

## 4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Hof", Gemeinde Münstertal

### Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen TÖB und betroffenen Bürger i.R.d. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 <b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau</b>	04.01.2018	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänem Auensand.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p>

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
2 <b>Regierungspräsidium Freiburg Abt. Straßenwesen und Verkehr</b>	04.01.2017  Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die L 123. Der Ausbau der L 123, OD Münstertal ist allerdings nicht von dem Vorhaben betroffen. Da keine baulichen Eingriffe in die L 123 erkennbar sind und das Bebauungsplangebiet im Erschließungsbereich liegt, bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
3 <b>Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald - Fachbereich 320 – Gesundheitsschutz</b>	09.01.2018  Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
4 <b>Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald - Fachbereich 410 – Baurecht u. Denk- malschutz</b>	09.01.2018  Der pauschalen Aussage in Ziffer 2.1 der Begründung, wonach sich ein Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müsse, sofern dieser nach § 13b BauGB aufgestellt wird, können wir nicht folgen. Zwar kann ein Bebauungsplan in diesem Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Dies jedoch nur, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.  Gerade mit Blick auf die vorliegende Ausgangssituation von aneinandergrenzender gewerblicher und Wohn- Nutzung, sind Aussagen zur städtebaulichen Ordnung unumgänglich. Diese sind daher zwingend zu ergänzen, um das Vorliegen der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB aufzeigen zu können. Erforderlichenfalls werden wir uns hierzu dann erneut äußern.  Sofern die Gemeinde zu dem Ergebnis kommt, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt, wäre der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.	Die Begründung wird hinsichtlich der Aussagen zum Verfahren nach § 13b BauGB noch ergänzt. Des Weiteren wird ergänzt, dass mit der Umsetzung des B-Plans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt.  Der dortige Bereich ist durchgängig durch eine vorhandene Wohnbebauung geprägt. Das Wohnen störende gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Bedingt durch das südlich angrenzende Gewässer Neumagen und den einzuhaltenden gesetzlichen Waldabstand ist dort nur noch eine eingeschränkte und in sich abgeschlossene bauliche Entwicklung möglich, so dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Der FNP wird zeitnah angepasst.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 4 Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald - Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz</p>	<p>Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen.</p> <p>In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauGB sichergestellt werden.</p> <p>Hinsichtlich Festsetzung Ziffer 2.1 bzw. der zugehörigen Begründung Ziffer 4.2.2 weisen wir darauf hin, dass die gesetzliche Obergrenze hinsichtlich der Geschossflächenzahl 1,2 und nicht wie in der Begründung angegeben 0,8 beträgt. Wir empfehlen dies zu korrigieren.</p> <p>Bei den Höhenfestsetzungen wurden u.a. die angrenzenden Gebäude berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass dabei auch die dort grundsätzlich absolut zulässigen Höhen mit in die Beurteilung eingeflossen sind, um bei einer ggf. späteren Aufstockung der Bestandsgebäude kein städtebauliches Ungleichgewicht zu erhalten. Sofern die Bestandsgebäude bereits ihre maximal zulässige Höhe erreichen, ist dieser Hinweis hinfällig.</p> <p>Die Baufensterausweisung als planungsrechtliche Festsetzung hat anhand städtebaulicher Kriterien zu erfolgen und nicht aufgrund von Privatinteressen. Dass die Wünsche des Eigentümers hierbei einfließen, ist an sich nicht zu beanstanden. Es sollte aber nicht der Anschein erweckt werden, dass die städtebaulichen Gründe für die Platzierung allenfalls einen Randaspekt darstellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde veranlasst.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert, das angeführte Höchstmaß bezieht sich auf die festgesetzte Grundflächenzahl.</p> <p>Bei der Festsetzung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wurde berücksichtigt, dass die bestehenden Gebäude noch geringfügig erhöht werden können. Dies erschien sinnvoll im Hinblick auf z.B. eine energetische Dachsanierung. Da die Erhöhung nur in geringem Umfang erfolgt, ist ein städtebauliches Ungleichgewicht nicht zu befürchten.</p> <p>Die Anordnung des Baufensters wurde aus städtebaulicher Sicht so gewählt, dass die Freibereiche und Sichtbeziehungen der beiden östlich geplanten Gebäude sowie des jetzt ausgewiesenen geplanten Gebäudes gleichermaßen berücksichtigt wurden.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 4 Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald - Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz</p>	<p>Die Begründung Ziffer 4.5 (zur planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5) ist hinsichtlich der darin genannten zusätzlichen Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze nicht nachvollziehbar. Zum einen ist im zeichnerischen Teil kein solches Fenster zu erkennen. Zum anderen sollen ohnehin Garagen etc. ohne Einschränkungen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein. Wir bitten dies zu überprüfen.</p> <p>Nach Ziffer 4.6 der Begründung soll die verkehrliche Erschließung künftig über eine Stichstraße auf Fl.St.-Nr. 94 erfolgen. Dieses Flurstück befindet sich außerhalb des Plangebiets, weshalb hierfür keine Festsetzungen getroffen werden können. Zur Sicherung der Erschließung ist aus unserer Sicht daher die Übernahme einer Baulast sowie ggf. die Eintragung von Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Grundbuch erforderlich.</p> <p>Da dies nicht auf Planungsebene erfolgt, ist derzeit fraglich, ob es sich vorliegend um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt. Aussagen hierzu finden sich in der Begründung bislang nicht. Wir bitten die sich daraus im Baugenehmigungsverfahren ggf. ergebenden Konsequenzen zu berücksichtigen.</p>	<p>In der Begründung wurde bereits darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung des Baufensters eine Sicherung der Wohnqualität der angrenzenden Bebauung angestrebt wird. Die Begründung wird dahingehend noch geändert, dass die städtebaulichen Gründe hier im Vordergrund standen.</p> <p>Der Satz zu den Garagen und Stellplätzen kann entfallen. Dies wurde irrtümlich von der 3. Änd. übernommen.</p> <p>Es gilt, dass Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.</p> <p>Im Rahmen der 3. Änd. u. Erw. des B-Plans "Hof" (östlich angrenzend) wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flst.Nr. 93 bereits festgesetzt. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass das Geh- und Fahrrecht durch Eintrag im Grundbuch dinglich zu sichern ist. Daneben besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das geplante Wohngebäude über das vorhandene Flst.Nr.93 zu erschließen.</p> <p>Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, auch wenn die Erschließung in der östlich angrenzenden 3. Änd. und Erweiter. des B-Plans festgesetzt ist bzw. die L 123 nicht im Geltungsbereich enthalten ist. Die Planung der 3. u. 4. Änd. ist in einem planerischen Gesamtzusammenhang zu sehen und wurde nur im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse und aus zeitlichen Gründen in 2 Verfahren aufgeteilt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<b>zu 4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - <b>Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz</b>	<p>Der Verweis hinsichtlich baugestalterischer Vorgaben auf die Gestaltungssatzung der Gemeinde erscheint mit Blick auf ein einheitliches Dorfbild konsequent. Davon abweichend wird jedoch eine Dachneigung vorgeschrieben. Diese Abweichung sollte noch begründet werden.</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Die festgesetzte Dachneigung von mind. 30° für Wohngebäude entspricht den Aussagen der Gestaltungssatzung. Es erschien jedoch praktikabel, die Dachneigung in der Nutzungsschablone aufzuzeigen, da so für den Bauherrn wie auch die Gemeinde auf einen Blick die mögliche Nutzung des Grundstücks ablesbar ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - <b>Fachbereich 420 – Naturschutz</b>	<p>09.01.2018</p> <p>Laut Ziff. 6.5 – Umweltbelange – ist ein Monitoring im 1. Jahr der Herstellung sowie im 2. und 5. Jahr vorgesehen. Wir bitten uns den jeweiligen Monitoringbericht unaufgefordert zukommen zu lassen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde veranlasst.</p>
<b>6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - <b>Fachbereich 430/440 – Umweltrecht / Wasser u. Boden</b>	<p>09.01.2018</p> <p><b>Hochwasserschutz:</b>            Der Sachverhalt ist gleich dem in der 3. Änderung zum Bebauungsplan, die östlich angrenzt.            Aufgrund des In Kraft treten des neuen Hochwasserschutzgesetzes II (WHG) zum 05.01.2018 ergeben sich jedoch geringfügige rechtliche Änderungen (Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 05.07.2017).            Das Planungsgebiet liegt direkt am Neumagen, einem Gewässer 2. Ordnung. Der südliche Bereich wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutet (Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG i. V. m. § 65 Abs. 1 WG). Da es sich um eine Entwicklung im Innenbereich handelt, ist die vorgelegte Planung jedoch nicht als „neues Baugebiet“ i. S. d. § 78 Abs. 1 WHG (n. F.) zu betrachten, so dass dieses Verbot nicht betroffen ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 6 Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald - Fachbereich 430/440 – Umwelt- recht / Wasser u. Boden</p>	<p>Die übrigen Verbote innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nun in <b>§ 78 Abs. 4 WHG</b> (n. F.) und <b>§ 78 a Abs.1 Nr. 1 bis 8 WHG</b> (n. F.) geregelt und gelten uneingeschränkt.</p> <p>In der 4. Änderung des Bebauungsplans ist innerhalb des Bereichs des Überschwemmungsgebietes keine Bebauung vorgesehen. In Ziffer 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist das Überschwemmungsgebiet aufgenommen. Die bisher gültigen gesetzlichen Bestimmungen des § 78 Abs. 1 Nr. 2 – 9 WHG wurden in die Festsetzung übernommen. Wir empfehlen hier die redaktionelle Änderung aufgrund der o. g. gesetzlichen Änderungen zum 05.01.2018.</p> <p>Das <u>gesamte</u> Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich eines HQextrem.</p> <p>Die Flächen des HQextrem werden ab dem in Kraft treten des neuen Hochwasserschutzgesetz als <b>„Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“</b> behandelt (<b>§ 78 b WHG n. F. ab 05.01.2018</b>).</p> <p>In diesen Gebieten gilt dann nach § 78 b Abs. 1 WHG (n. F.) Folgendes:</p> <p>Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.</p> <p>Die zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen von rund 0,1 m sind nicht geeignet, das Leben oder die Gesundheit zu gefährden. Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen.</p> <p>Aus diesem Grund halten wir es für erforderlich, die geplanten Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen.</p> <p><b>Gewässerrandstreifen:</b></p> <p>Laut Planunterlagen ist ein nach § 38 WG gesetzlich festgeschriebener 5 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Die geltenden rechtlichen Bestimmungen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG wurden in der Ziffer 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Die Festsetzung 7.1 wird entsprechend der neuen Gesetzesvorgaben redaktionell geändert.</p> <p>Das gesamte Planungsgebiet wird noch entsprechend als HQ<sub>extrem</sub> gekennzeichnet.</p> <p>Die Festsetzung 7.2 wird entsprechend der neuen Gesetzesgrundlagen entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

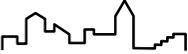
<b>Behörde</b>		<b>Anregungen</b>		<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
7	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - Fachbereich 450 – Gewerbeaufsicht	23.01.2018	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
8	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - Fachbereich 510 – Kreisforstamt	09.01.2018	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
9	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - Fachbereich 520 – Brand- u. Katastrophenschutz	09.01.2018	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Ist im Rahmen des Bauantrags zu beachten.
10	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - Fachbereich 540 – Flurneuordnung u. Landentwicklung		Keine Stellungnahme	

<b>Behörde</b>		<b>Anregungen</b>		<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
11	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - Fachbereich 550 – Vermessung u. Geoinformation Außenstelle Müllheim	09.01.2018	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
12	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - Fachbereich 580 – Landwirtschaft, Landschaft u. Bodenkultur	09.01.2018	Fast die gesamte Planfläche im südlichen Bereich des Flst. 93 wird zusammen mit dem westlich angrenzenden Flst. 91 von einem ortsansässigen Nebenerwerbslandwirt mit Mutterkuhhaltung als Mähweide genutzt. Mit Planumsetzung verliert er 4% seiner Weide- bzw. Betriebsfläche.  Wir weisen darauf hin, sofern das angrenzende Flst. 93 weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm entstehen können. Die agrarstrukturellen Belange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.	Die Gemeinde ist sich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche bewusst. Aufgrund wasserwirtschaftlicher und naturschutzrechtlicher Restriktionen wird es zunehmend schwieriger für die Gemeinde Münstertal, Wohnbauflächen auszuweisen. Mit der 3. Änd. u. Erweiter. des B-Plans wurde eine bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich bereits eingeleitet, so dass damit eine landwirtschaftliche Nutzung der Restflächen erschwert wird. Mit der Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters kann Wohnraum ohne zusätzliche Erschließung kurzfristig geschaffen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Pkt. 5.1 in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.
13	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> - Fachbereich 650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde	09.01.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
14	<b>bnNETZE, Freiburg</b>	06.12.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>
15 Deutsche Telekom AG, Offenburg	Keine Stellungnahme	
16 Badischer landwirt- schaftlicher Hauptver- band e.V.	Keine Stellungnahme	
17 Abwasserzweckver- band Staufferer Bucht	04.12.2017 Keine Einwände. Der Verbandskanal befindet sich außerhalb des Planungs- gebietes.	Wird zur Kenntnis genommen.
18 Stadt Staufen	04.12.2017 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 15.01.2018 LIF-ba  159Töb02.doc

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de