

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**

Der „Campingplatz Münstertal“ liegt in am Talausgang von Münstertal und befindet sich seit der Gründung im Jahr 1968 in Familienbesitz. Dieser hat sich bis heute stetig zu einem der beliebtesten und besten Campingplätze in Deutschland entwickelt und erfreut sich einer stetig wachsenden Nachfrage.

Das Gesamtareal ist durch den Bebauungsplan „Dietzelbach I (Campingplatz)“ planungsrechtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gesichert. Dieser Bebauungsplan wurde am 09.12.2013 als Satzung beschlossen und ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.01.2014 in Kraft getreten.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte mit dem wesentlichen Ziel, neben der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Campingplatzes, moderate Erweiterungen in westlicher und nördlicher Richtung zuzulassen.

In einer 1. und 2. Änderung wurden zusätzlich ein Verwaltungsgebäude mit Reception, Info und Büros am Eingang des Gebietes sowie Sanitärgebäude bzw. Wirtschaftsgebäude und Wohnen (Ferienwohnungen, betriebsbedingtes Wohnen) ermöglicht.

Der Campingplatzbesitzer beabsichtigt in Abstimmung mit der Gemeinde Münstertal nun, den bestehenden Bebauungsplan erneut in einem Teilbereich zu ändern bzw. zu erweitern. Hierzu wurde im Vorfeld ein Gesamtkonzept entwickelt, welches Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist. Um das bestehende Freizeitangebot zu erweitern, ist eine Erweiterung der bestehenden Schwimmhalle mit Außenschwimmbecken und ein zusätzliches Naturschwimmbecken südöstlich des vorbeifließenden „Hasengrundbach“ mit entsprechenden Freiflächen wie Liegewiese geplant. Daneben soll die Stellplatzanlage für Campingfahrzeuge mit der notwendigen Infrastruktur nach Norden bis zum „Hasengrundbach“ erweitert werden. Miteinbezogen in den Änderungsbereich bzw. das Sondergebiet „Camping“ wird zudem das benachbarte, bisher unbebaute Grundstück Flst. Nr. 51/3, welches im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt ist. Dieses Grundstück befindet sich inzwischen im Eigentum des Campingplatzbetreibers und soll nun für zusätzlich benötigte Ferienwohnungen und betriebsaffines Wohnen planungsrechtlich gesichert werden.

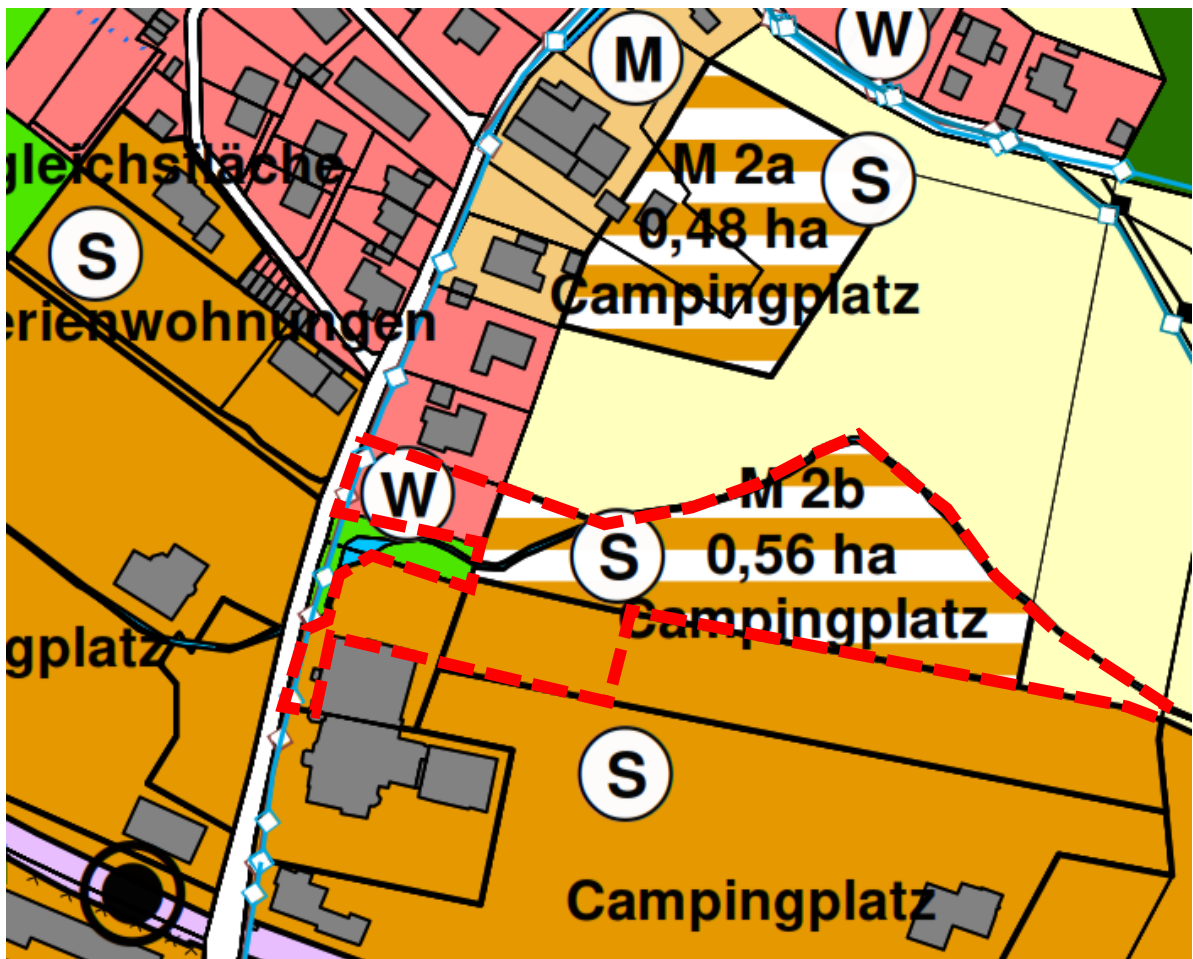
Um diese Vorhaben nun zu realisieren, wird es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts erneut zu ändern.

Der Gemeinderat stimmt diesen Vorhaben grundsätzlich zu, da die weitere positive Entwicklung des Campingplatzes als wichtige Infrastruktureinrichtung insbesondere zur Förderung des Tourismus in Münstertal in hohem Maße beiträgt.

## **2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS**

Der maßgebende Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 50, 51 und Flst. Nr. 51/3. Hierbei wird ein Teil des Grundstücks Flst. Nr. 50, welches außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans liegt, in den Änderungsbereich miteinbezogen. Zudem werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietzelbach I (Campingplatz)“ die örtlichen Bauvorschriften erlassen.





Ausschnitt aus dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

#### 4 VERFAHREN

##### 4.1 Verfahrensart

Die Planaufstellung für den Änderungsbereich erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. D.h., dass als erster Verfahrensschritt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des „Scopings“ zu äußern.

## 4.2 Verfahrensablauf

14.10.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Dietzelbach I (Campingplatz)“ mit Umweltprüfung gem. § 2 (1) BauGB.
14.10.2024	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
28.10.2024 bis 29.11.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 23.10.2024 bis 29.11.2024	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit „Scoping“.
23.02.2026	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und beschließt mit geändertem Geltungsbereich (Erlass örtlicher Bauvorschriften) die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom ___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Dietzelbach I (Campingplatz)“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 5 INHALTE DER PLANUNG

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie eingangs dargestellt, wird der bestehende Bebauungsplan zeichnerisch und textlich für den maßgebenden Teilbereich geändert bzw. erweitert.

Geplant sind neben der Schwimmhallenerweiterung mit Außenschwimmbecken im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Freibad, zusätzlich ein Natur-Schwimmbecken mit Liegewiese und dazugehörige Nebenanlagen wie Sanitär- und Wirtschaftsgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II). Diese Nutzungen werden durch ein entsprechendes Bau- fenster planungsrechtlich gesichert und durch eine maximal überbaubare Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> in ihrer Ausdehnung begrenzt. Einbezogen in diesen Teilbereich wird der vorbeifließende „Hasengrundbach“ der im Bereich des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens als private Grünfläche festgesetzt und ökologisch aufgewertet wird. Über dieses Gewässer ist ein Steg geplant, der zukünftig vom Schwimmbecken zur Liegewiese führt. Für den Steg ist zu

gegebener Zeit ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA FB 430/440 zu stellen.

Auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 51/3 sollen zusätzliche Ferienwohnungen und Betriebswohnungen entstehen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Campingplatz stehen. Dieses Grundstück ist im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt und soll nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine überbaubare Grundfläche (GR) definiert, welche maximal 240 m<sup>2</sup> betragen darf. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden zudem zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit entspricht diese Geschossigkeit der umgebenden Bestandsbebauung bzw. den Festsetzungen des vorliegenden bzw. benachbarten Bebauungsplans.

Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden ist vorgesehen, die Wohnmobilstellplätze in Richtung Norden bis zum „Hasengrundbach“ zu erweitern. Hierbei werden in ökonomischer Weise die bestehenden Erschließungswege aufgenommen und entsprechend fortgeführt. Insbesondere wird die heute schon bestehende Fußwegeverbindung in Richtung Nordwesten zur „Dietzelbachstraße“ über den „Hasengrundbach“ gestärkt. Neben den Wohnmobilstellplätzen sind zusätzliche Sanitär- und Wirtschaftsgebäude erforderlich, welche zusätzlich durch ein Baufenster gesichert werden und maximal zwei Vollgeschosse (II) erhalten. Die maximale Grundfläche für diese Gebäude darf maximal 420 m<sup>2</sup> betragen.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Freibad und dem zusätzlich geplanten Naturschwimmbad mit Liegewiese wurde durch das Büro Jans in Ettenheim eine Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft erstellt. Es wurde untersucht, wie sich die geplante Erweiterung auf die schalltechnische Situation in der Nachbarschaft auswirken wird. Auf Grundlage der mitgeteilten Rahmenbedingungen zur Frequentierung der insgesamt drei Schwimmbecken wurde rechnerisch nachgewiesen, dass vor Fassaden bestehender Wohngebäude keine Überschreitung des jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerts „tags“ der TA-Lärm zu erwarten ist.

Daneben sind noch unbebaute Grundstücke zu berücksichtigen, sofern dort eine schutzbedürftige Nutzung zulässig ist. Hierbei handelt es sich um das Grundstück Flst. Nr. 51/3 bzw. des im Plan in Anlage 6 eingetragenen Immissionsorts e (siehe Aktennotiz vom 11.03.2024). Um an diesem Immissionsort den dort maßgebenden Immissionsrichtwert „tags“ der TA-Lärm von 55 dB(A) einzuhalten, muss die bestehende Umfassungsmauer von Becken 1 des bestehenden Außenschwimbeckens) im nördlichen Bereich auf eine Höhe von insgesamt mindestens 3,5 m über Beckenrand erhöht werden.

Im bestehenden Bebauungsplan wurde dieser Vorschlag als Festsetzung bereits berücksichtigt. Diese Maßnahme ist jedoch erst dann erforderlich, wenn das Grundstück Flst. Nr. 51/3 mit einer schutzbedürftigen Nutzung (Ferienwohnungen, betriebsbedingtes Wohnen) bebaut wird. Da die bestehende Festsetzung in Ziffer 1.12 nach heutiger Rechtsauffassung als nicht rechtssicher anzusehen ist, wird diese entsprechend geändert bzw. auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt. Im Hinblick auf das bedingte Baurecht (Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände) wird darüber hinaus Ziffer 1.14 neu eingefügt.

Durch die geplante Erweiterung werden über den Bestand hinaus, bisher unbebaute Wiesenflächen für Gebäude, Erschließungsflächen und Wohnmobilstellplätze in Anspruch genommen, welche mit einem Kies- Humussubstrat befestigt werden. Vor diesem Hintergrund wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden darf. Die Ziffer 1.3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird neu eingefügt.

Der Erweiterungsbereich soll sich in den Siedlungsbestand und die freie Landschaft in harmonischer Weise einfügen. Hierzu sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie insbesondere die Aufwertung des Hasengrundbachs mit seinen Uferbereichen am nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Diese Maßnahmen tragen neben den grünordnerischen Belangen auch dem Klima- und Artenschutz in positiver Weise bei.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Für die geplanten Gebäude (Sanitärgebäude und Wirtschaftsgebäude) wird die bisher festgesetzte Dachneigung von 25° bis 45° für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen (siehe Planzeichnung). Diese Dachneigung soll auch für das geplante Wohngebäude (Ferienwohnungen, betriebsbezogene Wohnungen) auf dem Grundstück Flst. Nr. 51/3 gelten. Siehe Planeinschrieb (Baufenster).

Wie im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung für den gesamten Geltungsbereich bereits festgesetzt, sollen auch im vorliegenden Änderungsbereich Schleppgauben mit einer Dachneigung ab 0° zulässig sein. Durch diese Vorschriften wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in das Gesamtbild in diesen Teilbereich von Münstertal harmonisch einfügen.

Für den Änderungsbereich wurde durch das Ing. Büro Himmelsbach + Scheurer eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Im Ergebnis wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wie Verkehrsflächen etc. flächig über eine belebte Bodenschicht schadlos zur Versickerung zu bringen. Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden ist hingegen in Form von Mulden über eine belebte Bodenschicht schadlos zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Flst. Nr. 51/3, welches bereits an die Mischwasserkanalisation angebunden ist. Im Einzelnen wird auf die Entwässerungskonzeption verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

Um ausreichend Grünanteile zu sichern, welche zur positiven Gestaltung des Gebiets beitragen, wird festgesetzt, dass alle unbebauten Flächen und nicht oberflächenbefestigte Flächen, die nicht als Zugang-, Arbeits-, Lagerfläche oder Terrasse genutzt werden, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzung von immergrünen Sträuchern wie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* und *Photinia* i.S.) ist hierbei zu verzichten.

Die Novellierung der Landesbauordnung (LBO), in Kraft seit dem 28. Juni 2025, fördert den Ausbau erneuerbarer Energien wie Fotovoltaik und Solar. Zentrale Neuerung ist u.a. die Beseitigung von Höhenbeschränkungen sowie das Verbot, Solarenergie durch lokale Satzungen (örtliche Bauvorschriften) zu verhindern. D.h., dass diese Regelungen unwirksam werden können. Vor diesem Hintergrund werden neben der Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ditzelbach I (Campingplatz)“ neu erlassen. Dies wird in der Satzung und der Bekanntmachung zur Offenlage entsprechend berücksichtigt.

## **6 UMWELTPRÜFUNG**

In der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Durch das Büro Gaede & Gilcher wurde im Rahmen der Umweltprüfung zur Frühzeitigen Beteiligung ein „Scopingpapier“ erstellt. Hierbei wurden die maßgebenden Behörden und

Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern.

Der Umweltbericht wurde zur Offenlage fortgeschrieben und kommt zusammenfassend zu folgendem Fazit:

Im Hinblick auf das Bundesnaturschutzgesetz verbleiben nach Durchführung aller vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen das § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Bezüglich des Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden ergibt sich ein extern auszugleichendes Defizit. Dieses Defizit wird durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ausgeglichen.

Da für das Schutzgut Boden im Umfeld des Vorhabens keine weitere Aufwertungsmöglichkeiten bestehen, erfolgt hier zusätzlich ein schutzgutübergreifender Ausgleich über die Maßnahmen des Schutzguts Arten und Biotope.

## **7 ARTENSCHUTZ**

Neben der Umweltprüfung wurde ebenfalls durch das Büro Gaede & Gilcher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Dieses kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Bei nur wenigen artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten ist im Änderungsbereich mit einiger Wahrscheinlichkeit mit einem Fortpflanzungsvorkommen zu rechnen. Hierbei handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten, wobei auch die potenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat als nicht sehr hoch eingestuft wird. Es wird daher folgende Vorgehensweise empfohlen: Verwendung der in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung dokumentierten Potentialeinschätzung für Vögel und die Helmazurjungfer.

Bei den übrigen geschützten Arten weist nur die Helmazurjungfer eine erhöhte Vorkommenswahrscheinlichkeit auf, bei der es sich allerdings nicht um eine artenschutzrelevante Art handelt. Da der Graben im Rahmen der geplanten Campingplatzerweiterung nicht verändert wird und ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gesichert ist, der entsprechend aufgewertet wird ist mit keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem heutigen Zustand zu rechnen. Gleiches gilt für das evtl. Vorkommen des Dohlen- und Steinkrebsses. Auch für diese beiden Arten wird vorgeschlagen, mit der vorliegenden Einschätzung des limnologischen Fachgutachterbüros zu arbeiten, die auf einmalige Beprobung basiert.

Für die beiden relevanten Großschmetterlingsarten (Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter) wird vorgeschlagen, die im Rahmen der drei Begehungen zwischen Mitte Juli und Ende August 2024 durchgeführte Ehebungen zu verwenden.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen, welche der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt ist.

## **8 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich im Wesentlichen um einzelne bauliche Ergänzungen in Form eines Naturschwimmbeckens auf den Teilgrundstücken Flst. Nrn. 50 und 52/1 und der Zulässigkeit von Ferienwohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 51/3.

Durch die Ein- und Durchgrünung des Änderungsbereichs, der Schaffung von Grünbereichen und der möglichen Südorientierung der Dächer, die sich insbesondere für eine solare Energienutzung eignen, kann ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

## **9 HOCHWASSERSCHUTZ**

Gemäß der aktuellen, rechtlich maßgebenden Hochwassergefahrenkarte der LUBW sind durch den „Hasengrundbach“ keine Überschwemmungen weder durch einen rechtlich maßgebendes HQ 100 noch durch ein HQ extrem im Hinblick auf den Änderungsbereich zu erwarten. Insofern sind keine Maßnahmen im Hinblick auf den Hochwasserschutz erforderlich.

## **10 STARKREGENEREIGNISSE**

Im Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse sind keine Beeinträchtigungen auf den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich zu erwarten, da der bisher unbebaute Teil zum „Hasengrundbach“ auf Niveau des bestehenden Campingplatzes (ca. 0,5 m) aufgeschüttet werden soll. Zudem kann der „Hasengrundbach“ den Zufluss von Hangwasser, das bei einem Starkregenereignis anfallen kann, wirkungsvoll ableiten.

## **11 GEWÄSSERSCHUTZ**

An den Änderungsbereich grenzt unmittelbar im Norden der „Hasengrundbach“ an, der im weiteren Verlauf durch das Plangebiet fließt. Zum Schutz dieses Gewässers wird ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m, gemessen ab Böschungsoberkante ausgewiesen. Auf den als Gewässerrandstreifen dargestellten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung („Hasengrundbach“) keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Geplant ist, über dieses Gewässer einen Steg zu führen, der eine Verbindung vom geplanten Naturschwimmbecken zur Liegewiese herstellt. Für diesen Steg ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dieses erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

## **12 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

Durch das Ing. Büro Himmelsbach + Scheurer wurde für den Änderungsbereich im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Im Ergebnis berücksichtigt die geplante Erweiterung u.a. die Anforderungen an die Regen- und Schmutzwasserbewirtschaftung. Durch die flächige Versickerung über durchlässige Bodenbereiche, gezielte Ableitung über Quergefälle und eine geplante Muldenversickerung von Gebäuden, wird das Niederschlagswasser dezentral zurückgehalten und versickert. Hierzu wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine an die Bestandserschließung angebundene Sammelleitung. Im Einzelnen wird auf die Entwässerungskonzeption verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser bei einer möglichen Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 51/3 im Rahmen eines Entwässerungsantrags in den vorhandenen, öffentlichen Mischwasserkanal in der Dietzelbachstraße erfolgen kann.

**13 HISTORISCHE KAMPFMITTEL**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde eine Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Im Ergebnis sind in Bezug auf nicht detonierte Sprengkörper (Blindgänger) keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können daher ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Die Untersuchung wird als Anlage dem Bebauungsplan entsprechend beigelegt.

**14 ERSCHLIEßUNG**

Die Änderungsbereiche werden über die bestehenden, internen Wege bzw. „Dietzelbachstraße“ erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**15 KOSTEN**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an. Die möglichen internen Erschließungskosten und Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

**16 FLÄCHENBILANZ**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 9.405 m<sup>2</sup></b>
davon: Sondergebiet SO	ca. 7.873 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 1.502 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

Gemeinde Münstertal, den \_\_\_\_.

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Bürgermeister  
Patrick Weichert

Der Planverfasser