Gemeinde Münstertal

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

ÄÖstlich der Abt-Columban-Schuleñ

Begründung

Stand: 23.07.2018
Fassung: Offenlage
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

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

INHALT

1 ALLGEMEINES 4

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
1.2 Bedarf 5
1.3 Lage des Plangebiets 6
1.4 Flächennutzungsplan 7

2 VERFAHREN 8

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 8
2.2 Verfahrensablauf 9

3 PLANUNG 10

3.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung 10
3.2 Städtebauliches Konzept 10
3.3 Art der baulichen Nutzung 12
3.4 Trauf- und Gebäudehöhen 12
3.5 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung 13
3.6 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche 13
3.7 Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen 14
3.8 Bauweise 14
3.9 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze 14
3.10 Nebenanlagen 15
3.11 Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten 16
3.12 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung 16
3.13 Verkehrsflächen 16
3.14 Abgrabungen und Aufschüttungen 16
3.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
3.16 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen 18
3.17 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen 18
3.18 Firstrichtung 18

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 18

4.1 Dächer von Hauptgebäuden 18
4.2 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports 20
4.3 Müllstandorte 20
4.4 Sockel 20

4.5 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 20
4.6 Außenantennen 20
4.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung 21
5 UMWELTBELANGE 21
5.1 Allgemeines 21
5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung 22
5.3 Umweltbelange 22
6 KLIMASCHUTZ 25
7 IMMISSIONSSCHUTZ 25
8 GRUNDWASSER UND BODENSCHUTZ 26
9 HOCHWASSERSCHUTZ 27
10 STARKREGENEREIGNISSE 28
11 OBERFLÄCHENGEWÄSSER 28
12 ERSCHLIEßUNG 29
13 WASSERVER- UND ENTSORGUNG 29
14 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT 30
15 ENERGIEVERSORGUNG 30
16 LANDWIRTSCHAFT 30
17 BODENORDNUNG 31
18 KOSTEN 31
19 STÄDTEBAULICHE DATEN 31

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 ÄAltñund ÄJungñbegegnen 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 Westen an das Gelände mit der bestehenden Schule/Festhalle bzw. einem Handwerksbetrieb, im Norden an die L 123 mit bestehender Wohnbebauung, im Osten an die Straße ÄGufenbachwegñ mit dem bestehenden Feuerwehrstandort 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 ÄÖstlich der Abt-Columban-Schuleñ 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 Dachgeschoss 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 ÄNeumagenñ
- 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 ÄÖstlich Abt-Columban-Schuleñ als Wohngebiet städtebaulich zu entwickeln.

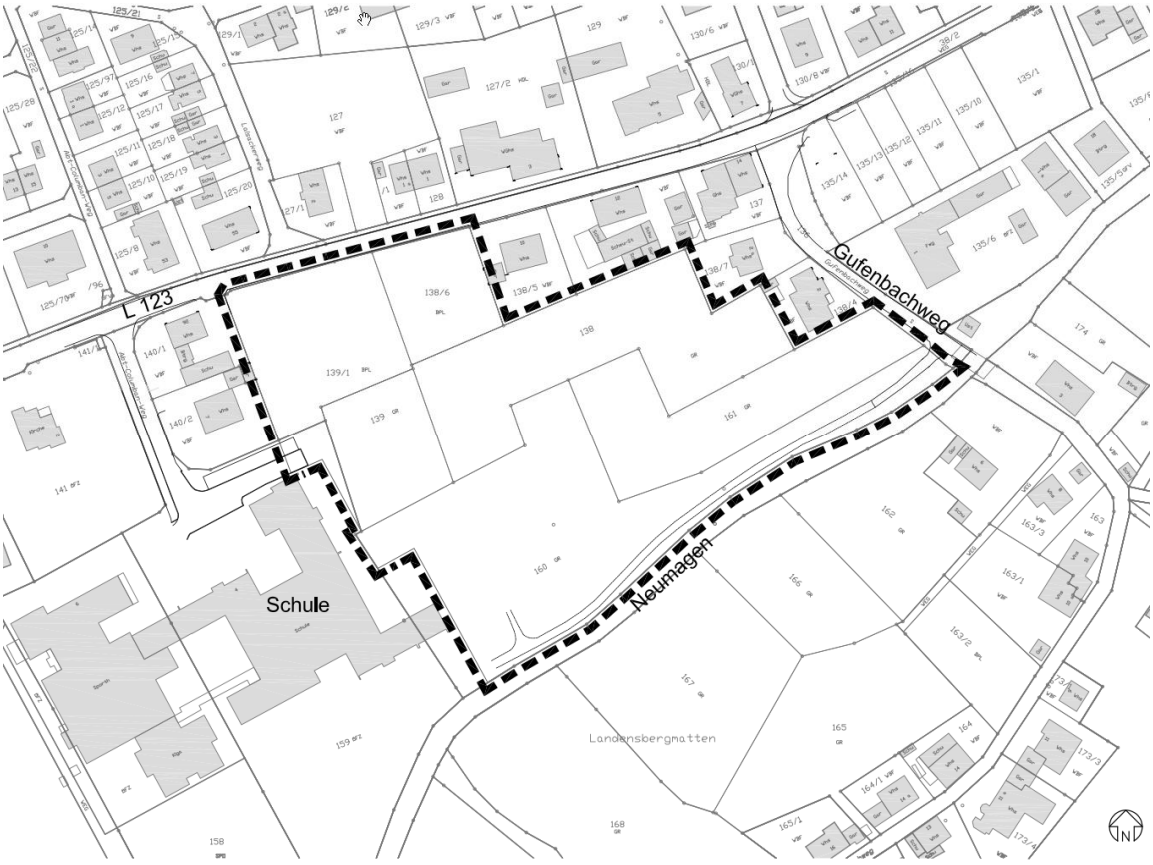
Dieses Gebiet bietet sich in hervorragender Weise für diese Nutzung an, da dieses sich im bebauten Innenbereich befindet und Infrastruktureinrichtungen fußläufig oder mit dem Rad sehr gut zu erreichen sind.

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 ÄÖstlich der Abt-Columban-Schuleñ 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 ÄL 123ñ bzw. private Grundstücke; Im Osten durch den ÄGufenbachwegñ; Im Süden durch den ÄNeumagenñ und im Westen durch das Schulgelände.

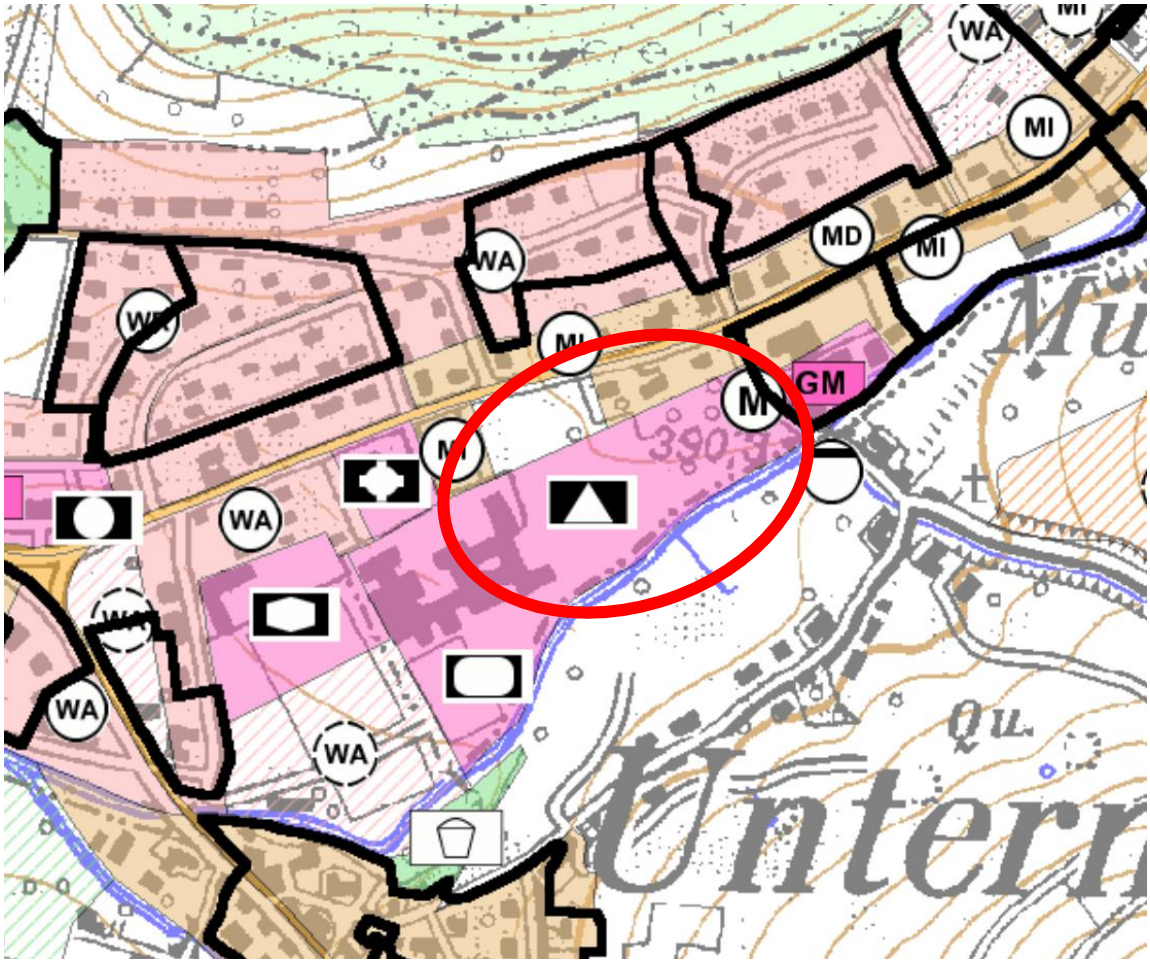
Die genaue Abgrenzung ist folgendem Abgrenzungsplan zu entnehmen (ohne Maßstab):



1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. ï Münstertal vom 19.01.1999 (Genehmigung) ist das Plangebiet im Süden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ÄSchuleñ 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 ÄNeumagenñin 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 ÄBebauungsplan der Innenentwicklungñ 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 m² die maximal überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,4 ca. 5.461 m². Damit liegt diese im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter dem maßgebenden Schwellenwert von 20.000 m².

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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 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. 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 ÄÖstlich der Abt-Columban-Schuleñim 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.
27.12.2017 ï 02.02.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
23.07.2018	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.
__.__.____ ï __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage in Form der Planauslage gem. § 3 (2) BauGB.
__.__.____ ï __.__.____	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 ÄÖstlich der Abt-Columban-Schuleñgem. § 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, Schule/Kultur- und Sporthalle, Gewerbebetrieb) im Hinblick auf anlage- bzw. verkehrlich bedingte Lärmemissionen zu berücksichtigen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungspanverfahrens 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.

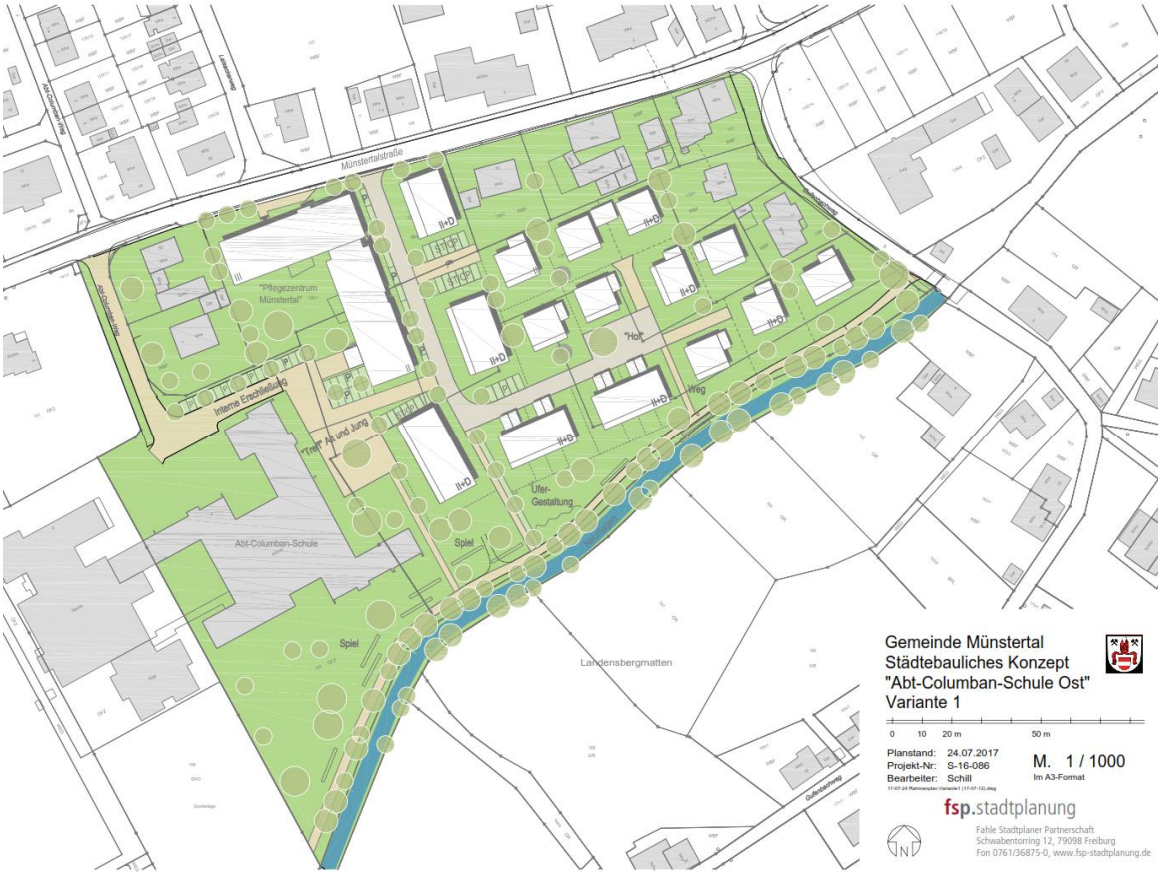
Entlang dieser Straße sind die geplanten Gebäude angeordnet, wobei der bauliche Schwerpunkt mit Pflegeheim, Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen aufgrund der günstigen Erschließungssituation im westlichen Teilbereich entsteht. Am Ende der Stichstraße, im östlichen Teilbereich, sind dagegen aufgelockerte 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 Kleinspielfeld 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) 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 7,50 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 7,50 m festgesetzt, welche der Traufhöhe entspricht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind unmittelbar angrenzend Hausgruppen geplant, welche die gleiche Trauf- und Firsthöhen erhalten sollen. Um auch hier einen angemessenen Dachausbau zu ermöglichen, sollen auch in diesem Gebietsbereich drei Vollgeschosse zulässig sein.

Im übrigen Wohngebiet WA 4 erhalten die geplanten Einfamilienhausformen 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 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

So wird für die geplanten Wohngebiete WA 1 und WA 2 bei einer Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,35 festgesetzt. Diese Nutzungskennziffern liegen gem. § 17 BauNVO damit über der zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete, welche eine maximale GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vorsieht.

Da die GRZ im Zusammenhang mit der GFZ im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße meist nicht eingehalten werden kann, darf diese in diesen Fällen auf eine GRZ von max. 0,5 und GFZ von 1,5 erhöht werden.

Dadurch werden zwar die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete leicht 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 Grünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft entlang des Neumagens geschaffen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt damit gewahrt bleiben.

Im Bereich der geplanten Eigenheimformen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei insgesamt zwei Vollgeschossen zulässig. Diese Dichte erscheint in dem rückwärtigen Teilbereich auch im Zusammenhang mit der angrenzenden Bestandsbebauung städtebaulich angemessen bzw. gerechtfertigt.

3.6 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs und notwendigen Zufahrten im Zusammenhang mit dem geplanten Geschosswohnungsbau und Pflegeheim, darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

Eine solch hohe Ausnutzung erscheint insbesondere in diesen Gebietsbereichen auch vor dem Hintergrund angemessen, da Grünbereiche in den rückwärtigen

Grundstücksbereichen im Hinblick auf die Wohnruhe gesichert werden sollen und die Bebauung auf einer möglichst kompakten Fläche auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als städtebaulich sinnvoll erachtet wird. Zudem können die geplanten, öffentlichen Grünzonen entlang des Neumagens als Ausgleich herangezogen werden. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt werden.

Aus gleichen Gründen darf auch bei Hausgruppenmittelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Grundflächenzahl um bis zu 0,8 überschritten werden.

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. ÄWintergartenprivilegñ 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 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).

3.9 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind im Zusammenhang mit dem geplanten Geschosswohnungsbau grundsätzlich Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit diese nicht zu massiv in Erscheinung treten, werden diese Anlagen auf eine Höhe von 0,80 m beschränkt und müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße ï gemessen ab Hinterkante Bordstein- einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

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

3.10 Nebenanlagen

Nebengebäude sollen in allen Wohngebieten grundsätzlich zulässig sein. Hierbei wird zwischen den Gebietsbereichen WA 1 bzw. WA 2 mit der Sonderbauform (Pflegeheim) und Geschosswohnbau und den geplanten Eigenheimformen in WA 3 und WA 4 differenziert. Aufgrund der höheren Ausnutzung und dem Bedarf z.B. bei Überdachungen von Fahrradabstellplätzen etc. sind Nebengebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA2 außerhalb der überbaubaren Flächen bis 40 m³ zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 mit den geplanten Eigenheimformen sind Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) bis 25 m³ zulässig.

In beiden Gebietsbereichen sind Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Volumenbeschränkung zulässig.

Durch diese Regelungen soll insgesamt eine zu große Versiegelung der Grünbereiche vermieden werden.

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.

Um eine zu große Einengung des Straßenraumes zu vermeiden, müssen Nebengebäude einen Abstand von mindestens 0,5 m zur jeweiligen Erschließungsstraße einhalten. Zur Klarstellung wird der Abstand gemessen ab Hinterkante Bordstein.

3.11 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 bei einer offenen Bauweise die Zahl der Wohneinheiten dahingehend beschränkt, dass pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte jeweils max. 2 Wohneinheiten und bei Hausgruppen pro Hausgruppeneinheit max. 1 Wohneinheit 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.

3.12 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Im Ausfahrtsbereich 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.

3.13 Verkehrsflächen

Vorgesehen ist, das Plangebiet an die L 123 anzubinden. Geplant ist, die interne Erschließungsstraße in etwa auf Höhe des heutigen Geländeverlaufs anzupassen. Hierzu wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durch das Büro Weiß Ingenieure 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.

3.14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten ÄErdhügelnñ errichtet werden, sind Aufschüttungen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,5 m - gemessen über Oberkante der bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraße - zulässig.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erhalten bzw. eine zu massive Bebauung auszuschließen, sind beim geplanten Pflegeheim und den geplanten Gebäuden im Geschosswohnungsbau in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 das vollständige Abgraben von Untergeschossen nicht zulässig. Sockel bei

Untergeschossen mit einer Höhe von 0,80 m ï vertikal gemessen ab Oberkante Rohfußboden EG- an der Gebäudemitte sind hiervon ausgenommen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind auch 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.

3.15 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 bleigedeckte 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 und Tiefgaragen aufgrund der Grundwassersituation grundsätzlich wasserdicht und auftreibssicher als sogenannte ÄWeiße Wanneñauszuführen.

Ebenfalls zum Schutz des Grundwassers darf gemäß der durchgeführten Untersuchung von Weiß Ingenieuren nur bis zum ermittelten, mittleren Grundwasserstand (MW) prinzipiell nicht gegründet werden. Siehe hierzu auch Ziffer 8 dieser Begründung.

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

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, sind die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen mit Ausnahme von Wegen, Terrassen etc. zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Substrathöhe muss mindestens 0,30 m betragen.

3.16 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 kann ein begrünter Kinderspielplatz für Kleinkinder angelegt werden.

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

3.17 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation die Lärmsituation, ausgehend durch die L 123 als auch durch angrenzende Nutzungen untersucht und bewertet. Siehe hierzu Ziffer 7 dieser Begründung.

3.18 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 Bebauungsplangebieten gilt. Damit wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in harmonischer Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Münstertal einfügen.

Abgeleitet hiervon sind im Plangebiet mit o.g. Ausnahme für Hauptdächer nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° 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 Ortgang 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 Müllstandorte

Damit freistehende Müllbehälter das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen, sind diese dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind ï sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt ï mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

4.4 Sockel

Aufgrund der relativ hoch anstehenden Grundwasserstände, insbesondere im Bereich der geplanten Geschosswohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, sind Sockel grundsätzlich zulässig. Diese dürfen jedoch aus gestalterischen Gründen im Mittel nicht höher als 0,80 m in Erscheinung treten. Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss an der Mitte des Gebäudes.

4.5 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 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.

4.6 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.

4.7 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 Äöffentliche Parkzonenñ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück in ausreichender Zahl erforderlich.

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 m² 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 Dünnfarn 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 beigefügt 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 ÄNeumagensñ 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 Bereich des HQ 100 ist eine Bebauung grundsätzlich untersagt, weshalb dieser Bereich als Grün- bzw. Schutzfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird. D.h., dass in diesem Bereich bauliche Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Das HQ extrem tangiert insgesamt zwei Grundstücke. In diesen Fällen wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

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 Flachdächern 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 ÄNeumagensñ 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 ÄNeumagensñ sowie Baumpflanzungen im Plangebiet minimiert werden.

Der Fuß- und Radweg entlang des ÄNeumagensñ 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 ÄGufenbachwegsñ befindet sich in unmittelbarer Nähe das Feuerwehhaus der Gemeinde Münstertal. Im Plangebiet selber ist östlich der Schule ein Minispielfeld 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 befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Mittelalterliche Verhüttungsplätze ÄAbt-Columban-Weg 4" (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 28). In dem Areal standen im 14. Jh. drei Schmelzhütten, bei denen Erze zu Blei und Silber geschmolzen wurden.

Bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen im Bereich des Kulturdenkmals ist das Ref. 84.2 frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers frühzeitig im Vorfeld notwendig. Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

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 wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Lärmprognose durchgeführt. Untersucht wurden der Verkehrslärm ausgehend von der L 123 sowie mögliche Emissionen durch den benachbarten Standort der Feuerwehr im Osten des Plangebiets, möglicher Gewerbelärm durch den im Nordwesten angrenzenden Gewerbebetrieb (Malereifachbetrieb) und der im Südosten angrenzenden Schule bzw. Veranstaltungshalle.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die angrenzende L 123 die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowohl tags als auch nachts für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Entsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Durch den bestehenden Gewerbebetrieb (Malerfachbetrieb) werden die Richtwerte zum geplanten Pflegeheim überschritten. Aus diesem Grund muss in Verlängerung zum geplanten Gebäude zusätzlich eine Wand errichtet werden. Die Wand muss eine Schalldämmung von mindestens 25 dB ausweisen.

Von den übrigen Lärmquellen wie Feuerwehr und Schule bzw. Festhalle sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Im Einzelnen wird auf die Lärmprognose verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird.

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.

Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis BH hat ebenfalls ergeben, dass im Plangebiet hohe Schwermetallgehalte im Boden vorhanden sind.

Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist das Bodenmaterial teilweise der Qualitätsstufe größer Z2 zuzuordnen. Nach Ziffer 6(3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

Grundwasser

Vom Büro Weiß Ingenieuren wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt FB 430/440 von September 2017 bis Mai 2018 an insgesamt drei Schurfstellen im Plangebiet entsprechende Grundwassermessungen durchgeführt. Im Ergebnis ist vor allem im nördlichen Teil des Plangebiets mit relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen. Anhand dieser Messungen wurde sowohl der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) als auch der mittlere Grundwasserstand (MW) über NN ermittelt und jeweils in Form eines Grundwassergleichenplans dargestellt.

Nach den einschlägigen Vorgaben darf unterhalb des ermittelten, mittleren Grundwasserstandes (MW) grundsätzlich nicht gegründet werden. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Pflegeheim und dem Geschosswohnungsbau im Norden bzw. Westen des Plangebiets, werden aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen entsprechende Tiefgaragen und Unterkellerungen notwendig, welche voraussichtlich unterhalb des festgesetzten MW gegründet werden müssen. In

diesen begründeten Fällen kann vom Landratsamt FB 430/440 eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden, wenn im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Ergänzend hierzu sind Gebäude bzw. Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen, welche in das Gelände einbinden, auftriebssicher und wasserdicht (z.B. in Form einer Äweißen Wanneñ) auszubilden.

9 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte, wird der südöstliche Plangebietsbereich durch ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ 100) und durch ein HQ extrem überschwemmt. Der Bereich des HQ 100 gilt als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz (WG). Grundsätzlich besteht bei einem HQ 100 ein Planungs- und Bauverbot, so dass bauliche Anlagen jeglicher Art in diesem Bereich nicht zulässig sind. Aus diesem Grund wird der maßgebende Gebietsteil als Überschwemmungsgebiet bzw. öffentliche/private Grünfläche festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem seit 05.01.2018 in Kraft getretenen, neuen Hochwasserschutzgesetz, werden die Flächen des HQ extrem als sogenannte ÄRisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebietenñ behandelt. In diesen Gebieten ist folgendes zu berücksichtigen:

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Abwägung nach § 1 Abs. 2 BauGB einzustellen.

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.

Bei den zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen von rund 0,4 m sind eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit nicht auszuschließen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.

Aus diesem Grund wird es für erforderlich gehalten, die geplanten Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen. Hierzu werden entsprechende Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Ausschnitt aktuelle Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

10 STARKREGENEREIGNISSE

Eine von Starkregenereignissen ausgehende Überflutungsgefahr wird im Plangebiet als nachrangig bewertet, da auf der einen Seite des Plangebietes eine bestehende Bebauung vorhanden ist und auf der anderen Seite das Niederschlagswasser in den Neumagen abfließen kann.

Dennoch ist von der Gemeinde Münstertal geplant, mittelfristig ein Konzept zum Starkregenmanagement in Auftrag zu geben, aus dem Gefährdungsbereiche sowie konkrete Schutzmaßnahmen hervorgehen.

11 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Südlich des Plangebiets verläuft der ÄNeumagenñ, welcher als Gewässer 2. 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.

12 ERSCHLIEßUNG

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

Neben dieser Haupterschließungsstraße ist auch eine Anbindung nach Westen an den ÄAbt-Columban-Wegñ geplant. Diese Straße soll sowohl für die Schule als auch für das geplante Pflegeheim eine bessere bzw. orientierungsleichtere Verkehrserschließung gewährleisten. Im Zusammenhang mit den genannten Stoßzeiten wird keine besondere Reglementierung für erforderlich gehalten. Durch die geplante Ringerschließung kann gegenüber der heutigen Situation (Stichstraße) der Verkehr insbesondere in Stoßzeiten wesentlich besser abfließen und dadurch Gefährdungssituationen minimiert werden. Nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, ist auch eine Einbahnstraßenregelung im Bereich zwischen Schule und dem geplanten Pflegeheim denkbar.

Die geplante Wohnstraße soll mit Aufpflasterungen an den Eingangsbereichen sowie im Bereich des geplanten Quartiersplatzes verkehrsberuhigt gestaltet werden und erhält eine durchgehende Breite incl. Randeinfassungen von 5,8 m. Die endgültige Klassifizierung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Straßenverkehrsbehörde in einem separaten Verfahren beantragt.

Öffentliche Stellplätze werden im nördlichen Eingangsbereich als sogenannte ÄLängsparkerñ und im Bereich der geplanten Wendeanlage als sogenannte ÄSenkrechtparkerñ angeordnet.

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

13 WASSERVER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung und die Wasserentsorgung werden durch den Anschluss an vorhandene Leitungen der Gemeinde Münstertal gewährleistet.

14 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Büro Weiß Ingenieure ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet und mit dem Landrastamt FB 430/440 entsprechend abgestimmt. Im Ergebnis kann das anfallende Niederschlagswasser direkt in den parallel zum Plangebiet verlaufenden Neumagen geleitet werden. Hierzu wurden entsprechende Berechnungen angestellt. Nur eine kleine Teilfläche wird aufgrund der topografischen Verhältnisse an das Bestandsnetz in der Abt-Columban-Schule angeschlossen.

Der Nachweis der Behandlungsbedürftigkeit wurde auf Grundlage der Arbeitshilfe der LUBW durchgeführt und schriftlich in Textform dokumentiert. Im Ergebnis ist im Plangebiet keine gesonderte Regenwasserbehandlung erforderlich.

15 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.

16 LANDWIRTSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im bebauten Innenbereich von Münstertal, welche im aktuellen Flächennutzungsplan mit Ausnahme des nördlichen Teilbereichs, der als § 34 BauGB beurteilt werden kann, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ÄSchuleñ dargestellt ist. Insofern handelt es sich um eine potentielle Baufläche.

Der Gemeinde Münstertal ist es bewusst, dass durch die Inanspruchnahme dieser Fläche hochwertige landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Durch die zentrale Lage zum Ortszentrum und der günstigen Erschließungssituation, eignet sich jedoch diese Fläche in idealer Weise für die Ansiedlung eines Pflegeheims und für dringend benötigten Wohnraum auch im sozialen Wohnungsbau. Hintergrund ist der, dass in Münstertal kaum noch geeignete Wohnflächen zur Verfügung stehen. Insofern hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal nach sachgerechter Abwägung, auch unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, für die Entwicklung dieses Gebietes als Wohnbaufläche ausgesprochen.

Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben ist die Gemeinde Münstertal bei Bedarf bestrebt, bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen behilflich zu sein bzw. geeignete Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Im Plangebiet sind keine externen Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf eine zusätzliche Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Insofern ist eine Beteiligung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde nicht erforderlich.

17 BODENORDNUNG

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

18 KOSTEN

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen (brutto):

• Straßenbau	ca. 557.038,- EUR
• Regenwasserkanalisation	ca. 162.554,- EUR
• Schmutzwasserkanalisation	ca. 169.934,- EUR
• Wasserversorgung	ca. 126.021,- EUR
• Straßenbeleuchtung	ca. 21.122,- EUR
• Nahwärmeversorgung	ca. 45.101,- EUR
• Medientrasse	ca. 35.938,- EUR
Gesamt	**ca. 1.117.708,- EUR**

19 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)	ca. 1,27 ha
Öffentliche Verkehrsflächen inc. Parken	ca.0,20 ha
Geh- und Radwege	ca.0,08 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.0,23 ha
Private Grünflächen	ca.0,07 ha
Gesamt (Geltungsbereich)	**ca. 1,85 ha**

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