

Bebauungsplan "Breitmatte I", Gemeinde Münstertal

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.R.d. Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie betroffenen Bürger i.R.d. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/ Beschluss</i>
1 Abwasserzweckverband „Staufener Bucht“		Keine Stellungnahme	
2 badenovaNETZE	02.01.2024	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
3 Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	26.01.2024	Keine Einwände	
Hinweise: Selbstverständlich bitten wir um einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Ort und die Vermeidung von Störungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten ansässiger und angrenzender Landbewirtschafter: - Versehentliche Aufschüttung, bzw. Lagerungen von Erdaushub auf den bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen vor Ort sind unbedingt zu vermeiden. - Wir bitten darum, stets die Abstandregeln in Bezug auf Aufschüttungen, Pflanzungen und anderen möglichen Bebauungen im Sinne des Nachbarrechts einzuhalten, damit die Landwirte vor Ort ohne Einschränkungen Ihrer Tätigkeit auf angrenzenden Nutzflächen nachgehen können; dies impliziert auch mögliche Verschattungen oder Einträge von Fremdmaterial (insbesondere in der Erntezeit). Dies sollte sowohl während als auch nach dem Bauprojekt stets gewährleistet sein.			

Behörde		Anregungen		Empfehlung Planer/Beschluss
zu 3 Badischer Landwirt-schaftlicher Hauptver-band e.V			- Die von angrenzenden Landwirten zur Bewirtschaftung Ihrer Flächen benötigten Wirtschaftswege sind stets frei-zuhalten. Für den Fall, dass diese Wirtschaftswege im Rahmen der Projektumsetzung kurzfristig blockiert wer-den müssten, muss eine Absprache mit den entspre- chenden Landwirten, bevor die Maßnahme durchgeführt wird, erfolgen. In dieser Absprache ist der genaue Zeit- rahmen für die vorübergehende Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges zu klären und dann auch einzuhalten, damit der Landwirt Planungssicherheit hat. Die Verfüg- barkeit der Wirtschaftswege für den Landwirt sollte stets Vorrang haben, insbesondere in der Erntezeit.	Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.
4	Deutsche Telekom AG	11.01.2024	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikati- onslinien der Telekom.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Energiedienst AG		Keine Stellungnahme	
6	IHK Südlicher Oberrhein	23.01.2024	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitmatte I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Bebauung in der Breitmatte in zweiter Reihe geschaffen werden. Es handelt sich um ein einziges Flurstück bzw. einen Bauplatz. Während es sich bei der ersten Bebauungsreihe wohl um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt und im FNP hier Mischbaufläche dargestellt wird, soll nun ein allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden. Östlich der Straße Breitmatte schließen Gewerbegebiete – GE -, süd- lich davon Dorfgebiete MD mit rechtswirksamen Bebauungs- plänen an.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 6 IHK Südlicher Oberrhein	Es wird darum gebeten, darauf hinzuwirken, dass die Gewerbegebiete durch die neue Bebauung nicht entwertet werden können. Unabhängig vom jetzigen Unternehmensbestand – von der neuen Bebauung könnte u.E. derzeit ggf. das Autohaus Pfefferle mit Werkstatt betroffen sein – sollten Neuansiedlungen von Betrieben die Möglichkeiten des festgesetzten Gewerbegebietes im Sinne eines „GE“ auch nutzen können. Wäre es in diesem Sinne nicht möglich bzw. nicht auch städtebaulich sinnvoll, entlang der Breitmatte (inkl. der aktuell geplanten Bebauung in der 2. Reihe) ein dörfliches Wohngebiet MDW festzusetzen? Für das Plangebiet / Flurstück 77 selbst würde u.E. nichts dagegensprechen, „flächenschonender“ eine „vertikale“ Bebauungsdichte ähnlich der ersten Reihe und zudem wenigstens drei Wohneinheiten zuzulassen.	Die Anregung, ein dörfliches Wohngebiet auszuweisen, wurde aufgenommen. Etwaige Betroffenheit angrenzender Betriebe wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft. Der Gutachter kam dabei zur Einschätzung, dass "aufgrund der Rücksichtnahmepflichten des landwirtschaftlichen Betriebs der Breitmatte 3 sowie des angrenzenden Gewerbegebiets "GE Hof Breitmatte" auf die Nachbarschaft im Bestand, davon auszugehen ist, dass am Gebäude in der Breitmatte 5 die Anforderungen der TA Lärm durch die bestehenden Betriebe eingehalten werden." Im Hinblick auf die Ortsrandsituation war seitens des Gemeinderats eine Abstufung in der Höhenentwicklung gewünscht. Des Weiteren ist nach dem Baulandentwicklungsmodell eine Bodenbevorratung, sofern Baurecht geschaffen wird, nicht gewünscht. Es geht hier um die Schaffung von Baurecht für den Eigenbedarf. D.h. es soll nur dem konkreten Bauinteresse Rechnung getragen werden. Auf eine Beschränkung der Wohneinheiten wird verzichtet.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
7	Landratsamt Breisgau - Hoch- schwarzwald		
7.1	LRA Breisgau - Hochschwarzwald Gesundheitsschutz	19.01.2024 Hinweise: Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung (TWE) befindet (Speicher TWE mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder einem Inhalt von 3 Litern in mind. 1 Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt der Zirkulationsleitung) sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben. Diese Untersuchungen sind vom Unternehmer/sonstigem Inhaber der Wasserversorgung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern aus der Anlage Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und welche Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt. Die Untersuchungsvorgaben der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten und fristgerecht, ausschließlich in elektronischer Form (Labdüs- oder Octowareformat), an das Gesundheitsamt zu übermitteln. Der Bau sowie Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung muss mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) erfolgen. Sollten Regenwassernutzungsanlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität im Sinne der Trinkwasserverordnung hat, errichtet werden, sind diese der zuständigen Behörde anzuzeigen. Diese Anlagen müssen regelkonform nach DIN 1988 geplant, gebaut und betrieben werden.	Die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
7.2 LRA Breisgau - Hochschwarzwald-Baurechtsamt und Denkmalschutz	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Zwar kann auch die Aufstellung oder Änderung eines auf ein einzelnes Grundstück beschränkten Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung sinnvoll sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.08.1993 – 4 NB 29.93 – juris), zudem ist es legitim, dass die Planung auch privaten Interessen dient oder durch private Interessenträger angestoßen ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.12.2009 – 4 BN 13.09 – juris; Bayerischer VGH, Urteil vom 02.05.2019 – 1 1 N 16.2071 – juris), dennoch ist gerade für kleinräumige Planungen von besonders hoher Bedeutung, dass die Gemeinde darlegen kann, dass die Planung der Verwirklichung ihrer städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen dient. Wir regen daher an, noch näher zu erläutern, aus welchen Gründen gerade die gewählte räumliche Abgrenzung als sinnvoll für die städtebauliche Entwicklung erachtet wurde und nicht etwa weitere Grundstücke zur Verwirklichung des Ziels der Schaffung und Bereitstellung von Bauflächen zur Befriedigung einer größeren Nachfrage einbezogen werden sollen. Diesbezüglich kommt auch die Fortführung einer Bebauung in zweiter Reihe auf dem benachbarten Grundstück Flst.Nr. 78 in Betracht. Gemäß § 2 Absatz 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Das Bewerten bezieht sich auf die Frage des „Gewichts“ der einzelnen Belange, das für ihre sachgerechte Behandlung von Bedeutung ist. Die Bewertung bedeutet daher die Feststellung des jeweiligen Gewichts der Abwägungsbeachtlichkeit, also Art und Ausmaß des Berührtseins des Belangs und des Gewichts des Belangs und seines Berührtseins durch die betreffende Bauleitplanung (siehe: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2018, § 2 BauGB Rn. 148).	Nach dem Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde Münstertal ist eine Bodenbevorzugung, sofern Baurecht geschaffen wird, nicht gewünscht. Insofern wird mit der Ausweisung des Baufensters auf Flst. Nr. 77 nur dem konkreten Bauwunsch einer jungen Familie Rechnung getragen. Die geplante Bebauung dient dem Eigenbedarf. Im Hinblick auf die eingegangenen Anregungen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wurde die Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie die Gebietsart nochmal geprüft. In der Konsequenz wurde ein Teilbereich des Flst. 78 einbezogen und das Gebiet als "dörfliches Wohngebiet" ausgewiesen, um dort auch künftig eine landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. Die Begründung wird hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung noch ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.2 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Baurechtsamt und Denkmalschutz	So wird unter der Ziffer 5 der Begründung zwar festgestellt und begründet, dass und weshalb hinsichtlich der Gewerbegebiete aus der näheren Umgebung kein Konfliktpotential vorhanden sei, unter Hinweis auf die Ziffer 3.2 des Fachbereichs Gewerbeaufsicht, regen wir jedoch an, das diesbezügliche Abwägungsmaterial durch die Stellungnahme eines Lärmschutzsachverständigen zu ergänzen. Ob sich aufgrund der benachbarten Bahnlinie möglicherweise ein Konfliktpotential ergibt und wenn ja, wie dieses gelöst werden könnte, bleibt offen. Wir regen an, dies in die Abwägung mit einzubeziehen und die Begründung diesbezüglich zu ergänzen.	Die Betroffenheit angrenzender Betriebe wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft. Der Gutachter kam dabei zur Einschätzung, dass "aufgrund der Rücksichtnahmepflichten des landwirtschaftlichen Betriebs der Breitmatte 3 sowie des angrenzenden Gewerbegebiets „GE Hof Breitmatte“ auf die Nachbarschaft im Bestand, davon auszugehen ist, dass am Gebäude in der Breitmatte 5 die Anforderungen der TA Lärm durch die bestehenden Betriebe eingehalten werden." Die Schalltechnische Untersuchung wird dem BPlan als Anlage beigelegt. Hinsichtlich der eventuellen Lärmbelastung durch den Schienenverkehr kam der Gutachter zum Ergebnis, dass "die Orientierungswerte der DIN 18005 für dörfliche Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch-/Dorfgebiete werden ebenso tags und nachts eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich."

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu 7.2 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Baurechtsamt und Denkmalschutz	Auch eventuell entstehende Konflikte durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung sollten in die Abwägung mit einbezogen werden. Die Grünordnungsplanung sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, interne Ausgleichsmaßnahmen und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind zur Offenlage noch zu ergänzen. Im Bebauungsplan werden keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt, das Plangebiet grenzt zudem nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an. Entsprechend der Begründung wird die geplante Bebauung nur fußläufig erschlossen. Wir weisen daher auf einen bislang unveröffentlichten Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 31.10.2019 (Az. 3 S 1199/19) hin, wonach die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz sichergestellt sein muss. Andernfalls besteht aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen möglicherweise keine Aussicht auf Verwirklichung der Planung, so dass der Bebauungsplan nicht im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich sein oder zumindest einen Fehler im Abwägungsergebnis im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB aufweisen könnte. Wir regen daher an, die rechtliche Sicherung der Erschließung, insbesondere der Zuwegung zu prüfen und auch den über das private Gelände führenden fußläufigen Weg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.	Hinsichtlich der eventuellen Lärmbelastung durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung kam der Gutachter zum Ergebnis, dass "die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden und die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums erfüllt wird. Des Weiteren ist die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten, da von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung sowohl durch den landwirtschaftlichen Betrieb als auch das angrenzende Gewerbegebiet auszugehen ist. Es wird lediglich die gewerbliche Einwirkung des landwirtschaftlichen Betriebs auf das neu geplante Baufenster berücksichtigt." Dies wurde berücksichtigt. Im Zuge der Planung wurde der Geltungsbereich angepasst, hierdurch ist nun eine unmittelbarer Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet. Für die Erschließung des rückwärtigen Bereichs Flst. Nr. 77 wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der geplanten Bebauung ausgewiesen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.2 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Baurechtsamt und Denkmalschutz	Zur Absicherung im Falle einer späteren Teilung des Grundstücks Flst. Nr. 77 sollte auf diese Weise die Grundlage für eine öffentlich-rechtliche Sicherung geschaffen werden.	
	Mangels Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen dürfte es sich zudem nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB handeln (dies ist u.a. relevant für die Frage der Anwendbarkeit des Kenntnissgabeverfahrens nach § 51 LBO). Ein qualifizierter Bebauungsplan wäre nur anzunehmen, wenn der Anschluss an die Straße „Breitmatte“ in den Geltungsbereich einbezogen und durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine entsprechende Sicherung erfahren würde.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Entsprechend der Ziffer 2.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt, welche dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen sei. Da dort die Eintragung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe aber fehlt, regen wir an, diese zu ergänzen.	Wird im Zeichnerischen Teil ergänzt.
	Unter der Ziffer 2.2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und entsprechend der Begründung wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 5,00 m festgesetzt. Nach der Planzeichnung soll die maximale Traufhöhe 5,00 m betragen. Diesbezüglich empfehlen wir, die Begrifflichkeiten in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen.	Die Begrifflichkeiten werden in Übereinstimmung gebracht.
	Entsprechend der Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften sollen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Die diesbezügliche Begründung findet sich unter der Ziffer 6.6. Unter der Ziffer 6.5 der Begründung wird dargelegt, dass der Nachweis der Stellplätze östlich der Breitmatte auf eigenem Grundstück erfolgen soll. Diesbezüglich geben wir zu bedenken, dass die vorgesehenen Stellplätze im Bereich des Bebauungsplans „Hof-Breitmatte“ errichtet werden sollen.	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.2 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Baurechtsamt und Denkmalschutz	Dieser Bebauungsplan weist entlang der Straße „Breitmatte“ private Grünflächen zur Abschirmung des Baugebiets (Gewerbegebiet) aus. Stellplätze sind entsprechend den Bebauungsvorschriften nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und entlang der Erschließungsstraße (Belchenstraße) parallel zur Bahnlinie, jedoch nicht auf Flst.Nr. 441/1. Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 440/10 (inzwischen Flst.Nr. 440/22) ausgewiesene Stellplatzfläche sollte entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan dem Autohaus zu Ausstellungszwecken dienen. Wir regen an, im textlichen Teil die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zugehörige Rechtsgrundlage nach der BauNVO noch zu ergänzen. Um dem Bestimmtheitsgebot gerecht zu werden, sollte, entsprechend der Festsetzung unter der Ziffer 6.2, wonach im Norden des Plangebiets zeitlich befristet ein Eidechsenzaun errichtet werden soll, in der Planzeichnung eine diesbezügliche Fläche vorgesehen werden. Da Rechtsgrundlage für die zeitliche Vorgabe zur Fällbeschränkung von Bäumen und Sträuchern das Bundesnaturschutzgesetz ist, regen wir an, die Ziffer 6.1 als Hinweis anzuführen. Zu Ziffer 7.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen weisen wir darauf hin, dass innerhalb des Plangebiets keine privaten Grünflächen ausgewiesen werden und empfehlen den Sachverhalt zu prüfen und die Ziffer 7.2 ggf. zu korrigieren.	Im Rahmen einer Baugenehmigung von 1995 hat das LRA Breisgau Hochschwarzwald eine Befreiung für die Errichtung von 5 Parkplätzen neben einer bestehenden Garage auf dem Flst. 441/1 erteilt. Die Begründung wird dies bezüglich angepasst. Wird entsprechend ergänzt. Da es sich bei dem vorgesehenen Eidechsenzaun um eine temporäre Maßnahme und nicht um eine dauerhafte Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt ist eine Darstellung gemäß BauGB nicht vorgesehen. Die Festsetzung der Ziff. 6.1 wird im weiteren Verfahren als Hinweis angeführt. Die Ziff. 7.2 wird entsprechend korrigiert.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.2 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Baurechtsamt und Denkmalschutz	Gemäß § 2 a) 1. des Satzungsentwurfs bestehen die planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem zeichnerischen Teil. Den Beteiligungsunterlagen waren jedoch 2 zeichnerische Teile beigelegt. Zur Vermeidung von Missverständnissen empfehlen wir der Gemeinde, sich für einen zeichnerischen Teil zu entscheiden. Auch hinsichtlich der Schnitte 1 – 3 empfehlen wir, nur die maßstäblichen Schnitte in die Satzung miteinzubeziehen. Wir regen unter Hinweis auf die Planzeichenverordnung ergänzend an, zu prüfen, ob die Schnitte 1 – 3 statt unter § 2 a) 3. der Satzung unter § 2 c) angeführt werden sollten. In Ziffer 4 der Begründung wird festgestellt, dass das Plangebiet durch die Bahnlinie begrenzt wird. Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass entsprechend der Planzeichnung zwischen Plangebiet und Bahnlinie noch unbeplanter Bereich liegt. Wir bitten um Überprüfung des Sachverhalts und regen an, Begründung und Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen. Die Baugrenzen sollten in der Planzeichnung so vermaßt werden, dass Lage und Verlauf der Festsetzungslinien genau bestimmbar sind. In diesem Zusammenhang bitten wir die Bemaßung von 16,00 m entlang der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 77/3 zu überprüfen. Zur umgebenden Bebauung unter der Ziffer 5 der Begründung weisen wir darauf hin, dass sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Wohnbebauung befindet. Die Aussage, dass der FNP entlang der Breitmatte Dorfgebiet ausweise, kann jedoch nicht nachvollzogen werden, da dieser angrenzend Mischgebiet im Bestand darstellt. Der Bebauungsplan „Hof-Wogenbrunn“ weist entlang der L123 bis zur Abbiegung der Straße „Breitmatte“ Dorfgebiet aus. Wir regen an, den Sachverhalt zu prüfen und die Aussagen ggf. zu korrigieren. Zur Zusammenstellung der Rechtsgrundlagen weisen wir auf die jüngste Änderung des BauGB am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hin und regen an, die Angaben zu aktualisieren.	Zur besseren Handhabung wurde der Zeichn. Teil für die Beratungsvorlage im A3 Format gefertigt. Künftig wird nur der Zeichn. Teil im Originalformat in die Beteiligung gehen. Der Hinweis wird aufgenommen und die Schnitte unter § 2 c) angeführt. Die Begründung und Planzeichen werden in Übereinstimmung gebracht. Die Bemaßung entlang des Flst. Nr. 77/3 wird überprüft und die Vermaßung insgesamt ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Gesetzesgrundlage im Satzungstext wird aktualisiert

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.2 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Baurechtsamt und Denkmalschutz	Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung. Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Offenlage und das Inkrafttreten der Planung wird über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
7.3 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Naturschutz	Die Gemeinde Münstertal plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Breitmatte I“, um den Bedarf an Wohnbebauung für Familien innerhalb der Gemeinde Münstertal weiter zu decken. Für den Vorhabenbereich sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,12 ha. Umweltbericht: Der eingereichte Umweltbericht, erstellt durch das Büro faktorgruen (Stand: 23.11.2023), liegt noch nicht vollumfänglich vor. Eine abschließende fachliche Beurteilung kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Aussagen zur Grünordnungsplanung, EingriffsAusgleichs-Bilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen werden lt. Umweltbericht zur Offenlage ergänzt. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist folgendes zu berücksichtigen: Kapitel 4.2 Boden Die Bodenfunktion im Plangebiet wird im Umweltbericht mit „gering (1)“ bewertet. Aus fachlicher Sicht ist diese Beurteilung nicht nachvollziehbar. Laut flurstücksgenauer Bodenbewertung nach Automatisierter Liegenschaftskarte (ALK) bestehen für das Flurstück Bodenfunktionen mit einer Gesamtbodenbewertung von 1,5 (AKiWas 1, FiPu 1,5, NatBod 2) und nicht, wie im Umweltbericht angegeben, von 1,0. Dies ist bei der Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend zu korrigieren und zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsbewertung des Schutzguts Boden wurde entsprechend korrigiert, mit dem Ausgangswert 1,5 und ohne Berücksichtigung einer Vorbelastung.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.3 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Naturschutz	Artenschutz: Zur frühzeitigen Beteiligung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros faktorgruen (Stand: 23.11.2023) eingereicht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Diese Einschätzung ist plausibel. In den Festsetzungen ist Folgendes zum Schutz von Fledermäusen und Insekten und zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu ergänzen: Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (LED-Lampen, Natriumdampflampen etc.) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Fassadenbeleuchtungen sowie die Beleuchtung des Gartens sowie einzelnen Gartenelementen (Bäume, Gehölze, usw.) zum Schutz vor Lichtverschmutzung sowie der Tierwelt. Unter Berücksichtigung der gutachterlich formulierten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen, sowie Berücksichtigung der Festsetzung zur Außenbeleuchtung, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Dies wurde berücksichtigt. Die Vorgaben werden als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und zusätzlich ein Hinweis in die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.3 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Naturschutz	Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen. Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit). Kompensationsverzeichnis: Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Münstertal in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.	Dies wurde berücksichtigt. Der plangebietsexterne Ausgleich wird auf dem Flurstück Nr. 2445 in Staufen, Gemarkung Grunern erbracht. Flächeneigentümer ist der Bauherr. Geplant ist die Umwandlung von Acker in Grünland, vgl. Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht (Fassung zur Veröffentlichung). Vor Satzungsbeschluss schließt die Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer einen Vertrag über die Maßnahmenumsetzung und Pflege. Zusätzlich wird die beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.3 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Naturschutz	Hinweise Flächennutzungsplan: Laut Begründung (Kapitel 2. – Übergeordnete Planung) gilt die Fläche, nach Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und dem Regierungspräsidium Freiburg, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dennoch verwundert es, da im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Staufen-Münstertal (Offenlage im Frühjahr 2023 / Satzungsbeschluss der Gemeinde bereits erfolgt) die geplante Wohnbaufläche M4 reduziert wurde und explizit das Flst. Nr. 77 sowie das südlich angrenzende Flst. Nr. 78 aus dem FNP herausgenommen wurde. Im aktuell rechtskräftigen FNP von 1999 war das Plangebiet noch als geplantes Mischgebiet M1 enthalten. Im Hinblick auf einen sparsameren Umgang mit dem Schutzgut Boden, stellt sich daher die Frage, warum die Gemeinde das gesamte Flst. Nr. 77 nicht in den gerade verabschiedeten Flächennutzungsplan übernommen hat, um so – zusammen mit der Fläche M4 – ein ressourcenschonendes Nutzungskonzept für die Gesamtfläche zu entwickeln. zu „3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen“ (in B Örtliche Bauvorschriften): Wir würden es begrüßen, wenn zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen/Tiere, die Formulierung zur Herstellung der zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück von „soll soweit als möglich“ in „ist“ geändert wird. Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Wasser: Gemäß Ziffer 9.2 der Begründung zum Bebauungsplan soll das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Um das Niederschlagswasser dezentral zu sammeln und vor Ort wiederzuverwenden, wäre es aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert, wenn die Installation von Zisternen verpflichtend festgesetzt wird.	Im Vorfeld der Bebauungsaufstellung wurde mit den übergeordneten Raumordnungsbehörden abgestimmt, dass die geplante Bebauung sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Hinweis ist Korrekt. Die Fläche war ursprünglich im FNP Entwurf ausgewiesen, wurde dann in der Abwägung gegenüber besser geeigneten Flächen wieder herausgenommen. Eine maßvolle Erweiterung für den Eigenbedarf steht im Vordergrund. Die örtlichen Bauvorschriften wurden dem Vorschlag entsprechend angepasst. Von einer verpflichtenden Festsetzung von Zisternen wird abgesehen um den Bauherren eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.3 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Naturschutz	Dachbegrünung: Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, in den Festsetzungen Vorgaben zur Dachbegrünung aufzunehmen, um die klimatische Situation des Siedlungsgebiets zu verbessern. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sollten bis zu einer Dachneigung von 15° extensiv begrünt werden. Die Mindestsubstrathöhe hierfür beträgt 15 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Pflanzgebot: Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte noch auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB hingewiesen werden, wonach die Gemeinde Münstertal den Eigentümer verpflichten kann, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild und zur Eingrünung, sollte die Anpflanzung und Erhaltung von standortgerechten und gebietsheimischen hochstämmigen Laubbäumen sowie Strauchpflanzungen festgesetzt werden.	Der Vorschlag zur Begrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird aufgegriffen und die Festsetzungen entsprechend angepasst. Dies wurde berücksichtigt. Der entsprechende Hinweis auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB wurde aufgenommen. Dies wurde teilweise berücksichtigt. Innerhalb der Nutzungszone 1 (NZ 1) werden Anpflanzungen festgesetzt. Bestandsgehölze, die erhalten werden, können hierauf angerechnet werden. Die Pflanzliste gibt unverbindliche Empfehlungen für standortgerechte und gebietsheimische Arten.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
7.4 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Umweltrecht / Wasser und Boden	Hinweise Boden: Die Planung befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis BH, hat im Umfeld der Planung erhöhte Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden. Die zum Zeitpunkt bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege. Aufgrund der hier vorgefundenen, geogen bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bauvorhabens möglich. Die Belastungen können aber beim Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten andernorts führen. Eine Umlagerung von Bodenmaterial innerhalb der abgegrenzten Geltungsbereiche von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ist möglich sofern: - dies in Gebieten oder räumlich abgegrenzten Industriestandorten mit erhöhten Schadstoffgehalten (Überschreitung VSW Anhang 1 Tab. 1 und 2) oder mehr als 10% mineralischer Fremdbestandteile erfolgt UND - die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden UND - am Ort des Auf-/Einbringens die stoffliche Situation nicht nachteilig verändert wird. Aufgrund der Schwermetallbelastung besteht für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen/Haus- und Nutzgärten“ und „Wohngebiete“ im Bereich des Belastungsgebiets ein genereller Handlungsbedarf.	Im Rahmen einer Bodenbeprobung wurde eine Einstufung nach ErsatzbaustoffV von BM-F3 festgestellt. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.4 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Umweltrecht / Wasser und Boden	Im Zuge der Bebauung sind zur Sicherstellung des gesunden Wohnens (vgl. § 1, (6), Nr.1 BauGB) Bodenuntersuchungen zur Abklärung eines möglichen Gesundheitsrisikos erforderlich. Hierbei sind die in Frage kommenden Flächen auf alle Schadstoffparameter gemäß Anlage 2, Tabelle 4 der BBodSchV (n. F.) untersuchen und bewerten zu lassen. Bei Überschreitungen der Prüfwerte der Kategorie „Kinderspielflächen“ und „Wohngebiete“ nach Anhang 2, Tab. 4 BBodSchV, müssen in Bereichen von Kinderspielflächen und Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, aus vorsorgendem Gesundheitsschutz die obersten 0,35 m (maximale Grabtiefe von Kindern) Boden mit Bodenmaterial ausgetauscht <u>oder</u> überdeckt werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0 oder Baggergut der Klasse 0 - BM-0 oder BG-0 - klassifiziert wurde und auf Grund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen. Hinweise Ökobilanz: Die flurstücksgenaue Bodenschätzung nach ALK/ALB wurde im Umweltbericht nicht berücksichtigt. Die Gesamtbodenbewertung beläuft sich demnach auf 1,5 und nicht wie im Bericht angegeben auf 1,0. Dies ist bei der Bemessung der E-/A-Bilanzierung zu berücksichtigen/korrigieren. Aus Luftbilddauswertungen geht keine nennenswerte Bodenbewegung bzw. -umlagerung innerhalb der letzten 20 Jahre hervor. Von einer Vorbelastung der Böden im Plangebiet kann daher nicht ausgegangen werden. Ergänzend ist bei der Berechnung der Ökopunkte – neben der Grundflächenzahl – auch der Flächenverlust durch Nebenanlagen zu berücksichtigen. Da durch die Errichtung von Nebenanlagen in das Schutzgut Boden eingegriffen (Versiegelung, Überbauung) wird, ist dies bei der Bilanzierung zu berücksichtigen. Die Bodenfunktion sinkt mit Eingriff bei Nebenanlagen i.d.R. auf einen Wert zwischen 0,3 und 0,5. Dieser Umstand ist zur Offenlage zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Dies wurde berücksichtigt. Die Bestandsbewertung des Schutzguts Boden wurde entsprechend korrigiert, mit dem Ausgangswert 1,5 und ohne Berücksichtigung einer Vorbelastung. Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Nutzungszone 1 wird auf 0,6 ohne zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen festgesetzt. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurden alle überbaubaren Flächen im Plan-zustand mit einer Bodenwertigkeit von 0 bilanziert, da Nebenanlagen grundsätzlich auch eine vollständige Bodenversiegelung mit sich bringen können.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
7.5 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt für Gewerbe- aufsicht	Erdmassenausgleich: Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleicherfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind: - mehr Gefälle bei der Kanalisation, - erhöhter Schutz bei Starkregen, - Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, - Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für - Lärmschutzmaßnahmen, - Dämme von Verkehrswegen, - Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.5 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt für Gewerbeaufsicht	Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist. Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen. Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Flächen östlich des Plangebiets sind als Gewerbegebiet ausgewiesen (Hof – Breitmatte / Hof – Wogenbrunn). Entsprechend der Ziffer 5 der Begründung befinden sich zwischen Plangebiet und den Gewerbegebieten als im FNP als Dorfgebiet ausgewiesene Flächen. Es wird diesbezüglich kein Konfliktpotential erkannt. Aufgrund der geringen Entfernung von lediglich 30-40 m kann jedoch ein Konfliktpotential vorhanden sein. Hier sollte detailliert ausgeführt werden, warum kein Konfliktpotential gesehen wird, idealerweise durch eine Stellungnahme eines geeigneten Büros.	Die Begründung wird um ein Kapitel zum Landeskreislaufwirtschaftsgesetz ergänzt. Da das geplante Wohngebäude ohne Unterkellerung vorgesehen ist, wird eine Festsetzung nicht für erforderlich gehalten. Die Anregung, ein dörfliches Wohngebiet auszuweisen, wurde aufgenommen. Etwaige Betroffenheit angrenzender Betriebe wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft. Der Gutachter kam dabei zur Einschätzung, dass "aufgrund der Rücksichtnahmepflichten des landwirtschaftlichen Betriebs der Breitmatte 3 sowie des angrenzenden Gewerbegebiets „GE Hof Breitmatte“ auf die Nachbarschaft im Bestand, davon auszugehen ist, dass am Gebäude in der Breitmatte 5 die Anforderungen der TA Lärm durch die bestehenden Betriebe eingehalten werden."

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.5 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt für Gewerbeaufsicht	Mögliche Konflikte durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind bislang nicht beschrieben. Die Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sieht für Wohngebiete einen Immissionsrichtwert von 0,10 an. Auch hier sollte detailliert ausgeführt werden, warum kein Konfliktpotential gesehen wird, idealerweise durch eine Stellungnahme eines geeigneten Büros. Für die Beurteilung des Verkehrslärms (insb. SWEG Bahnlinie) ist die Gemeinde selbst zuständig.	Auch vor dem Hintergrund der vorhandenen und zukünftig geplanten landwirtschaftlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Gebietsart entsprechend den für das Münstertal typischen örtlichen Gegebenheiten (Wohnen neben der Landwirtschaft) vom bisher allgemeinen Wohngebiet in ein dörfliches Wohngebiet geändert. Damit wird Wohnen neben vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet ermöglicht. Eine Gleichwertigkeit der Nutzungsdurchmischung ist hierbei nicht vorgegeben. Ziel ist es Landwirtschaft und Wohnen, nebeneinander konfliktfrei zu ermöglichen. Gerade hierzu dient die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets. Die für das dörfliche Wohngebiet geltenden Geruchsimmissionsrichtwerte sind einzuhalten und umgekehrt, aber auch maximal zulässig. Eine gutachterliche Stellungnahme wird daher für nicht notwendig erachtet. Hinsichtlich der eventuellen Lärmbelastung durch den Schienenverkehr kam der Gutachter zum Ergebnis, dass Die Orientierungswerte der DIN 18005 für dörfliche Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch-/Dorfgebiete werden ebenso tags und nachts eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
7.6 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Vermessung und Geoinformation	Hinweise: Zu 6.5 Der rückwärtige Bereich ist tatsächlich nur fußläufig erreichbar. Es ist nicht erkennbar wie der Zugang für die Feuerwehr von der Breitmatte gesichert ist.	Für die Erschließung des rückwärtigen Bereichs Flst. Nr. 77 wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der geplanten Bebauung ausgewiesen.
7.7 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Brand- und Katastrophenschutz	Hinweise: Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen. Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.	Die Beurteilung des Brandschutzes erfolgt im Bauantragsverfahren, der Hinweis wird unter den Hinweisen in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.
7.8 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Wirtschaft und Klima	Hinweise: Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir zwecks Minimierung der lokalen Temperasturerhöhung, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“	Die Festsetzung zur Fassadengestaltung wird in die Örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
7.9 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Landwirtschaft	Hinweise: Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ über 0,12 ha in Untermünstertal soll eine Bebauung in zweiter Reihe hinter dem bestehenden Dorfgebiet ermöglicht werden. Aktuell wird der Planbereich als Garten und die Restfläche des Flst. 77 von dem südlich angrenzenden Tierhalter als Mähweide genutzt. Zufahrten für das Wohngebäude sowie zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Restfläche sind in den Planunterlagen nicht erkennbar. Im Umkreis von 600 m befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe (Mutterkuhhaltung, Rinder, Ziegen, Hühner etc.), die Bestandsschutz genießen. Aktuell hält der direkt angrenzende Tierhalter, dessen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Breitmatte 3 durch die bestehende Bebauung schon eingeschränkt sind, auf seiner Hofstelle (Flst. Nr. 78) Hühner und Schafe, welche im Wirtschaftsgebäude zur Straße „Breitmatte“ untergebracht sind. Der Festmist wird aktuell an der Flurstückgrenze zum Plangebiet gelagert und wird nach Aussage des Tierhalters bei Bedarf verlegt. Es ist geplant, die genehmigte, aktuell ruhende Rinderhaltung mit maximal 10 Tieren in den bestehenden Gebäuden wiederaufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die Erschließung des rückwärtigen Bereichs Flst. Nr. 77 wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der geplanten Bebauung ausgewiesen. Die Zuwegung zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt wie bisher. Im Rahmen der Abwägung wurde der Geltungsbereich des Gebiets erweitert, der landwirtschaftliche Betrieb einbezogen und das Gebiet insgesamt als "dörfliches Wohngebiet" ausgewiesen. Hier sind landwirtschaftliche Tätigkeiten im Nebenerwerb zulässig. Mit der Festsetzungen des dörflichen Wohngebietes werden sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch die des Wohnens ausgewogen berücksichtigt. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Punkt 7.5 (Seite 20) verwiesen. Hinsichtlich der eventuellen Lärmbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung kam der Gutachter zum Ergebnis, dass "die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden und die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums erfüllt wird. Des Weiteren ist die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten, da von einer Einhaltung

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.9 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Landwirtschaft	In Wohngebieten ist entsprechend der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) Anhang 7 ein Immissionswert von 0,10 anzusetzen. Die Entscheidung über die anzusetzenden Immissionswerte trifft die zuständige untere Immissionsschutzbehörde. Die Beurteilung, ob sich das aktuelle Wohnbauvorhaben schädlichen Immissionen aussetzt, erfolgt durch die untere Immissionsschutzbehörde. Wir gehen davon aus, dass diese parallel angehört wird. Im Zweifelsfall müssen die erforderlichen Mindestabstandsflächen über einen externen Sachverständigen festgestellt werden. Die aktuell aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen berühren keine landwirtschaftlichen Belange. Externe Kompensationsmaßnahmen werden erst zur Offenlage ergänzt. Sofern landwirtschaftliche Flächen für den Ausgleich herangezogen werden, müssen wir als zuständige untere Landwirtschaftsbehörde rechtzeitig bzw. noch in der Planungsphase an der Flächensuche beteiligt werden. Folgende Hinweise müssen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden: - Bei der Planung ist darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht so nahe an bestehende landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere an Betriebe mit Tierhaltung heranrücken, da ansonsten Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu befürchten sind. Der Bestandschutz landwirtschaftlicher Betriebe ist mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden. Im Zweifelsfall müssen die erforderlichen Mindestabstandsflächen über einen externen Sachverständigen festgestellt werden.	der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung sowohl durch den landwirtschaftlichen Betrieb als auch das angrenzende Gewerbegebiet auszugehen ist. Es wird lediglich die gewerbliche Einwirkung des landwirtschaftlichen Betriebs auf das neu geplante Baufenster berücksichtigt." Im Rahmen der Abwägung wurde der Geltungsbereich des Gebiets erweitert, der landwirtschaftliche Betrieb einbezogen und das Gebiet insgesamt als "dörfliches Wohngebiet" ausgewiesen. Hier sind landwirtschaftliche Tätigkeiten im Nebenerwerb zulässig. Auf die Stellungnahme zur Punkt 7.5 (Seite 20) verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wurde der Geltungsbereich des Gebiets erweitert, der landwirtschaftliche Betrieb einbezogen und das Gebiet insgesamt als "dörfliches Wohngebiet" ausgewiesen. Hier sind landwirtschaftliche Tätigkeiten im Nebenerwerb zulässig. Hinsichtlich der eventuellen Lärmbelastung durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung kam der Gutachter zum Ergebnis, dass

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.9 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Landwirtschaft	- Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß §15 Abs.6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen. - Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. - Die Zufahrt zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken muss nach einer Bebauung erhalten bleiben. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und mit künftig größeren Maschinen auch befahrbar sein	"die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden und die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums erfüllt wird. Des Weiteren ist die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten, da von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung sowohl durch den landwirtschaftlichen Betrieb als auch das angrenzende Gewerbegebiet auszugehen ist. Es wird lediglich die gewerbliche Einwirkung des landwirtschaftlichen Betriebs auf das neu geplante Baufenster berücksichtigt." Wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gewährleistet.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 7.9 LRA Breisgau - Hochschwarzwald Amt Landwirtschaft		- Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.	Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.
8 Regierungspräsidium Freiburg			
8.1	Abt.2, Ref 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Keine Stellungnahme	
8.2	Abt. 9 Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau	15.01.2024 Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auen- und Sand mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein des kristallinen Grundgebirges. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Der Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften übernommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 8.2 RP Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Roh-stoffe und Bergbau	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
	Boden: Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Grundwasser: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydro-geologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bergbau: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde			Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 8.2 RP Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Roh-stoffe und Bergbau			Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen
8.3	Abt. 4, Ref 47.1	17.01.2024	Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zur o. g. Benachrichtigung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Die vorgenannten Straßen sind von dem Plangebiet nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt. Es bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Breitmatte I“ i.d.F. vom 23.11.2023.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.4	Abt. 55 Naturschutzrecht		Keine Stellungnahme	
9	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege		Keine Stellungnahme	

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
10	RVSO	31.01.2024 Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,1 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA für ein Wohngebäude in zweiter Reihe fest. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Stadtwerke Müllheim-Staufen GmbH	Keine Stellungnahme	
12	SWEG Südwestdeutsche Verkehrs AG	26.01.2024 Zu dem (...) genannten Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits keine Einwendungen, soweit folgende Auflagen mit aufgenommen werden: - Das Grundstück ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, welche aufgrund von Höhe, Bauform und Ausdehnung geeignet ist, den Zutritt von Personen auf das Bahngelände zu verhindern. - Das anfallende Oberflächen- und Abwasser darf nicht in den Bahngraben eingeleitet werden - Der angrenzende Bahngraben darf weder in seiner Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden. Beanstandungen unsererseits sind sofort durch den Verursacher abzustellen. - Eine Bepflanzung mit Bäumen in einem Gleisabstand von weniger als 8,00 m ist zu unterlassen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. den Bahnkörper nicht unterwurzeln. - Ein während der Bauzeit benötigter Kran ist so aufzustellen, dass der Kranarm nicht über die Bahnstrecke reichen kann. Die Strecke ist elektrifiziert.	Die Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften übernommen

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu 12 SWEG Südwestdeutsche Verkehrs AG	Hinweise: - Bahnanlagen dürfen nach S 62 EBO von Unbefugten nicht betreten werden. - Es ist nach S 64 EBO verboten, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. - Bei Begrünung der Außenanlagen sind die Vorgaben des Nachbarrechtgesetzes BW zu berücksichtigen. - Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass es auf dem im Bauantrag enthaltenen Grundstück, durch die auf unserem Bahngrundstück verlaufende Strecke 9431 zu bahnbedingten Immissionen (2.8. Erschütterung, Lärm, Luftverunreinigung, etc.) kommen wird. Folglich ist in erster Linie mit fahrvorgangsbedingten Schienenverkehrsgeräuschen zu rechnen. Zusätzlich ist mit Immissionen aufgrund anderer Vorgänge des Eisenbahnbetriebes zu rechnen. - Die Strecke ist elektrifiziert mit dem System 1 AC, 15 kV, 16,7 Hz.	Wird zur Kenntnis genommen.

Bürger	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
1 Bürger 1 24.01.2024	Umgebende Bebauung/Nutzung; Landwirtschaftlicher Betrieb: Im Entwurf des Bebauungsplans wird nach unserer Ansicht bisher die umgebende Bebauung/Nutzung (Begründung, Ziffer 5) nicht vollständig und unzureichend beschrieben und berücksichtigt. Wir sind ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, der als solcher im Bebauungsplanentwurf keine Erwähnung findet. Mit dem landwirtschaftlichen Betrieb sind die typischen Auswirkungen verbunden, sodass diese Nutzung bereits im Bebauungsplan Berücksichtigung finden muss. Es ist mit Immissionen aus unserem Betrieb auf den geplanten Neubau zu rechnen, dies können z.B. Gerüche, Geräusche, Erschütterungen, Licht o.ä. sein. Außerdem muss damit gerechnet werden, dass lärmintensive Arbeiten auch außerhalb der üblichen Nutzungszeiten stattfinden. Hiergegen sind bei der geplanten Neubebauung entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen oder entsprechende Auflagen im Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Einschränkung unseres landwirtschaftlichen Betriebs darf sich durch die geplante Neubebauung nicht ergeben, etwaigen privatrechtlichen Abwehransprüchen ist durch entsprechenden Bebauungsplanregelungen vorzubeugen.	Im Hinblick auf die eingegangenen Anregungen zur angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzung wurde die Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie die Gebietsart nochmal geprüft. In der Konsequenz wurde ein Teilbereich des Flst. 78 einbezogen und das Gebiet als "dörfliches Wohngebiet" ausgewiesen. Hier sind sowohl Wohngebäude als landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe zulässig. Geruch- und Staubemissionen sind somit gebietstypisch und als solche hinzunehmen. Mit der Festsetzung des dörflichen Wohngebietes findet ein Interessenausgleich zwischen Landwirtschaft und Wohnen statt. Zwischen Verwaltung und dem Bürger fand eine Austausch statt. Die berechtigt vorgebrachten Belange konnten mit der Festsetzungen des "Dörflichen Wohngebietes" entkräftet werden, so dass die geplante Wohnbebauung nun mitgetragen wird. Hinsichtlich der eventuellen Lärmbelastung durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung kam der Gutachter zum Ergebnis, dass "die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden und die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums erfüllt wird.

Bürger	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu Bürger 1	Erschließung: Nach Ziffer 6.5. der Begründung ist die geplante Bebauung über die Breitmatte fußläufig erschlossen, ein Zugang für die Feuerwehr soll gesichert und der Nachweis der Stellplätze auf eigenem Grundstück östlich der Breitmatte erfolgen. Aus unserer Sicht ist fraglich, ob eine nur fußläufige Erschließung tatsächlich praktikabel ist. Dies betrifft sowohl die Bauphase, in der zweifellos mit Bau- und Handwerkerfahrzeuge eine Zufahrt zum Baugrundstück notwendig sein wird, als auch die spätere Nutzung des Grundstücks. Es wird von Zeit zu Zeit sicherlich erforderlich sein, mit Fahrzeugen auf das Grundstück zu gelangen (z.B. zur Stellung eines Gerüsts, Transport von schwerem Material o.ä.). Es ist deshalb erforderlich, dass über das eigene Grundstück eine nicht nur ein fußläufiger, sondern auch befahrbarer Zugang hergestellt wird. Einer Übernahme einer Baulast zur Sicherung von Zugang und Zufahrt über unser Grundstück stimmen wir nicht zu.	Des Weiteren ist die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten, da von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung sowohl durch den landwirtschaftlichen Betrieb als auch das angrenzende Gewerbegebiet auszugehen ist. Es wird lediglich die gewerbliche Einwirkung des landwirtschaftlichen Betriebs auf das neu geplante Baufenster berücksichtigt." Mit der Erweiterung der Verfahrensgrenze bis an den öffentlichen Breitmattweg ist die Erschließung planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung ist durch die Ausweisung eines Geh- und Leitungsrecht gesichert, es obliegt dem Eigentümer/Bauherrn dies entsprechend umzusetzen.
2 Bürger 2	26.01.2024 Es wird angeregt eine Flachdachbebauung zuzulassen.	Eine Flachdachbebauung ist untypisch für ein Wohngebäude im Münstertal. Die umgebende Bebauung ist dort durch die Satteldachform geprägt. Hinzu kommt, dass der Standort des geplanten Wohngebäudes in Ortsrandlage liegt.

Bürger	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu Bürger 2		Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der exponierten Lage des geplanten Wohngebäudes an der Satteldachform festzuhalten. Auf der anderen Seite wurde die Gestaltungssatzung mit den gestalterischen Vorgaben inzwischen aufgehoben. Im Hinblick auf eine gute Ausnutzung der Wohnfläche wäre ein Flachdach (mit Begrünung) jedoch nachvollziehbar. Eine abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Flachdach (mit Begrünung) obliegt dem Gemeinderat.

Zusammengestellt: Freiburg, den 05.11.2025 LIF/SHN

(150Töb_Breitmatte I_02.docx)

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