



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0093/2021

Az.

621.41:Löwen-Areal - 1.
Änderung/Gemeinderat

Bebauungsplan "Löwen-Areal" mit örtlichen Bauvorschriften - 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13a BauGB und § 74 LBO
a.) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
b.) Satzungsbeschluss

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 29.06.2021
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	12.07.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
- b.) den Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.07.2021 als Satzung.

Begründung:

Sachverhalt:

Wegen des Sachverhalts wird auf die Beratungsvorlage zur öffentlichen Gemeinderatsstizung am 17.05.2021 und die erfolgte Beschlussfassung verwiesen.

Hintergrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ ist die Veränderung der Lage der Tiefgarage mit dem Ziel die Erschließung der auf dem Areal geplanten Wohngebäude zu verbessern. In diesem Zuge wird die Möglichkeit eröffnet die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 75 % zu überschreiten.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 31. Mai 2021 bis 30. Juni 2021 im Rathaus öffentlich aus. Im Zuge der Offenlage sind verschiedene Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die nachfolgend aufgeführt sind. Von der Bürgerschaft (Öffentlichkeit) liegen keine Stellungnahmen vor.

Die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nachfolgend mit Beschlussempfehlungen der Verwaltung aufgeführt

A.) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

1. Abwasserzweckverband Staufender Bucht

Keine Stellungnahme

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg

Keine Stellungnahme

3. Industrie- und Handelskammer Südl. Oberrhein

Keine Stellungnahme

4. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

(Schreiben vom 24.06.2021)

4.1 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: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

4.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz

Bearbeiter: Sabine Limberger Tel: - 4143

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 Wir empfehlen, im zeichnerischen Teil in allen Baufenstern des WA die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe zu ergänzen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Fußbodenhöhe ist im WA in allen Baufenstern gleich (wird im nord-östlichen Baufenster noch ergänzt).

3.2 Wir regen an, in Satz 1 Ziffer 1 der Begründung das Datum zu korrigieren. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Löwen-Areal“ erfolgte nach den uns vorliegenden Unterlagen am 12.10.2020.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Zustimmung

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-Hochschwarzwald 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

4.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 420 – Naturschutz

Bearbeiter: Simone Kollfrath Tel: - 4212

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

4.4/5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430 /440 – Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten

Bearbeiterin: Ramona Waldvogel Tel: - 4315

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 Bodenschutz/Altlasten

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Renz, 0761/2187-4466 oder Leander.Renz@lkbh.de)

Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung (z. B. Muldenversickerung) vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen (gilt nicht für geogene Schwermetallbelastung) vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist i.d.R. durch den Vorhabenträger zu erbringen. Bei einer gezielten Versickerung darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen o. Ä. nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden. Ausnahmen hinsichtlich von geogenen Hintergrundbelastungen sind möglich. Wie in den Hinweisen Neufassung „Ziffer 2.2.2 Niederschlagswasser“ dargelegt, darf eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser z.B. durch Versickerung im vorliegenden Fall nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Angaben werden in den Hinweisen unter Ziff. 2.2.2 ergänzt (ausgenommen letzter Satz).

3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dr. Lindenlaub, 0761/2187-4423 oder Martin.Lindenlaub@lkbh.de)

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) zu ermitteln. Liegt die Gründungssohle von Gebäudeteilen tiefer als der MHW, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Bauen im Grundwasser nach §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG erforderlich. Für eine gegebenenfalls erforderliche Grundwasserhaltung zur Errichtung der Tiefgarage ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4 + 5 WHG notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Angaben werden unter Ziff. 2.9 „Grundwasserschutz“ der Hinweise aufgenommen.

3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Schlecht, 0761/2187-4432 oder Arno.Schlecht@lkbh.de)

Es bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Einwände gegen die geplante 1. Änderung vom Bebauungsplan „Löwen-Areal (Offenlage, beschleunigtes Verfahren) in Münstertal.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme, Zustimmung

4.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 450 – Gewerbeaufsicht

Bearbeiter: Oliver Wolf Tel: - 4500

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: keine

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

4.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 470 - Vermessung und Geoinformation

Bearbeiter: Michael Krahl 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.

3.1 Nach § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Münstertal / Schwarzwald existieren zwei Gemarkungen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Gemarkung Untermünstertal. Der Gemarkungsname ist in den zeichnerischen Teil aufzunehmen.

3.2 Der zeichnerische Teil enthält keine Angaben zum Stand der Geobasisdaten. Nach § 1 Absatz 2 Satz 2 PlanZV ist der Stand der Planunterlagen anzugeben. Als

Planunterlagen i. S. der PlanZV sind die Geobasisdaten bzw. der Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu verstehen. Es wird darum gebeten, die genannte Regelung zu beachten.

3.3 Die Flurstücknummer des überplanten Flurstücks 414/6 der Gemarkung Untermünstertal ist im zeichnerischen Teil darzustellen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Zustimmung, die Daten werden ergänzt.

4.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 510 – Forst

Bearbeiterin: Marion Pflüger Tel: - 5112

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

4.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 520 - Brand- und Katastrophenschutz

Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211

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 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 m³/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 werden in die Hinweise unter „Brandschutz“ aufgenommen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

4.10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 530 – Wirtschaft & Klima

Bearbeiter: Dr. Ralf Binder Tel: - 5300

- 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

4.11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 540 – Flurneuordnung

Bearbeiter: Thomas Scheidt Tel: - 5402

- 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

4.12 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

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

Bearbeiterin: 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: keine

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

5. Regionalverband Südlicher Oberrhein

Keine Stellungnahme

Die Verwaltung empfiehlt auf der Grundlage der erarbeiteten Beschlussempfehlungen die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen durchzuführen.

B.) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt weiter auf der Grundlage der heutigen vorgenommenen Abwägung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12. Juli 2021 als Satzung zu beschließen (§10 Abs. 1 BauGB).

Anlagen

schriftlicher Teil (12.07.2021)

zeichnerischer Teil (12.07.2021)