

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelplatz - Neuhäuser" der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau Hochschwarzwald)

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelplatz - Neuhäuser" soll auf dem Flst.-Nr. 371 anstatt der bisher ausgewiesenen Flächen für Garagen ein Baufenster für ein Wohngebäude ausgewiesen werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt südöstlich der Ortslage von Münstertal auf der Gemarkung Untermünstertal, nördlich der L130 / Ziegelplatz und umfasst das Flst. Nr. 371 mit insgesamt einer Größe von ca. 0,05 ha. Das Planungsgebiet grenzt im Osten und im Norden an eine bestehende Bebauung an, im Westen grenzt es an die Straße "Rainle".

3 Übergeordnete Planung

Im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Änderung gilt aus dem FNP entwickelt.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht, so dass hier zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden kann und damit einer Außenentwicklung entgegen gewirkt wird. Mit der geplanten Nachverdichtung wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleibt, ergibt sich keine zusätzliche Grundfläche.

Es wird auch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).



Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5 Städtebauliche Konzeption

Erschließung

Die künftige Anbindung des Baugebiets erfolgt über die L130 / Ziegelplatz.

Bebauungskonzept

Der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan von 1999 hat für das Flst.-Nr. 371 bisher nur eine Fläche für Garagen ausgewiesen. Mit der 4. Änderung soll ein Baufenster für ein Wohngebäude ausgewiesen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet bleibt ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO unverändert festgesetzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl bleibt analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,4 bzw. mit 0,8. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung wurde eine neue Nutzungsschablone MD 3b festgesetzt, die sich von den NZ MD 3 und MD 3a hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung einer Wand- und Firsthöhe in m ü. NHN unterscheidet.

Entsprechend der geplanten Bebauung wird für das Flst.-Nr. 371 eine maximale Wand- und Firsthöhe in m ü. NHN festgesetzt, so dass sich die geplante Bebauung in die umgebende Bebauung entsprechend einfügt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung des neuen Baufensters auf Flst.-Nr. 371 soll sich auf den eigentlichen Baukörper beschränken. Um dem Bauherrn auch die Anlage von Terrassen sowie Nebenanlagen (z. B. für Fahrradunterstellmöglichkeit) sowie Garagen und Stellplätzen zu ermöglichen, wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass für diese baulichen Vorhaben das Baufenster überschritten werden darf bzw. diese auch außerhalb des Baufensters zulässig sind.

Des Weiteren sind in der Gemeinde Münstertal Dachüberstände ein typisches gestalterisches Merkmal, so dass auch hierzu die Festsetzung noch entsprechend dahingehend ergänzt wird, dass diese bis zu 1 m die Baugrenze überschreiten dürfen.

Garagen und Stellplätze

Für Garagen und Stellplätze werden keine konkreten Flächen ausgewiesen, sie sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Grünplanung

Um sicherzustellen, dass eine der Ortslage angemessene Grüneinbindung des Vorhabens erfolgt, wurde festgesetzt, dass mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum auf dem Grundstück anzupflanzen ist.

Leitungsrecht

Entlang der südöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird die Ausweisung eines Leitungsrechts erforderlich, zur Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes zur Erschließung des nördlich angrenzenden Flst.-Nr. 374.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den Artengruppen Säugetiere/Fledermäuse und den Europäischen Vogelarten durch das Vorgaben zu verhindern, wurden Vermeidungsmaßnahmen in der Artenschutzrechtlichen Habitatanalyse, erstellt von Institut für Ökologie & Landnutzung, Bad Krozingen (Stand Juni 2025), festgelegt, die in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen wurden. Die von dem Gutachter empfohlenen populationsstärkenden Maßnahmen für Fledermäuse wurden in den Hinweisen und Empfehlungen aufgenommen.

Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet soll im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt werden. 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 abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze hergestellt werden.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers getroffen. (s. Ausführungen unter Punkt 8 Ver- und Entsorgung in der Begründung).

6 Lärmschutz (Ing. büro Fichtner)

Allgemein

Das Plangebiet "Ziegelplatz-Neuhäuser" grenzt unmittelbar an die Landesstraße 130 (Ziegelplatz). Durch den Verkehr entstehen somit wesentliche Lärmeinwirkungen auf das Gebiet. Für das Bebauungsplanverfahren sind die Lärmbelastungen innerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu beurteilen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist zu ermitteln, welchen Lärmbelastungen Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ausgesetzt sein werden. Aus den Ergebnissen sind, falls erforderlich, Schutzmaßnahmen abzuleiten.

Zur Ermittlung der Verkehrslärm-Immissionen wird zwischen den Beurteilungszeiträumen Tag (6 bis 22 Uhr) und Nacht (22 bis 6 Uhr) unterschieden.

Verkehrslärm - tags

Die Ergebnisse sind für den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) in Anlage 2 [der Schalltechnischen Untersuchung] des für drei Höhen über Gelände als Isophonenpläne flächenhaft dargestellt, die näherungsweisen Aussagen für das Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse liefern.

Die Abstufung erfolgt im Hinblick auf die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte. Für Dorfgebiete liegt der Orientierungswert der DIN 18005 am Tag bei 60 dB(A) und der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung bei 64 dB(A).

Aus der Anlage 4 [der Schalltechnischen Untersuchung] ist zu erkennen, dass die Beurteilungspegel in den geplanten bebaubaren Bereichen ungefähr zwischen 63 und 68 dB(A) liegen. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird somit durchweg überschritten. Auch der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung wird nur in kleinen Teilen des Gebiets eingehalten.

Verkehrslärm – nachts

Nachts sind den Plänen [Anlage 3 der Schalltechnischen Untersuchung] Beurteilungspegel in den bebaubaren Bereichen des Plangebiets ungefähr zwischen 50 und 53 dB(A) zu entnehmen. Der nächtliche Orientierungswert für Dorfgebiete von 50 dB(A) der DIN 18005 wird somit leicht überschritten. Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 54 dB(A) wird hingegen durchweg eingehalten.

Fazit

Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmbelastung oberhalb der für diesen Gebietstyp zumutbaren Schwellen wird eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan empfohlen.

Durch die innerdörflichen Lage des Plangebietes ist aus städtebaulicher und räumlichen Gesichtspunkten die Realisierung einer Lärmschutzwand nicht möglich, aufgrund der beengten Grundstückssituation ist auch ein größerer Abstand zur L 130 nicht realisierbar.

Daher werden in den Festsetzungen passive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Grundrissorientierung, Außenbauteilen und Außenwohnbereichen festgesetzt.

Auf die detaillierten Ausführungen im Erläuterungsbericht mit Anlagen des Ingenieurbüro Fichtner wird verwiesen.

7 Umweltbelange

Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand



(Quelle: LUBW, 2025)

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelplatz - Neuhäuser" soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass auf Flst.Nr. 371 durch Ausweisung eines Baufensters nach Abriss der Doppelgaragen ein Wohnhaus errichtet werden kann. Da die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleibt, ist keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans "Ziegelplatz - Neuhäuser" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und die Vorschriften des § 13 BauGB sind anzuwenden. Die beinhaltet, dass auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

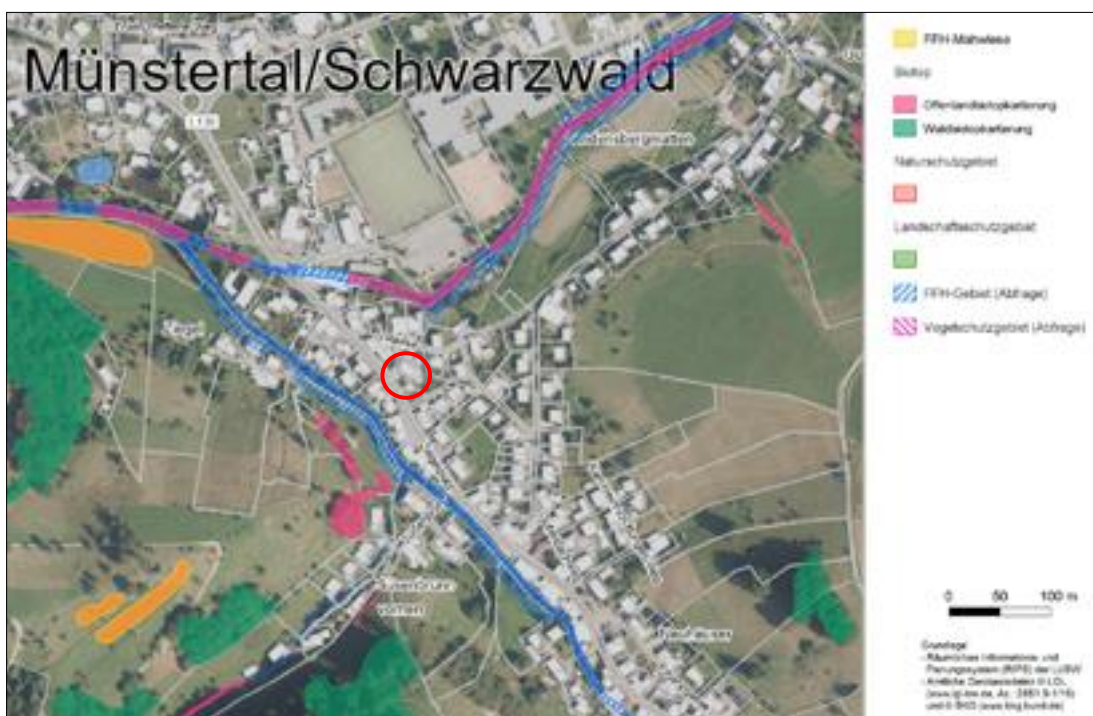
Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

7.1 Planerische Vorgaben

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Oktober 2025)

Tabelle:

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG bzw. § 36 des NatSchG Name: Teilfläche im Bereich des Talbachs und Neumagens "Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen" / Nr.: 8211341 , ca. 30 m südwestlich und 60 m nordwestlich	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: Glatthafer-Wiese in der Neumagen-Aue / Nr.: 6510031546161886 , ca. 260 m nordwestlich	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG bzw. § 36 des NatSchG	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 NatSchG Name: Südschwarzwald / Nr.: 6	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG bzw. § 30 des NatSchG	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG bzw. § 33 des NatSchG Name: Feldgehölz südwestlich Untermünstertal / Nr.: 181123150117 , ca. 80 m südwestlich Name: Feldgehölz südwestlich Untermünstertal / Nr.: 181123150739 , ca. 80 m südlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30a des LWaldG Name: Sukzessionswald S Wasen / Nr.: 281123152128 , ca. 300 m westlich	/
Diverse Schutzwälder gemäß § 30, 30a, 31 und 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bann- oder Schonwald)	/
Biotopverbund / trockene , mittlere, feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG Kernfläche / ca. 80 m südwestlich	/
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG bzw. § 45 des WG	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG bzw. § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG bzw. § 65 des WG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG bzw. § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. VRSO	/
Grünzäsur, lt. VRSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. VRSO, Name: Waldkomplex Häldele-Teufelsgrund / Nr.: s249a , ca. 780 m südöstlich	/
Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. VRSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. VRSO	/
Digitale Flurbilanz Breisgau-Hochschwarzwald 2022/ lt. LEL Vorrangflur, Vorbehaltsflur I, Vorbehaltsflur II, Grenzflur, Untergrenzflur, Siedlungsfläche	●
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß LUBW-Abfrage liegen für den Vorhabensbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Teilflächen des **FFH-Gebiets " Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen"** (Nr. 8211341) befindet sich südwestlich und nordwestlich in einem Abstand von ca. 30 bzw. 60 m zum Planungsgebiet.

Aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung ist mit keiner Auswirkung durch die Bebauungsplanänderung auf das FFH-Gebiet zu rechnen.

7.2 Belange des Artenschutzes

7.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

7.2.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Habitatanalyse wurde das Institut für Ökologie & Landnutzung (IFÖ), Bad Krozingen, von der Bauherrin beauftragt.

Die artenschutzrechtliche Habitatanalyse von Juni 2025 wird als Anlage beigefügt.

Nach Aussage des Gutachters sind auf Grundlage der Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet Habitatpotenziale für folgende Artengruppen vorhanden bzw. nicht vorhanden:

Aquatische Arten (Fische, Schnecken, Muscheln und Rundmäuler)

Im Untersuchungsgebiet sind keine geeigneten Lebensräume für aquatische Arten (Fische, Schnecken, Muscheln und Rundmäuler) vorhanden. Eine Betroffenheit dieser Artengruppen ist nicht zu erwarten.

→ **Eine Betrachtung der aquatischen Arten ist nicht erforderlich.**

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer oder ähnliche Lebensraumstrukturen vorhanden, welche als Entwicklungsgewässer für Amphibien in Frage kommen. Eine Betroffenheit dieser Artengruppen ist nicht zu erwarten.

→ **Eine Betrachtung der Artengruppe Amphibien ist nicht erforderlich.**

Insekten (Libellen, Käfer, Schmetterlinge)

Im Untersuchungsgebiet sind keine geeigneten Habitatstrukturen (u.a. Totholz, Altholz, Magerrasenvegetation, Moore, Stillgewässer, Wirtspflanzen) für nach Anhang IV geschützte Käferarten, Schmetterlinge und Libellen vorhanden. Eine Betroffenheit dieser Artengruppen ist nicht zu erwarten.

→ **Eine Betrachtung der Artengruppe Insekten ist nicht erforderlich.**

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet sind keine geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien vorhanden (u.a. Sonnenplätze, Sandlinsen, Steinschüttungen, Totholz, Versteckplätze). Eine Betroffenheit dieser Artengruppen ist nicht zu erwarten.

→ **Eine Betrachtung der Artengruppe Reptilien ist nicht erforderlich.**

Säugetiere / Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet sind mit dem Dachstuhl und der lückigen Holzverschalung (Teil-)Lebensräume für Fledermäuse vorhanden, welche potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Sommerquartier, Tagesquartier) genutzt werden können.

→ **Eine weitere Betrachtung der Artengruppe Säugetiere / Fledermäuse ist erforderlich.**

Europäische Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet sind geeigneten Lebensräume für Vogelarten vorhanden.

→ **Eine weitere Betrachtung der europäischen Vogelarten ist erforderlich.**

Der Gutachter kam in der Konflikthanalyse zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG bei den Artengruppen Säugetiere/Fledermäuse und Europäische Vogelarten durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann bzw. anzunehmen ist. Es sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Von der Gutachter wurden daher **Vermeidungsmaßnahmen** festgelegt, die nachfolgend aufgeführt sind und in die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsänderung aufgenommen wurden.

Maßnahme V1

Keine Baudurchführung der Rückbauarbeiten innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelschutzzeit (01. März – 30. September).

Maßnahme V2

Keine Baudurchführung der Rückbauarbeiten in der Aktivitätszeit der Fledermäuse (01. März – 30. September).

Maßnahme V3

Keine nächtliche Baudurchführung sowie ca. eine Stunde nach Sonnenaufgang und ca. eine Stunde vor Sonnenuntergang (Nacht- und Dämmerungsarbeitsverbot).

Maßnahme V4

Keine Baustellenbeleuchtung

Maßnahme V5

Kontrolle des Dachstuhls vor den Abrissarbeiten auf ggf. vorhandene Winterquartiere von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus.

Der Gutachter stellte fest,

wenn die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Säugetiere (Fledermäuse) und für die europäischen Vogelarten ausgelöst werden.

Vom dem Gutachter wurden für den Neubau des Einfamilienhauses populationsstärkende Maßnahmen für die Fledermäuse unter anderem *Fledermausbretter und Quartiere hinter Holzverkleidungen* empfohlen.

7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans "Ziegelplatz - Neuhäuser" soll nach dem Abriss einer Doppelgarage ein Wohnhaus errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert bei 0,4. somit ist keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

In der nachfolgenden Tabelle werden die zu erwartenden Auswirkungen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Fachliche Prüfung

Schutzgut		Funktion und Werte		Beeinträchtigung	
Fläche					
	Nutzungsumwandlung	[] ja	[x] nein*1		
	Vorrangflur Stufe I	[] ja	[x] nein*2		
	Versiegelung	[] ja	[x] nein*3		
	Zerschneidung	[] ja	[x] nein*4		
*1 Im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Diese Gebietsart wird beibehalten. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des VRSO handelt es sich um Siedlungsfläche Wohnen. *3 Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, da die GRZ von 0,4 beibehalten wird. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine bereits bebaute Fläche in der Ortslage handelt.					
Boden					
Flurbilanz 2022 – Breisgau-Hochschwarzwald, lt. LEL: Siedlungsfläche					
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[] ja	[x] nein*5		
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[] ja	[x] nein*5		
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[] ja	[x] nein*5		
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	[] ja	[x] nein*5		
*5 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung ist keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, da die GRZ beibehalten wird. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.					
Grundwasser					
	Neubildung	[] ja	[x] nein*6		
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[] ja	[x] nein*6		
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*6		
*6 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, da die GRZ beibehalten wird.					

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	☐ ja	☒ nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	☐ ja	☒ nein*8
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*7
*7 Oberflächengewässer sind nicht vorhanden			
*8 Das Planungsgebiet liegt in keiner Überflutungsfläche			
Luft/Klima			
	Luftqualität	☐ ja	☐ nein*9
	Kaltluftentstehung und -bahnen	☐ ja	☐ nein*9
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	☐ ja	☐ nein*9
*9 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung ist keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich.			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (Bestand):</u> - Doppelgarage - befestigte Flächen - Wiese - kleine Grünflächen	☒ ja*10	☐ nein
	<u>Natura 2000-Gebiete:</u> - Teilflächen des FFH-Gebiets " Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen" (Nr. 8211341) ca. 30 bzw. 60 m entfernt-	☐ ja	☒ nein*11
	<u>Artenschutz:</u> s. Artenschutzrechtliche Habitatanalyse (IFÖ, Bad Krozingen vom Juni 2025)	☒ ja*12	☐ nein
*10 Durch die Bebauungsplanänderung werden Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit beansprucht. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*11 Aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung ist mit keiner Auswirkung durch die Bebauungsplanänderung auf das FFH-Gebiet zu rechnen.			
*12 Nach Aussage der Artenschutzrechtlichen Habitatanalyse kann unter Berücksichtigung und bei vollumfänglicher Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Säugetiere (Fledermäuse) und für die europäischen Vogelarten ausgelöst werden.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	☐ ja	☒ nein*13
	Vielfalt und Naturnähe	☐ ja	☒ nein*13
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	☐ ja	☒ nein*13
*13 Es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild durch den geplanten Neubau zu rechnen. Die Naturnähe im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich nicht verändern. Da es sich um ein Privatgrundstück handelt, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	☐ ja	☒ nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	☒ ja*14	☒ nein
14 Es ist mit Lärmbelastung durch die Landesstraße 130 zu rechnen. (s. Ausführungen Kap. 6)			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche - Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	☐ ja	☒ nein

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans "Ziegelplatz - Neuhäuser" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplans "Ziegelplatz - Neuhäuser" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Schutzgebiete/-objekte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten genannten Maßnahmen eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Oberflächenwasser

Zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation wird für das Flst.-Nr. 371 eine Retentionsanlage (z.B. Drosselzisterne) angeordnet. Die Art und Größe dieser Anlage ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplans detailliert definiert.

Vorgesehen ist eine Drosselung des Regenwasserabflusses von jedem Grundstück auf max. 0,5 l/s. Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von min. 1,5 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen. Eine Brauchwassernutzung kann dabei variabel gestaltet werden.

Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d.h., der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt je Grundstück maximal 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4,0 m³ pro Grundstück festgelegt.

8.2 Schmutzwasser und Regenwasser

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal sowie Regenwasserkanal in der L130.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung in der L130.

Freiburg, den 13.10.2025 LIF/FEU-hoe
27.10.2025 LIF-bi
03.11.2025 LIF/SHN

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

 109Beg03.docx

.....
Patrick Weichert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

Münstertal,

.....
Patrick Weichert, Bürgermeister