

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum B-Plan "Breitmatte I"

der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
nach § 4 Abs. 1 BauGB

ENTWURF

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Breitmatte I" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitmatte I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Wohnbebauung in der Breitmatte in zweiter Reihe geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Bauflächen. Dies ist erforderlich, da zum einen in Münstertal nahezu keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen und im FNP keine größeren Wohngebiete mehr ausgewiesen sind, auf die die Gemeinde den Zugriff hat, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Gebiets "Breitmatte I" geschaffen werden, in dem die bereits vorhandene Wohnbebauung um einen Bauplatz erweitert wird. Der Bauplatz dient dem Eigenbedarf einer einheimischen, jungen Familie.

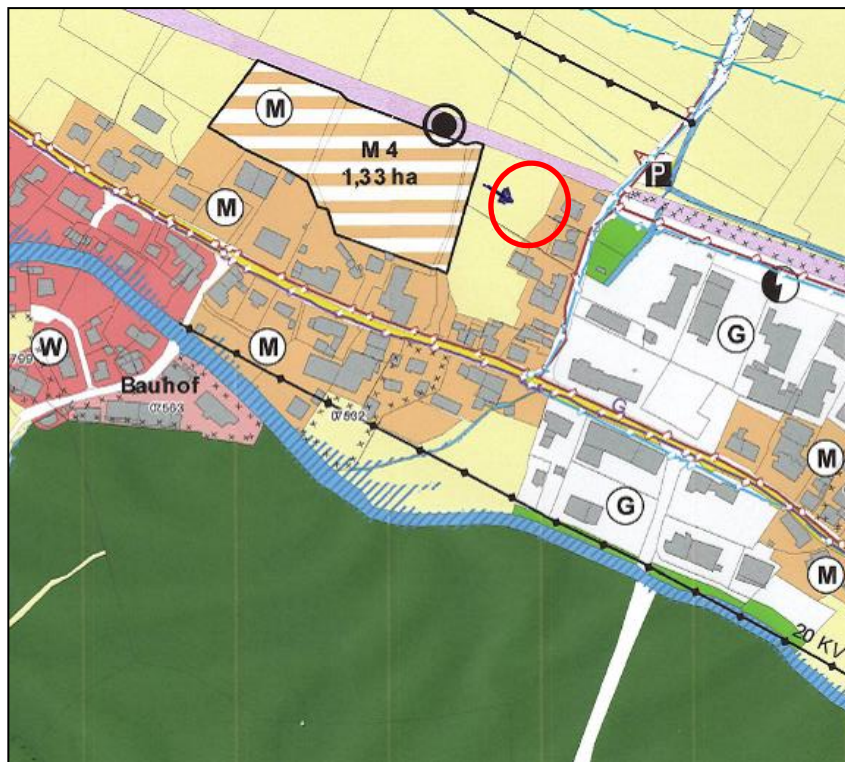
2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan westlich der Breitmatte I

Hinsichtlich der Entwicklung aus dem FNP erfolgte eine Vorabstimmung mit dem LRA Breisgau Hochschwarzwald und dem RP Freiburg, der Bebauungsplan gilt als aus dem FNP entwickelt.



Planausschnitt: Flächennutzungsplan



(Quelle: Gemeinde Münstertal, Abfrage Oktober 2023)

3 Verfahren

3.1 Städtebauliche Konzeption/Bedarf

Ziel des Münstertals ist es gerade einheimischen jungen Familien die Chance zu eröffnen auf eigenem Grund- und Boden mit überschaubaren Kosten Bauland zu entwickeln und seine gewachsene Struktur zu erhalten und im angemessenen Umfang weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde Münstertal ist sich der geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch die Neuausweisung eines Bauplatzes bewusst. Mit der Ausweisung eines Bauplatzes auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 77 wird jedoch eine landwirtschaftliche Fläche, welcher aktuell als privater Garten genutzt wird in Wohnbaufläche umgewandelt. Insofern sind die landwirtschaftlichen Belange durch diese Planung nicht erheblich betroffen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Flst.Nr. 77 mit 0,12 ha und liegt in Untermünstertal. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Nachverdichtung in zweiter Reihe östlich der Breitmatte. Im Norden wird das Planungsgebiet durch eine Bahnlinie begrenzt, westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5 Umgebende Bebauung/Nutzung

Die Flächen östlich des Planungsgebiets sind in ihrer Nutzung als Gewerbegebiet „Hof – Breitmatte“ / „Hof – Wogenbrunn“ ausgewiesen, angesiedelte Betriebe sind ein Kfz Betrieb, Reiseunternehmen, Gastronomisches Angebot und Büros. Die erwähnte Bebauung befindet sich in einem Abstand von 30-40 Metern zur geplanten Bebauung.

Zwischen dem Bebauungsgebiet und dem Gewerbegebiet „Hof – Breitmatte“ befindet sich eine Bebauung entlang der Breitmatte, welche im FNP als Dorfgebiet ausgewiesene ist, aber sehr stark von Wohnnutzung geprägt ist. Aufgrund der lärmarmen Gewerbe und einem Puffer zu der geplanten Bebauung ist kein Konfliktpotenzial gegeben.

Die Eisenbahn (SWEG Bahnlinie) welche sich nördlich des Planungsgebiets befindet verkehrt in einem Halbstundentakt.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Neben dem Planungswillen der Gemeinde Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und der damit verbundenen Absicht, diese Fläche ausschließlich für Wohnbebauung zu nutzen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen an ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung berücksichtigen.

6.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen wird dem Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebende Bebauung Rechnung getragen. Durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe in m findet die Höhenentwicklung der angrenzenden bestehenden Bebauung entsprechend Berücksichtigung.

6.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Hinblick auf die Bauplatzgröße verbunden mit einer bestmöglichen Ausnutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 (das Höchstmaß nach BauNVO) festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) bezogen auf die Geschosszahl entsprechend mit 0,8, festgesetzt.

6.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Gebäudehöhen wurde im Vorfeld eine Höhenaufnahme durchgeführt und ergänzend zum Zeichn. Teil 3 Geländeschnitte gefertigt, in dem die bestehenden Nachbargebäude dargestellt wurden, um ein Einfügen in der vorhandenen Bebauung zu gewährleisten.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für das geplante Gebäude wurde in m ü.NHN festgesetzt und wurde über 3 Geländeschnitte für das geplante Gebäude ermittelt und festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Wand- und Firsthöhen wird zum einen ein angemessener Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die umgebende Bebauung berücksichtigt.

Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Aufstellung des B-Plans "Breitmatte I" war es, eine Bebauung auf dem hinteren Teil des Flst.Nr. 77 westlich der Breitmatte zu untersuchen und ein entsprechendes Baufenster festzusetzen.

Im Hinblick auf das Ortsbild wurden Festsetzungen zur Dachvorsprünge getroffen. Diese sind ortsbildtypisch für die Gemeinde Münstertal. Um den Bauherren hier nicht einzuschränken und um einen größeren Planungsspielraum zu gewähren, sollen Dachüberstände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

6.4 Bauweise

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche.

Eine verdichtete Bebauung wird aufgrund der Erschließungs- und Stellplatzsituation nicht empfohlen.

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

6.5 Verkehrliche Erschließung

Die geplante Bebauung wird über die Breitmatte fußläufig erschlossen. Ein Zugang für die Feuerwehr ist gesichert. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt auf eigenem Grundstück östlich der Breitmatte.

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

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

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Münstertal im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum Breitmatte abgestellt werden, der ohnehin einen schmalen Querschnitt aufweist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in räumlicher Nähe hergestellt werden.

7 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zum Bebauungsplan wurde im Vorfeld eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro faktorgruen durchgeführt. Zusammenfassend kommt die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zu folgendem Ergebnis:

Bei Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit aller planungsrelevanten Tierarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden:

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September ab-geschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermaustagesquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist im Norden des Plangebiets ein Eidechsenzaun zu errichten. Dieser soll verhindern, dass Eidechsen während der Bauphase in die Baugrube einwandern. Nach Baufertigstellung darf dieser Zaun wieder rückgebaut werden.

Für eine ausführliche Darstellung wird auf den Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

8 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde im Vorfeld ein Umweltbericht durch das Büro faktorgruen erstellt. Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis:

Die Grünordnungsplanung wird zur Offenlage ergänzt.

Die Umweltauswirkungen ergeben sich im Wesentlichen durch den Bau des Einfamilienhauses und die damit einhergehende Versiegelung. Dort geht sowohl die vorhandene Vegetation als auch die Bodenfunktionen vollständig verloren.

Die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die negativen Umweltauswirkungen bestmöglich minimieren. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden ggf. zur Offenlage ergänzt.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen sollen eine angemessene Durchgrünung im Plangebiet gewährleisten.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bewertet die verschiedenen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter und wird zur Offenlage ergänzt.

Für eine ausführliche Darstellung wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Geplantes Entwässerungssystem

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation in die Straße "Breitmatte" eingeleitet.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser soll direkt auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche = Nettobaufläche / WA ca. 0,12 ha = 100,0 %

11 Kostenschätzung

Das Grundstück ist über ein privates Grundstück erschlossen. Insofern entstehen für die Gemeinde Münstertal keine Kosten.



Freiburg, den 16.10.2023 LIF-ta
23.11.2023 SHN

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Münstertal, den

.....
Planer

150Beg01.docx

.....
Weichert, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Münstertal übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

Münstertal,

.....
Weichert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 28.07.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Münstertal,

.....
Weichert, Bürgermeister

