

**GEMEINDE
MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
GEMARKUNG UNTERMÜNSTERTAL
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

**BEBAUUNGSPLAN
„WOHNQUARTIER FISCHMATTE“,
1.ÄNDERUNG**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681 / 94 94 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“

Begründung

Deckblatt zum Zeichnerischen Teil (Rechtsplan)

SATZUNG DER GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD

ZUR

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WOHNQUARTIER FISCHMATTE“

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNQUARTIER
FISCHMATTE"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

Seite -1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald hat am in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“ gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung 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 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F.vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft nur den Bereich, der im zeichnerischen Teil mit der Nutzungsschablone Nr. 2 abgegrenzt ist.

§ 2 Inhalt der 1. Änderung

Die Festsetzungen im zeichnerischen Teil werden für den abgegrenzten Bereich der Nutzungsschablone Nr. 2 wie folgt geändert:

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

Die übrigen Vorschriften und Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wohnquartier Fischmatte" gelten unverändert fort.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNQUARTIER
FISCHMATTE"**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

Seite -2/2 -

§ 3 Bestandteile der 1. Änderung

Die Bestandteile der 1. Änderung sind die Festsetzungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Grundflächenzahl in Nutzungsbereich Nr. 2) durch das

- Deckblatt vom

Beigefügt ist

- die Begründung vom

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“ wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Patrick Weichert, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“ sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald übereinstimmen.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Patrick Weichert, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WOHNQUARTIER FISCHMATTE“

BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

1 Zielsetzung, Inhalt und Begründung der 1. Änderung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“ erfolgt, um eine Vorschrift im zeichnerischen Teil an die aktuell erforderliche Planung für ein Wohngebäude anzupassen.

Die Abweichung der Planung ist gering, erfordert aber eine Bebauungsplanänderung, insbesondere im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan erst seit dem 21.11.2022 rechtswirksam ist und daher eine Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich war.

Der Bebauungsplan enthält 3 Nutzungsbereiche (Nutzungsschablonen 1 -3), die alle eine Wohnbebauung (WA) zulassen, sich jedoch hinsichtlich der Geschosshöhe, Geschossflächenzahl, Bauweise und Festsetzungen zur Gebäudehöhe unterscheiden. Die GRZ wurde mit 0,4 festgesetzt.

Im Rahmen der Gebäudeplanung für den mittleren Bereich (Nr. 2) hat sich herausgestellt, dass für das geplante Wohngruppenhaus die Grundflächenzahl nicht ganz ausreicht und daher eine Erhöhung von 0,4 auf 0,5 vorgesehen werden muss, was durch die 1. Änderung ermöglicht werden soll.

Diese Erhöhung ist vertretbar, da

- es sich bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO um Orientierungswerte und nicht um Obergrenzen handelt, die nicht überschritten werden dürfen,
- der Änderungsbereich an eine mischgebietsähnliche Fläche zur L 123 angrenzt, in welcher gemäß § 17 BauNVO ein Orientierungswert von 0,6 gelten würde,
- die höhere Verdichtung städtebaulich vertretbar ist, da es sich um den bebauten Ortskern handelt,
- die nicht überbaubaren Flächen ausreichen, um eine hinreichend aufgelockerte Bebauung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten,
- die Einhaltung der GRZ von 0,4 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, da ohne die Erhöhung der geplante Bau eines wirtschaftlich tragfähigen Wohngruppenhauses (selbstverwaltete Pflege-Wohngemeinschaft) auf der dafür verfügbaren Fläche nicht möglich wäre.

Die 1. Änderung erfolgt durch ein Deckblatt zur Legende des zeichnerischen Teils.

Der Textteil der Bebauungsvorschriften wird nicht geändert und gilt für den Bereich der 1. Änderung weiterhin. In den Bebauungsvorschriften wird unter Ziff. 1.3.1 auf den maßgebenden Eintrag im zeichnerischen Teil verwiesen.

Ebenso gelten die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ unverändert fort.

2 Verfahrensgrundlagen

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen für dessen Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden:

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich, wobei es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung handelt.

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNQUARTIER FISCHMATTE"
BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

Seite - 2/7 -

- Der Geltungsbereich der Änderung weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 752 qm aus (Bereich der Nutzungsziffer 2 im Allgemeinen Wohngebiet: 1.503 qm x GRZ 0,5 = 752 qm). Diese Grundfläche liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da die neu zulässige Verdichtung kaum wahrnehmbar ist. .
- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da nur eine bisher schon zulässige Wohnbebauung vorgesehen ist und sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal/ Schwarzwald ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. des Änderungsbereiches weitestgehend als Wohnbaufläche (WA) dargestellt, lediglich der Zufahrtsrstbereich zur L 123 ist als Mischbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wird aus diesem entwickelt, sodass eine Genehmigung der 1. Änderung nicht erforderlich ist.

2.3 Deckblattänderung zum Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“

Die Deckblattänderung für die Legende des zeichnerischen Teils ist nachfolgend dargestellt (Gegenüberstellung der Planausschnitte zum bestehenden Bebauungsplan und zur Planung der 1. Änderung).

Zum bestehenden Bebauungsplan siehe S. 4.

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNQUARTIER FISCHMATTE"
BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

Seite - 3/7 -

Bestand: Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“, Legende (Ausschnitt)

<p>PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>WA ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4 BAUNVO) (1.1.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (1.3.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN) GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (1.3.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN) II MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (1.3.1 BEBAUUNGSVORSCHR.) DN DACHNEIGUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT) EGH MAX. ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE in m ü. NN TH MAX. TRAUFHÖHE in m ü. NN FH MAX. FIRSHÖHE in m ü. NN</p> <p>BAUWEISE, BAUGRENZEN</p> <p>o OFFENE BAUWEISE (1.2 BEB.-VORSCHRIFTEN) E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (1.2 BEB.-VORSCHRIFTEN) D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (1.2 BEB.-VORSCHRIFTEN) — BAUGRENZE (1.4.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)</p>	<p>VERKEHRSFLÄCHEN, NICHT FESTGESETZT</p> <p>GRÜNORDNUNG</p> <p>☺ PFLANZGEBOT BAUM</p> <p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>— GRUNDSTÜCKSGRENZE, BESTAND - - - GRUNDSTÜCKSGRENZE, GEPLANT (UNVERBINDLICH) ●—● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN □ GEBÄUDEBESTAND Ö.B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT — GRENZE GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN</p> <p>NUTZUNGSFESTSETZUNGEN</p> <table border="1"> <tr> <td>BAUGEBIET</td> <td>GESCHOSSZAHL</td> </tr> <tr> <td>GRUNDFLÄCHENZAHL</td> <td>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</td> </tr> <tr> <td>DACHNEIGUNG (ÖB)</td> <td>BAUWEISE</td> </tr> <tr> <td>EGH MAX.</td> <td>TH MAX.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH MAX.</td> </tr> </table>	BAUGEBIET	GESCHOSSZAHL	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	DACHNEIGUNG (ÖB)	BAUWEISE	EGH MAX.	TH MAX.	FH MAX.																						
BAUGEBIET	GESCHOSSZAHL																															
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL																															
DACHNEIGUNG (ÖB)	BAUWEISE																															
EGH MAX.	TH MAX.																															
FH MAX.																																
①	②	③																														
<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">WA</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>GFZ 1,2</td> </tr> <tr> <td>DN 40°</td> <td>o </td> </tr> <tr> <td>EGH max. 390,00 m</td> <td>TH max. 396,00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH max. 399,50 m</td> </tr> </table>	WA	III	GRZ 0,4	GFZ 1,2	DN 40°	o 	EGH max. 390,00 m	TH max. 396,00 m	FH max. 399,50 m		<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">WA</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>GFZ 0,8</td> </tr> <tr> <td>DN 5°- 10°</td> <td>o </td> </tr> <tr> <td>EGH max. 391,00 m</td> <td>TH max. 398,50 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH max. 400,50 m</td> </tr> </table>	WA	II	GRZ 0,4	GFZ 0,8	DN 5°- 10°	o 	EGH max. 391,00 m	TH max. 398,50 m	FH max. 400,50 m		<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">WA</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>GFZ 1,2</td> </tr> <tr> <td>DN 30°- 45°</td> <td>o </td> </tr> <tr> <td>EGH max. 392,50 m</td> <td>TH max. 399,00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH max. 403,00 m</td> </tr> </table>	WA	III	GRZ 0,4	GFZ 1,2	DN 30°- 45°	o 	EGH max. 392,50 m	TH max. 399,00 m	FH max. 403,00 m	
WA	III																															
GRZ 0,4	GFZ 1,2																															
DN 40°	o 																															
EGH max. 390,00 m	TH max. 396,00 m																															
FH max. 399,50 m																																
WA	II																															
GRZ 0,4	GFZ 0,8																															
DN 5°- 10°	o 																															
EGH max. 391,00 m	TH max. 398,50 m																															
FH max. 400,50 m																																
WA	III																															
GRZ 0,4	GFZ 1,2																															
DN 30°- 45°	o 																															
EGH max. 392,50 m	TH max. 399,00 m																															
FH max. 403,00 m																																

Planung: Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“, Deckblatt zur 1. Änderung, (Legende, geänderte GFZ rot)

<p>PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>WA ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4 BAUNVO) (1.1.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (1.3.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN) GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (1.3.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN) II MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (1.3.1 BEBAUUNGSVORSCHR.) DN DACHNEIGUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT) EGH MAX. ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE in m ü. NN TH MAX. TRAUFHÖHE in m ü. NN FH MAX. FIRSHÖHE in m ü. NN</p> <p>BAUWEISE, BAUGRENZEN</p> <p>o OFFENE BAUWEISE (1.2 BEB.-VORSCHRIFTEN) E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (1.2 BEB.-VORSCHRIFTEN) D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (1.2 BEB.-VORSCHRIFTEN) — BAUGRENZE (1.4.1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)</p>	<p>VERKEHRSFLÄCHEN, NICHT FESTGESETZT</p> <p>GRÜNORDNUNG</p> <p>☺ PFLANZGEBOT BAUM</p> <p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>— GRUNDSTÜCKSGRENZE, BESTAND - - - GRUNDSTÜCKSGRENZE, GEPLANT (UNVERBINDLICH) ●—● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN □ GEBÄUDEBESTAND Ö.B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT — GRENZE GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN</p> <p>NUTZUNGSFESTSETZUNGEN</p> <table border="1"> <tr> <td>BAUGEBIET</td> <td>GESCHOSSZAHL</td> </tr> <tr> <td>GRUNDFLÄCHENZAHL</td> <td>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</td> </tr> <tr> <td>DACHNEIGUNG (ÖB)</td> <td>BAUWEISE</td> </tr> <tr> <td>EGH MAX.</td> <td>TH MAX.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH MAX.</td> </tr> </table>	BAUGEBIET	GESCHOSSZAHL	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	DACHNEIGUNG (ÖB)	BAUWEISE	EGH MAX.	TH MAX.	FH MAX.																						
BAUGEBIET	GESCHOSSZAHL																															
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL																															
DACHNEIGUNG (ÖB)	BAUWEISE																															
EGH MAX.	TH MAX.																															
FH MAX.																																
①	②	③																														
<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">WA</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>GFZ 1,2</td> </tr> <tr> <td>DN 40°</td> <td>o </td> </tr> <tr> <td>EGH max. 390,00 m</td> <td>TH max. 396,00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH max. 399,50 m</td> </tr> </table>	WA	III	GRZ 0,4	GFZ 1,2	DN 40°	o 	EGH max. 390,00 m	TH max. 396,00 m	FH max. 399,50 m		<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">WA</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td style="color: red;">GRZ 0,5</td> <td>GFZ 0,8</td> </tr> <tr> <td>DN 5°- 10°</td> <td>o </td> </tr> <tr> <td>EGH max. 391,00 m</td> <td>TH max. 398,50 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH max. 400,50 m</td> </tr> </table>	WA	II	GRZ 0,5	GFZ 0,8	DN 5°- 10°	o 	EGH max. 391,00 m	TH max. 398,50 m	FH max. 400,50 m		<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">WA</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>GFZ 1,2</td> </tr> <tr> <td>DN 30°- 45°</td> <td>o </td> </tr> <tr> <td>EGH max. 392,50 m</td> <td>TH max. 399,00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH max. 403,00 m</td> </tr> </table>	WA	III	GRZ 0,4	GFZ 1,2	DN 30°- 45°	o 	EGH max. 392,50 m	TH max. 399,00 m	FH max. 403,00 m	
WA	III																															
GRZ 0,4	GFZ 1,2																															
DN 40°	o 																															
EGH max. 390,00 m	TH max. 396,00 m																															
FH max. 399,50 m																																
WA	II																															
GRZ 0,5	GFZ 0,8																															
DN 5°- 10°	o 																															
EGH max. 391,00 m	TH max. 398,50 m																															
FH max. 400,50 m																																
WA	III																															
GRZ 0,4	GFZ 1,2																															
DN 30°- 45°	o 																															
EGH max. 392,50 m	TH max. 399,00 m																															
FH max. 403,00 m																																

Deckblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Fischmatte" gemäß Satzungsbeschluss vom

Ausgefertigt, Matrikelnummer den

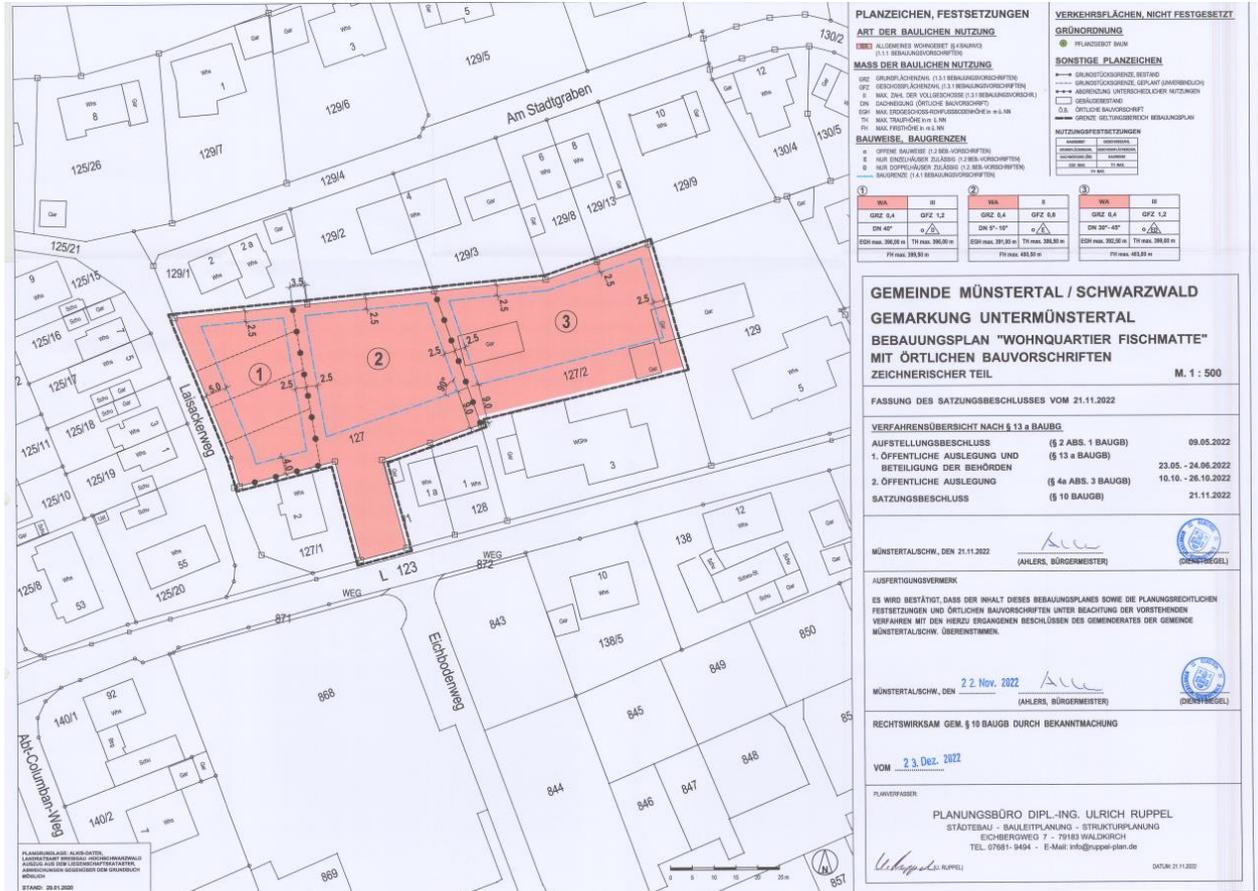
(Welcher, Bürgermeister) (Kommunalegale)

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNQUARTIER FISCHMATTE"
BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

Seite - 4/7 -

Rechtswirksamer Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“



Die 1. Änderung betrifft nur den mittleren Bereich des Bebauungsplanes mit der Nutzungssziffer 2. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt nicht.

2.4 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes werden zusammenfassend wie folgt bewertet.

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche (WA)

Landschaftsplan keine Vorgaben

Schutzgebiete nicht betroffen (LSG, NSG, WSG, FFH-Gebiete, Biotope)

Nutzung Gartenfläche, Nebengebäude, private Grünfläche

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine regionalplanerischen Vorgaben im Planteil

Schutzgut

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mensch

Die durch die Bebauungsplanänderung zulässige höhere Verdichtung bleibt insgesamt im ortsüblichen Rahmen. Eine temporäre Beeinträchtigung der Umgebung besteht während

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNQUARTIER FISCHMATTE"
BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

Seite - 5/7 -

	der Bauphase (Lärm, Staub, Beleuchtung). liegt jedoch nicht über der bisher schon zu erwartenden Beeinträchtigung. Es besteht ein ortsüblicher Verkehrslärm durch die L 123.
Tiere und Pflanzen	Keine Verschlechterung bei Beachtung von Artenschutzmaßnahmen (siehe beigefügte Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung).
Boden, Wasser	Durch den Bebauungsplan wird eine geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen Oberflächengewässer: sind nicht betroffen. Die Bebauungsplanänderung liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100) und wird von Starkregenereignissen nicht berührt
Abfälle, Abwässer	Keine Änderungen
Klima und Luft	Keine bzw. unerhebliche Änderung
Landschaftsbild	Keine Änderung, da sich der Geltungsbereich der 1. Änderung innerhalb des Siedlungskörpers befindet und die ortsüblichen und bisher schon zulässigen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.
Kultur- und Sachgüter:	Nicht vorhanden
Fläche	Die Planung dient der Schonung von unbebauten Flächen im Außenbereich.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Zum Artenschutz wird auf die bisherige beigefügte „Artenschutzrechtliche Konfliktabschätzung“, Bebauungsplan „Quartier Fischmatte“, Gemeinde Münstertal, verwiesen. Diese kam u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Östliches Flurstück (Fischmatte)

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen weist dieses Flurstück kein artenschutzrechtliches Potenzial für die Tiergruppen der: Reptilien und Wirbellose auf. Es weist jedoch Potenzial auf für die Tiergruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien.

Vögel

Wenn bestehende Gehölze und die Scheune/Garage innerhalb der Zeit zwischen dem 31. Oktober und 31. März entfernt werden, liegen keine Verstöße gegen das

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNQUARTIER FISCHMATTE"
BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (25.11.2024 - 03.01.2025)

Seite - 6/7 -

Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot für diese Tierartengruppe vor. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist dann nicht erforderlich.

Fledermäuse

Da ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen in der genannten Scheune/Garage angenommen wird, könnten bei einer Entfernung des Gebäudes Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen.

Aus diesem Grund ist für diese Tierartengruppe eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

Amphibien

Der Schwimmteich weist grundsätzlich Potenzial für das Vorkommen von Amphibien auf. Bei einer Entfernung des Schwimmteichs im Winter ist mit einem Vorkommen von Fröschen und Kröten nicht zu rechnen. Da Molche nicht beobachtet wurden, liegen bei der Entfernung des Teichs in dieser Jahreszeit keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vor.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist dann nicht erforderlich.

Im Einzelnen wird auf das o.g. Gutachten verwiesen.

2.6 Klimaschutz

Nach § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient zwar vorrangig der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Münstertal, berücksichtigt aber in seiner Konzeption auch die Belange des Klimaschutzes. Durch eine relativ hohe Verdichtung in einer Baulücke werden unberührte Grünflächen im Außenbereich geschont und die Versiegelung auf ein Mindestmaß gedrückt.

3 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ erfüllt auch mit der 1. Änderung die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft der 1. Änderung weiterhin alle Vorhaben zulässig sind, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und wenn die Erschließung gesichert ist. Die Verkehrserschließung ist durch die unmittelbare Anbindung an die L 123 und den Laisackerweg gegeben.

4 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.11.2024
Öffentliche Auslegung	(§ 13a BauGB)	25.11.2024 - 03.01.2025
Abwägung der Stellungnahmen	(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)

5 Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Die Versorgung des Baugebietes mit **Strom, Trinkwasser und Telekommunikation** soll durch Hausanschlüsse an die bestehenden Netze erfolgen.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplane (Nutzungsbereiche 2) ist verkehrsmäßig von Süden bereits unmittelbar durch die L 123 erschlossen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die 1. Änderung nicht hervorgerufen. .

Die Versorgung des Baugebietes mit **Strom, Trinkwasser und Telekommunikation** soll durch Hausanschlüsse an die bestehenden Netze erfolgen.

Eine Schmutzwasserkanalisation, woran die Grundstücke angeschlossen werden können, sowie ein Regenwasserkanal sind vorhanden.

Ebenso ist ein Anschluss an die Nahwärmeversorgung der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald (kommunale Heizzentrale mit Hackschnitzelanlage) möglich, sofern das Gebiet nicht durch andere klimafreundliche Energieträger versorgt werden kann.

6 Kosten

Erschließungskosten entstehen der Gemeinde Münstertal durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht, da keine Änderungen an der Erschließungsanlage geplant sind.

Die Planungskosten des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Patrick Weichert, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung