

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan "Breitmatte I" mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht Veröffentlichung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat am 17.11.2025 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Breitmatte I" mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde der Geltungsbereich des bisherigen Verfahrensgebietes erweitert und die Nutzungsart geändert.

Ziel und Zweck der Planung:

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung hat sich aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen gezeigt, dass eine Einbeziehung der angrenzenden Bebauung (bestehendes Wohnhaus und benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen) erforderlich ist, um allen Belangen entsprechend Rechnung zu tragen. In diesem Zuge wurde die Nutzungsart vom Allgemeinen Wohngebiet in ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO geändert.

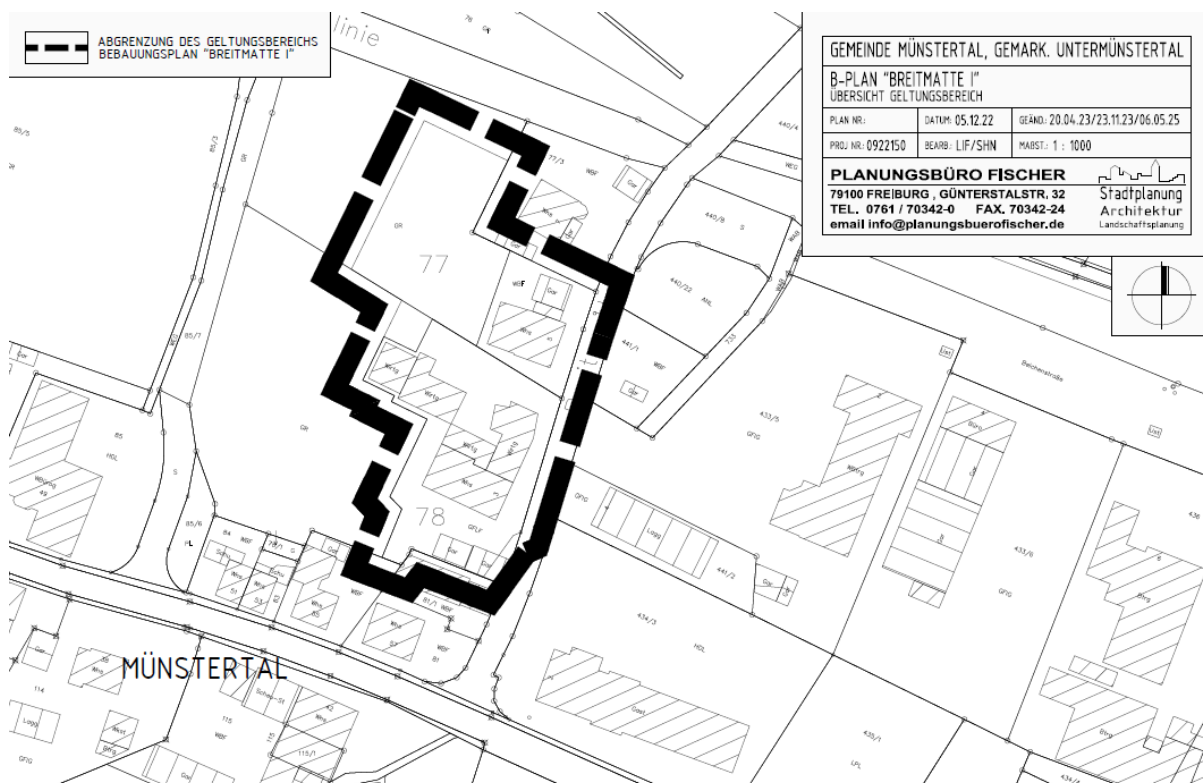
Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluß um die bestehende Bebauung Breitmatte 3 und 5 erweitert. Der Bebauungsplan gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 78-Teil und 77-Teil auf Gemarkung Untermünstertal.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch SWEG-Bahnlinie und ein bebautes Grundstück
- Im Osten durch die Straße Breitmatte
- Im Süden durch vorhandene Bebauung
- Im Westen durch Freiflächen

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (ohne Maßstab) dargestellt:



Der Bebauungsplan "Breitmatte I" mit örtlichen Bauvorschriften, Umweltbericht und weiteren Unterlagen wird in der Zeit vom

01.12.2025 bis 09.01.2026 (einschließlich)

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgendermaßen veröffentlicht:

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen können auf der Homepage der Gemeinde Münstertal <https://www.muenstertal.de> unter *Aktuelles / Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren/Bebauungsplan „Breitmatte I“* sowie im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Bauleitplanung) eingesehen und zum Ausdruck heruntergeladen werden.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Münstertal, Wasen 47, Bauverwaltung, Zi. 23, 79244 Münstertal während der üblichen Dienststunden (montags bis freitags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, mittwochs 14.00 Uhr – 18.00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Münstertal abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. Mail: ***gemeinde@muenstertal.de***), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zur Veröffentlichung (ehemals Offenlage) verfügbar:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan von faktorgrün, vom 17.11.2025
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
erstellt von faktorgrün, vom 17.11.2025

Im Umweltbericht, in den das Ergebnis des zur Veröffentlichung (ehemals Offenlage) vorliegenden Gutachtens eingearbeitet wurde, sind folgende Umweltinformationen vorhanden, zu denen Behörden Stellung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung genommen haben:

Aussagen zu Schutzgebieten

Prüfung der Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft
Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Aussagen zum Artenschutz

Prüfung der Betroffenheit und Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch das Büro faktorgrün in der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 17.11.2025
Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Baurechtsamt und Denkmalschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Eidechsenzaun)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Naturschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Außenbeleuchtung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

Aussagen zu den Schutzgütern

incl. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Mensch:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Wohnen / Gesundheit und Erholung

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Trinkwasserversorgung, Regenwassernutzung)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Baurechtsamt und Denkmalschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Lärmbelastung, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Gewerbeaufsicht vom 19.01.2024 (Thematik: Konfliktpotential durch Gewerbe und Landwirtschaft, Verkehrslärm)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Rettungswege)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Landwirtschaft vom 19.01.2024 (Thematik: Geruchs-, Lärm- und Staubbelastung durch Tierhaltungsbetrieb, Emissionen durch Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen)
- Stellungnahme der Südwestdeutschen Verkehrs AG (SWEG) vom 26.01.2024 (Thematik: bahnbedingte Immissionen)
- Stellungnahme von Bürgern vom 24.01.2024 (Thematik: Emissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb)

Schutzgut Fläche:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich Flächennutzung und -verbrauch

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein vom 31.01.2024 (Thematik: Flächenbeanspruchung)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Baurechtsamt und Denkmalschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Flächenausweisung)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Naturschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Flächenausweisung im Flächennutzungsplan)
- Stellungnahme der IHK Südlicher Oberrhein vom 21.01.2024 (Thematik: flächenschonendere Ausweisung)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Landwirtschaft vom 19.01.2024 (Thematik: Kompensationsflächen)
- Stellungnahme von Bürgern vom 24.01.2024 (Thematik: dörfliches Wohngebiet, Flächenbeanspruchung für Erschließung)

Schutzgut Boden:

Bestandsbewertung unter Berücksichtigung der Aussagen des Altlastenkatasters sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. vom 26.01.2024 (Thematik: Beanspruchung und Zugänglichkeit landwirtschaftlicher Flächen)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Naturschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Grünordnungsplan, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, flurstücksgenaue Bodenbewertung, Sicherung Ausgleichsmaßnahmen, Flächenversiegelung, Dachbegrünung, bergbaubedingte Schwermetallbelastung)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Gewerbeaufsicht vom 19.01.2024 (Thematik: Erdmassenausgleich)
- Stellungnahme des RP Freiburg, Ref. 91, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 15.01.2024 (Thematik: geologische und bodenkundliche Grundlagen, Bodenbewertung, Bergbau)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Landwirtschaft vom 19.01.2024 (Thematik: Zufahrt zu Landwirtschaftsflächen)

Schutzgut Wasser:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des RP Freiburg, Ref. 91, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 15.01.2024 (Thematik: Grundwasser)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Naturschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Flächenversiegelung, Einbau von Zisternen, Dachbegrünung)
- Stellungnahme der Südwestdeutschen Verkehrs AG (SWEG) vom 26.01.2024 (Thematik: Einleitung Oberflächenwasser)

Schutzgut Klima:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Klima.

Hierzu liegen Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Naturschutz vom 19.01.2024
- (Thematik: Dachbegrünung)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Wirtschaft und Klima vom 19.01.2024 (Thematik: Material- und Farbauswahl der Gebäude)

Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Biotoptypen und Tierlebensräume, insbesondere durch baubedingte Beeinträchtigungen in Folge der Beseitigung von Vegetation sowie durch anlagebedingte Beeinträchtigungen in Folge von Flächeninanspruchnahme.

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Baurechtsamt und Denkmalschutz vom 19.01.2024 (Thematik: private Grünflächen, Fällbeschränkung von Gehölzen)
- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Naturschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Grünordnungsplan, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Sicherung Ausgleichsmaßnahmen, Kompensationsverzeichnis, Dachbegrünung, Gehölzanpflanzungen)
- Stellungnahme der Südwestdeutschen Verkehrs AG (SWEG) vom 26.01.2024 (Thematik: Abstand Baumanpflanzungen)

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Orts- und Landschaftsbild, insbesondere hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Naturschutz vom 19.01.2024 (Thematik: Eingrünung)
- Stellungnahme von Bürgern vom 26.01.2024 (Thematik: Flachdachbebauung)

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Münstertal, den 27.11.2025

Der Bürgermeister
Patrick Weichert