zwischenzeitlich bei Neubauten verpflichtend errichtet werden müssen. Diese Anlagen sind deshalb auf jedem Dach grundsätzlich zulässig. Um Verunstaltungen der Dachlandschaft zu vermeiden, dürfen diese bei geneigten Dächern mit einer Neigung von 6° bis 45° die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig. Die Ziffer 2.1.1.6 (Gestaltung der Dächer) der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend ergänzt.

Für Carports, Garagen und Nebengebäude gelten im Hinblick auf die Dachgestaltung die gleichen gestalterischen Vorschriften wie für Hauptgebäude. Damit wird eine ein- heitliche Dachgestaltung im Gesamtkontext erreicht. Die Ziffer 2.1.2.2 (Gestaltung von Carports, Garagen und Nebengebäude) wird entsprechend geändert.

Um einen sogenannten „Werbewildwuchs“, wie er in vielen anderen Gebieten vor- kommt, zu vermeiden, werden Werbeanlagen im urbanen Gebiet MU entsprechend eingeschränkt. D.h., dass diese bei Gebäuden nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und einer maximalen Fläche von 6 m² zulässig sind. Darüber hin- aus werden freistehende Werbeanlagen auf eine Fläche von 6 m² begrenzt. Diese Vor- schrift wird auch erlassen, da sich der Änderungsbereich am Ortsrand befindet und von den nahen gelegenen Hängen sehr gut einsehbar ist. Die Ziffer 2.2.1 (Werbeanlagen) wird entsprechend ergänzt.

4 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umwelt- prüfung in Form eines Umweltberichts, von der Angabe, welche Arten umweltbezoge- ner Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abge- sehen werden. Durch das Büro faktorgruen wurde ein Umweltbeitrag (Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) erarbeitet. Darüber hinaus wurden

artenschutzrechtliche Belange in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Die Untersuchungen kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Umweltbelange

Der Umweltbeitrag kommt zum Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplans mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen ist. Die wesentliche Änderung stellt die Umwandlung der Parkfläche in ein Urbanes Gebiet dar.

Der eigentliche Eingriffsermittlung auf die verschiedenen Schutzgüter erfolgte bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

Durch die aktuelle Planung bzw. Änderung müssen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den maßgebenden Bereich insgesamt 6 Bäume ausgeglichen werden. Diese wurden durch das Büro faktorgruen entsprechend bilanziert. Das sich daraus ergebende Defizit wird vom Ökokonto der Gemeinde entsprechend abgebucht.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, welcher der vorliegenden Änderung als Anlage beigefügt ist.

Artenschutz

Auch hinsichtlich des Artenschutzes erfolgte die Ermittlung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine neuen Betroffenheiten. Die nun zu berücksichtigenden Maßnahmen werden in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erläutert.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, welcher der vorliegenden Änderung als Anlage beigefügt ist.

5 BAUGRUND/HYDROGEOLOGIE

Ergänzend zum bisherigen geologischen Bericht, der von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofsareal“ im Jahr 2011 erstellt wurde, erfolgte eine weitere Baugrunduntersuchung für den vorliegenden Änderungsbereich durch das Büro Geoconsult Ruppenthal GmbH in Freiburg.

Dieses Gutachten kommt im Hinblick auf die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse zu ähnlichen Ergebnissen.

Im Hinblick auf die Hydrogeologische Situation wurden in allen Sondierungen im Hangschutt Wasser angetroffen. Der Wasserstand lag am Sondiertag bei 1,6 m unter Geländeoberkante. Das Wasserpotential liegt somit oberhalb der leitenden Schicht (Hangschutt). Auf der tiefergelegenen Wiese abseits des aufgeschütteten Bereichs trat das Wasser am Sondiertag an die Oberfläche aus. Niederschläge, die am nördlichen Hang fallen, werden durch den Hangschutt ins Tal geleitet. Die geplante Teilunterkellerung des geplanten Gebäudes bindet in diesen Wasserleiter ein. Daher ist mit einem Einfluss von schicht- und Hangwasser auf das geplante Bauvorhaben zu rechnen. D.h., dass eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beantragen ist.

Bei der Bauwerksabdichtung der erdberührenden Bauteile ist, in Abhängigkeit der Eintauchtiefe der Wassersäule, die Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E (Eintauchtiefe \leq 3,0 m) bzw. W 2.2-E (Eintauchtiefe \geq 3,0 m) zu berücksichtigen.

Neben den Untersuchungen zum Baugrund und der Hydrogeologie wurden horizontierte Bodenproben entnommen. Daraus wurde eine Bodenmischprobe aus dem Bereich der Auffüllung angefertigt und nach VwV, Tab. 6.1 zur Vordeklaration von anfallendem Aushubmaterial im Feststoff und Eluat im akkreditierten Labor analysiert.

Im Ergebnis wird das Bodenmaterial aufgrund des erhöhten Gehaltes an Arsen und Blei im Feststoff, sowie PAK im Feststoff der Zuordnungsstufe Z 1.2 eingestuft.

Anfallender Bodenaushub darf unter Einhaltung der BBodSchV auf dem Gelände verbleiben. Bei Nichtverwendung des Materials muss dieses entsprechend der Verwaltungsvorschrift VwV des UM Baden-Württemberg entsorgt werden oder darf eingeschränkt ohne definierte technische Sicherungsmaßnahmen in wasserdurchlässiger Bauweise verwendet werden, wenn günstige hydrogeologische Voraussetzungen bestehen. Das bedeutet, dass der Grundwasserleiter flächig durch ausreichend mächtige, homogene, natürliche oder künstliche Deckschichten vor Schadstoffen zu schützen ist.

Im Einzelnen wird auf die Baugrunduntersuchung verwiesen, welche als Anlage der Bebauungsplanänderung beigefügt ist.

6 HOCHWASSERSCHUTZ

Nach erfolgter Prüfung befindet sich der Änderungsbereich in keinem hochwassergefährdeten Bereich (HQ 100, HQ extrem). Insofern sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

7 LANDWIRTSCHAFT

Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits durch einen Bebauungsplan überplantes Gebiet handelt, werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

8 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a 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.

Durch die ergänzende Festsetzung, dass Flachdächer extensiv begrünt werden müssen, werden positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet. Zudem sind Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen, auf allen Dächern gestattet.

9 VERKEHR

Der Änderungsbereich ist über die bestehende Belchenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Münstertal in idealer Weise angebunden. Im Zusammenhang mit dem östlich gelegenen Bahnhof wird diese Straße auch von Buslinien der SWEG genutzt. Die Busse wenden heute auf dem provisorisch angelegten, westlichen Grundstückteil des Flst. Nr. 728/5, welches im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „P&R“ planungsrechtlich gesichert ist. Dieses Teil-Grundstück wird nun durch das geplante Flüchtlingswohnheim in Anspruch genommen. D.h., dass die Busse auf diesem Grundstück zukünftig nicht mehr wenden können. In Vorabstimmung mit dem maßgeblichen Busunternehmen und der SWEG, soll nun die provisorische Wendemöglichkeit auf dem benachbarten und ausgebauten „P&R“ Parkplatz stattfinden. Die Situation wurde vorab vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation mit dem Ergebnis untersucht, dass ein Wenden von Gelenkbussen auf den bestehenden Fahrspuren dieses Parkplatzes möglich ist. Jedoch muss auf ca.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

drei Stellplätze verzichtet werden. Diese provisorische Wendemöglichkeit kann dann entfallen, wenn die geplante Verbindungsstraße zwischen der Straße Wasen (L123) realisiert wird.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Urbanes Gebiet (MU)	ca. 4.494 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Gehwege und Parken	ca. 300 m ²
Gesamt	ca. 4.794 m ²

11 KOSTEN

Durch die vorliegende Änderung entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

12 BODENORDNUNG

Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist keine Bodenordnung erforderlich.

Gemeinde 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