

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum B-Plan "Breitmatte I"

der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Breitmatte I" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitmatte I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Wohnbebauung in der Breitmatte in zweiter Reihe geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Bauflächen. Dies ist erforderlich, da zum einen in Münstertal nahezu keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen und im FNP keine größeren Wohngebiete mehr ausgewiesen sind, auf die die Gemeinde den Zugriff hat, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Gebiets "Breitmatte I" geschaffen werden, in dem die bereits vorhandene Wohnbebauung um einen Bauplatz erweitert wird. Der Bauplatz dient dem Eigenbedarf einer einheimischen, jungen Familie.

Nach der frühzeitigen Beteiligung hat sich aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen gezeigt, dass eine Einbeziehung der angrenzenden Bebauung (bestehendes Wohnhaus und benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen) erforderlich ist, um allen Belangen entsprechend Rechnung zu tragen.

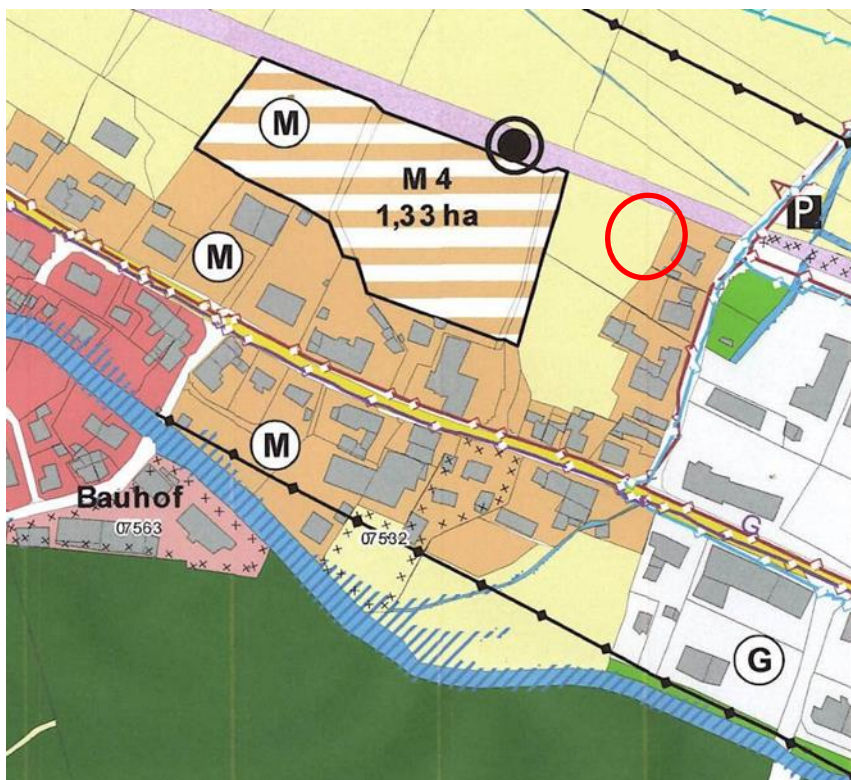
2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan westlich der Breitmatte I

Hinsichtlich der Entwicklung aus dem FNP erfolgte eine Vorabstimmung mit dem LRA Breisgau Hochschwarzwald und dem RP Freiburg, der Bebauungsplan gilt als aus dem FNP entwickelt.



Planausschnitt: Flächennutzungsplan



(Quelle: Gemeinde Münstertal, Abfrage Oktober 2023)

3 Verfahren

3.1 Verfahren

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung sind von Behörden und TöB sowie Bürgern Stellungnahmen eingegangen welche auf das Konfliktpotenzial aufgrund von landwirtschaftlichem Nebenerwerb hinweisen. Um diesen Bedenken auch im Hinblick auf eventuelle Geruchsemissionen Rechnung zu tragen und auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet zu sichern wurde der Geltungsbereich um den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie das bestehende Wohnhaus erweitert und das Gebiet insgesamt, als "dörfliches Wohngebiet" ausgewiesen. Dies ermöglicht es den unterschiedlichen Belangen Rechnung zu tragen und einen Interessensausgleich zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu gewährleisten.

Dabei wurde bei den Festsetzungen zwischen bestehender und geplanter Bebauung differenziert um für den Bestand die bauliche Nutzung gegenüber dem bisherigen Status (bisher nicht überplanter Innenbereich) nicht einzuschränken bzw. zu verschlechtern, wurde für den Bestand (Nutzungszone 2) lediglich die Nutzungsart "dörfliches Wohngebiet" und eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben in der Nutzungszone 2 nach § 34 BauGB.

3.2 Städtebauliche Konzeption/Bedarf

Ziel der Gemeinde Münstertals ist es gerade einheimischen jungen Familien die Chance zu eröffnen auf eigenem Grund- und Boden mit überschaubaren Kosten Bauland zu entwickeln und seine gewachsene Struktur zu erhalten und im angemessenen Umfang weiterzuentwickeln.

Durch die Ausweisung als "dörfliches Wohngebiet" wird der ländlichen Prägung der Gemeinde Rechnung getragen. Dabei werden die bestehenden, örtlichen Strukturen gesichert und gleichzeitig eine verträgliche Innenentwicklung ermöglicht.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, diese sind typisch für die Gemeindestruktur von Münstertal. Um den davon ausgehenden Geruchsemissionen Rechnung zu tragen wird das Plangebiet als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

Die Gemeinde Münstertal ist sich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch die Ausweisung eines Bauplatzes bewusst. Mit der Ausweisung eines Bauplatzes auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 77 wird eine landwirtschaftliche Fläche, welcher aktuell als privater Garten genutzt wird in Baufläche umgewandelt. Auf Grund der Größe sind die landwirtschaftlichen Belange durch diese Planung nicht erheblich betroffen.

Der Bebauungsplan differenziert zwischen der neuentstehenden Baufläche (NZ 1) und der Bestandssicherung entlang der "Breitmatte" (NZ 2). Bei der Bestandssicherung steht die Nutzungssicherung für den landwirtschaftlichen Nebenerwerbs auf Flst. Nr. 78 im Vordergrund. Dies wird durch die Ausweisung als "dörfliches Wohngebiet" sichergestellt. Aufgrund der bereits stehenden Gebäudestrukturen im Bereich der NZ 2 wurde von Festsetzungen, welche über die Gebietsart hinaus gehen abgesehen. Durch die Ausweisung eines Baufensters sowie der Nutzungsart ist die NZ 2 ausreichend bestimmt, bei der weiteren Beurteilung der Zulässigkeit richtet sich das Verfahren nach § 34 BauGB.

Die Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung innerhalb der NZ 1 ergeben sich aus der Lage des Baufensters. Der Baukörper wird als Abschluss zur offenen Landschaft hin gut sichtbar sein, um hier eine städtebauliche angemessene Abrundung des Ortsteils zu gewährleisten wurden hier Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich auf den Flst.Nr. 77 und 78 und liegt in Untermünstertal. Das Planungsgebiet ist 0,35 ha groß. liegt westlich der Breitmatte, westlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine genaue Abgrenzung kann dem Zeichnerischen Teil entnommen werden.

5 Umgebende Bebauung/Nutzung

Die Flächen östlich des Planungsgebiets sind in ihrer Nutzung als Gewerbegebiet "Hof – Breitmatte" / "Hof – Wogenbrunn" ausgewiesen, angesiedelte Betriebe sind ein Kfz Betrieb, Reiseunternehmen, Gastronomisches Angebot und Büros. Die erwähnte Bebauung befindet sich in einem Abstand von 30-40 Metern zur geplanten Bebauung.

Die südlich angrenzende Bebauung ist im Bebauungsplan "Hof – Wogenbrunn" als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Eisenbahn (SWEG Bahnlinie) welche sich nördlich des Planungsgebiets befindet verkehrt in einem Halbstundentakt.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

Zur besseren Steuerung werden die Nutzungen nach § 5a Abs. 2 Nr. 5, 6 und 8 BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund des Planungszieles der Gemeinde Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz auch die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und der damit verbundenen Absicht, diese Fläche überwiegend für Wohnbebauung zu nutzen.

Ein Ausschluss von Ferienwohnungen im Plangebiet erfolgt nicht, neben bestehenden Ferienwohnungen in den Objekten der Breitmatte 3 und Breitmatte 5 wird so die weitere touristische Entwicklung der Gemeinde Münstertal ermöglicht.

Die ausgeschlossenen Nutzungen beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

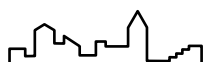
6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, innerhalb der NZ 1, mit Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen an ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung berücksichtigen.

6.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen, innerhalb der NZ 1, wird dem Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebende Bebauung Rechnung getragen. Durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe in m findet die Höhenentwicklung der angrenzenden bestehenden Bebauung entsprechend Berücksichtigung.





6.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Hinblick auf die Bauplatzgröße verbunden mit einer bestmöglichen Ausnutzung wird für die NZ 1 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 (der Orientierungswert nach BauNVO) festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) bezogen auf die Geschosshöhe entsprechend mit 1,2, festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagengrößen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan auch eine abweichende Bestimmung getroffen werden.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleistet. Durch die Ortsrandlage der Nutzungszone 1 besteht von Gemeinde-seite ein erhöhtes Interesse das bestehende Orts- und Landschaftsbild im Münstertal zu erhalten. Mit dieser Festsetzung wird diesem Bestreben Rechnung getragen.

6.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Gebäudehöhen wurde im Vorfeld eine Höhenaufnahme durchgeführt und ergänzend zum Zeichn. Teil 3 Geländeschnitte gefertigt, in dem die bestehenden Nachbargebäude dargestellt wurden, um ein Einfügen in der vorhandenen Bebauung zu gewährleisten.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für das geplante Gebäude wurde in m ü. NHN festgesetzt und wurde über 3 Geländeschnitte für das geplante Gebäude ermittelt und festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Wand- und Firsthöhen wird zum einen ein angemessener Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die umgebende Bebauung berücksichtigt.

Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Aufstellung des B-Plans "Breitmatte I" ist es, eine Bebauung auf dem hinteren Teil des Flst.Nr. 77 westlich der Breitmatte zu ermöglichen und ein entsprechendes Baufenster festzusetzen.

Im Hinblick auf das Ortsbild wurden Festsetzungen zur Dachvorsprünge getroffen. Diese sind ortsbildtypisch für die Gemeinde Münstertal. Um den Bauherren hier nicht einzuschränken und um einen größeren Planungsspielraum zu gewähren, sollen Dachüberstände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

6.4 Bauweise

Für die Nutzungszone 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Die geplante Bebauung wird über die Breitmatte erschlossen. Die Erschließung wird mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der geplanten Bebauung gesichert. Ein Zugang für die Feuerwehr ist gewährleistet. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt auf eigenem Grundstück östlich der Breitmatte. Hier wurde, im Einvernehmen der Gemeinde, vom LRA Breisgau-Hochschwarzwald eine Befreiung für die Errichtung von 5 Parkplätzen auf dem Flst. Nr. 441/1 erteilt. (Baugenehmigung vom 20.07.1995)

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Die Dachneigung für die Nutzungszone 1 wird in der Nutzungsschablone im Zeichn. Teil sowie in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Abweichend von der bestehenden Bebauung wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt.

Dies erfolgt vor dem Hintergrund eine gute Ausnutzung der Wohnfläche zu ermöglichen. Mit der Aufhebung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal wird die Realisierung einer begrünten Flachdachbebauung ermöglicht.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Münstertal im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum Breitmatte abgestellt werden, der ohnehin einen schmalen Querschnitt aufweist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die Pkw auf jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze in räumlicher Nähe hergestellt werden.

7 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Büro faktorgruen)

Im Vorfeld zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Die Relevanzprüfung kommt zum Ergebnis, dass auf Flurstück 77, wo das Einfamilienhaus errichtet werden soll, unter Berücksichtigung der [im Bebauungsplanfestgesetzten Vermeidungsmaßnahmen] eine Betroffenheit aller planungsrelevanten Tierarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Da auf Flurstück 78 zum jetzigen Zeitpunkt keine baulichen Veränderungen stattfinden sollen, sind tiefergehende Betrachtungen der Artengruppen Vögel, Säugetiere und Reptilien erst auf Baugenehmigungsebene erforderlich.

Auf die detaillierten Ausführungen der Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

8 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Büro faktorgruen)

Begleitend zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt mit folgendem Ergebnis:

8.1 Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Die Umweltauswirkungen ergeben sich im Wesentlichen durch den Bau des Einfamilienhauses und die damit einhergehende Versiegelung. Dort geht sowohl die vorhandene Vegetation als auch die Bodenfunktionen vollständig verloren.

8.2 Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung verfolgt insbesondere das Ziel, die Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ökologisch und gestalterisch verträglich zu gestalten. Innerhalb der Nutzungszone 1 ist die Pflanzung von vier hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen, um die Eingrünung des Baukörpers und die Aufwertung des Ortsrands zu gewährleisten. Ergänzend sind Maßnahmen zum Schutz von Boden- und Tierlebensräumen, wie wasser-durchlässige Beläge, insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung, Begrünung von Flachdächern und ein Bodenabstand bei Einfriedungen festgesetzt. Die verschiedenen Maßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen.

8.3 Eingriffsbilanzierung

Das Planvorhaben führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden, die im Rahmen der Eingriffsregelung durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden müssen. Für die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere und Pflanzen“ verbleibt nach Umsetzung der o. g. Maßnahmen ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 10.684 Ökopunkten.

8.4 Maßnahmen (extern)

Durch die Aufwertung eines Rotationsgrünlands auf dem Flurstück Nr. 2445 der Gemarkung Grunern, Gemeinde Staufen in eine Fettwiese kann der Ausgleichsbedarf vollständig kompensiert werden.

8.5 Artenschutz

Durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten fledermausfreundlichen Beleuchtung, der Fällbeschränkung sowie der Aufstellung eines Reptilienzauns vor Beginn der Baumaßnahmen werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

8.6 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ragt randlich in die Biotopverbundsflächen mittlerer Standorte hinein. Durch das Pflanzgebot und den Bodenabstand bei Einfriedungen bleiben die Struktur- und Verbundfunktionen erhalten. Die westlich angrenzende Fettwiese bleibt als Teil des Biotopverbunds funktionsfähig, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

8.7 Fazit

Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahme kann der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Erhebliche, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

9 Schalltechnische Untersuchung (Ing.büro Heine+Jud)

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde die Schallemissionen, welche auf das Plangebiet einwirken und ausgehen untersucht. Im Fokus stehen hierbei die Lärmemissionen des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb sowie der Bahnlärm der nördlich verlaufenden SWEG-Linie.

9.1 Lärm Gewerbegebiet

Aufgrund der Rücksichtnahmepflichten des angrenzenden Gewerbegebiets "GE Hof Breitmatte" auf die Nachbarschaft im Bestand, ist davon auszugehen, dass am Gebäude in der Breitmatte 3 und 5 die Anforderungen der TA Lärm durch die bestehenden Betriebe eingehalten werden. Insofern ist die Vorbelastung durch das Gewerbegebiet "GE Hof Breitmatte" nicht weiter detailliert zu betrachten und es ist nicht notwendig, dass der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm (d. h. die Beurteilungspegel liegen mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten) erfüllt.

9.2 Lärm Landwirtschaft

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden neben dem Regelbetrieb auch zwei weitere Betriebliche Situationen untersucht. Diese werden im Untersuchungsbericht als "worst case-Szenarien" beschrieben und bilden somit die mögliche Bandbreite an Tätigkeiten ab, welche innerhalb des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs möglich sind.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Tagsüber betragen die ermittelten Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) im Regelbetrieb. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für dörfliche Wohngebiete (tags) werden somit eingehalten.

In der Nacht sind die auftretenden Schallimmissionen der Schafe auf der entfernten Weide so geringfügig, dass sie an dieser Stelle für die schalltechnische Untersuchung irrelevant und daher vernachlässigbar sind. Aus diesem Grund werden keine nächtlichen Beurteilungspegel ausgegeben und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten nachts als eingehalten.

Im Rahmen der untersuchten Szenarien werden ebenfalls die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete eingehalten. So treten bei der Heuernte tagsüber Spitzenpegel von bis zu 37 dB(A) und nachts Werte von bis zu 18 dB(A) auf. Für das Szenario "Holzwerkstatt" wurden aufgrund der Arbeitszeiten nur Lärmwerte für "tags" ermittelt diese lagen bei bis zu 44 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch-/Dorfgebiete werden somit tags als auch nachts eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für dörfliche Wohngebiete werden ebenso tags und nachts eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

9.3 Lärm Bahn

Nach Untersuchung der Verkehrswerte des Schienenverkehrs betragen die Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) tags und bis 50 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für dörfliche Wohngebiete werden tags und nachts eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch-/Dorfgebiete werden ebenso tags und nachts eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

9.4 Fazit

Im Plangebiet treten an dem Baufenster der geplanten Bebauung [NZ1] Gesamtlärmpegel bis 56 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts auf. An dem Baufenster der bestehenden Bebauung (Breitmatte 5) [NZ2] betragen die Gesamtlärmpegel 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A) / nachts 60 dB(A)) wird an keinem der Immissionsorte erreicht.

Auf die detaillierten Ausführungen in der Schalltechnische Untersuchung mit Anlagen des Ingenieurbüro Heine + Jud, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

9.5 Hinweis

Nach Fertigstellung der Schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2025 wurde die westliche Grenze des Baufensters in der NZ 1 um 2,0 m nach Westen erweitert.

Zur veränderten Planungssituation hat das Ingenieurbüro wie folgt Stellung genommen:

Aus unserer fachgutachterlichen Einschätzung ist nach erneuter visueller Auswertung der bereits berechneten Lärmkarten (Stand 4181-t1 Gutachten Schall (23.09.2025), keine erneute Berechnung) aller Voraussicht nach nicht von erhöhten bzw. weitergehenden Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen auszugehen. Begründet liegt dies darin, da die Erweiterung nicht in Richtung der vorhandenen Schallquellen (Schienenverkehr bzw. Gewerbe) vorgesehen ist. Am Baufenster des Plangebäudes ist weiterhin mit dem Erreichen von Lärmpegelbereich II zu rechnen.

10 Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Im Rahmen einer Bodenbeprobung wurde eine Einstufung nach ErsatzbaustoffV von BM-F3 festgestellt.

Im Bereich von Kinderspielplätzen und Haus- und Nutzgärten ist daher der vorhandene Oberboden auszutauschen und mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Münstertal versorgt.

11.2 Geplantes Entwässerungssystem

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation in die Straße "Breitmatte" eingeleitet.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser soll direkt auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

12 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes sollte am Ort des Bauvorhabens gem. § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschafts-Gesetz (LKreiWiG) ein Erdmassenausgleich erfolgen, wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Bauvorhabens nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Nicht vor Ort verwertbare Überschussmassen stellen Abfall dar.

Diese können je nach Zuordnungskategorie entweder in bodenähnlichen Anwendungen oder technischen Bauwerken verwertet werden. Es gilt das Verwertungsgebot - Verwertung vor Entsorgung.

13 Flächenbilanz

Gesamtfläche = Nettobaufläche / MWD ca. 0,35 ha = 100,0 %

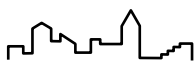
14 Kostenschätzung

Das Grundstück ist wird über ein privates Grundstück erschlossen. Insofern entstehen für die Gemeinde Münstertal keine Kosten.

Freiburg, den 16.10.2023 LIF-ta
 23.11.2023 SHN
 16.10.2025 SHN/LIF
 17.11.2025 SHN/LIF

Münstertal, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



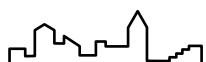
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

.....
 Weichert, Bürgermeister

150Beg06_Breitmatte I.docx

AUSFERTIGUNG



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Münstertal übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

Münstertal,

.....

Weichert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 30.10.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Münstertal,

.....

Weichert, Bürgermeister