

Gemeinde Münstertal



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

südlich der Abt-Columban-Schule

Begründung

Stand: 11.12.2017  
Fassung: Frühzeitige Beteiligung  
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Bedarf .....	5
1.3	Lage des Plangebiets .....	6
1.4	Flächennutzungsplan .....	7
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>8</b>
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB .....	8
2.2	Verfahrensablauf .....	9
<b>3</b>	<b>PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
3.1	Allgemeine städtebauliche Zielsetzung .....	10
3.2	Städtebauliches Konzept.....	10
3.3	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.4	Tauf- und Gebäudehöhen .....	12
3.5	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	13
3.6	Bauweise .....	13
3.7	Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen .....	13
3.8	Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten.....	14
3.9	Verkehrsflächen.....	14
3.10	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze.....	14
3.11	Nebenanlagen .....	15
3.12	Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung .....	15
3.13	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	15
3.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
3.15	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen .....	16
3.16	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen .....	17
3.17	Firstichtung .....	17
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>17</b>
4.1	Dächer von Hauptgebäuden.....	17
4.2	Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports .....	18
4.3	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	19
4.4	Außenantennen.....	19
4.5	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung .....	19

---

4.6	Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser .....	20
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>20</b>
5.1	Allgemeines .....	20
5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	20
5.3	Umweltbelange .....	21
<b>6</b>	<b>KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>GRUNDWASSER UND BODENSCHUTZ.....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>OBERFLÄCHENGEWÄSSER .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>26</b>
10.1	Wasserversorgung .....	26
<b>11</b>	<b>ENERGIEVERSORGUNG .....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>BODENORDNUNG.....</b>	<b>26</b>
<b>13</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>27</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Münstertal beabsichtigt an zentraler Stelle, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortsmitte, ein neues Wohngebiet mit einem Pflegezentrum zu entwickeln.

Anlass für diese Planung ist, dass neben der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnraum, ein sehr großer Bedarf insbesondere an Pflegeplätzen für ältere Menschen besteht, zumal in Münstertal derzeit kein adäquates Angebot an dieser Wohnform vorhanden ist.

Hierzu hat die Gemeinde im Vorfeld des Verfahrens Kontakt mit verschiedenen Institutionen bzw. Trägern aufgenommen und mit dem Caritasverband für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald e.V. einen zuverlässigen Partner mit langjähriger Erfahrung für das Projekt gewinnen können.

Der Caritasverband widmet sich allen Aufgaben sozialer und caritativer Hilfe. Er ist Träger von ambulanten Diensten, teilstationären und vollstationären Einrichtungen in allen Aufgabenbereichen sozialer und caritativer Hilfe.

Der projektierte Standort östlich der bestehenden Abt-Columban-Schule eignet sich für dieses Vorhaben in hervorragender Weise, da sich die Ortsmitte mit dem Rathaus und Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden und mit dem Uferbereich des Neumagens ein Naherholungsgebiet direkt im Süden an das Gelände anschließt. Zudem wird durch die benachbarte Schule eine gewünschte Belebung geschaffen, wo sich ~~s~~Alt%und sJung%begegnen können.

Das Areal ist in idealer Weise über die bestehende L 123 an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Münstertal angebunden. Von dieser Straße erfolgt auch die innere Erschließung des Plangebiets.

Das in einer Gemengelage liegende Gebiet grenzt im Osten an das Gelände mit der bestehenden Schule bzw. einem Handwerksbetrieb, im Norden an die L 123 mit bestehender Wohnbebauung, im Osten an die Straße ~~s~~Gufenbachweg% sowie im Süden an den Uferbereich des Neumagens an und bildet so den zukünftigen Siedlungsrand in diesem Teilbereich von Münstertal.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ~~s~~Abt-Columban-Schule Ost% werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Entwicklung eines Pflegezentrums mit 45 Plätzen incl. aller notwendigen Gruppen- und Nebenräume sowie von diesem Projekt unabhängigen Mietwohnungen im Obergeschoss eines Gebäudeteils
- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Form von Einzel-, Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern insbesondere für junge Familien
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen

- Ökonomische Erschließung über die bestehende L123 durch eine verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Grünstrukturen im Süden des Plangebiets zum sNeumagen%
- Bewältigung der Lärmkonflikte im Zusammenhang mit der L 123 und angrenzenden Nutzungen
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen (z.B. Fotovoltaik, Solar, Nahwärme)

Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer hochwertigen Wohnbebauung in Form von Sonderwohnen (Pflegeheim) sowie Geschosswohnbau und Einfamilienhausbau insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt (vgl. 2.1). Bei diesem Verfahren muss zwar nur ein Anhörungsschritt, nämlich die Offenlage durchgeführt werden. Aufgrund der Komplexität der Planung wird im vorliegenden Fall jedoch zuerst eine Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

## **1.2 Bedarf**

Die Gemeinde Münstertal legt schon seit Jahren im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein großes Augenmerk insbesondere auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich.

Aufgrund der nach wie vor großen Nachfrage nach Wohnraum, strebt die Gemeinde Münstertal nun an, das Gebiet sÖstlich Abt-Columban-Schule% als Wohngebiet städtebaulich zu entwickeln.

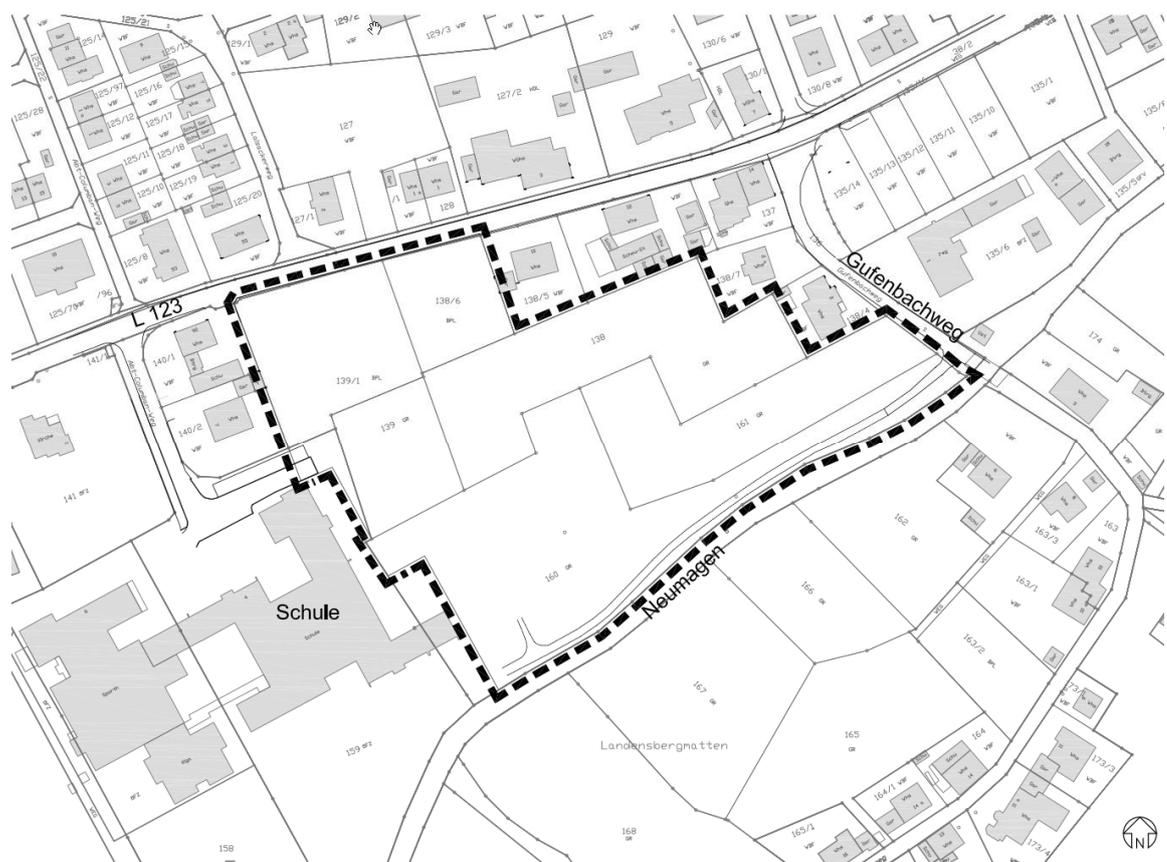
Dieses Gebiet bietet sich in hervorragender Weise für diese Nutzung an, da dieses sich im bebauten Innenbereich befindet und Infrastruktureinrichtungen fußläufig oder mit dem Rad sehr gut zu erreichen sind.

Bedingt durch die besondere Ausgangslage in einer Wachstumsregion mit S-Bahnanschluss und aufgrund der hohen Attraktivität der Gemeinde insbesondere für junge Familien, aber auch für ältere Menschen als Wohnstandort, kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in den nächsten Jahren weiter steigen wird. Sollte der hohen Nachfrage kein entsprechendes Angebot eröffnet werden, ist damit zu rechnen, dass sich die Bauland-, Wohnungs- und Mietpreise noch deutlicher nach oben entwickeln werden, mit negativen Folgen insbesondere für die sozial schwächere Bevölkerungsschicht und damit einhergehend der langfristigen Gesamtentwicklung.

### 1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet östlich der Abt-Columban-Schule liegt auf der Gemarkung von Münstertal und weist eine Größe von ca. 1,86 ha auf. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 138 (Teil), 138/6, 139, 139/1 sowie 161 und wird begrenzt: Im Norden durch die L 123 bzw. private Grundstücke; Im Osten durch den Gufenbachweg, im Süden durch den Neumagen und im Westen durch das Schulgelände.

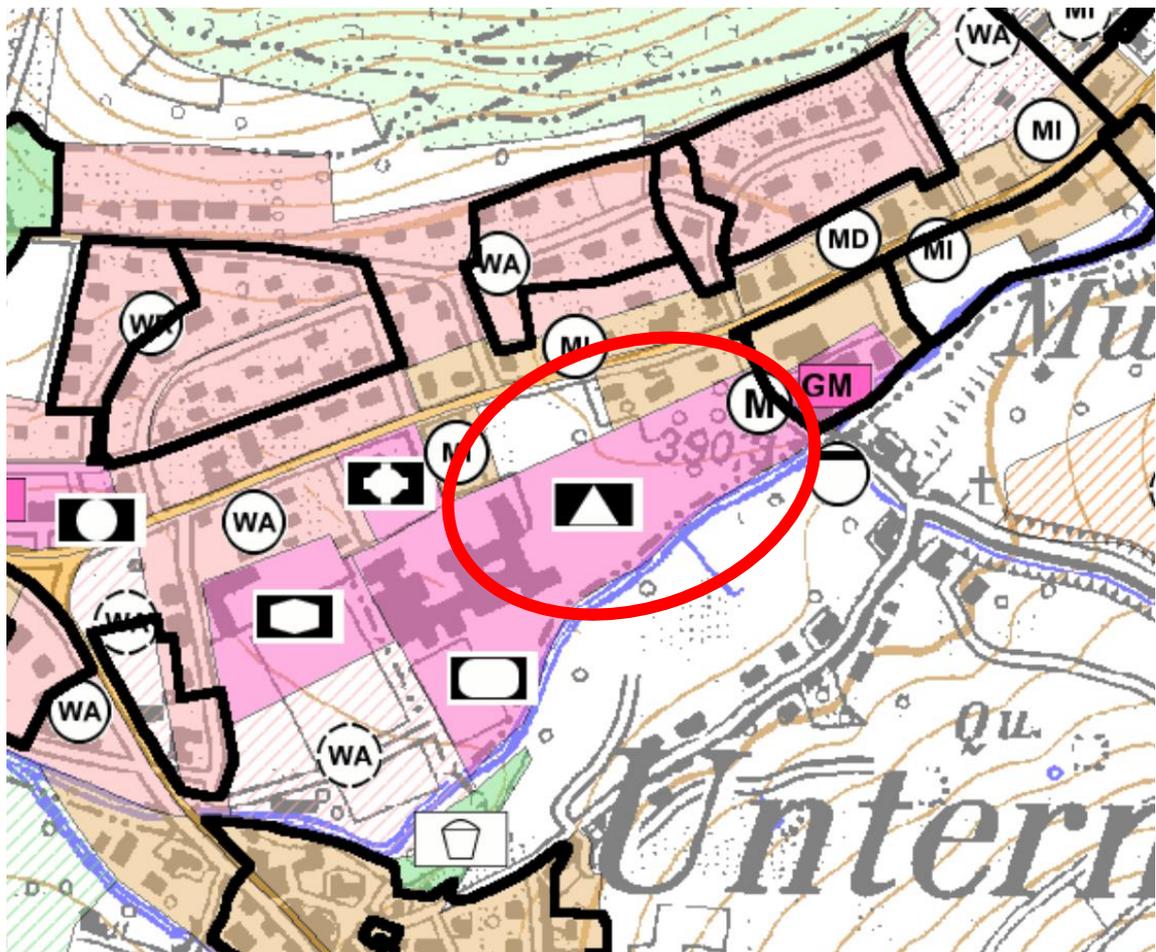
Die genaue Abgrenzung ist folgendem Abgrenzungsplan zu entnehmen (ohne Maßstab):



#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. . Münstertal vom 14.05.1995 (Genehmigung) ist das Plangebiet im Süden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund struktureller Veränderungen, wird die Erweiterungsfläche für eine Schulerweiterung nicht mehr benötigt, so dass das Plangebiet nun als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Damit entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans nicht unmittelbar den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend berichtigt. Durch diese Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

*Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt ohne Maßstab*



## 2 VERFAHREN

### 2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Nach § 13 a 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. Es ist im Norden, Osten und Westen durch bestehende Bebauung direkt umgeben und grenzt den Siedlungsbestand in diesem Innenbereich von Münstertal zum südöstlich gelegenen Neumagen in sinnvoller Weise ab.

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; hierfür kommen grundsätzlich auch Grünflächen in Betracht. Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

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

Im vorliegenden Fall beträgt bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1 bis WA 4) ca. 18.658 m<sup>2</sup> die maximal überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4 ca. 5.461 m<sup>2</sup>. Damit liegt diese im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter dem maßgebenden Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf die sogenannte Kumulationsregel war auch zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht. Nach erfolgter Prüfung ist dies nicht der Fall.

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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVP 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. Siehe hierzu auch artenschutzrechtliche Relevanzprüfung faktorgrün vom 07.11.2016 und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.10.2017.

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

## 2.2 Verfahrensablauf

- 15.05.2017 Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sÖstlich der Abt-Columban-Schule%im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung.
- 11.12.2017 Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt eine vorgezogene Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ . Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ . Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ . Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage in Form der Planauslage gem. § 3 (2) BauGB.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ . Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ . Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sÖstlich der Abt-Columban-Schule%gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### **3 PLANUNG**

#### **3.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung**

Allgemeine städtebauliche Zielsetzung ist, das Gebiet östlich der Abt-Columban-Schule unter Berücksichtigung verkehrlicher, städtebaulicher, grünordnerischer und ökologischer Belange einer Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen im Eigenheim- und Geschosswohnungsbau zuzuführen. Dabei sind die bestehenden Rahmenbedingungen insbesondere der angrenzenden Nutzungen (Feuerwehr) im Hinblick auf Lärmemissionen zu berücksichtigen.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde mit den Gemeinderatsmitgliedern und der Verwaltung am 29.06.2017 ein Workshop durchgeführt. Hierzu wurden in einzelnen Gruppen zu den Themen Verkehr/Erschließung, Städtebau/Gestaltung, Nutzung/Infrastruktur sowie Grünordnung/Ökologie entsprechende Entwicklungsziele für das Plangebiet formuliert, welche dann in zwei städtebauliche Konzepte umgesetzt wurden.

Diese unterscheiden sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Erschließung des Gebietes. Während Variante 1 eine Sticherschließung mit Anschluss an die L 123 vorsieht, sieht Variante 2 eine Ringerschließung sowohl mit Anschluss an die L 123 als auch den Gufenbachweg vor. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile, hat sich daraufhin der Gemeinderat mehrheitlich für die Sticherschließung entschieden, welche als Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts dient.

Die geplante Stichstraße erhält unter Berücksichtigung des geplanten Pflegeheims einen Anschluss im Norden an die L 123 und verläuft zuerst in Richtung Süden, bevor sie dann nach Osten abzweigt und sich am Ende zu einem großzügigen, zentralen Erschließungshof öffnet. Dieser Bereich soll mit Aufpflasterungen und Baumpflanzungen hochwertig gestaltet werden.

Entlang dieser Straße sind die geplanten Gebäude angeordnet, wobei der bauliche Schwerpunkt mit Pflegeheim, Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen aufgrund der günstigen Erschließungssituation im westlichen Teilbereich entsteht. Am Ende der Stichstraße, im östlichen Teilbereich, sind dagegen aufgelockerte Einfamilienhausformen wie Einzel- bzw. Doppelhäuser geplant, welche sich um den Erschließungshof in sinnvoller Weise gruppieren und ihn damit räumlich fassen. Im südwestlichen Bereich, in unmittelbarer Nähe zur Schule, ist ein Mini-Soccerspielfeld vorhanden, welches zugunsten einer Wohnbebauung an dieser Stelle verlegt werden soll. Damit können mögliche Nutzungskonflikte in Zukunft vermieden werden.

Neben der Erschließungsstraße wird ein großes Augenmerk auf durchlässige Verbindungen für Fuß- und Radfahrer gelegt. So werden Verbindungen von der L 123 bzw. Laisackerweg über das Plangebiet zu dem bestehenden Fuß- und Radweg am Neumagen in Richtung Osten und Westen geschaffen. Dieser Bereich soll als öffentlich zugängliche Wiese mit Baumpflanzungen, einzelnen Sitzmöglichkeiten und Spielbereichen gestaltet werden und einen Bezug zum Gewässer herstellen.

Die erforderlichen Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen, Carports und Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Im Bereich des geplanten Pflegeheims sind aufgrund der spezifischen Situation nur offene, nicht überdachte Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraßen zulässig.

Ergänzend sind öffentliche Stellplätze für Besucher etc. entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Sämtliche Dächer sind nach Westen bzw. Süden orientiert, mit allen Vorteilen für eine solargerechte (passive) Grundrissorganisation und eine (aktive) Energiegewinnung.

Städtebauliches Konzept Stand: Frühzeitige Beteiligung (ohne Maßstab)



### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den geplanten Nutzungen, wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den geplanten Wohngebieten WA 1 und WA 2 sollen im Zusammenhang mit der günstigen Erschließungssituation und der Baustruktur (Pflegeheim und Mehrfamilienhäuser) grundsätzlich Schank- und Speisewirtschaften z.B. in Form eines Cafés grundsätzlich zulässig sein. Im östlichen Teilbereich (Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4) mit den geplanten Eigenheimformen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen, da hier das Wohnen Vorrang haben soll und dadurch Konflikte vor allem in den Nachtstunden (zu- und abfahrender KFZ-Verkehr) vermieden werden können.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um für diesen 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.

Ebenfalls ausgeschlossen werden wegen des großen Flächenbedarfs und möglichen Nutzungskonflikten Anlagen für sportliche Zwecke.

### **3.4 Trauf- und Gebäudehöhen**

Bei der Höhenentwicklung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept zwischen den einzelnen Gebietsbereichen differenziert. So wird für das geplante Pflegeheim im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und für die geplanten Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bei Satteldächern eine Bebauung mit drei Vollgeschossen bei einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Neben dem geplanten Satteldach an der L 123, ist im rückwärtigen Teil des Pflegeheims ein Flachdach mit zwei Vollgeschossen und einer teilweise begehbaren Terrasse mit Pergola geplant. Insofern wird für diesen Teilbereich eine Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind unmittelbar angrenzend Hausgruppen geplant, welche die gleiche Trauf- und Firsthöhen erhalten sollen. Um jedoch einen zu massiven Dachausbau an diesem Gebietsrand zum sNeumagen% auszuschließen, soll nur eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig sein.

Im übrigen Wohngebiet WA 4 erhalten die geplanten Einfamilienhausformen ebenfalls zwei Vollgeschosse, wobei jedoch das oberste Vollgeschoss im Dach untergebracht werden muss. Insofern wird für diesen Gebietsbereich eine Traufhöhe von 5,0 m und eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Durch diese Regelungen im Zusammenhang mit der Dachform (Satteldach), wird insgesamt eine einheitliche Höhenentwicklung im Zusammenhang mit den einzelnen Gebäudetypen im Plangebiet selber und der im Nordosten angrenzenden Wohnbebauung erreicht und zugleich Spielraum für eine individuelle Architektur ermöglicht.

Da durch Dachaufbauten auf einer maximal zulässigen Länge von 2/3, bezogen auf die zugehörige Wandfläche eine neue Traufhöhe entstehen kann, wird festgesetzt, dass die jeweilige Traufhöhe durch Dachaufbauten wie Gauben um bis zu 2,0 m überschritten werden kann.

### **3.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Im Plangebiet soll auch im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

So wird für die geplanten Wohngebiete WA 2 bis WA 4 auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei der Geschossflächenzahl (GFZ) wird zwischen den Gebieten im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse differenziert. So ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine GFZ von 1,2, sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 eine GFZ von 1,0 und im WA 4 eine GFZ von 0,8 zulässig.

Aufgrund der Sonderbauform des geplanten Pflegeheims und der notwendigen Freiflächen insbesondere für Demenzzranke wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Da die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße meist nicht eingehalten werden kann, darf diese in diesen Fällen auf max. 0,5 erhöht werden. Dadurch wird zwar die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung ist jedoch nach § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt. Städtebaulicher Grund für die Überschreitung ist hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Zugleich wird dadurch eine angemessene Verdichtung erreicht. Durch diese Erhöhung werden gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die städtebauliche Ordnung gewahrt. Zudem werden ausreichende, nicht versiegelte Freiflächen festgesetzt.

### **3.6 Bauweise**

Wegen der speziellen Nutzung darf das geplante Pflegeheim im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Gebäudelänge von über 50 m aufweisen. Aus diesem Grund wird für diesen Gebietsbereich eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In den übrigen Gebietsbereichen gilt die offene Bauweise (o) mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen (siehe Planeinschrieb).

### **3.7 Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet soll die städtebauliche Ordnung durch klar zur Erschließungsstraße angeordnete Baufenster, auch im Hinblick auf beruhigte Gartenbereiche gewährleistet werden.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen dagegen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

Um den solaren Energieeintrag zu fördern und auch die Wohnqualität zu verbessern, wird bei den geplanten Eigenheimformen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 durch das sog. Wintergartenprivileg bestimmt, dass Baugrenzen die nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen orientiert sind mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m in voller Länge überschritten werden dürfen. Hierbei sind jedoch die erforderlichen Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücksgrenzen gem. der Landesbauordnung (LBO) zu berücksichtigen.

### **3.8 Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten**

Während bei dem Pflegeheim im WA 1 aufgrund der besonderen Nutzung und im WA 2 wegen der angestrebten Verdichtung im Geschossbau, bewusst auf die Zahl der Wohneinheiten verzichtet wird, werden im Wohngebiet WA 3 bei einer offenen Bauweise die Zahl der Wohneinheiten dahingehend beschränkt, dass pro Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig sind. Gründe für diese Beschränkung sind, dass eine übermäßige Verdichtung ausgeschlossen und die damit einhergehenden verkehrlichen Probleme (Zu- und Abfahrt über die Spielstraße etc.) vermieden werden sollen. Zudem soll die Zahl der Stellplätze in diesen rückwärtigen Gebietsbereichen beschränkt werden.

### **3.9 Verkehrsflächen**

Vorgesehen ist, das Plangebiet an die L 123 anzubinden. Geplant ist, die interne Erschließungsstraße in der Höhe dem heutigen Geländeverlauf in etwa anzupassen. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro die genaue Höhenlage der Straße über NN festgelegt und diese in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass eine Abweichung der Straßenhöhen um +/- 20 cm grundsätzlich zulässig ist.

### **3.10 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze**

Bei der Anordnung von KFZ-Stellplätzen in Form von Garagen, Carports und offenen, nicht überdachten KFZ-Stellplätzen, wird zwischen dem geplanten Pflegeheim als Sonderbauform und den übrigen Wohngebieten differenziert.

So sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Pflegeheim) nur offene, nicht überdachte Stellplätze auf den speziell festgesetzten Zonen (ST) zulässig. Diese Regelung wird getroffen, um den rückwärtigen Bereich mit dem geplanten Demenzgarten grundsätzlich von KFZ freizuhalten. Zum anderen soll eine übermäßige Versiegelung bzw. Bebauung mit Garagen und Carports ausgeschlossen werden.

In den übrigen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 wird zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen festgesetzt, dass offene, nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig sind, wobei diejenige Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Um Gefährdungssituationen insbesondere bei ausfahrenden Autos zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass Garagen die außerhalb der Baufenster

errichtet werden, einen Mindestabstand von 5,0 m zur jeweiligen Straße einhalten müssen. Das gleiche gilt für Carports. Jedoch müssen diese Anlagen nur einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straße bzw. Gehweg einhalten. Bei Garagen soll zudem gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist.

Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet die erforderlichen Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen. Damit soll vermieden werden, dass die öffentlichen Erschließungsflächen als private Parkzonen dienen.

### **3.11 Nebenanlagen**

Nebengebäude sollen in allen Wohngebieten grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch bei den geplanten Eigenheimformen sowie Mehrfamilienhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 die Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der Grünbereiche zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Nebengebäude, die über 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind.

Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird im gesamten Plangebiet die Gesamthöhe dieser Anlagen bei einem Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° auf maximal 3,50 m und bei einem geneigten Dach bis 45° auf 4,50 m begrenzt.

### **3.12 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Im Ausfahrtbereich zur L 123 sind zur Sicherheit bei ausfahrenden KFZ entsprechende Sichtflächen zu berücksichtigen. Diese müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

Zudem ist gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung im Bereich der Wendeanlage die festgesetzte 1,0 m breite Freihaltezone von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen als Lichtraumprofil freizuhalten.

### **3.13 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m - gemessen über der geplanten Erschließungsstraße - zulässig.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erhalten bzw. eine zu massive Bebauung auszuschließen, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 Abgrabungen nur bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Eigenheimformen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4. In diesen Gebietsteilen sollen Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen, welche bis zu 1,5 m - vertikal gemessen - unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m - horizontal gemessen - ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig sein.

### **3.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung wie die Anlage und Gestaltung von Grünbereichen, werden u.a. zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen erlassen.

So sind Stellplatzflächen grundsätzlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) und einem Gefälle zu angrenzenden unbefestigten Flächen auszubilden.

Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz insbesondere nachtaktiver Insekten und Minderung der Fernwirkung ist bei der Straßenbeleuchtung nur die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zulässig.

Des Weiteren sind in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht als sogenannte *Weiße Wanne* auszuführen.

Zur Aufwertung des Uferbereiches am *Neumagen* ist eine artenreiche Wiese mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche sind unbefestigte Wege sowie Spielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten zulässig.

### **3.15 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen**

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen sowie privaten und öffentlichen Grünflächen dienen einer angemessenen Durchgrünung bzw. Gestaltung des Plangebiets und tragen so in positiver Weise zum Klimaschutz bei.

Der bestehende und erhaltenswerte Baum zwischen bestehender Schule und geplanter Wohnbebauung wird durch ein Erhaltungsgebot geschützt und ist dauerhaft zu pflegen. Um diesen Baum ist eine artenreiche Wiesenfläche anzulegen.

Die bestehenden Bäume unmittelbar im Uferbereich des *Neumagens* zwischen bestehendem Weg und Gewässer sind durch den ausgewiesenen Gewässerrandstreifen und den daraus abzuleitenden Ge- und Verboten entsprechend geschützt.

### **3.16 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird die Lärmsituation ausgehend durch die L 123 als auch durch angrenzende Nutzungen durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation untersucht und bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

### **3.17 Firstrichtung**

Um eine städtebauliche Ordnung zu erhalten, wird an den maßgebenden Stellen eine Firstrichtung festgesetzt. Mit dieser Regelung wird auch gewährleistet, dass die Gebäude eine Süd-, bzw. Ost-Westorientierung erhalten und so eine optimale Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer von Hauptgebäuden**

Grundsätzlich sollen im Plangebiet Gebäude mit ortstypischen Satteldächern erstellt werden. Einzige Ausnahme bildet das geplante Pflegeheim. Neben einem Satteldach entlang der L 123 soll im rückwärtigen Gebäudeteil auch ein Flachdach mit einer begehbaren Pergola in einem Teilbereich zulässig sein. Diese Dachform ist den speziellen Anforderungen bzw. internen Betriebsabläufen geschuldet.

Das Satteldach entspricht auch den Vorgaben der Gestaltungssatzung, welche im Jahr 2016 fortgeschrieben wurde und für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme von einigen Bebauungsplangebietem gilt. Damit wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in harmonischer Weise in den bestehenden Siedlungsbestand einfügen.

Abgeleitet hiervon sind im Plangebiet mit o.g. Ausnahme für Hauptdächer nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Ergänzend hierzu sind als Dacheindeckung nur Ziegel bzw. Betondachsteine in den Farben naturrot bis braun bzw. grau bis anthrazit zulässig. Das geplante Flachdach des Pflegeheims im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist mit einer Neigung von 0° bis 5° herzustellen und mindestens 50% zu begrünen. Diese Regelung trägt ebenfalls zu einem positiven Erscheinungsbild insbesondere von den angrenzenden Hügeln des Schwarzwaldes bei.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden als ortsuntypische Materialien und wegen des negativen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

Die Gemeinde Münstertal fördert ausdrücklich regenerative Energieformen wie Fotovoltaik und Solar. Aus diesem Grund sollen die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) im gesamten Plangebiet generell zulässig sein. Um die Dachlandschaft nicht negativ zu beeinträchtigen, dürfen diese Anlagen bei Satteldächern die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist das geplante Flachdach des Pflegeheims. Auf diesem sind Überschreitungen bis zu 1,50 m zulässig.

Bei der Gestaltung von Dächern, sowie deren Aufbauten wird zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit dem geplanten Pflegeheim, welches als Sonderbaukörper mit spezifischen Anforderungen zu verstehen ist und den übrigen Wohngebieten unterschieden.

So sollen im gesamten Plangebiet Dachaufbauten wie Gauben grundsätzlich ermöglicht werden. Daneben sind Zwerchgiebel und Wiederkehren nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 zulässig. Hintergrund ist der, dass diese Bauteile den angestrebten Charakter des geplanten Pflegeheims insbesondere entlang der L 123 negativ beeinträchtigen und beim geplanten Flachdach keinen Sinn machen würden.

Diese Bauteile sind bei Satteldächern bis zu 2/3 der dazugehörigen Wandlänge zulässig, wobei Wiederkehren und Zwerchgiebel auf eine Einzelbreite von 5,0 m beschränkt werden und deren Traufhöhe die Traufhöhe des Hauptgebäudes um maximal 1,5 m überschreiten dürfen.

Bei dem geplanten Pflegeheim ist geplant, entlang der L 123 zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss zu schaffen. Hierzu wird es notwendig, die einzelnen Wohnungen über einen Laubengang in Form einer durchgängigen Gaube zu erschließen. Insofern wird eine Beschränkung der Gaubenlänge in diesem Gebietsbereich nicht als Zielführend erachtet.

Insgesamt müssen Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehren zum jeweiligen Ortsgang ein Abstand von 1,0 m und zum First ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden. Mit diesen Regelungen soll das Hauptdach im Sinne einer gestalterischen Homogenität klar ablesbar sein und nicht verunstaltet werden.

Um eine gestalterische Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu erhalten, werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 Dacheinschnitte und Negativgauben ausgeschlossen.

Um eine gestalterische Homogenität der Dachlandschaft zu erreichen, müssen die Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen. D.h., dass die Dachneigung benachbarter Hausgruppeneinheiten bzw. Doppelhaushälften anzugleichen ist. Hierbei ist eine Abweichung von maximal 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppe die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

#### **4.2 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports**

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern, werden für Nebengebäude, Garagen und Carports gestalterische Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen, die sich an den Festsetzungen zu Dächern der Hauptgebäude orientieren. Abweichend wurde jedoch festgesetzt, dass bei Nebengebäuden, Garagen und Carports auch Dachneigungen unter 5° zulässig sind. Diese sind jedoch nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

#### **4.3 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe auf max. 0,80 m zur beschränkt. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

#### **4.4 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

#### **4.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

##### Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Auch wenn die Gemeinde Münstertal an die S-Bahnlinie angebunden ist und über Buslinien in Richtung Staufen bzw. Bad Krozingen verfügt, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen.

##### Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher

mit Ausnahme von erforderlichen Besucherstellplätzen nicht öffentliche Parkzonen sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück in ausreichender Zahl erforderlich.

#### **4.6 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse ist innerhalb des Plangebietes eine dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Insofern ist daher vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation mit Anschluss an die Vorflut abzuleiten.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird ein entsprechendes Oberflächenwasserkonzept durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erarbeitet und die Ergebnisse in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

### **5 UMWELTBELANGE**

#### **5.1 Allgemeines**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen, Arten und Biotope, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Naturschutzrechtlich besteht bei Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Ausgleichspflicht, wenn die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig hiervon sind artenschutzrechtliche Belange zu untersuchen. Diese Untersuchung wurde vom Büro faktorgrün in Freiburg durchgeführt.

#### **5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Durch das Büro faktorgrün in Freiburg wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese Prüfung basiert auf einer bereits am 07. November 2016 durchgeführten Relevanzprüfung. Diese ergab, dass die Betroffenheit der meisten artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wie Vögel, Säugetiere, Fische, Libellen, Käfer, Weichtiere und Schmetterlinge aufgrund fehlender Habitate oder wegen ihrer geografischen Verbreitung ausgeschlossen werden konnten.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden die Artengruppen Reptilien (Eidechsen), Amphibien (Feuersalamander) und der Europäische Dünnpfarn vertiefend mit dem

Ergebnis untersucht, dass keine Nachweise sowohl der Zauneidechse als auch des Feuersalamanders und des Europäischen Dünnfarns im Plangebiet festgestellt werden konnten.

Im Einzelnen wird auf die Relevanzprüfung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro faktorgrün in Freiburg verwiesen, welche als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt werden.

### **5.3 Umweltbelange**

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese und in einem Teilbereich als Pferdekoppel genutzt. In den Randbereichen zur Schule und entlang des Neumagens sind Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Etwa in der Mitte des Plangebiets steht ein Apfelbaum. Der Neumagen mit seinem unmittelbaren Uferbereich ist als FFH-Gebiet Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen geschützt.

#### **Arten/Biotope und biologische Vielfalt**

Durch die Überplanung des Gebietes geht ein innerörtlicher, prägender Freiraum in Form einer Fettwiese sowie Lebens- und Nahrungsräume für die Fauna verloren. Im Hinblick auf Vögel sind im Plangebiet allgemein verbreitete Arten zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Arten nach Abschluss der Bauarbeiten wieder ansiedeln werden. Für Fledermäuse dient das Plangebiet vorwiegend als Jagdhabitat, welches jedoch von untergeordneter Bedeutung ist. Essenzielle Strukturen bildet der Neumagen mit seinen Uferbereichen, in die jedoch nicht eingegriffen wird. Ein Vorkommen anderer artenschutzrelevanter Säuger kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Nach einer durchgeführten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann auch das Vorkommen des Feuersalamanders, der Zauneidechse und des Dünnfarns im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, werden entsprechende Hinweise dahingehend aufgenommen, dass Beginn der Baufeldfreimachung, sowie Fällung notwendiger Bäume außerhalb der Brutzeit stattfinden muss. Als Minimierungsmaßnahme sind Baum- und Strauchpflanzungen insbesondere im Bereich des Neumagens geplant. Zudem soll der bestehende Baum im Bereich der Schule erhalten und in das Konzept integriert werden.

#### **Geologie/Boden**

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus Auengley und Braunem Auenboden-Auengley, kalkreich, aus schluffigem Lehm auf sandig-lehmigem Schluff, insgesamt 6 bis 12 dm mächtig über Sand und Kies.

Im Bereich der geplanten Versiegelungen wie Erschließungsstraßen und Bebauung, gehen die Bodenstrukturen vollständig verloren. Durch den Erhalt von Grünstrukturen und der Festsetzung, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind, kann der Eingriff minimiert werden.

### **Wasser/Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des im Süden angrenzenden „Neumagens“. Aufgrund dieser Lage und den bisher durchgeführten Untersuchungen, sind hohe Grundwasserstände zu erwarten.

Grundsätzlich ist im Bereich der versiegelten Flächen eine Grundwasserneubildung nicht mehr gegeben.

Durch die Anlage von begrünten, unversiegelten Garten- und Grünbereichen, kann ein positiver Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet werden.

Das Plangebiet wird im südöstlichen Teilbereich bei einem 100 jährigen Hochwasserfall (HQ 100) und einem Extremfall (HQ extrem) überflutet. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird mit der zuständigen Behörde geklärt, ob das Bauen in diesen Bereichen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

### **Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im Talgrund des Münstertals und wurde bisher als Wirtschaftswiese genutzt. Klimatisch ist das Plangebiet in den Übergangsbereich zwischen dem Klima des Rheintals und dem Klima der Schwarzwald-Vorbergzone einzuordnen. Die Niederschlagsmenge liegt bei ca. 1.200 mm im Jahr und die Durchschnittstemperatur bei ca. 8,4 °C. An etwa 16 bis 20 Tagen ist mit einer erhöhten Wärmebelastung zu rechnen. Die thermische Belastungssituation im Bereich des Münstertals ist insgesamt als moderat einzuschätzen.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung durch Verkehrsflächen etc. ist mit einer lokalen Erhöhung der Oberflächentemperaturen zu rechnen. Aufgrund der vorherrschenden Talwinde, sind jedoch keine spürbaren Effekte zu erwarten. Daneben geht eine Fläche für die Kaltluftproduktion verloren. Gemessen an den Kaltluftproduktionsflächen der wirksamen Kaltlufteinzugsgebiete des Münstertals ist der Verlust jedoch unerheblich.

Da das Plangebiet unmittelbar an bestehende Baugebiete angrenzt und sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur der baulichen Umgebung anpasst, sind keine negativen Auswirkungen auf die Kaltluftströme zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft kann durch die Planung von Grünbereichen, sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und einer angepassten Bauweise sowie der Begrünung von Fachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden minimiert werden.

### **Landschaftsbild/Erholung**

Das Plangebiet weist als innerörtliche Grünfläche (Wiese) durch die vorhandene Struktur als Wiese und als Blickachse in Richtung Belchen eine hohe Bedeutung auf. Im Süden entlang des „Neumagens“ verläuft ein vielgenutzter Fuß- und Radweg der insbesondere als Verbindungsweg in Richtung Schule und Sportanlagen bzw. Ortsmitte genutzt wird.

Durch die geplante Bebauung wird sich das Landschaftsbild in diesem Bereich grundsätzlich ändern.

Der Eingriff kann durch den Erhalt und der Aufwertung von Grünstrukturen insbesondere entlang des „Neumagens“ sowie Baumpflanzungen im Plangebiet minimiert werden.

Der Fuß- und Radweg entlang des „Neumagens“ wird durch die Planung nicht tangiert und steht daher für Fußgänger und Radfahrer weiterhin zur Verfügung.

### **Mensch/Wohnen**

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage östlich der Ortsmitte von Münstertal und wird über die L 123 erschlossen. Östlich des „Gufenbachwegs“ befindet sich in unmittelbarer Nähe das Feuerwehhaus der Gemeinde Münstertal. Im Plangebiet selber ist östlich der Schule ein Mini-Soccerfeld vorhanden, welches jedoch im Zuge der Baugebietserschließung verlegt werden soll.

Durch das geplante Wohngebiet wird in einer attraktiven Lage dringend benötigter Wohnraum für den Menschen geschaffen. Insofern ist mit keinen Konflikten auf die benachbarten Gebiete zu rechnen. Es könnten jedoch Konflikte durch die benachbarte Feuerwehr entstehen. Zudem ist durch die unmittelbar im Norden vorbeiführende L 123 mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Dies wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung untersucht und bewertet.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand, keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

### **Sparsame Energienutzung**

Im Plangebiet sollen regenerative Energieformen wie Fotovoltaik und Solar ausdrücklich zugelassen werden. Des Weiteren ist vorgesehen, dass die Beleuchtung des Straßenraumes mit stromkostensparenden LED-Leuchten zu erfolgen hat.

## **6 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.

Beim vorliegenden Konzept handelt es sich um eine sinnvolle Entwicklung eines Wohngebiets innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges. Durch die nach Süden bzw. Westen orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, der Anlage von Grünbereichen, dem Baumerhalt und der Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen, sowie der geplanten Nahwärmeversorgung durch eine Hackschnitzelanlage, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Zum Thema Lärmemissionen wird durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Lärmprognose

durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

## **8 GRUNDWASSER UND BODENSCHUTZ**

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Weiß Ingenieure eine geotechnische sowie hydrogeologische Untersuchung mit Prüfung vorhandener Altlasten durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

### **Baugrund**

Anhand der geologischen Karte und von Baugrundaufschlüssen handelt es sich im Plangebiet beim Boden um eine Deckschicht aus schluffig, sandigen, z.T. schwach organischen und kiesigen Böden mit weicher bis steifer Konsistenz. Darunter befinden sich die Bachschotter des Neumagens mit Kiesen und Steinen, sowie Blöcken mit sandigen und wechselnden Schluffanteilen.

Der Boden wurde zudem im Hinblick auf geogene Belastungen untersucht. Gemäß der durchgeführten chemischen Analyse wurden insbesondere im südlichen Bereich der kartierten Altlastenverdachtsfläche im Uferbereich des Neumagens, erhöhte Werte von Arsen, Blei, Cadmium und Zink festgestellt, welche der Einbaukonfiguration Z 2 zuzuordnen sind. Dieses Bodenmaterial ist bei einer Entsorgung dem Abfallschlüssel 170504 zuzuordnen.

### **Grundwasser**

Gemäß den durchgeführten Messungen, ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. D.h., dass unterhalb des ermittelten Grundwasserhöchststandes (MHW) nicht gegründet werden darf. Aufgrund dieser hoch anstehenden Grundwasserstände insbesondere im Norden des Plangebiets, kann ein ausreichender Sickerraum, ausgehend von herkömmlichen Versickerungsanlagen, nicht eingehalten werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist.

### **Hochwasserschutz**

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte, wird der südöstliche Plangebietsbereich durch ein 100-jähriges Hochwasserereignis HQ 100 und ein HQ extrem überschwemmt. Grundsätzlich besteht bei einem HQ 100 ein Planungsverbot. Das Bauen in diesen Bereichen ist mit der Genehmigungsbehörde entsprechend abzustimmen.

Ausschnitt aktuelle Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)



## 9 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Südlich des Plangebiets verläuft der Neumagen, welcher als Gewässer 1. Ordnung eingestuft wird. Zum Schutz dieses Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

In diesem Zusammenhang wird auf § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

## **10 ERSCHLIEßUNG**

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über eine Stickerschließung mit Anschluss an die bestehende L 123. Dadurch entsteht eine orientierungsleichte Erschließung, welche den Rahmen für eine klare städtebauliche Struktur vorgibt und am Ende dieser Straße eine Hofstruktur mit Aufenthaltsqualität schafft.

Die geplante Straße soll mit Aufpflasterungen an den Eingangsbereichen sowie im Bereich des geplanten Quartiersplatzes verkehrsberuhigt als Spielstraße gestaltet werden und erhält eine durchgehende Breite von 5,5 m. Öffentliche Stellplätze werden im nördlichen Eingangsbereich als sogenannte Längsparker angeordnet. Zusätzliche öffentliche Stellplätze entstehen nach Erschließung der einzelnen Grundstücke, welche nachträglich markiert werden.

Von der geplanten Wohnstraße zweigen nach Süden zwei Gehwege ab, welche in die geplante, öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten führen und eine Anbindung an den bestehenden, übergeordneten Fuß- und Radweg entlang des Neumagens herstellen.

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Leitungen der Gemeinde Münstertal gewährleistet.

## **11 ENERGIEVERSORGUNG**

Geplant ist, das Plangebiet mit Nahwärme aus der bestehenden Hackschnitzelanlage im Bereich der benachbarten Schule zu versorgen. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Siehe hierzu auch Ziffer 6 dieser Begründung.

## **12 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Das erforderliche Umlegungsverfahren wird gem. den Vorgaben des BauGB als gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

### 13 KOSTEN

Die überschlägigen Erschließungskosten werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ermittelt und in den Offenlageentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

### 14 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)	ca. 1,36 ha
Öffentliche Verkehrsflächen inc. Parken	ca.0,19 ha
Geh- und Radwege	ca.0,09 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.0,22 ha
<b>Gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>ca. 1,86 ha</b>

Gemeinde Münstertal, den

Der Bürgermeister  
Rüdiger Ahlers

**fsp.**stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser