

1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Der Gemeinde Münstertal liegt eine Bauvoranfrage gem. § 75 LBO vor. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt den Saal eines ehemaligen Gasthauses umzubauen um dort eine Spielothek mit insgesamt 8 Spielautomaten einzurichten.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet „Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV“. Dieser Bebauungsplan wurde am 07.03.1988 als Satzung beschlossen und erlangte am 24.02.1989 Rechtskraft. Eine erste Änderung/Erweiterung erfolgte im Jahr 1989 mit Rechtskraft vom 05.01.1990.

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit dem geplanten Vorhaben ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nach den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans sind in diesem Gebietsbereich u.a. sonstige Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig, zu denen gemäß der BauNVO von 1977 auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zählen. Neben dieser Nutzung ist in weiteren Teilbereichen des Bebauungsplans zusätzlich ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, in welchem u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, zu denen ebenfalls Vergnügungsstätten zählen.

Die dörflich geprägte Gemeinde Münstertal besitzt als Ferienregion mit der Stadt Staufen i.Br. eine über die Raumschaft hinausgehende, hohe Bedeutung für den Tourismus und weist insbesondere als Wohnstandort mit den bestehenden Infrastruktureinrichtungen, der reizvollen Landschaft und der guten ÖPNV-Anbindung (Münstertalbahn) eine hohe Standortqualität auf.

Herausragendes geschichtliches Zeugnis der Barockzeit ist die in der Nähe des o.g. Plangebiets befindliche Klosteranlage St. Trudbert, die auch überregional eine große geschichtliche Bedeutung aufweist und für die religiös geprägte Gemeinde eine zentrale Stellung als Versammlungsort einnimmt.

Vor diesen Hintergründen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal dafür ausgesprochen, dass jegliche Vergnügungsstätten (z.B. Spielotheken, Spielhallen) im Plangebiet „Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV“ ausgeschlossen werden sollen und hat hierzu eine Veränderungssperre erlassen.

Grundsätzlich soll mit dem Ausschluss dieser Nutzungen insbesondere die Qualität des Gebietes mit der angrenzenden Klosteranlage weiterhin gesichert werden. Zudem kann, Abhängig von der Art der einzelnen Vergnügungsstätte und deren Dichte, eine Niveauabsenkung nicht ausgeschlossen werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Bewohnern und damit verbundenen Leerständen oder aber mit zusätzlichen Ansiedlungen weiterer Anlagen kommen, wodurch ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

Neben diesen Kriterien ist auch mit erhöhten Lärmimmissionen durch An- und Abfahrende PKW's insbesondere in den Nachtstunden im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung zu rechnen, was ebenfalls gegen eine Ansiedlung solcher Nutzungen in diesem Bereich spricht.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich der Ortsmitte mit dem Rathaus und wird im Süden Westen, Norden und Osten durch bestehende Bebauung bzw. Grünflächen begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Lageplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. . Münstertal in der genehmigten Fassung vom 14.05.1995 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV“ als Mischbaufläche dargestellt.

Da durch die vorliegende Änderung die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet, Dorfgebiet) nicht geändert wird, ist der Bebauungsplan weiterhin aus den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes entwickelt.

4 VERFAHREN

4.1 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bei diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

4.2 Verfahrensablauf

25.06.2012	Aufstellungsbeschluss der 2. Bebauungsplanänderung „Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV“ durch den Gemeinderat.
19.01.2015	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.
01.06.2015 03.07.2015	Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
27.07.2015	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV“ wurde am 07.03.1988 unter Zugrundelegung u.a. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen ein Mischgebiet und Dorfgebiet fest. In beiden Gebietsbereichen sind sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich zugelassen. D.h., dass unter diese Nutzung nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie Spielhallen bzw. Spielotheken fallen. In der Rechtsprechung hat sich hierbei ein Schwellenwert von 100 m² zur Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen eingependelt.

In der aktuellen BauNVO von 1990 wurde gegenüber der BauNVO von 1977 nun die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowohl für Mischgebiete als auch Dorfgebiete explizit, d.h. als eigenständige Nutzung, geregelt. D.h., dass diese in beiden Gebietstypen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden können. Da die vorliegende Änderung nun auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt werden muss, sollen daher Vergnügungsstätten sowohl im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO als auch im Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 3 grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Konkret werden damit die folgenden Einzelziele verfolgt:

- Schutz der Wohnnutzungen im Plangebiet selber und in besonderem Maße der angrenzenden Klosteranlage
- Erhalt des historisch gewachsenen Ortsbildes insbesondere im Hinblick auf Tourismus
- Verhinderung einer Beeinträchtigung der ortsbaulichen Funktion insbesondere durch Spielhallen bzw. Spielotheken (Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen)
- Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch zu- und abfahrende Autos insbesondere in der Nachtzeit im Hinblick auf das Wohnen

Neben dem Ausschluss dieser Nutzung behalten alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und sämtliche zeichnerischen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Neben dieser Änderung müssen die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich neu erlassen werden. Siehe hierzu Ziffer 5.2 dieser Begründung.

5.2 Erlass Örtlicher Bauvorschriften

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch jeweils um eigenständige Satzungen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans **Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV** von 1988 keine eindeutige Trennung zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgte, ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV** im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen. Zu diesem Zweck werden die Festsetzungen zur Gestaltung im Bebauungsplan **Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV** vom 08.03.1988 (Satzung) in der Fassung der 1. Änderung nahezu wortgleich übernommen und nur in einigen Punkten modifiziert sowie z.B. durch zeitgemäße Regelungen wie die explizite Zulässigkeit von Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) ergänzt.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Die Gestaltungsvorschriften zu Dächern entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Regelungen. So ist mit Ausnahme eines Teilbereiches ein ortstypisches, symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von mindesten 40° festgesetzt.

Damit die Dächer von Hauptgebäuden einheitlich in Erscheinung treten, sind diese nur aus nichtglänzenden Materialien mit einer roten bis braunen bzw. grauen bis schwarzen Dacheindeckung herzustellen. Bei Hauptgebäuden ist dabei ein Dachüberstand an Traufe von mindestens 0,70 m und an der Giebelseite von mindestens 0,50 m . jeweils horizontal gemessen- einzuhalten.

Damit Nebengebäude im Verhältnis zum Hauptgebäude nicht zu sehr in Erscheinung treten, wird für diese entsprechend der bisherigen Regelung eine Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt. Diese sind im Hinblick auf die Dachfarbe den Hauptgebäuden anzugleichen. D.h. dass die gleichen Dachfarben zulässig sind.

Garagen aus Profiblech sollen nicht zulässig sein, da diese nicht ortstypisch sind und das Gesamterscheinungsbild der Siedlung negativ beeinträchtigen würden.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig und werden auf maximal 50% der jeweiligen Wandlänge beschränkt. Diese Regelung trägt dazu bei, dass die Dächer nicht zu massiv in Erscheinung treten und die Dachform erkennbar bleibt.

Da sich die Gemeinde Münstertal ausdrücklich für die Nutzung von Sonnenenergie (Solar, Fotovoltaik) bekennt und diese Energieform im Plangebiet grundsätzlich zulässig sein soll, wurde zusätzlich eine Vorschrift dahingehend aufgenommen, dass diese Anlagen auf allen Dächern grundsätzlich gestattet sind. Diese dürfen die jeweilige Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild wird weiterhin geregelt, dass Dachflächen von Doppelhäusern bei der festgesetzten Dachform (symmetrisches Satteldach) die Dachneigung angleichen müssen. D.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn diese Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus als Festsetzung symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

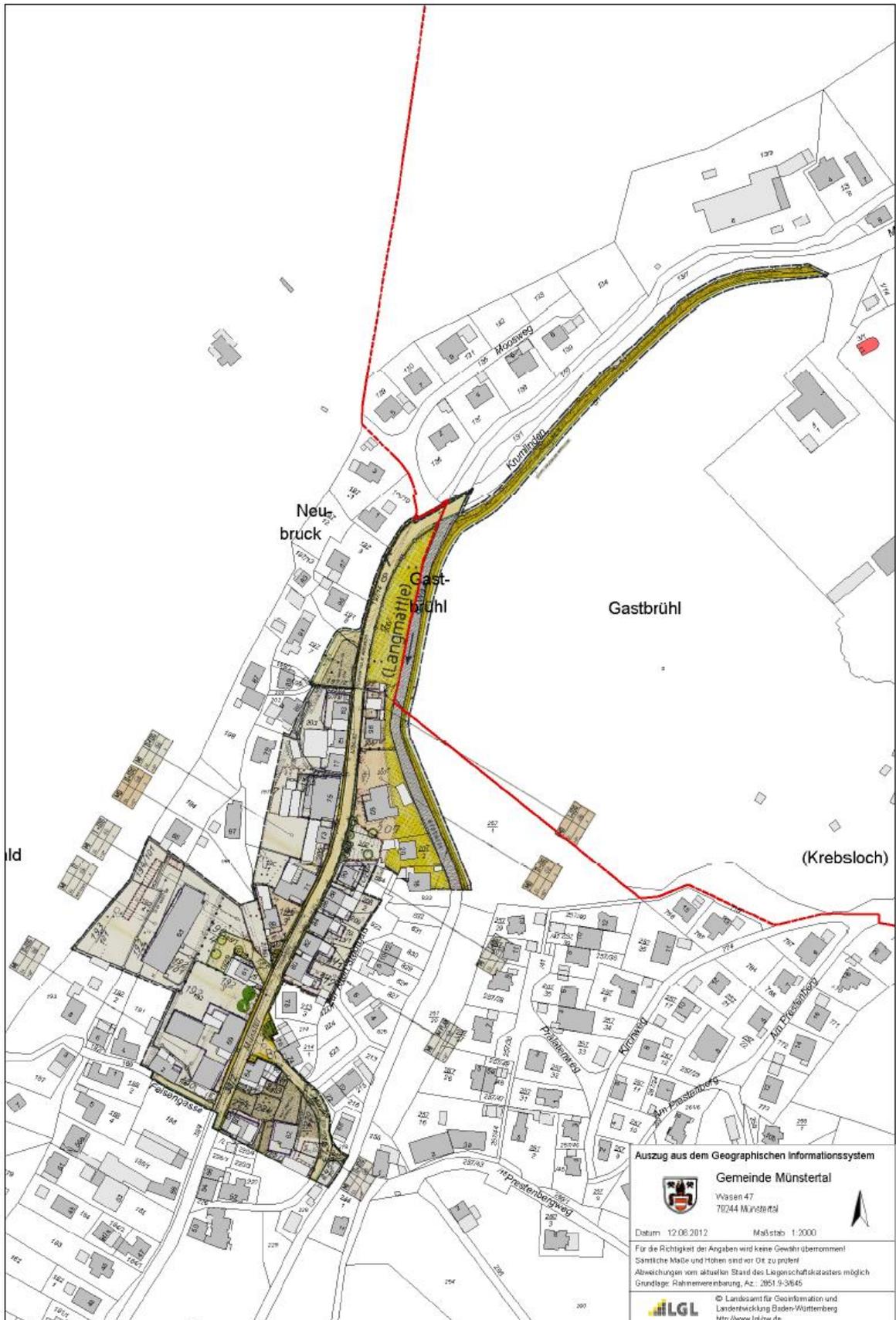
Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Grundsätzlich sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Grünräume entstehen, die zu einem harmonischen Gesamtbild insbesondere der Vorgartenbereiche und damit dem Straßenbild beitragen. Zudem sprechen für diese Vorschrift auch ökologische und klimatische Gründe.

Einfriedigungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum stunnelartig%wirkender Einfriedigungen sind diese nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Gehweg, Platz).

Bestehender Bebauungsplan Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV (ohne Maßstab)



6 GESTALTUNGSSATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat am 05.03.2003 eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese Satzung gilt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme einiger Bebauungspläne. Unberührt hiervon bleiben jedoch abweichende Regelungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hierzu zählt auch der vorliegende Bebauungsplan Ortsdurchfahrt L 123 . Teil IV

7 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen, in dem von einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes abgesehen wird. Jedoch gilt gemäß § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Bei der vorliegenden Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung in einem Punkt geändert und die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen. Insofern wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

8 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Durch die Möglichkeit, dass auf Dächern auch Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (Solar/Photovoltaik) errichtet werden können und es sich um einen Bereich mit aufgelockerter Bebauung und großzügigen Grünbereichen insbesondere entlang des Neumagens handelt, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

9 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

Gemeinde Münstertal, den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Der Planverfasser