

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Änderungsbereichs	2
1.3	Flächennutzungsplan	2
2	VERFAHREN.....	3
2.1	Verfahrensablauf	4
3	INHALTE DER ÄNDERUNG.....	4
3.1	Planung Pflegeheim.....	4
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	5
4	STARKREGENEREIGNISSE	6
5	ERSCHLIEßUNG.....	6
6	LANDWIRTSCHAFT.....	6
7	UMWELTBELANGE.....	6
8	BODENORDNUNG	6
9	KOSTEN.....	6
10	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Östlich der Abt-Columban-Schule“ wurde am 28.01.2019 als Satzung beschlossen und erlangte Rechtskraft am 01.02.2019.

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, ein hochwertiges Wohngebiet mit einem Pflegezentrum zu entwickeln. Hintergrund ist, dass neben der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum, ein sehr großer Bedarf insbesondere an Pflegeplätzen für ältere Menschen besteht. Dies vor dem Hintergrund, dass in Münstertal derzeit kein adäquates Angebot an dieser Wohnform vorhanden ist.

Im Rahmen der weiteren Planung des Pflegeheims haben sich nach Prüfung nun Änderungen insbesondere im Hinblick auf die Geschossigkeit und Dachneigung für einen Teilbereich des Gebäudes ergeben, für welche die zuständige Baurechtsbehörde keine Befreiung erteilt. Insofern wird es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan „Östlich der Abt-Columban-Schule“ im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 mit dem geplanten Pflegeheim zeichnerisch und textlich zu ändern.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht tangiert werden, kann im vorliegenden Fall das sogenannte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung angewendet werden. Vorteil dieses Verfahrens ist auch, dass nur ein Verfahrensschritt in Form einer Offenlage erforderlich ist.

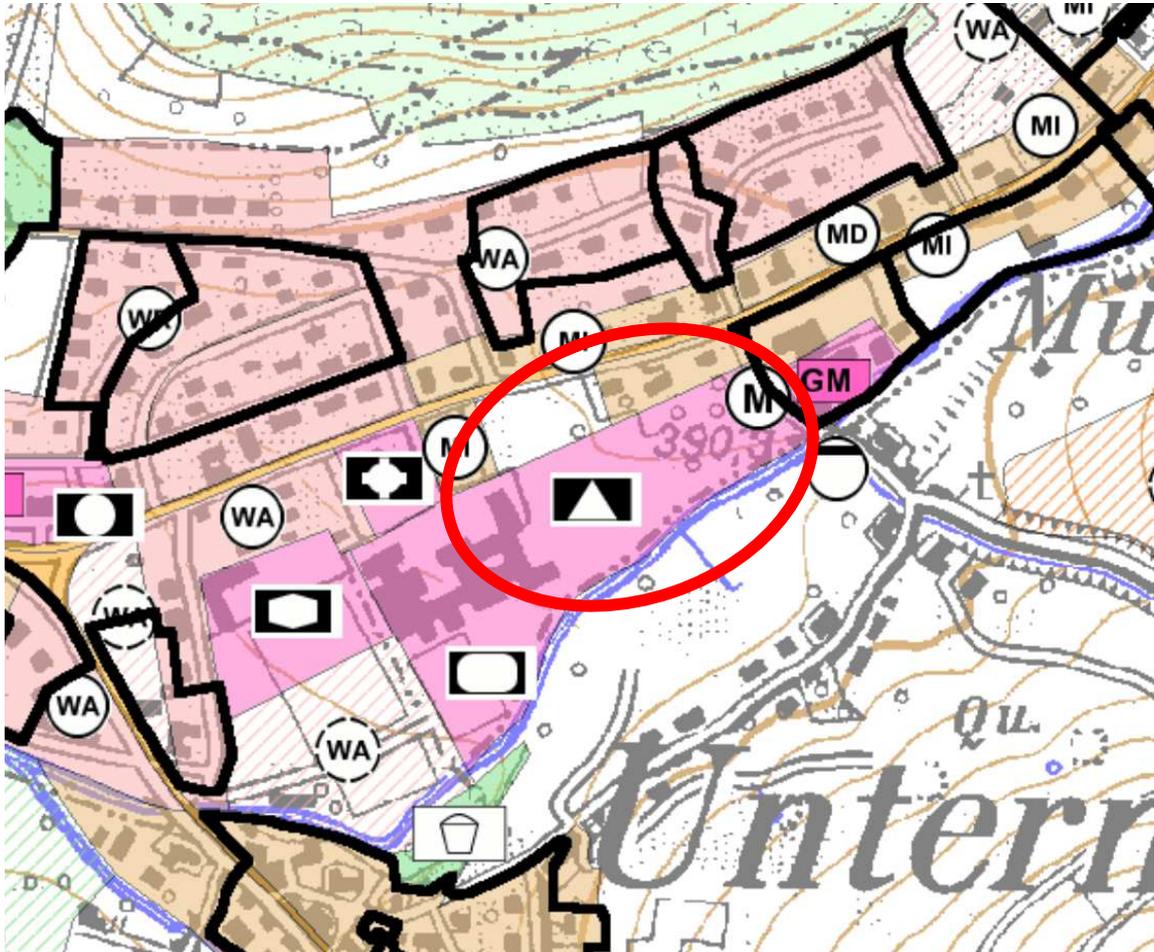
1.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich (Deckblatt) umfasst das Allgemeine Wohngebiet WA 1. Dieses liegt nordwestlichen Bereich des Gesamtbebauungsplangebiets und wird begrenzt: Im Norden durch die „L 123“; im Osten und Süden durch geplante Erschließungsstraße sowie im Westen durch private Bestandsgrundstücke.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs (Deckblatt) ist der Planzeichnung zur Änderung zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. – Münstertal vom 19.01.1999 (Genehmigung) ist das Gesamtgebiet im Süden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im nördlichen Bereich mit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund struktureller Veränderungen, wird die Erweiterungsfläche für eine Schulerweiterung nicht mehr benötigt, so dass das Plangebiet nun als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Damit entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans nicht unmittelbar den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend berichtigt. Durch diese Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.



Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt ohne Maßstab

2 VERFAHREN

Werden durch eine Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das sogenannte vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Prüfung sind alle Kriterien erfüllt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann.

Im vorliegenden Fall wird gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. D.h.,

**1. Bebauungsplanänderung und
1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften
„Östlich der Abt-Columban-Schule“**Fassung: **Offenlage**
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB**BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 7

dass als erster Verfahrensschritt die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Hierbei erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Planauslage.

Im vorliegenden Fall wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 2a Nr. 2 BauGB wird entsprechend darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.1 Verfahrensablauf

- 01.04.2019 Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal beschließt gem. § 1 (2) BauGB die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Abt-Columban-Schule“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung.
- 01.04.2019 Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.
- ____.____.____ – Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage in Form einer Planauslage gem. § 3 (2) BauGB.
- ____.____.____ – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Abt-Columban-Schule“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 INHALTE DER ÄNDERUNG**3.1 Planung Pflegeheim**

Durch die vorgegebenen Rahmenbedingungen ist ein L-förmiges Gebäude geplant, welches zur L 123 mit zwei sichtbaren Geschossen traufständig mit einer Dachneigung von 35° in Erscheinung tritt. Nach Süden schließt ein flacher geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 17° an und drei sichtbaren Geschosse aufweist. Dieses geht dann in ein zweigeschossiges Flachdach über. Als verbindendes Element ist eine Aussichtsterrasse mit einer offenen Pergola geplant. Durch die Gebäudeform entsteht im rückwärtigen Grundstücksteil ein beruhigter Innenhof, der als Demenzgarten und Aufenthaltsbereich für die zukünftigen Bewohner gestaltet wird. In diesem Bereich werden auch die erforderlichen Stellplätze an der geplanten Verbindungsstraße zum südwestlich gelegenen Schulgelände untergebracht.

Insgesamt handelt es sich bei dem geplanten Pflegeheim um ein schlüssiges Gesamtkonzept, welches sich in den bestehenden Siedlungsbestand und in das zukünftige Baugebiet in idealer Weise einfügt.

Perspektive Nord



Perspektive Nord (Pflegeheim) ohne Maßstab Quelle: Huller+Scheld Architekten Freiburg i.Br.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des geplanten Pflegeheims haben sich inhaltliche Änderungen ergeben, welche nun eine Deckblattänderung erforderlich machen.

Zum einen betrifft es die Dachneigung und Geschossigkeit des nach Süden anschließenden Gebäudeteils mit Satteldach. Gemäß der aktuellen Planung weist dieses entgegen der bisherigen Festsetzungen drei sichtbare Vollgeschosse und eine Dachneigung von 17° auf. D.h., dass die Traufhöhe und Dachneigung für diesen Gebäudeteil entsprechend angepasst werden.

Um Interpretationsspielräume auszuschließen, wird zum anderen die Festsetzung zu Aufschüttungen (Ziffer 1.12.1), welche gegenüber dem Straßenniveau auf maximal 0,5 m begrenzt waren, entsprechend gestrichen. Diese Änderung gilt sowohl für den Deckblattbereich im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 als auch für die übrigen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 bzw. den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Aus gleichen Gründen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf die Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen, welche sich bisher auf die zugehörige Erschließungsstraße bezogen, verzichtet. Stattdessen werden für die einzelnen Gebäudeteile sowohl die Traufhöhen als auch die First- bzw. Gebäudehöhen präzise über NN festgesetzt. Die Ziffern 1.1.1.1 bis 1.1.1.3 werden entsprechend geändert.

Das geplante Flachdach im mit Nrn. 3 gekennzeichneten Baufenster (Gebäudeteil) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll grundsätzlich extensiv begrünt werden. Dies betrifft ggf. auch das mit Nr. 2b gekennzeichnete Baufenster (Gebäudeteil). Hiervon ausgenommen sind Terrassenflächen incl. Pergola und notwendige Fluchtwege. Ziffer 2.1.2 wird entsprechend modifiziert.

Gemäß der bisherigen Vorschrift in Ziffer 2.1.4 ist im Übergang vom dreigeschossigen Gebäudeteil mit Satteldach zum zweigeschossigen Gebäudeteil eine Pergola geplant. Die Höhe dieser Pergola soll gegenüber der bisherigen Vorschrift nun über NN festgesetzt werden. Die Vorschrift wird entsprechend modifiziert.

4 STARKREGENEREIGNISSE

Eine von Starkregenereignissen ausgehende Überflutungsgefahr wird im Plangebiet bzw. Änderungsbereich als nachrangig bewertet, da auf der einen Seite des Plangebietes eine bestehende Bebauung vorhanden ist und auf der anderen Seite das Niederschlagswasser in den „Neumagen“ abfließen kann.

Dennoch ist von der Gemeinde Münstertal geplant, mittelfristig ein Konzept zum Starkregenmanagement in Auftrag zu geben, aus dem Gefährdungsbereiche sowie konkrete Schutzmaßnahmen hervorgehen.

5 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Pflegeheims ist gesichert und erfolgt über die geplanten Erschließungsstraßen von Osten und Süden, wo sich auch die erforderlichen Stellplatzanlagen befinden.

6 LANDWIRTSCHAFT

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Fläche im bebauten Innenbereich von Münstertal, welche im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die landwirtschaftlichen Belange für das Gesamtgebiet in die Abwägung entsprechend eingestellt.

7 UMWELTBELANGE

Durch die vorliegende Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Arten/Biotope, Geologie/Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschaftsbild Mensch sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Eine sparsame Energienutzung ist durch die Zulässigkeit von regenerativer Energieformen (Solar/Fotovoltaik) bzw. eine umweltgerechte Ver- und Entsorgung an das bestehende Leitungsnetz gegeben.

8 BODENORDNUNG

Im Zusammenhang mit dem gesamten Plangebiet, sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Das erforderliche Umlegungsverfahren wird gem. den Vorgaben des BauGB als gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

9 KOSTEN

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich (Allgemeines Wohngebiet WA1) weist eine Fläche von ca. 3.529 m² auf.

Gemeinde Münstertal, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal übereinstimmen.

Münstertal, den ____.

Rüdiger Ahlers
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Münstertal, den ____.

Rüdiger Ahlers
Bürgermeister