

SATZUNG DER GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHW. (LANDKREIS BREISGAU – HOCHSCHWARZWALD)

**ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON AUSSENBEREICHSVORHABEN NACH
§ 35 ABS. 6 BAUGB FÜR DEN BEBAUTEN BEREICH „KRUMLINDEN -
BÜHL“**

AUSSENBEREICHSSATZUNG “KRUMLINDEN - BÜHL”

Entwurf vom 26.11.2018

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Münstertal/Schw.:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH

Fon 07681/9494 Fax 07681/24500 E-mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

LAGEPLAN, M. 1 : 1.000

AUSSENBEREICHSSATZUNG “KRUMLINDEN - BÜHL”

Entwurf vom 26.11.2018

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald hat am in öffentlicher Sitzung die Außenbereichssatzung "Krumlinden-Bühl" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

Dieser Satzung ist eine Begründung vom beigelegt.

§ 1 Geltungsbereich

Die festgelegten Grenzen für den bebauten Bereich „Krumlinden - Bühl“ ergeben sich aus dem als Anlage beigelegten Plan im Maßstab 1: 1000 vom

Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

HINWEISE

Boden- und Wasserschutzbestimmungen

1 Grundsätze

Grundsätzlich ist eine Verwertung von anfallendem Erdaushub vorzusehen.

2 Belastung durch Schwermetalle, Altlasten

Als Folge der historischen Bergbauaktivitäten muss der Boden im Geltungsbereich dieser Satzung als schwermetallbelastet angesehen werden (Überschreitung der zulässigen Höchstgehalte). Daher ist der bei der Erstellung der Gebäude anfallende Boden nach Möglichkeit innerhalb der Baufelder zu belassen und wiederzuverwerten. Überschüssiger Boden ist zweckmäßigerweise an Ort und Stelle oder in der unmittelbaren Umgebung für landschaftsbauliche Maßnahmen (z.B. Grünflächengestaltung) u.ä. zu verwenden und zur Verhinderung von Bodenverwehungen dauerhaft zu begrünen. Im Falle von Gemüsegartennutzung sind die betreffenden Flächen mit ca. 30 cm unbelastetem Oberboden abzudecken, um einen Übergang von Schwermetallen in die Nahrungskette auszuschließen. Es wird jedoch ein genereller Bodenaustausch bzw. Bodenabdeckung von mindestens 30 cm empfohlen. Weitere Informationen zur Schwermetallbelastung sind bei der Gemeindeverwaltung erhältlich.

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, - Fachbereich 430, Umweltrecht - zu verständigen. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3 Entwässerung, Schmutzwasser

Die Entwässerung des bestehenden Baugebietes erfolgt über ein vorhandenes Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Es ist darauf zu achten, daß kein ständig fließendes Wasser (z.B. Drainagewasser) in die Kanalisation abgeleitet wird.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schw. anzuwenden.

4 Geotechnische Beratung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Bodenschutz

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung oder dergl. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 440, Wasser und Boden, zu melden.

5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

6 Emissionen aus der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Emissionen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (z.B. Lärm, Gerüche, Staub usw.) als ortsüblich hinzunehmen sind.

7 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Satzungsgebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

8 Gestaltungssatzung

Es wird darauf hingewiesen dass bei Bauvorhaben die Neufassung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schw. vom 31.10.2016 anzuwenden ist.

Münstertal/Schw., den
(Ahlers, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des dazu gehörigen Verfahrens mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schw. übereinstimmt.

Münstertal/Schw., den

(Ahlers, Bürgermeister)

(Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

BEGRÜNDUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG “KRUMLINDEN - BÜHL”

Entwurf vom 26.11.2018

1 Veranlassung

Die Außenbereichssatzung „Krumlinden-Bühl“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von einem Wohngebäude im Bereich Krumlinden zu ermöglichen, da dies sonst nicht zulässig wäre. Die Satzung dient als Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes für einheimische Bauwillige.

2 Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB, Darstellung des Geltungsbereiches, Bewertung der Schutzgüter

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Krumlinden-Bühl“ liegt in Obermünstertal im Bereich „Krumlinden“ am der Einmündung der Straße „Bühl“ in die L 123 (Krumlinden). Im Bereich der Satzungsgrenze befinden sich 4 Wohngebäude und etwa weitere 15 Gebäude in der näheren Umgebung (100-200m), die zwar keinen Ortsteil bilden, der nach § 34 BauGB beurteilt werden könnte, jedoch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB darstellen. Ebenso ist der Satzungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich sondern durch Wohnnutzung geprägt, da alle vier vorhandenen Gebäude sowie die Gebäude der näheren Umgebung nur Wohnungen enthalten.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Krumlinden-Bühl“ befindet sich gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan (s. nächste Seite) in einer landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die bestehende Bebauung befindet sich im Talgrund angrenzend an die L 123 („Krumlinden“), jedoch bereits in hängigem Gelände. In der Mitte des Satzungsbereiches befindet sich der unbebaute Teil des Flurstücks Nr. 40, der als Lücke zwischen zwei Gebäuden liegt und an der Nordseite von der Straßenfläche begrenzt wird. Gegenüber auf der nördlichen Straßenseite befinden sich 5 Wohngebäude. Eine Wohnbebauung ist in der Lücke sinnvoll und rundet die Bebauung nach Süden ab.

Die Gemeinde hat im Bereich „Bühl“ bereits versucht, eine Außenbereichssatzung mit einem größeren Geltungsbereich aufzustellen, um mehr Bauplätze generieren zu können. Dies ist jedoch wegen mangelnder Mitwirkungsbereichscharakter der Grundstückseigentümer bisher noch nicht gelungen.

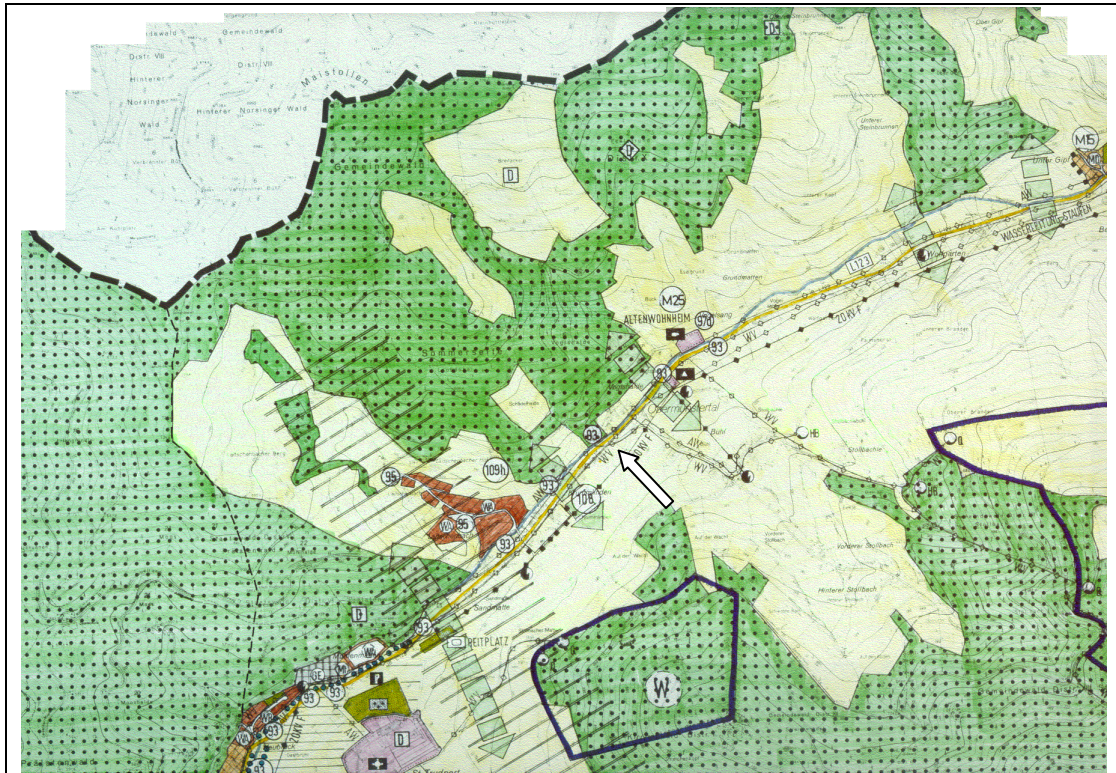
Darstellungen im Flächennutzungsplan, die einer Außenbereichssatzung widersprechen könnten, sind nicht gegeben, so dass die Satzung mit dem Flächennutzungsplan grundsätzlich vereinbar ist (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben, da durch die hinzukommende Bebauung kein neuer Siedlungsansatz entsteht oder eine Splittersiedlung gebildet wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen - Müntertal:

(Satzungsbereich siehe Pfeil)



Der Regionalplan vom 22.09.2017 (Datum der Rechtswirksamkeit) enthält keine Darstellungen oder Hinweise, die dieser Satzung widersprechen könnten, insbesondere keine regionalen Grünzüge, Grünzäsuren oder Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht erkennbar (s. folgende Seite: Karte „Schutzgebiete“).

Westlich des Satzungsbereiches verläuft das bandartige FFH-Gebiet Nr. 8211341, das auf der Fläche der Gemarkung Müntertal in einem ca. 25 m breiten Streifen das Bachbett des Neumagen mit Uferstreifen umfasst. Das Schutzgebiet, das selbst auch bebaute Grundstücke enthält, ist jedoch durch die Landesstraße 123 räumlich und funktional von den Satzungsbereich getrennt. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Karte: Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 26.11.2018)
(Satzungsbereich rot umrandet)



Aus den genannten Gründen werden die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als gegeben angesehen.

Auf nähere Bestimmungen nach § 35 Abs. 6 BauGB kann verzichtet werden, da für den Außenbereich auch die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald gilt.

Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Nutzung: bebaute Grundstücke, Nutzgärten, private Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Grünland in dem unbebauten Grundstücksteil, der für die Nachverdichtung vorgesehen ist

Raumordnerische Vorgaben:

Regionalplan: keine Vorgaben im Regionalplan 2017 (insbesondere keine Grünzäsur, kein regionaler Grünzug oder Vorrangbereich für wertvolle Biotope oder Überschwemmungen)

Schutzgut:

Auswirkungen der Satzung:

Mensch

Immissionen: ortsüblicher Straßenverkehrslärm durch die angrenzende L123.
Keine Auswirken von oder auf landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung.
Wohnqualität: Die angrenzenden Grünflächen bleiben erhalten. Der durch die Satzung ermöglichte Neubau bewegt sich in einem engen Rahmen. Ortsübliche Gebäudeabstände werden eingehalten.
Insgesamt zu vernachlässigende oder geringe Auswirkungen durch maßvolle Nachverdichtung, es entstehen keine neuen durch Gewerbebetriebe verursachten Lärmemissionen, da nur der Bau von Wohngebäuden ermöglicht wird.

Tiere und Pflanzen

Insgesamt zu vernachlässigende Auswirkungen.
Umnutzung im Bereich des Flurstücks Nr. 40 von Grünland in Wohnbaugrundstück mit Gartenanteil.
Betroffene Arten im Bereich der Baugrundstücke: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.

Biotope, FFH-Gebiet

Der **nicht** im Satzungsbereich nordwestlich liegende Neumagen einschließlich der uferbegleitenden Vegetation ist als Biotop nach § 30 BNatSchG besonders geschützt und Teil des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ und wird durch die Satzung nicht berührt.
Ebenfalls **nicht** berührt werden die außerhalb des Satzungsgebietes liegenden Biotope der Offenlandbiotopkartierung nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG:
- Nr. 181123150107 (Hinterer und vorderer Stollenbach und Stollbächle) nordöstlich der Straße „Krumlinden - Bühl“ und
- Nr. 181123150109 (Hecken NO des Klosters) westlich des Satzungsgebietes.
Der Satzungsbereich befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“, Schutzgebiet Nr. 6, wobei die Satzung diesem jedoch nicht widerspricht.

Boden

Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Verlust durch Bebauung im Zuge geringer Nachverdichtung
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen.
Filter und Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.

Wasser

Grundwasser: ausreichender Flurabstand wegen hängigem Gelände
Oberflächengewässer: Stollbach, verdolt, wird nicht durch Baumaßnahmen betroffen.
Die **Entwässerung** des bestehenden Baugebietes erfolgt über ein vorhandenes Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser

wird der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Klima und Luft

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

Landschaftsbild

Minimale Auswirkungen, da die Siedlungsfläche im Bereich einer Baulücke durch ein Gebäude aufgefüllt und nach Südwesten begrenzt wird. Das Gebiet ist hinreichend durchgrünt. Durch Anwendung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal wird eine ortsbildtypische Bebauung vorgeschrieben.

Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffen, bzw. Sicherung von Sachgütern durch Wertsteigerung auf Grund erweiterter Baumöglichkeiten.

Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch durch die Straße „Bühl“ erschlossen.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstücksteile an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

4 Verfahrenshinweise, Ausgleichsmaßnahmen

Regelungen zu Flächen und Maßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sind aufgrund der nicht gegebenen Verknüpfung dieser Satzung mit § 9 BauGB nicht zulässig.

Daher ist über mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Baugesuchen zu entscheiden (beispielsweise Baumpflanzungen auf dem für eine Wohnbebauung geeigneten Grundstücksteil).

Eine Genehmigung dieser Satzung ist nicht erforderlich.

5 Artenschutz

Mit Hinweis auf § 44 BNatSchG ist darauf zu achten, dass Gehölzarbeiten (Baumfällungen) nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen, sofern Brutstätten von Vögeln betroffen sind. Sofern das Gehölz außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden soll, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Münstertal/Schw., den

(Ahlers, Bürgermeister)

(Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des dazu gehörigen Verfahrens mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schw. übereinstimmen.

Münstertal/Schw., den
(Ahlers, Bürgermeister) (Siegel)