



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0155/2020  
Az. 621.41:Löwen-Areal  
(BPlan-Verfahren)

## Bebauungsplan „Löwen - Areal“

- a.) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen  
b.) Wiederholung der Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 10.06.2020
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	22.06.2020	öffentlich

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a) die Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
- b) den Entwurf des Bebauungsplanes „Löwen - Areal“ in der Fassung vom 22.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 30 Tagen erneut öffentlich auszulegen.

# Begründung:

## Sachverhalt:

Der Gemeinderat hatte in der Sitzung am 18.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil I – Bereich C (Areal Parkhotel)“ durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum 2. Mal zu ändern. Zweck der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes ist es, eine verdichtete Wohnbebauung auf dem Areal zu ermöglichen. Dem Beschluss waren mehrere Beratungen im Gemeinderat sowie Gespräche mit dem Grundstückseigentümer vorausgegangen.

Die Offenlage des Planentwurfes fand in der Zeit vom 25.02. – 27.03.2020 statt. Da das Ende der Offenlage mit dem Anfang der öffentlichen Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Krise zusammenfiel und der öffentliche Zugang zu den Offenlageunterlagen im Rathaus Münstertal nicht mehr uneingeschränkt möglich war, muss die Offenlage, unabhängig von etwaigen inhaltlichen Änderungen, die sich aufgrund der bis dato eingegangenen Stellungnahmen ergeben, wiederholt werden.

Die bereits eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit sollen jedoch abgewogen werden und das Ergebnis in die Planung einfließen.

Die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit mit Beschlussempfehlungen der Verwaltung sind nachfolgend aufgeführt:

### a) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen (§ 13 a BauGB)

#### 1. **Abwasserzweckverband Staufender Bucht** (E-Mail vom 02.03.2020)

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

#### 2. **BnNetze** (Schreiben vom 04.03.2020)

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit: keine
2. Rechtsgrundlage: entfällt
3. Möglichkeiten der Überwindung: entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine  
Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:  
Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz der Straße „Wasen“ mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat

ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Obwohl ein Anschluss an das öffentliche Nahwärmenetz (Hackschnitzel) vorgesehen ist, werden die Hinweise zum Bebauungsplan zunächst unter Nr. 2.7 aufgenommen.*

**3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg**

Keine Stellungnahme

**4. Industrie- und Handelskammer Südl. Oberrhein**

(Schreiben vom 12.03.2020)

Wir bedanken uns für das Schreiben von 18.2.2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist zur Planung der Gemeinde Folgendes zu äußern:

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Münstertal gegenüber dem Bahnhof, dem Hauptversorger der Gemeinde, einem REWE-Vollsortimenter, dem Rathaus und weiteren Einrichtungen u.a. der „Nahversorgung“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nur der nordwestliche Teil mit dem denkmalgeschützten Gasthof Löwen bebaut. Der größte Teil ist eine unbebaute private Grünfläche, die bisher als Sonderbaufläche „Hotel“ festgesetzt ist. Laut Planentwurf soll auf dieser eine Hotelnutzung nicht mehr zum Tragen kommen. Anstelle dessen soll hier eine verdichtete Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht und verwirklicht werden.

Zur Planung sind keine Bedenken zu äußern, angesichts der allgemeinen Flächenknappheit sowie der angesprochenen Zielgruppen (Stichwort bezahlbares Wohnen) würde eine solche dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen begrüßt.

Es wird jedoch angeregt, deren Realisierung auch planungsrechtlich zu sichern, bspw. indem die Zahl der **Vollgeschosse von III zwingend festgesetzt** wird. Analoges sollte möglichst auch für die Zahl der (ohnehin geplanten) **Wohneinheiten** gelten, zumindest zugleich eine **Mindestzahl festgesetzt** werden.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Es bestehen keine Zweifel, dass – allein als wirtschaftlichen Gründen - das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse und der Wohnungen realisiert wird, da dies vom Eigentümer selbst gefordert wurde. Eine zwingende Festsetzung soll daher entfallen. Im Übrigen würde das die Baufreiheit zu sehr einschränken.*

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 zum Sondergebiet Hotel möchten wir noch anregen, hier auch die für den Hotel- und Restaurantbetrieb nötigen **Nebenanlagen und -einrichtungen explizit mit aufzuführen** und sie dabei möglichst konkret zu benennen.

Zuletzt möchten wir noch anregen, zu prüfen, ob nicht an der Landesstraße ein **Wohn- und Geschäftshaus** (bspw. innerhalb eines Mischgebietes) platziert werden könnte, welches das Ortszentrum mit seinen Nutzungen zusätzlich bereichern und stärken könnte und gleichzeitig als wirksamer Schallschutz für die dann

dahinterliegenden Wohnhäuser dienen könnte.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die für den Hotelbetrieb erforderlichen Nebenanlagen sollen zulässig sein. Der Nutzungskatalog wird entsprechend erweitert. Ein Wohn- und Geschäftshaus wäre sicher eine Stärkung des Ortskernes zur Verbesserung der Angebotsvielfalt, lässt sich aber in den vorhandenen Strukturen kaum wirtschaftlich betreiben.*

## 5. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

(Schreiben vom 20.03.2020)

### Stellungnahmen der Fachbereiche

#### 5.1 Fachbereich 320 - Gesundheitsschutz

Bearbeiter: Ralf Waßmer Tel: - 3231

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: **keine**

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: **keine**

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: **keine**

#### 5.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz

##### Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz

Bearbeiter: Florian Biggel Tel: - 4142

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Nach dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB kann die höchstzulässige Zahl der **Wohnungen in Wohngebäuden** festgesetzt werden (Ziffer 6). Die Vorschrift ermächtigt jedoch nicht zu einer Festsetzung der max. Anzahl der Wohnungen „**je Baufenster**“. Die überbaubaren Grundstücksflächen stellen kein geeignetes Instrument zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten dar.

Zu beachten ist, dass durch die Festsetzung einer absoluten Zahl als Obergrenze nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf einem großen Grundstück mit großzügigen Baufenstern u.U. mehrere Einzelhäuser errichtet werden könnten, die jeweils die max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten aufweisen. Wir machen daher darauf aufmerksam, dass nach § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl (eine Wohnung je einer bestimmten Grundstücksfläche in qm) festgesetzt werden kann (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.10.1998, 4 C 1/97 – juris).

## ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *In dem o.g. Gerichtsurteil wird klargestellt, dass die Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl ausgedrückt werden darf, sondern auch durch eine Verhältniszahl definiert werden kann. In dem Bebauungsplan, der dem o.g. Gerichtsurteil zugrunde lag, war festgesetzt: „In den Gebieten, für die zwei Vollgeschosse als Höchstgrenzen festgesetzt sind, ist in Wohngebäuden je angefangene 100 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 6). Es wurde also die Grundstücksgröße als Bezugsrahmen gewählt, was durch das Urteil als rechtmäßig bestätigt wurde. Analog wird im Bebauungsplan „Löwen-Areal“ auch ein räumlicher Bezugsrahmen gewählt, was in konsequenter Weise ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann.*

*Der vom Landratsamt richtig dargestellten Rechtsauffassung, dass Wohnungen (nur) in Wohngebäuden begrenzt werden können, wird zugestimmt. Dies ist auch im vorliegenden Bebauungsplan so gewollt. Es wird aber noch klargestellt, dass die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die in einem Baufenster liegen, insgesamt begrenzt wird. Diese Beschränkung greift also auch dann, wenn in einem Baufenster mehr als nur ein Wohngebäude errichtet wird, worauf das Landratsamt als Gefahr hingewiesen hatte.*

*Auf eine Verhältniszahl – wie oben vorgeschlagen – soll jedoch nicht abgestellt werden. Dies machte zwar in dem o.g. Fall, wo der angegriffene Bebauungsplan eine Größe von 27 ha hatte, Sinn, nicht jedoch im vorliegenden Bebauungsplan „Löwen-Areal“. Hier beabsichtigt die Gemeinde, die zur Verfügung stehende Fläche städtebaulich sinnvoll durch einzelne Baukörper zu ordnen, die im Rahmen der Feinplanung in den einzelnen Baufenstern, die mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die zur Verfügung stehenden Erschließungsflächen festgesetzt wurden, liegen sollen.*

*Eine Vorgabe, wie vom Landratsamt genannt (eine Wohnung je einer bestimmten Grundstücksfläche in qm) könnte beispielsweise dazu führen, dass das allgemeine Wohngebiet als ein Grundstück so ausgenutzt wird, dass die drei südlich gelegenen Baufenster vollständig mit sehr kleinen, hochpreisigen Wohnungen ausgenutzt würden. Dies würde der Zielsetzung der Gemeinde, bezahlbaren Wohnraum insbesondere auch für Familien schaffen will, zuwiderlaufen (Gemäß § 1 Abs. 5 sollen in Bebauungsplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.) Weiterhin wäre die Erschließung für alle 45 Wohnungen nur von der Alten Landstraße aus möglich, ohne den Verkehr auch auf die L123 zu verteilen.*

*Im Textteil des Bebauungsplanes wird also unter Ziffer 1.3 der Begriff „Anzahl der Wohnungen je Baufenster“ durch „Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in einem Baufenster“ ersetzt. Damit wird dem Erfordernis, dass durch die Festsetzung eindeutig feststeht, wie viele "Wohnungen in Wohngebäuden" errichtet werden dürfen, Rechnung getragen. Es kann aber dem Bauwilligen überlassen bleiben, ob er die zulässige Wohnungszahl in einem oder in mehreren Wohngebäuden unterbringt.*

*Durch die gewählte Festsetzung der höchstens zulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden in Bezug auf die einzelnen Baufenster werden die Anforderungen der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung erfüllt.*

3.2 Als unterer **Bezugspunkt** für die Festsetzungen der max. zulässigen Gebäudehöhen (**Trauf-/Firsthöhen**) wurde die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gewählt. Die konkrete EFH ergibt sich gemäß Ziffer 1.4.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem zeichnerischen Teil. Während für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die konkreten Bezugshöhen eingetragen sind, scheinen die entsprechenden Einträge für das Sondergebiet zu fehlen. Um dem Gebot der Bestimmtheit Rechnung zu tragen, sollte der maßgebende Bezugspunkt für das Sondergebiet noch festgelegt werden.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die Höhenangabe wird in Ziff. 1.4.2.1 der Bebauungsvorschriften ergänzt (max. 1,0 m über der Straßenoberkante).*

3.3 Die Formulierung in Ziffer 1.5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen („Stellplätze, Carports, Nebenanlagen“) weicht vom Wortlaut der BauNVO ab. Nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO können **Nebenanlagen** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, unabhängig davon, ob diese abstandsflächenrechtlich beachtlich sind oder nicht. Es ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob die Gemeinde bewusst eine von der Verordnung abweichende Regelung treffen wollte. Wir bitten daher um nochmalige Überprüfung und ggfs. Umformulierung.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Zur Klarstellung wird in Ziffer 1.5.1 der letzte Absatz gestrichen. Nebenanlagen sollen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO dann zulässig sein, wenn die Abstandsflächen nach LBO eingehalten werden.*

3.4 In den örtlichen Bauvorschriften werden aus gestalterischen Gründen Regelungen zu zwingenden baulichen Unterschieden der Gebäude in einzelnen Merkmalen wie Fassaden Dächer, Farbgebung, etc. getroffen. Dadurch soll die Heterogenität des Gebiets gefördert werden („**Monotonieverbot**“). Ob eine solche Regelung mit den bei der Bauleitplanung zu beachtenden Grundsätzen in Einklang steht, sollte nochmals sorgfältig geprüft werden. Bereits aus Gleichbehandlungsgründen erscheint fraglich, ob es gerechtfertigt ist, dem Bauherrn eines (zeitlich gesehen) späteren Bauvorhabens mehr Einschränkungen aufzugeben als dem Bauherrn eines zeitlich früheren Bauvorhabens. Sofern an den Gestaltungsvorgaben festgehalten werden soll, regen wir an zu prüfen, ob sie möglicherweise geeigneter Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein könnten.

Da das Grundstück jederzeit geteilt werden könnte, die Vorgaben jedoch nur für Gebäude „auf demselben Grundstück“ gelten, ließe sich die Vorschrift zudem ohne größere Schwierigkeiten umgehen.

Darüber hinaus regen wir an, nur die das Gebiet prägenden (Haupt-)Baukörper und nicht alle Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauGB zum Gegenstand der Regelung zu machen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Das Monotonieverbot wird als „Soll-Vorschrift“ formuliert. Weiterhin wird auf die jeweils gültige Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal verwiesen.*

3.5 Der Einfahrtsbereich der Zufahrt zu dem Sondergebiet aus nördlicher Richtung ist nicht korrekt dargestellt. Die westliche Begrenzungsmarkierung fehlt und sollte noch nachgetragen werden. Zudem ist nicht ersichtlich, ob auf der westlich anschließenden

schmalen privaten Grünfläche **Pflanzgebote** festgesetzt sind oder nicht. Dies sollte noch kenntlich gemacht werden.

3.6 Der Einschrieb „**Doppelhäuser**“ in der Zeichenerklärung sollte gestrichen werden, da nach den Festsetzungen lediglich Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig sind.

3.7 Zu den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum **Lärmschutz** regen wir aufgrund der Verwechslungsgefahr mit den Planzeichen 15.11 bzw. 15.12 der Anlage zur PlanzV an, das für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehene Planzeichen 15.6 zu verwenden.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Den o.g. Punkten kann zugestimmt werden.*

3.8 Zum Verhältnis zur geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal wird in den Vorbemerkungen zu den örtlichen Bauvorschriften auf den „zeichnerischen Teil“ verwiesen. Wir bitten um nochmalige Prüfung, ob es nach Sinn und Zweck nicht eher „schriftliche Teil“ lauten müsste.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Es wird zu Recht auf den „zeichnerischen Teil“ verwiesen, da hier als örtliche Bauvorschrift die Dachneigungen, die von der Gestaltungssatzung etwas abweichen, durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgesetzt werden.*

3.9 Wird in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf andere Dokumente – wie hier auf DIN-Normen – verwiesen und ergibt sich erst aus diesen, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt dieser Dokumente verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Das kann die Gemeinde dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweisen (vgl. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010, 4 BN 21.10 und VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.07.2015, 3 S 2492/13). Der Hinweis auf und die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Normen sollte bereits möglichst im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Dazu wurde bereits in der Begründung unter Ziff. 4.1.7 ausgeführt: Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die entsprechenden überbaubaren Flächen und die Gebäudefassaden mit den maßgeblichen errechneten Außenlärmpegeln und der Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen **sind aus dem Gutachten ersichtlich und werden daher im Einzelnen nicht im zeichnerischen Teil dargestellt bzw. die angegebenen DIN-Vorschriften nicht im Volltext beigefügt.** Die Plandarstellung wurde deshalb darauf beschränkt, den Bereich festzusetzen, in welchem passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Angaben im o. g. Untersuchungsbericht erforderlich sind. Die jeweiligen DIN-Vorschriften lagen bzw. liegen den Offenlageunterlagen zur Einsichtnahme dennoch bei.*

3.10 Das Verhältnis zum Flächennutzungsplan sollte in der Begründung noch näher erläutert werden. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet vor und entwickelt sich damit **nicht** aus den Darstellungen des FNP, der an dieser Stelle gemischte Baufläche vorsieht.

Zwar kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Sofern die noch anzustellende Prüfung der Gemeinde ergeben sollte, dass eine solche Beeinträchtigung nicht vorliegt (hierzu sind die Ausführungen auf Seite 4 der Begründung nicht geeignet), ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der **Berichtigung des Flächennutzungsplans** hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.

Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.

Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.

#### ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Zustimmung. Die Begründung wird ergänzt und auf die Berichtigung des FNP bei der Bekanntmachung der Rechtskraft hingewiesen.*

3.11 Nach § 5 des Satzungsentwurfs und der Begründung wird der bestehende Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil I – Bereich C (Areal Parkhotel)“ in Teilbereichen durch den neuen Bebauungsplan überlagert und außer Kraft gesetzt.

Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht geschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den außer Kraft gesetzten Teilbereich des Bebauungsplans.

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 vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hoch-

schwarzwald bitten wir um **Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form** möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) **an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de**.

Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten.

Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (**INSPIRE**)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen.

Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "**XPlanung**" zu verwenden. Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) zu übersenden.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Kenntnisnahme, Zustimmung; Rahmenvereinbarung bezüglich INSPIRE mit dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und ITEOS wurde getroffen.*

### 5.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 420 – Naturschutz

Bearbeiter: Simone Kollefrath Tel: - 4212

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan (BPL) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein **naturschutzrechtlicher Ausgleich** ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft **nicht erforderlich**. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (hier insbesondere der Artenschutz).

#### 1.1 Artenschutz

Laut Begründung zum Bebauungsplan „Löwen-Areal“ betrifft der Geltungsbereich größtenteils eine bisher unbebaute private Grünfläche (derzeit noch als Sonderbaufläche „Hotel“ im BPL „Ortsdurchfahrt L 123- Teil I –Bereich C“ festgesetzt), die nun der Wohnbebauung (5 Mehrfamilienhäuser) zugeführt und verdichtet werden soll.

Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden durch das Büro LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG, Gaede und Gilcher Partnerschaft, Abwägungsunterlagen (Umweltbeitrag) und eine Artenschutzrechtliche Konfliktabschätzung (Stand Februar 2020) erstellt.

Gemäß Umweltbeitrag und Artenschutzrechtlicher Konfliktabschätzung müssen aufgrund der vorgesehenen Bebauung Einzelbäume, bis auf wenige Ausnahmen, entfernt werden. Neuanpflanzungen werden vorgesehen.

Im Weiteren ist im Plangebiet gemäß gutachterlicher Einschätzung nur ein sehr eingeschränktes Artenspektrum zu erwarten. Für die Artengruppen **Fledermäuse** und **Vögel** (Feldsperling und Grauschnäpper) wird eine Relevanz gesehen, wobei artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (nach § 44 BNatSchG) durch Beachtung

von Vermeidungsmaßnahmen wie

- Entfernung vorhandener Gehölze lediglich außerhalb der Vogelschonzeiten (d.h. vom 01.10. bis 28.02 eines jeden Jahres),
- Verwendung von Lampen mit nach unten ausgerichtetem Lichtstrahl, und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):
- Umhängung bereits vorhandener Nistkästen an Bäume am Ufer des Neumagen (siehe Ziffern 6.1 und 6.2 auf Seite 9 der Artenschutzrechtlichen Konfliktabschätzung) vermieden werden können.

Zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (unter Ziffer 6.2 der Artenschutzrechtlichen Konfliktabschätzung) – **Umhängung von Nistkästen** – sind noch weitere Konkretisierungen notwendig.

Insofern sind Angaben zu machen bzw. Unterlagen nachzuarbeiten:

1. zu der Anzahl der Nistkästen, die umgehängt werden sollen,
2. zu dem Erhaltungszustand, in welchem sich die Nistkästen befinden (ggf. sind Nistkästen zu ersetzen),
3. ein Lageplan mit Einzeichnung der neuen Standorte der Nistkästen zu erstellen,
4. die Pflege der Nistkästen darzustellen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Nistkästen, die weiter genutzt werden, vor deren Umhängung grundzureinigen sind, um Milben oder Krankheitskeimen vorzubeugen.

Sofern die unter Ziffer 6.1 vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, sowie Angaben und fehlende Unterlagen zu Ziffer 6.2 (Umhängung von Nistkästen) konkretisiert /nachgearbeitet werden, ist aus fachlicher Sicht davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die Abwägungsunterlagen (Umweltbeitrag) werden entsprechend ergänzt.*

1.2 Weitere Schutzkulissen; FFH- Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ Südlich des Plangebiets liegt das FFH – Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“.

Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG.) Das FFH – Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ ist zwar nicht direkt von den Planungen betroffen, dennoch werden gemäß Umweltbeitrag Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Zur Vermeidung erheblicher Gebietsbeeinträchtigungen soll ein **Mindestabstand von 10 m bei der Baustelleneinrichtung und den Baulagerflächen zum FFH – Gebiet** eingehalten werden. Dies wird begrüßt.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Kenntnisnahme*

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Naturpark Südschwarzwald

Das Baugebiet liegt im Naturpark „Südschwarzwald“. Daher sind auch § 4

Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 5 der Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg über den Naturpark „Südschwarzwald“ zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über den Naturpark „Südschwarzwald“ bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Dieser Erlaubnisvorbehalt gilt nicht in den Gebieten des Naturparks, die zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Erlaubnis Erschließungszonen nach § 2 Abs. 5 dieser Verordnung sind. In diesen Gebieten gelten die Regelungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen bzw. die gesetzlichen Vorschriften. Erschließungszonen im Sinne dieser Verordnung sind oder werden gem. § 2 Abs. 5 der Verordnung über den Naturpark „Südschwarzwald“ Gebiete und Flächen innerhalb des Naturparks, in denen der Erlaubnisvorbehalt gem. § 4 nicht gilt. Dies sind z.B. Gebiete, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist und in denen das konkrete Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässig ist. Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal den Aufstellungsbeschluss für hiesigen Bebauungsplan gefasst hat, stellt dessen Geltungsbereich eine Erschließungszone dar, die nicht dem Erlaubnisvorbehalt des § 4 Abs. 1 der o.a. Naturparkverordnung unterliegt.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Kenntnisnahme*

**5.4/5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430 /440 – Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten**

Bearbeiter: Frau Klein Tel: - 4300

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Wimmer, 0761/2187-4433 oder [Joachim.Wimmer@lkbh.de](mailto:Joachim.Wimmer@lkbh.de))

Das Grundstück 414/13 wird laut den Hochwassergefahrenkarten im südlichen Bereich in geringem Ausmaß von einer **HQextrem-Fläche** tangiert. Wir bitten, diese Überschwemmungskategorie nachrichtlich in den Plänen zu übernehmen.

Da die Baufenster davon allerdings nicht betroffen sind, bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Einwände gegen die Planung.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Der zeichnerische Teil wird ohne Gewähr ergänzt, da die Datengrundlage (Hochwassergefahrenkarte) bedingt durch den Maßstab und die Darstellungsart sehr ungenau ist.*

**5.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht**

Bearbeiter: Dr. Lisa Mann Tel: - 4510

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit

Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Die Gewerbeaufsicht hat keine Bedenken vorzutragen.

Wir weisen darauf hin, dass für den Verkehrslärm die Gemeinde selbst kompetent ist. Des Weiteren sind die betrieblichen (Lärm-) Emissionen des Gasthofs Löwen, z.B. bei Veranstaltungen, des Einzelhandels durch die zentrale Lage in der Ortsmitte und durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Kenntnisnahme*

**5.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz**

Bearbeiter: Rainer Peters Tel: - 5214

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Die **Löschwasserversorgung** wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.

Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 1,2 und bis zu drei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von **mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde** über einen Zeitraum von **2 Stunden** sicherzustellen.

3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3.3 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 (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV – Feuerwehrflächen auszuführen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Die Angaben wurden bereits in die Begründung unter Ziffer 3.3 „Brandschutz“ aufgenommen.*

**5.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 470 - Vermessung und Geoinformation**

Bearbeiter: Sieghard Kamm Tel: - 4710

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Kenntnisnahme*

**5.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 530 - Struktur- und Wirtschaftsförderung**

Bearbeiter: Maria Schmitt Tel: - 5310

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Kenntnisnahme*

**5.10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 580 - Landwirtschaft**

Bearbeiter: Daniela Walber Tel: - 5812

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Kenntnisnahme*

**5.11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 660/680 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger**

Bearbeiter: Kerstin Schneider Tel: - 6621

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Nach Ziffer 2.2.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen soll anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen im Baugebiet gesammelt und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Hierbei ist bei der Berechnung zu berücksichtigen, dass das Oberflächenwasser der Landesstraße L 123 ebenfalls in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Wird berücksichtigt. In diesem Zusammenhang erfolgt im Zuge des Ausbaus der Alten Landstraße eine Einleitung von Oberflächenwasser über eine neue Einleitungsstelle direkt in den Neumagen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wurde beantragt.*

➤

**6. Landesamt für Denkmalpflege, Stuttgart**

(Datiert vom 24.01.2020)

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmal) gem. § 2 DschG:

**Münstertal/Schwarzwald, Ortsteil Untermünstertal, Wasen 54**

(Flstnr. 414/6)

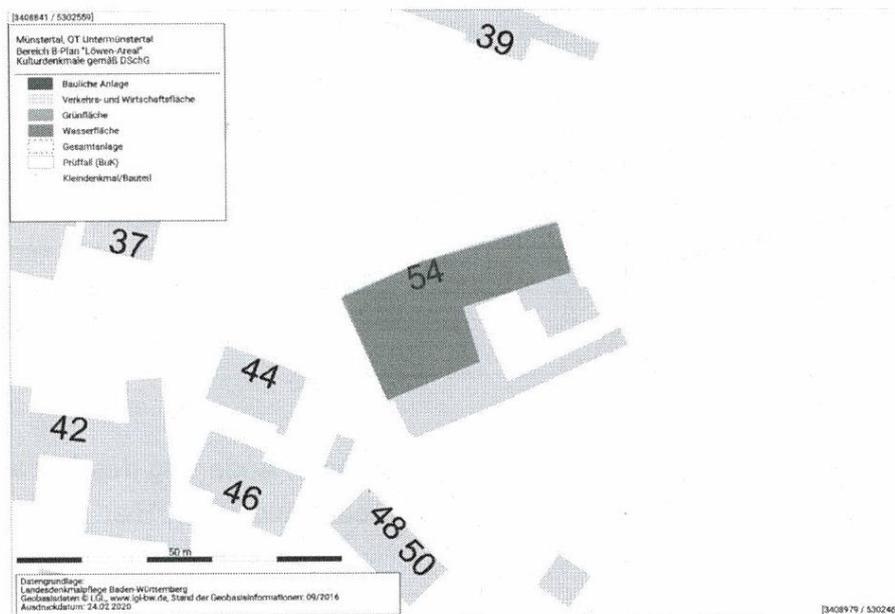
Gasthof Löwen. Als „Wasen-Löwen“, Gasthaus der Rotte Wasen, 1660 erstmals

urkundlich erwähnt. Das heutige Gebäude wurde nach einem Brand 1753 als breit gelagerter Baukörper mit Walmdach und östlich anschließendem Anbau erstellt. Früher hier auch Pferdeumspannstation an der Gabelung des alten Talweges.

Wir bedanken uns für die erfolgte Kennzeichnung des Kulturdenkmals im Planmaterial zum Bebauungsplan.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor Veränderungen des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.



Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung der Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung der Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- Die Angaben werden in die Hinweise zum Bebauungsplan in Ziffer 2.1 aufgenommen.

**7. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Keine Stellungnahme

**8. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Straßenwesen**

(E-Mail vom 27.03.2020)

die Abteilung 4 (ausgenommen Rel. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Die L 123 grenzt an das o.g. Bebauungsplangebiet, unsere Belange sind von dem Vorgang daher berührt. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt L 123 Teil 1-Bereich C“ i.d.F. vom 18.11.2019 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Kenntnisnahme*

**9. Regionalverband Südlicher Oberrhein**

(Schreiben vom 10.03.2020)

der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nach § 13a BauGB aufgestellt, setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA und ein Sondergebiet Hotel fest und umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha.

In der Begründung (Ziffer 2.1) wird dargelegt, dass sich der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt und dass aufgrund des Verfahrens nach §13a BauGB keine FNP-Änderung notwendig ist. Wir weisen darauf hin, dass wenn sich der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt grundsätzlich - also nicht nur im Falle des § 13a BauGB - keine FNP-Änderung notwendig ist.

Da laut Begründung ein „Architekturentwurf“ für den Bebauungsplan maßgebend ist, sollte dieser auch im Sinne der Nachvollziehbarkeit kurz aufgezeigt werden.

Wir regen an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer - wie es üblich ist - gestrichelten Linie darzustellen. Hierdurch würde, insbesondere bei schwarz-weiß-Kopien, die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken deutlicher und die Lesbarkeit unmissverständlicher werden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen, Hinweise und Einwendungen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Der Architekturentwurf ist unverbindlich und war lediglich Gegenstand der Beratungen im Gemeinderat. Zum Verständnis des Bebauungsplanes ist er nicht erforderlich. Entscheidend sind nur die verbindlichen Festsetzungen und Vorschriften. Daher soll er auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Bei Interesse und triftigem Grund können die Verfahrensakten bei der Gemeinde eingesehen werden.*

*Die Darstellung des Geltungsbereiches entspricht der Planzeichenverordnung. Die dort vorgeschriebene Verwendung einer durchgezogenen grauen Linie hat darüber hinaus den Vorteil, dass darunterliegende Zeichnungsinhalte (im vorliegenden Fall Grenzpunkte, Grundstücksgrenzen, Maßlinien und Sichtflächen) lesbar bleiben, die sonst durch die schwarze Linie verdeckt würden. Daher soll keine Änderung erfolgen.*

**10. Stadtverwaltung Staufen**

(Schreiben vom 04.03.2020)

Nach Einsicht der Unterlagen und interner Verwaltungsprüfung können wir Ihnen mitteilen, dass Belange der Stadt Staufen nicht direkt berührt werden. Wir bitten um eine weitere Beteiligung am Verfahren.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

➤ *Kenntnisnahme, Zustimmung*

# PRIVATE STELLUNGNAHMEN (Öffentlichkeit)

## 1. Grundstückseigentümer vertreten durch Rechtsbeistand

(Hinweis: Die Stellungnahme ist nicht im Rahmen der Offenlage eingegangen, wird aber dennoch nachfolgend mit Abwägungsvorschlägen wiedergegeben.)

Schreiben des Rechtsbeistandes vom 06.05.2020:

Wie Sie uns mitteilten, muss die Anhörung zum Bebauungsplan Löwen-Areal wiederholt werden. Im Auftrage der **Grundstückseigentümergeinschaft (GEG)** nehmen wir zu den nachfolgenden Punkten des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Löwen-Areal wie folgt Stellung:

1. Zunächst übergeben wir Ihnen eine Stellungnahme der GEG, mit der diese zu verschiedenen Punkten des Bebauungsplanes Stellung nimmt und Änderungen geltend macht. Die dortigen Ausführungen machen wir auch zum Gegenstand unseres Vorbringens in diesem Schriftsatz.

2. In Ergänzung zu den Ausführungen unserer Mandantschaft nehmen wir noch zu den nachfolgenden Punkten des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Löwen“ wie folgt Stellung:

a) Zu Ziffer 1.5.1 (Baugrenzen) schlagen wir folgende Klarstellung vor, die nachfolgende Formulierung „bei Dachvorsprüngen und sonstigen untergeordneten Bauteilen bis zu 1,0 m sollte wie folgt ergänzt werden

„bis zu einer Tiefe von 1,0 m“.

Wir gehen davon aus, dass dies gemeint ist; die Ergänzung erscheint jedoch sachgerecht, um spätere Unklarheiten zu vermeiden.

➤ <b>Beschlussempfehlung der Verwaltung</b>
---

➤ *Zustimmung*

b) In Ziffer 1.5.2 (Stellplätze, Carports, Nebenanlage und Garagen) ist geregelt, dass Garagen nur als Tiefgaragen unterhalb der maximalen Rohfußbodenhöhe nach Ziffer 1.4.2.1 und nur auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig sind.

Diese Festsetzung entspricht nicht der Zusage, die der GEG in der letzten mündlichen Sitzung des Gemeinderates gegeben worden ist. In der Sitzung hat unsere Mandantschaft darauf hingewiesen, dass auf dem gesamten Bebauungsplangelände ein hoher Grundwasserstand besteht, der jedoch an verschiedenen Stellen abweichende Höhen aufweist, die vorher nicht genau zu identifizieren sind. Vor diesem Hintergrund ist eine vorherige Festlegung, wie sie jetzt im Zeichnerischen Teil festgelegt ist, nicht sachgerecht. Es ist vielmehr sinnvoll, die

Stellplätze im gesamten Bereich des Bebauungsplanes zuzulassen, da die Flächen für die Lage der Stellplätze nicht vorherbestimmt sind.

Wir regen daher an, den zweiten Halbsatz

„und nur auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig“  
entfallen zu lassen.

3. Im Zuge der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes ‚Löwen-Areal werden wir Einsicht nehmen und gegebenenfalls ergänzend Stellung nehmen.

#### ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die GEG hat in Vorgesprächen stets bekundet, dass der Innenbereich ohne Verkehrslärm gestaltet werden soll. Dies wird auch von den Nachbargrundstücks-Eigentümern gefordert (s. weiter unten). Der Gemeinderat hat beschlossen, dass der Parkraum in erster Linie in Tiefgaragen untergebracht werden soll. Oberirdische Parkplätze sollen zur Straße hin orientiert werden.*

*Um der GEG entgegen zu kommen, wird der Bereich für Tiefgaragen im Südwesten erweitert. Der innere Bereich soll jedoch frei bleiben, indem ein Streifen mit einer Tiefe von 22,0 m gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche von Stellplätzen frei zu halten ist. Dies ist im Übrigen auch indirekt erforderlich, um den Höchstwert der Grundflächenzahl nicht zu überschreiten, wonach 40% der Fläche weder für Gebäude, Stellplätze oder Zufahrten versiegelt werden darf. Unabhängig hiervon soll eine zu massive Versiegelung vermieden werden.*

#### **Stellungnahme der Grundstückseigentümergeinschaft (nicht datiert)**

Mit der Offenlage des Bebauungsplanes ‚Löwen Areal‘ findet ein 4-jähriger Prozess zur Ausweisung eines Bebauungsplanes in der Ortsmitte Münstertal seinen Abschluss. Uns ist klar, dass sich die Diskussion über die Gegebenheiten sehr kontrovers gestaltet hat und es sehr unterschiedliche Vorstellungen innerhalb des Gemeinderates gab und gibt.

Der jetzt beschlossene Bebauungsplan findet unter der Berücksichtigung folgender Eckpunkte unsere Zustimmung:

- Eine familiengerechte Bebauung für Mehrfamilienhäuser ist theoretisch ermöglicht worden. Auf eine durchführende Straße durch das Grundstück wurde verzichtet.
- Das Baugebiet leistet mit dem Anschluss an die **Nahwärmeversorgung** einen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung durch nachwachsende Rohstoffe. Damit sichert es auch eine Gewährleistung für die heimische Forstwirtschaft, um die Folgen des Klimawandels zu bewältigen. Überleitungsrechte zur Erweiterung des Anschlussnetzes werden, wie bereits für den Bahnhof geschehen, gewährt.
- Mit dem Anschluss an das Glasfasernetz kann eine moderne Infrastruktur im Ortskern gesichert werden. Dies steigert die Attraktivität des Wohnens im ländlichen Raum und eröffnet zukünftigen Bewohnern das Arbeiten aus dem Home-Office.

In folgenden Punkten können wir dem Bebauungsplan nicht zustimmen:

## Dachform

Durch eine Zurücksetzung der Frontfassade im Dachgeschoss würden die Dachwohnungen eine gute Tageslichtversorgung erhalten und zukünftige Bewohner die Möglichkeit einer Außennutzung auch im 2.OG. Dies ist besonders für eine Mehrgenerationen Nutzung und aufgrund des Köpfleschattens erforderlich.

Bei Beibehaltung der vorgegebenen typischen Dachformen für Münstertal das Bild der Dachfläche deutlich verringert.

Eine gute Lichtversorgung ist für den Biorhythmus zukünftiger Bewohner wichtig. Gerade für ältere Bewohner wäre der schnelle und private Zugang zur Frischluft im praktischen Leben hilfreich.

Zur Veranschaulichung unseres Wunsches dürfen wir auf die nachfolgenden Bilder verweisen, die wir Ihnen schon haben zukommen lassen



### ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Der Gemeinderat hat darüber bereits ausführlich beraten. Ergebnis war, dass durch die Bebauung des Löwen-Areals in der Ortsmitte kein Präzedenzfall geschaffen werden soll, indem von der Gestaltungssatzung abgewichen wird. Gerade der Ortskern hat besondere Bedeutung für die Erscheinung des Ortsbildes von Münstertal und hat Vorbildfunktion für die gesamte Gemeinde. Da die Bauwünsche des Eigentümers bereits hinsichtlich der Dichte der Bebauung aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weitestgehend berücksichtigt wurden, sollen weitere Abweichungen nur dann vorgenommen werden, wenn dies zwingend erforderlich ist. Als Sonderregelung (nur) für die Bewohner eines 3. Geschosses ist die Erforderlichkeit nicht erkennbar. Eine bessere Belichtung wie die für die Südseite der Gebäude ist ebenfalls nicht vorstellbar, da diese Seite durch Gebäude nicht verdeckt wird.*

## Stellplatzverordnung

Wir halten eine Reduzierung der Stellplatzanforderung auf 1.25 pro Wohneinheit, als absolut ausreichend an, da eine sehr nahe Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist und benachbarte Grundstücke noch nicht mal eine Stellplatzanzahl von 1 aufweisen. Die Logik, je näher der öffentliche Nahverkehr, desto höher die geforderte Stellplatzanzahl, entzieht sich uns. Wir bitten Überprüfung dieser Angelegenheit im Vergleich zu anderen aktuellen Baugebieten mit entfernterer Anbindung in Münstertal.

Ein Verkehrsrückstau auf der Alten Landstraße ist ebenso wenig zu befürchten, da diese Straße eine Sackgasse ist und keinen Durchgangsverkehr aufweist.

Die projektierten 2-Zimmer-Wohnungen haben keinen Bedarf für 2 Kraftfahrzeuge.

Bei der beabsichtigten Mehrgenerationen-Nutzung ist von einem Bedarf von 1 KFZ für 1 WE auszugehen.

### ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die Stellplatzzahl von 1,5 berücksichtigt bereits, dass für größere Wohnungen bis zu 2 Stellplätze und für kleinere Wohnungen nur 1 Stellplatz benötigt wird. Da eine Mischung aus kleineren und größeren Wohnungen geplant wird, ist die Stellplatzzahl von 1,5 angemessen.*

*Ziel der Vorschrift ist es, dass Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden sollen (nach der Landesbauordnung **sind die Stellplätze** erstrangig auf dem Baugrundstück auszuweisen), da im öffentlichen Verkehrsraum weder an der L 123 noch an der Alten Landstraße zusätzliche Stellplätze vorgesehen sind.*

*Im Übrigen ist die Zahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung generell üblich. Die Erfahrung/Praxis zeigt, dass selbst 1,5 Stellplätze pro Wohnung nicht ausreicht, alle Fahrzeuge auf dem Baugrundstück unterzubringen.*

## Tiefgaragen

Schweren Herzens, haben wir den Beschluss zur Ablehnung des Parkdecks zur Kenntnis genommen, sprach sich das Umweltgutachten doch ausdrücklich für diese Lösung zur Vermeidung versiegelter Flächen aus. Diese kostengünstige Lösung hätte 60% der Kfz-Plätze aus dem Sichtfeld von Passanten genommen

Wir akzeptieren die Forderung nach Tiefgaragenplätzen, dürfen jedoch darauf hinweisen, dass dies im Widerspruch zum Bebauungsplan Ziff. 1.8.2 „Minimierung der Flächenversiegelung“ steht, wonach

*Die zu befestigenden privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.*

Leider stellen wir fest, dass im Widerspruch zum letzten Gemeinderatsbeschluss die Tiefgaragenplätze im zeichnerischen Teil doch festgelegt und somit deren Lage und Anzahl **nicht** den zukünftigen Bauherren offengelassen wurden.

### ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Gerade durch Tiefgaragen kann die Fläche unter den Gebäuden für Stellplätze genutzt werden.*

*Die Ausweisung der Tiefgaragenflächen und der Stellplätze soll zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert werden. Der innere Bereich des Grundstücks soll ohne Verkehrslärm gestaltet werden (Siehe auch den Hinweis zur Einhaltung der GRZ).*

### **Untergeschossverbot**

Das Gelände weist ein natürliches Gefälle von 3 Höhenmeter auf. Dies würde für eine Bebauung entlang der „Alten Landstraße“ ein Vollgeschoss bedeuten. Soweit wir den Beschluss der Landesregierung BW zur Bauverordnung verstanden haben, ist es ausdrücklich gewünscht einen möglichst großen Anteil der Gebäude als Wohnraum auszubauen. Das Untergeschossverbot im derzeitigen Bebauungsplan widerspricht dieser Zielsetzung und verhindert Wohneinheiten im Parterre für gehbehinderte Personen zugunsten von **nicht** in dieser Anzahl benötigten KFZ-Stellplätzen.

Die Ausnutzung des natürlichen Gefälles wird überdies durch die Auflage der Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe von 6,9 Metern verhindert

➤ <b>Beschlussempfehlung der Verwaltung</b>
---

- *Die Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Für die beiden an der Alten Landstraße geplanten Wohngebäude sind mindestens 27 Stellplätze erforderlich und - sofern das südöstliche Gebäude noch hinzugezählt wird - sogar 42 Stellplätze. Diese sind ohne Inanspruchnahme eines ebenerdigen Garagengeschosses bzw. einer Tiefgarage und bei Schonung des Innenbereiches nicht herstellbar.*

*Die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe dient dem Schutz des Ortsbildes und dem Nachbarschutz.*

*Untergeschosse zum Wohnen sind im Hinblick auf die Grundwassersituation und die Belichtung nicht zulässig, was auch schon im alten Bebauungsplan so geregelt war.*

*Die Bebauung an der alten Landstraße muss ebenfalls auf die Nachbarbebauung Rücksicht nehmen. Wenn einerseits eine hohe Verdichtung mit 45 Wohnungen gewünscht wird, muss an anderer Stelle mit Einschränkungen im Hinblick auf nachbarschützende Belange gerechnet werden.*

### **Stützmauern**

Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,7 m zulässig. Davon ausgenommen sind Stützmauern bei Zufahrten zu Gebäuden und Tiefgaragen, sowie bei Stützmauern für Treppen und Rampen. Zwischen Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 1,5 m vorzusehen.

Mit diesen Festlegungen sind wir nicht einverstanden. Wir möchten eine Erhöhung der Stützmauer auf 1,5 m und einen Abstand von mindestens 1,5 m.

Somit wäre eine visuelle Angleichung an die bereits vorhandene Stützmauer des Löwen gegeben. Die Höhendifferenz würde anstatt mit 4 Mauern lediglich mit 2 Mauern überwunden, wobei die zweite durch Hecken und Sträucher Bepflanzung verdeckt wäre.

Sollte das Untergeschossverbot und die sichtbare Wandhöhe 6,9 m aufrechterhalten werden, dürfen wir darauf hinweisen, dass die vorhandene Höhendifferenz, von 3 m

mit dieser Vorgabe erst mit einem Abstand des Gebäudes von 7,5 m zu erreichen ist oder sich wahlweise die sichtbare Wandhöhe erhöht. Dadurch werden Baufenster entlang der Gebäude der „Alten Landstraße“ weiter verkleinert oder die Grundstücksabstandflächen auf 7,5 m verdreifacht. Bei Beibehaltung der bisherigen Regelung wäre die Grünbereichspflege dieses Aufschüttungsbereiches sehr aufwendig und würde durch das Gefälle zwischen den 4 Stützmauern ein zusätzliches Unfallrisiko bedeuten.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die Argumentation ist weder schlüssig noch zwingend.*

*Durch Ausnutzung mehrerer Variablen ist eine gute Bebauung in dem vorgegebenen Rahmen möglich.*

*Hohe Stützmauern sollen aus nachvollziehbaren Gründen vermieden werden (Frontalwirkung, Unfallgefahr, optische Einengung, Ortsbild). Bei einer Höhenbegrenzung der Mauern auf 0,7 m wären maximal nur drei gestaffelte Stützmauern auf einer Distanz von 5,0 m erforderlich, um eine Höhe von 3,0 m zu überwinden, da auch die Zwischenräume angeböschert werden können. Sollte dies nicht gewollt sein, kann das Gebäude auch weiter zurückgesetzt werden, da das Baufenster mit 14,0 m Tiefe dies zulässt. Ebenso könnte beispielsweise nur eine einzige Stützmauer ausreichen, wenn zusätzlich eine gärtnerisch gestaltete, befestigte Böschung hergestellt würde.*

Wir dürfen Sie daran erinnern, dass ursprünglich nur in der östlichen Angrenzung an das Bebauungsgebiet ein erhöhter Abstand von 2,5 m auf 5 m gewünscht wurde. Im Planungsprozess wurde diese Vorgabe anscheinend auf alle Grundstücksgrenzen ausgeweitet und somit die Verdichtung erhöht. Dies ist für uns umso befremdlicher, da auf dem benachbarten Grundstück auf der anderen Straßenseite der Alten Landstraße offenbar die Abstandsgrenze der Bebauung von 2,5 m auf 1 m reduziert wurde. Dies führt die Argumentation gegen ein Untergeschoss und einer einseitig verdreifachten Abstandsregelung ad absurdum. Weder können parkende Autos durch Garagentore den Verkehr behindern, da Tiefgaragen vorgeschrieben sind, noch können durch die geforderte Aufschüttung Parkplätze oberirdisch vor den Häusern entstehen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Der Abstand der Baugrenzen beträgt zu vorhandenen Bebauung im Osten 5,0 m, nach Südosten zur Parkanlage nur 4,0 m und zur Alten Landstraße 5,0 m. Wäre hier eine niedrigere Bebauung vorgesehen, hätte dieser Abstand auch verringert werden können. Das angesprochene Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat lediglich eine Traufhöhe von 6,40 m (zweigeschossiges In-Erscheinung-Treten) und eine Firsthöhe von unter 9 m, also deutlich niedriger als die auf dem Löwen-Areal geplanten Wohngebäude.*

*Da jedoch eine 3-geschossige Bebauung gewünscht wurde, ist der Abstand von 5,0 m durchaus angemessen. Ohne Regelung der Böschung (bzw. der Stützmauerhöhe) und der sichtbaren Wandhöhe wäre so eine 4-geschossige Bebauung (Garagen-geschoss, 3 Vollgeschosse) an der Alten Landstraße entstanden, was es aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden galt.*

*Da die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, ist ein Parken im Böschungsbereich nicht erforderlich.*

## **Erschließungssituation**

Wir sind bis heute der Meinung, dass eine Erschließung des Areals von der L123 problemlos möglich ist, da auch die Energieversorgung über das nördliche Grundstück verläuft und die Erschließung des Gasthofs zum Löwen ebenso über die L123 erfolgt. Wieso hier die marode und seit Jahrzehnten vorn vernachlässigte Infrastruktur (Abwasser, Wasser, Schmutzwasser) der Alten Landstraße herangezogen wird, deren Zuleitungen bereits vor 6 Jahren verschlossen wurden und warum eine Komplettüberarbeitung der Alten Landstraße notwendig ist, konnte uns bis heute nicht begründet werden. Einer Aufnahme der Komplettsanierung der Alten Landstraße widersprechen wir hiermit ausdrücklich.

### ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser in der Alten Landstraße sind durchgängig sanierungs- und erneuerungsbedürftig. Die Trinkwasserleitung wurde Anfang 1900 verlegt, so dass aufgrund des Alters eine Erneuerung geboten ist. Diese soll künftig als Stichleitung bis Ende der Stichstraße ausgeführt werden. Das Teilstück bis in Höhe des Parkweges wird stillgelegt (Inkrustation). Zumindes die an der Alten Landstraße geplanten Wohngebäude können auf kurzem Wege an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.*

*Ebenso ist neben der Erneuerung des im schlechten baulichen Zustand befindlichen Straßenbelages eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung herzustellen. Der Ausbau der Alten Landstraße dient auch der Erschließung des zur Bebauung anstehenden Löwen-Areals. Der Ausbau der Alten Landstraße erfolgt auf der Grundlage mehrerer Beratungen im Gemeinderat.*

## **Höhenniveau Bebauung**

Wir bitten um eine Anhebung des Bebauungshöhenniveaus von 375 m NN auf 375,2 m NN.

Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass der Grundwasserpegel des Bauareals bei extremen Hochwasserstand auf 372,2 m NN ansteigen kann.

Eine Erhöhung des Baugeländes um 20 cm, würde einen zuverlässigen Schutz des Baugebietes auch in extremen Wetterlagen bedeuten.

Dies ist besonders wichtig für die Zulassung der von der Gemeinde geforderten Tiefgaragen, da diese entweder nicht die gesetzlich geforderten Raumhöhen erreichen oder aber wahlweise bei Überschwemmungen volllaufen. Eine Bauweise mit „weißer Wanne“ bietet in diesem Fall lediglich einen theoretischen Schutz, erweist sich in der Praxis, insbesondere bei Garageneinfahrten, oft als untauglich.

### ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Der maximalen EFH-Höhe von **375,2 m NHN** für die Gebäude an der Alten Landstraße kann aus den o.g. Gründen zugestimmt werden.*

## **Gestehungskosten**

Abschließend möchten wir festhalten, dass bisher alle Festsetzungen, die bisher vom Gemeinderat in Bezug auf das Löwen Areal getroffen wurden, eine erhebliche Erhöhung der Gestehungskosten der geplanten Bebauung bedeutet.

- Die Ablehnung des Parkdecks zugunsten von Tiefgaragenstellplätzen (Seitens des Umweltgutachtens ausdrücklich erwünscht)
- Erhöhung der Stellplatzanzahl auf 1,5 pro Wohneinheit, statt 1,0 pro Wohneinheit.
- Strenge Gestaltungssatzung ohne Abweichungen, obwohl es gerade im Moment viele Ausnahmegenehmigungen bezüglich von Dachterrassenbau geben muss (aktuelle Bauprojekte in Münstertal)
- Verdoppelung der Abstandsflächen und erst damit einhergehend eine Verdichtung.
- Grunddienstbarkeiten.
- Verbot von Untergeschossen.
- Alleine für die Sanierung der „Altem Landstraße werden 80.-€ bis 90.- € pro Quadratmeter Bauland seitens der Verwaltung veranschlagt = 360.000.- €

Durch die bisherigen Auflagen steigen die Gestehungskosten der Häuser von ursprünglich avisierten 3800 € auf 4500 € pro Quadratmeter. Das führt zu einer erheblichen Verteuerung der Wohnungen für die Mieter. Eine Vermietung unter 13€ pro Quadratmeter ist somit unrentabel. Ein sozial verträglicher Miet- und Verkaufspreis wurde somit durch die Auflagenfülle der Gemeinde verhindert.

Wir glauben nicht, dass es im Sinne der Gemeinde ist, auf dem Gelände ausschließlich Zweitwohnungen für betuchte und betagte Personen entstehen zu lassen.

#### ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Für eine sachgerechte Abwägung ist es jedoch erforderlich, beide Seiten (private und öffentliche Interessen) zu würdigen.*

*Die Gemeinde ist dem Eigentümer in wesentlichen Punkten entgegengekommen, indem sie von ursprünglich 30 Wohnungen ausging (5 Gebäude à 6 Wohnungen) und nun 45 Wohnungen für zulässig erklärt. Weiterhin waren anfänglich nur 4 Gebäude seitens der Gemeinde vorgesehen, was später auf 5 Gebäude erhöht wurde.*

*Die Problematik der Stellplätze bzw. der Tiefgarage ist unweigerlich mit der höheren Verdichtung verbunden.*

*Untergeschosse waren bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Stellplatzanzahl entspricht einer gängigen Regelung, die die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vorgibt. Im Übrigen ist diese bereits im bestehenden Rechtsplan enthalten. Ebenfalls enthält der bestehende Rechtsplan bereits Vorgaben zur Gestaltung.*

## 2. Grundstücksnachbarn vertreten durch einen Rechtsbeistand

(Schreiben vom 13.03.2020)

Uns haben Grundstücksnachbarn mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.

Eine entsprechende Bevollmächtigung erhalten Sie in Kopie in Anlage. Wir bitten Sie zukünftigen Schriftverkehr ausschließlich über uns zu führen.

Nach den Vorstellungen der Gemeinde Münstertal soll auf dem Löwenareal in der Ortsmitte von Münstertal gegenüber dem Bahnhof eine neue Nutzung mit Wohnbebauung dem Gelände zugeführt werden. Um die beabsichtigte Nutzung als allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen soll nun der Bebauungsplan „Löwen-Areal“ der Gemarkung Münstertal aufgestellt werden. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet „Löwen-Areal“ der Gemarkung Münstertal soll auf dem Areal eine Innenentwicklung entstehen mit dem Ziel von zusätzlichem innergemeindlichem Wohnraum. Mit dem Bebauungsplan „Löwen-Areal“ der Gemarkung Münstertal sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Zulässig soll daher die Ansiedlung einer Wohnbebauung in Form von **Mehrfamilienhäusern mit 45 Wohnungen** für sicherlich 135 Einwohner sein. Das Areal soll einer starken Verdichtung zugeführt werden.

Bisher ist das Plangebiet ein Sondergebiet Hotel sowie ein allgemeines Wohngebiet. Östlich und westlich grenzen Wohngebiete an.

Zukünftig soll es hier das Sondergebiet Hotel geben sowie das neue Wohngebiet Löwen-Areal. Geplant ist hierbei eine Wohnbebauung mit fünf 2-stöckigen Mehrfamilienhäusern. Die Gemeinde selbst geht von einer starken Verdichtung aus.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sind in Form von Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen auf dem privaten Grundstück unter zu bringen. Hierbei soll der Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr gehalten werden. Je Wohneinheit besteht wohl eine Stellplatzverdichtung von **1,5 Stellplätzen**. Somit werden alleine für die neue Wohnbebauung mindestens **68 Pkw-Stellplätze** benötigt. Hinzu kommen noch die mindestens 30 Stellplätze für das Hotel Gasthaus. Somit sind gesamt mindestens 98 Stellplätze erforderlich.

### Einwände:

1. Durch die L123 ist das Anwesen unserer Mandanten bereits erheblichem **Lärm und Feinstaub** ausgesetzt. Hinzu kommt der Bahnhof. Wenn nun noch im hinteren Bereich des Anwesens unserer Mandanten genau an der Grundstücksgrenze zum Anwesen Parkweg 4 in erheblichem Umfang Garage, Stellplätze und Carports entstehen sowie eine Tiefgarage ein- und Ausfahrt sowie die Ein- und Ausfahrt, so verschärft sich die bereits fast unzumutbare Situation abermals. Es ist insoweit zu befürchten, dass in **keinem Bereich** des Grundstücks unseres Mandanten ein **ruhiges Plätzchen** mehr zu finden ist. Zugleich ist eine dichte **wesentlich höhere Bebauung in südwestlicher Richtung** nun plötzlich zulässig.

Zugleich ist hervorzuheben, dass die geplante Tiefgarageneinfahrt- und TG-Ausfahrt zur L 123 fast direkt neben dem Gasthaus Löwen besteht. Dieses Gebäude steht fast direkt auf der Straße mit der Folge, dass der Ausfahrtverkehr bei der Ausfahrt voll auf die L 123 herausfahren muss um zu sehen, ob man herausfahren kann. Zugleich befinden sich in unmittelbarer Nähe dieser neuen Ausfahrt weitere Einfahrten auf die L 123, wie die Straße zum Bahnhof und REWE usw. sowie der Parkweg und

Laisackerweg. Dies führt zu einer straßenrechtlichen **gefährlichen Ausfahrtsituation**.

Als unsere Mandanten in ihrem Bereich bauten, bestand die sicherlich sinnvolle **Grundregel, dass die Bebauung der L 123 höher sein soll als die Bebauung dahinter**, um einen Riegel gegen Lärm zu schaffen. Dieser sinnvolle Grundsatz wird nun durch die geplante Bebauung durch den neuen Bebauungsplan „Löwen-Areal“ vollständig aufgegeben, da nun mächtige Mehrfamilienhäuser im ganzen Bereich entstehen sollen mit einer **Höhe von 13,50 m**.

Insoweit geht die gesamte bisherige Bebauung aufgrund ihrer damals zulässigen geringen Höhe geradezu unter und es entsteht eine **völlig erdrückende Wirkung** und somit ein **Eingriff in den Bestandsschutz des Gebietscharakters**. Zugleich ist auch die gesamte bisherige Planung gerade auch hinsichtlich des Parks mit Teichanlage mit Planung durch die bekannte Landschaftsarchitektin aus Waldkirch hervorzuheben. Die gesamte geplante Wohnanlage widerspricht vollumfänglich diesem naturnahen Parkkonzept. Grundsätzlich gab es bei der damaligen Planung das feste Ansinnen, dass das ländliche Ortsbild als Dorfgemeinde erhalten bleiben soll.

Dieser Umstand, mit welchem die Gemeinde auch in anderen Baugebieten argumentiert wird nun vollständig durch den Bebauungsplan „Löwen-Areal“ aufgegeben und der ursprünglich gewünschte Planungscharakter durch die Gemeinde Münstertal wird vollständig durchbrochen, indem man nun städtische Verdichtung als Stadtbild wünscht. Der Charakter der Gemeinde wird hierdurch vollständig durchbrochen, mit der Folge, dass entgegen dem bisherigen Gebietscharakter ein Stadtbildcharakter aufoktroiert wird, was sich der näheren Umgebung in keinsten Weise einfügt. Der Anspruch auf Erhalt des Gebietscharakters wird vollständig durchbrochen und damit verletzt.

Welche Auswirkungen auf das umliegende Gebiet entstehen, wurden nicht im Bebauungsplan erörtert. Es wurde noch nicht einmal ein derartiges **Immissionschutzgutachten** erstellt, welches die Auswirkungen der neuen geplanten zulässigen Bebauung auf die bisherige Bebauung erörtert. Es wurde lediglich ein Verkehrslärmgutachten hinsichtlich L 123 zulasten der neuen Wohnbebauung erstellt.

Hierbei blieb völlig unberücksichtigt, dass die bisherige Wohnbebauung eklatant durch die **massive Verdichtung neuen Verkehrs** auf dem Löwen-Areal ausgesetzt ist, welches unzweifelhaft die zulässigen Grenzwerte überschreitet in Anbetracht der Vorbelastung durch die L 123 und den Bahnhof mit Einkaufsmöglichkeiten usw.

Dies stellt eine massive Verletzung von drittschützenden Rechten unserer Mandanten dar. Auf der L 123 ist Tag und Nacht **erheblichstes Verkehrsaufkommen** und nun sollen noch im **Gartenbereich**, also im rückseitigen Bereich, genau an der Grundstücksgrenze des Anwesens **Parkweg 4**, Wohnbebauung mit Parkplatznutzung mit mehreren Stellflächen für Pkws entstehen. Diese Verdichtung ist für die Einspruchsführer unzumutbar.

Das Anwesen unserer Mandanten ist dergestalt ausgerichtet, dass sich alle Schlafräume und Ruhezonen in Richtung der neuen Bebauung und der neuen Verkehrsflächen befinden. Insofern ist zu befürchten, dass durch die nahen Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragenein- und Ausfahrt sowie dem alleinigen Zugang nun auch im hinteren Bereich **keine angemessene Ruhe** mehr zu finden ist.

## ➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Es ist zunächst nachvollziehbar, dass die geplante Bebauung gegenüber der vorhandenen Situation (unbebaute Gartenfläche) für die Nachbargebäude mit Beeinträchtigungen durch Lärm, unterbrochene Sichtverbindungen in die Landschaft und Verschattungen verbunden sein wird.*

*Die Frage ist, ob diese Beeinträchtigungen zumutbar sind oder nicht. Eine Beurteilung ist dabei jedoch nur im Hinblick darauf gerechtfertigt, was schon bisher durch den Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 – Teil 1 – Bereich C (Areal Parkhotel)“ (Satzungsbeschluss vom 24.10.2005) auf der Fläche des geplanten Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ zulässig war. Beachtlich wären nur diejenigen Festsetzungen, die zu einer spürbaren oder unzumutbaren Verschlechterung für die Nachbarbebauung führen könnten.*

*Hinsichtlich der Lärmbelastung durch die L 123 wurden für das Gebiet des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ gemäß dem Lärmgutachten (Untersuchungsbericht Dr. W. Jans vom 07.01.2020) passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die jedoch nur den Bereich an der L 123 betreffen und nicht die rückwärtige Bebauung, da hier keine Maßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm erforderlich sind.*

*Ebenso wurde für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 – Teil 1 – Bereich C (Areal Parkhotel)“ die Lärmeinwirkung durch die L 123 untersucht und entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die bis heute gelten. In diesem Bebauungsplan war bereits der Parkplatz an der L123 mit zwei Zu- und Abfahrten eingetragen. Dieser Parkplatz hätte den Besucher- und Nutzerverkehr für das Baugebiet (Sondergebiet Hotel) aufnehmen können und müssen (vgl. Planausschnitte bisherige und künftige Planung nächste Seiten).*

*Durch den Ausbau der L 123, der im neuen Bebauungsplan berücksichtigt wurde, rückt der Gehweg nach Norden ab, so dass die Ein- und Ausfahrten von bzw. zur L 123 entschärft werden und die Sichtbeziehungen deutlich verbessert werden.*

*Die oben unterstellten Bedenken zur Höhe und Dichte entbehren der Grundlage.*

*Der Bebauungsplan von 2005 sah im nun zu ändernden Bereich bereits Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 13,20 m vor. Diese Höhe wird im Bebauungsplan „Löwen-Areal“ exakt übernommen (s. Planausschnitt Bestand nächste Seite).*

*Die Baufenster im neuen Plan (s. übernächste Seite) werden von den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen um 2,0 m abgerückt, um eine bessere nachbarschützende Wirkung zu erhalten (vorheriger Abstand 3,0 m, geplant: 5,0 m).*

*Der Abstand des Baufensters von der L 123 ist nahezu identisch geblieben (vorher 22,0 m, geplant 21,2 m).*

*Weiterhin wurde das bisherige Baufenster, das eine große blockartige Bebauung zugelassen hätte in Nord-Südausrichtung durch zwei bzw. fünf Einzelbaufenster aufgelöst und dadurch die Belichtung für die östlichen Nachbargrundstücke entscheidend verbessert.*

*Hinsichtlich der Dichte wird die bisherige Grundflächenzahl, welche entscheidend das Maß der Überbaubarkeit regelt, mit 0,4 exakt aus dem alten Plan übernommen.*

*Es wird daher weder „plötzlich“ noch eine „wesentlich dichtere Bebauung“ zugelassen. Im Sondergebiet „Hotel“ hätten wesentlich mehr als 45 Zimmer verwirklicht werden können, sodass mit einem ähnlichen Verkehrsaufkommen hätte gerechnet werden müssen.*

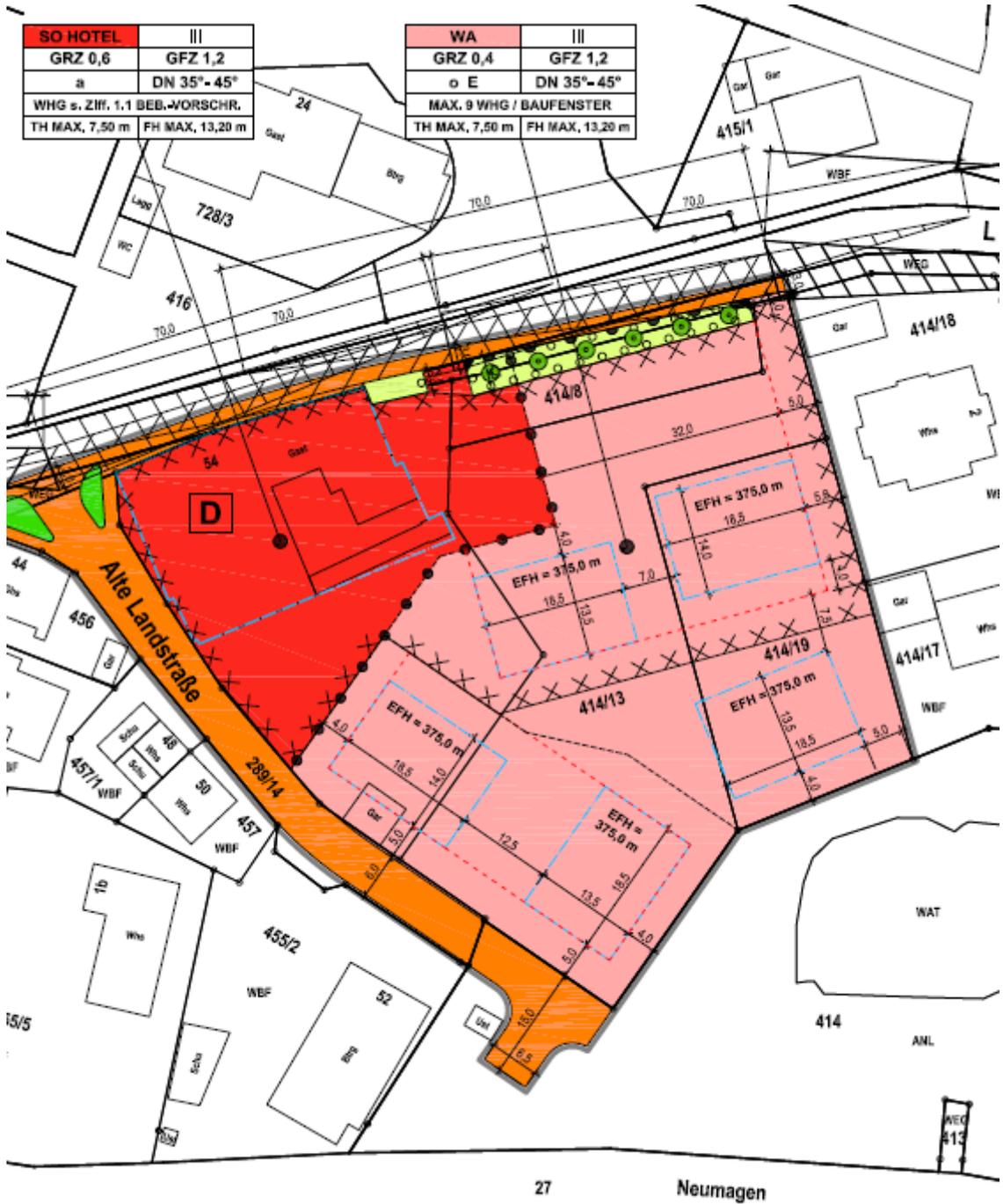
*Es wird als Nutzungsart ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Es gilt also die gleiche Nutzungsart wie auf dem betroffenen Nachbargrundstücken. Von daher erfolgt keine Schlechterstellung zu Lasten der Nachbargrundstücke.*

*Zur Veranschaulichung sind nachfolgend der rechtswirksame Bebauungsplan und die Planung gegenübergestellt:*

**Bestand: Bebauungsplanausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplanes (2005):**



Planung: Bebauungsplan-Entwurf „Löwen-Areal“ (Fassung Offenlage 2020)



Nach dem Bebauungsplan sind überall auf dem Gelände Stellplätze oberirdisch zulässig. Hinzu kommen die erheblichen Stellplätze für das Sondergebiet Hotel. Auch hier ist mit ständigem Verkehr bis in die Nacht zu rechnen. Weiterhin ist mit erheblichem Feinstaub zu rechnen. Auch dies wurde bei der Planung nicht berücksichtigt.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig. Deren Zufahrten liegen an der L 123 bzw. der Alten Landstraße, so dass eine direkte Beeinträchtigung der östlichen Nachbargrundstücke nicht vorliegt.*

*Dem Einwand, dass oberirdische Stellplätze im inneren Bereich des Baugebietes erstellt werden könnten und so eine Lärmbeeinträchtigung bewirken, soll allerdings durch die Vorschrift, dass Stellplätze nur in einem Streifen von 22,0 m Tiefe, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt werden dürfen, begegnet werden.*

2. Das gesamte Gebiet im Geltungsbereich der alten und neuen Bebauung stellt eine starke Verdichtung des gesamten Gebietes dar, mit der Folge erheblicher Emissionen und Immissionen auf die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet gerade auf das Gebäude unserer Mandanten. Bei der Begründung des Bebauungsplans „Löwen-Areal“ Gemarkung Münstertal wird nichts darüber gesagt, ob und welche Störungen erfolgen. Insbesondere liegen keine prüfbaren Ergebnisse durch Vorlage eines **Lärmgutachtens** vor. Insofern ist festzustellen, dass die bisherige Planung unvollständig ist, da klar zu befürchten ist, dass die zulässigen Höchstwerte im allgemeinen Wohngebiet erheblich überschritten werden, gerade aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die L 123 und das Sondergebiet Hotel, Bahnhof und REWE Markt sowie Park & Ride Parkplätze und einem Café. Die zulässigen Lärmpegel im Geltungsbereich eines allgemeinen Wohngebietes liegen tags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr bei 55 dB(A), während den Ruhezeiten tagsüber von 06:00 bis 08:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr bei 50 dB(A). Nachts ist zwingend in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr von 40 dB(A) auszugehen. Durch die neu hinzukommende intensive Wohnnutzung des Gesamtareals und dem stark zunehmenden Verkehr ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grenzwerte im allgemeinen Wohngebiet zu allen Zeiten erheblich überschritten werden.

Wenn nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Löwen-Areal der Gemarkung Münstertal insgesamt 45 Einheiten neu erstellt werden sollen, und somit eine wesentlich intensivere Nutzung des Gebiets erfolgt, so ist davon auszugehen, dass die **zulässigen Immissionsrichtwerte** für das allgemeine Wohngebiet wesentlich überschritten werden. Bisher wurde keine Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Fragen wie auch emissionsrechtlicher Fragen hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnbebauung vorgenommen. Diese wurde bisher mehr oder weniger ausgeklammert- vielleicht auch bewusst.

Auch in der derzeitigen Bauleitplanung gilt der Grundsatz der Problembewältigung und verlangt für die Bauleitplanung zumindest, dass die Frage geklärt wird, ob überhaupt im Rahmen der Bauleitplanung eine Konfliktbewältigung möglich ist. Die Abwägung öffentlicher und privater Belange stellt das Zentralproblem der Bauleitplanung dar. Bisher wurden für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine nachvollziehbaren Aussagen getroffen. Dem

Gebot der gerechten **Abwägung von öffentlich und privaten Belangen** ist man bisher nicht nachgekommen. Hinsichtlich des Gebotes der Rücksichtnahme, dass jedes Bauvorhaben auch bereits in der Bauleitplanung auf die Umgebung Rücksicht nehmen und Auswirkungen vermeiden muss, die zu einer **unzumutbaren Beeinträchtigung** anderer Grundstücke führen, kam man bisher nicht nach. Es ist hier zu befürchten, dass, sollte der Bebauungsplan Löwen-Areal der Gemarkung Münstertal in dieser Form umgesetzt werden, in diesem Fall ein **Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme** vorliegt. Zum anderen könnte der erforderliche Schutz des Wohngebiets vor Immissionen durch besondere Vorkehrungen gewährleistet werden, wie geringere Verdichtung. Die bisherige Neuaufstellung des Bebauungsplans kam dem Gebot der Rücksichtnahme und dem **Gebot der Konfliktbewältigung** nicht nach. Insoweit liegen **Abwägungsfehler** vor.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Die städtebauliche Ordnung bleibt durch den Bebauungsplan „Löwen-Areal“ gewahrt. Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO anstelle des bisherigen Sondergebietes „Hotel“ neben dem bestehenden „Allgemeinen Wohngebiet“ ausgewiesen. In beiden Allgemeinen Wohngebieten sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, die der näher definierte Nutzungskatalog der Bebauungsvorschriften zulässt, d.h. alle Nutzungen müssen gebietsverträglich sein, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmemissionen. Diese gelten im Übrigen genauso für die neuen geplanten Wohngebäude, die noch näher an den o.g. Lärmquellen liegen. Lärmemissionen des Sondergebietes „Hotel“ müssen mit den zulässigen Lärmwerten des Allgemeinen Wohngebietes vereinbar sein.*

*Insofern wird - auf der Ebene des Bebauungsplanes - ausreichend auf die Nachbarbebauung Rücksicht genommen. Dies wäre z.B. durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes zumindest zweifelhaft.*

*Weiterhin handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der zu der Wohnungszahl einen Höchstwert vorschreibt. Genauso wäre es denkbar gewesen, dass die Gemeinde keinerlei Beschränkung der Wohnungszahl vorgenommen hätte, so dass durchaus noch mehr Wohnungen realisiert werden könnten. Auch für diesen Fall wäre eine exakte Lärmprognose im Rahmen des Bebauungsplanes (noch) nicht möglich.*

*Ein Verstoß der vorliegenden Planung gegen das Rücksichtnahmegebot und das Gebot der Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.*

3. Bei dem Gebot der Rücksichtnahme sowie bei dem Gebot der Konfliktbewältigung ist die gesamte Umgebung des näheren Gebietes zu beachten, welches immissionsrechtlich Probleme bereitet. Erhebliche **Immissionen** entstehen bereits aus dem starken **Verkehr auf der L 123**. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die bisherige Planung zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führt. Daher werden Planänderungen bzw. Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in geeigneter Weise bereits jetzt gefordert werden. Durch ein Lärmgutachten, z. B. durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Wolfgang Rink, könnten die erforderlichen Maßnahmen, bzw. die erforderliche Umplanung berücksichtigt werden. Gerade aufgrund der hohen Vorbelastung durch die L 123 und nun durch die starke Verdichtung und

insbesondere durch die ungünstige Situation, dass nun aller Verkehr über das ganze Gelände verteilt wird, führt dies ohne Entlastung zu Grenzwertüberschreitungen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Ergänzend zu den bereits oben ausgeführten Punkten ist festzuhalten, dass der Verkehr nicht über das ganze Gelände verteilt wird. Durch die beiden an der L 123 gelegenen Baufenster werden die rückwärtigen (südlichen) Bereiche vor einer Verlärmung geschützt. Da Stellplätze im Inneren nicht zulässig sind, entsteht hier auch kein Lärm durch den Anwohnerverkehr.*

*Auf die Auswirkungen des von der L 123 ausgehenden Verkehrslärmes wurde durch gutachterliche Stellungnahme bereits eingegangen und ist in der Planung berücksichtigt.*

4. Des Weiteren soll ein Großteil des Gebietes über die **Zu- und Abfahrt zur L 123** erfolgen. Hier ist ein Staumaß von ca. 5 m angedacht.

So wurde in Punkt 1.5.2 des Bebauungsplanes vorgesehen, dass vor den Garagentoren an der L 123 ein Pkw **Stauraum** von mindestens 5,0 m Tiefe vorgesehen ist. Dies ist völlig unzureichend, da gerade zu Stoßzeiten eine zügige Ein- und Ausfahrt auf die L 123 nicht möglich ist. So kommt es unweigerlich zu **Stausituationen** auf den Gebieten Sondergebiet Löwen-Areal und Wohngebiet Löwen-Areal sowie zu Stau auf der L 123. Hierdurch entsteht zusätzlicher Lärm, Feinstaub usw. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Mindestvoraussetzung für eine ausreichende wegemäßige Erschließung nach den Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichts nachfolgendes darstellt:

- keine Überlastung einer vorhandenen Straße
- jederzeitige Erreichbarkeit mit Kfz, auch mit Kfz die im öffentlichen Interesse insbesondere zur Gefahrenabwehr im Einsatz sind.
- ausreichende Beleuchtung und Entwässerung
- ausreichende Bedürfnisse des Fußgängerverkehrs gerade bei nicht völlig untergeordnetem Fahrverkehr
- abgesetzter Gehweg zur nächsten voll ausgebauten Straße
- Die Straße muss eine angemessene Breite ausweisen, die vorliegend für eine Ein- und Ausfahrt nicht vorhanden ist. All diese Mindestvoraussetzungen erfüllen die Anfahrtsmöglichkeiten nicht.

Dies hat zur zwingenden Folge, dass die verkehrstechnische Erschließung nicht ausschließlich über diesen Weg erfolgen kann und darf.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- *Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig. Diese besitzen i.d.R. nur eine einzige Einfahrt und eine Ausfahrt, die an der L 123 bzw. der Alten Landstraße liegen, so dass eine direkte Beeinträchtigung der östlichen Nachbargrundstücke nicht vorliegt.*

*Tiefgaragen sind tagsüber geöffnet. Ein Stau, der sich vor Einzelgaragen durch das Öffnen von Garagentoren bilden kann, ist hier nicht zu befürchten.*

*Im Übrigen wird im Bauantragsverfahren geprüft, ob die verkehrstechnischen Belange für die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage zur bzw. von der L 123 aus berücksichtigt wurden.*

*Der Fachbereich 650/660 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger hat im Rahmen der 1. Offenlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes keine Bedenken geäußert.*

*Dem Einwand, dass oberirdische Stellplätze im inneren Bereich des Baugebietes erstellt werden könnten und so eine Lärmbeeinträchtigung bewirken, soll durch die neu aufzunehmende Vorschrift, dass Stellplätze nur in einem Streifen von 22,0 m Tiefe, gemessen ab der Straßenkante (Gehweg der L 123 bzw. Rand der Alten Landstraße) hergestellt werden dürfen, begegnet werden.*

5. Bei einer Nutzung von ca. 45 Wohneinheiten und Hotel/Gasthaus sind also mindestens ca. 98 Stellplätze zu planen. Dies bedeutet einen täglichen Mindestverkehr von mindestens 400 Fahrzeugbewegungen alleine durch internen Verkehr. Hinzu kommt der **Verkehr** mit Lkws, Lieferwagen und Besucherverkehr. Insofern dürfte es zu einem täglichen Fahraufkommen von mindestens 500-600 Fahrzeugen kommen. Diesen Verkehr über das Gebiet zu führen ist unzumutbar. Im Übrigen darf auf dem Gebiet überall Parkfläche entstehen, die erhebliche Immissionen verursachen sowie die Tiefgaragenein- und ausfahrten.

Auch hier wird zum einen ein stehender Verkehr entstehen gerade bei Situationen, wenn ein Fahrzeug in die Tiefgarage fahren möchte und das andere Fahrzeug herausfahren und umgekehrt. Es soll mit einem immisionsträchtigen Wartebereich geschaffen werden. Insofern wird der **Verkehr** um das Gebäude unserer Mandanten derart **zunehmen**, dass davon auszugehen ist, dass die Immissionsschutzwerte überschritten sind und dass hier massiv gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen wird.

Aufgrund der zahlreichen Bedenken kann der Neuaufstellung des Bebauungsplans Löwen-Areal der Gemarkung Münstertal nicht entsprochen werden.

Ergänzender Vortrag bleibt vorbehalten, sobald ein dringend erforderliches **Lärmgutachten** vorliegt. Unsere Mandanten wären durchaus bereit an einer gemeinsamen Lösung mitzuwirken, bei der auch die Belange und Interessen unserer Mandanten berücksichtigt werden. Es geht hier um die Frage, wie die zukünftige zulässige Bebauung aussehen wird und nicht um die Frage, ob hier eine zukünftige Bebauung erfolgen kann.

Für eine **gemeinsame Besprechung der Angelegenheit** würden unsere Mandanten und wir Ihnen auch zur Verfügung stehen.

Bei den hier zugrunde gelegten Einwänden handelt es sich um drittschützende Normen.

➤ **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

- Die Berechnung der Stellplatzzahl ist zu korrigieren. Es werden 1,5 Stellplätze je Wohnung gefordert, also  $45 \times 1,5 = 68$ . Sollten mehr Pkw von den Bewohnern genutzt werden, womit aber nicht gerechnet wird, können diese nicht im Gebiet parken und dieses auch nicht verlärmern, da die Fahrzeuge woanders geparkt werden müssten (z.B. am Bahnhof).

Wird jeder Stellplatz täglich 1,5-mal angefahren, wäre dies eine Belastung von 203 Fahrbewegungen. Hierbei können die Lärmemissionen von den Zu- und Abfahrten von der Alten Landstraße abgezogen werden, da diese nicht auf die östlichen Grundstücke einwirken (also abzüglich  $203 \times 2/5 = 81$ ) Es bleibt also ein Aufkommen von ca. 121 Fahrzeugbewegungen zuzüglich der Hotelgäste. Diese Mehrbelastung wird als vertretbar eingestuft.

*Begründung:* Dem Verkehrslärmgutachten (Büro für Schallschutz Dr. Jans Untersuchungsbericht Nr. 6303/359B) liegen folgende Ausgangsdaten zugrunde:

„Im "Verkehrsmonitoring 2018" werden für die L 123 im hier interessierenden Streckenabschnitt folgende, auf das Jahr 2018 bezogene Werte der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV), der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken "tags" (Mt) und "nachts" (Mn) sowie der Lkw-Anteile "tags" (pt) und "nachts" (pn) angegeben:

Straße	DTV Kfz/24h	M <sub>t</sub> Kfz/h	M <sub>n</sub> Kfz/h	p <sub>t</sub> %	p <sub>n</sub> %
L 123 (westlich Abzweigung L 130)	8290	479	77	2,4	3,3

Im Vergleich zu dieser bereits bestehenden Verkehrsbelastung von 8290 Kfz/Tag ist es plausibel, dass die neu hinzukommenden Verkehrsbewegungen – auch im Hinblick auf die Art der Bewegungen – nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Lärmbelastungen führen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt die in der Gemeinderatssitzung vorgetragene Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der Offenlage (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

**b) Wiederholung der Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Ergebnis der durchgeführten Offenlage kommt es zu verschiedenen inhaltlichen Änderungen des Planentwurfes, so dass eine erneute Offenlage erforderlich wird. Daneben fand die durchgeführte Offenlage teilweise innerhalb der Corona-Krise statt, wo das Rathaus nicht uneingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich war, sodass der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen bzw. die Offenlage zu wiederholen ist.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund dieser Sachlage den Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB nochmals auszulegen.

## **Anlagen**

B-Plan Löwen-Areal Plan für den 2. Offenlagebeschluss am 22.06.2020

B-Plan Löwen-Areal Textteil für den 2. Offenlagebeschluss 22.06.2020

B-Plan Löwen-Areal Umweltbeitrag für den 2. Offenlagebeschluss am 22.06.2020

Einwender Privat

Verkehrslärm - Untersuchungsbericht vom 07.01.2020