

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LÖWEN-AREAL" MIT ÖRTLICHEN BAUVOR- SCHRIFTEN

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

Inhalt:

Satzung

Begründung

Deckblatt zum zeichnerischen Teil

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LÖWEN-AREAL" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald hat am 12.07.2021 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“.

§ 2 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ vom 12.10.2020 wird ersetzt durch den zeichnerischen Teil vom 12.07.2021.
2. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten für die 1. Änderung mit den folgenden Änderungen weiter:

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD, SATZUNGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LÖWEN-AREAL" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

- 2/4 -

Ziff. 1.4.1 Satz 2 erhält folgenden Wortlaut:

„Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei darf die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.“

In den Hinweisen wird Ziff. 2.2.2 wie folgt neu gefasst:

„2.2.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist im Baugebiet zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten (z.B. durch Zwischenspeicherung in Teichanlage), bevor es in den Vorfluter (Neumagen) abgeleitet wird.

Soll unverschmutztes Regenwasser im Gebiet versickert werden, ist unmittelbar die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 02.03.1999 anzuwenden. Gemäß § 3 dieser Verordnung darf Niederschlagswasser in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, wie sie im Baugebiet anzunehmen sind, nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral (d.h. Versickerung oder ortsnahe Einleitung in den Neumagen) beseitigt werden. Ob eine Versickerung erlaubnisfähig ist, ist in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu prüfen, sofern eine Versickerung technisch durchführbar ist. Die Durchführbarkeit ist anhand des jeweiligen Bodenaufbaus auf den Grundstücken im Einzelfall zu prüfen.

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.

Die Niederschlagswasser-Entwässerung- bzw. rückhaltung – bis auf den Überlauf in den Regenwasserkanal der Gemeinde, der in den Neumagen ableitet – hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Eine Ableitung in die südlich angrenzende Teichanlage der Gemeinde Münstertal ist nicht möglich. Die Teichanlage ist nicht Bestandteil der öffentlichen Entwässerungseinrichtung.“

In den Hinweisen wird Ziff. 2.9 wie folgt angefügt:

„2.9 Grundwasserschutz

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.“

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam. Der Bebauungsplan „Löwen-Areal“ wird durch die 1. Änderung überlagert.

Hinweise

Brandschutz

Auf folgende Angaben des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 520 - Brand- und Katastrophenschutz, wird hingewiesen:

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.

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.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD, SATZUNGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "LÖWEN-AREAL" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

- 4/4 -

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

Münstertal/Schwarzwald, den 12.07.2021		
(Datum des Satzungsbeschlusses)	(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/ Schwarzwald übereinstimmen.

Münstertal/Schwarzwald, den		
	(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom.....

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LÖWEN-AREAL"

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

1 Ziel und Inhalt der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Löwen-Areal“ wurde durch Satzungsbeschluss vom 12.10.2020 aufgestellt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortskern von Münstertal, zentral gelegen in der Nähe des Rathauses und des Bahnhofs.

Im Zuge der Hochbauplanung für den unbebauten Bereich wurden Änderungswünsche seitens der Bauherrn an die Gemeinde Münstertal herangetragen. Diese beziehen sich auf die Lage der Tiefgarage. Danach soll die Fläche für die Tiefgarage geändert werden, indem der Bereich, der von der L 123 aus erschlossen wird, nach Südosten verschoben werden soll, um eine flachere Einfahrt zu ermöglichen und um das Gebäude im südöstlichen Baufenster ebenfalls an die Tiefgarage anschließen zu können.

Weiterhin soll die maximal zulässige Grundflächenzahl geringfügig angehoben werden, um eine bessere Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauG

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wurden aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen:

- Die Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme im Rahmen der Innenentwicklung.
- Der Änderungsbereich (Allgemeines Wohngebiet) hat eine Größe von 4.122,4 qm, was bei einer GRZ von 0,4 einer zulässigen Grundfläche von 1.649 qm entspricht. Dies liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD,
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"LÖWEN-AREAL"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

Seite - 3/6 -

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die 1. Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aus, wie aus nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Bewertung der Schutzgüter:

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	Keine spezifischen Vorgaben
Landschaftsplan:	Keine Vorgaben
Festsetzung im Beb.-Plan:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Flächennutzung im WA:	Unbebautes Grundstück, Garten, Stellplätze
<u>SCHUTZGUT:</u>	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG:
Mensch	Keine veränderten Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Wohnqualität
Tiere und Pflanzen	Keine Auswirkungen
Biotope	nicht vorhanden
Boden	Die überbaubaren Flächen werden nur hinsichtlich der Tiefgarage geändert. Die Tiefgarage wird erdüberdeckt und bepflanzt. Die Baugrenzen für die Gebäude bleiben unverändert.
Wasser	Kein Oberflächengewässer betroffen
Klima und Luft	Keine Auswirkungen
Landschaftsbild	Da die Änderung im Innenbereich liegt und nur die Lage der Tiefgarage betrifft, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Kultur- und Sachgüter:	Keine betroffen. Die Änderungen betreffen nicht das denkmalgeschützte Gebäude (Gasthaus).
Flächenschutz:	Die äußere Erschließungsfläche bleibt gleich. Die intensivere Nutzung des Grundstücks dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art des Baugebietes (WA) nicht verändert. Der Bebauungsplan wurde bereits bei seiner Aufstellung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

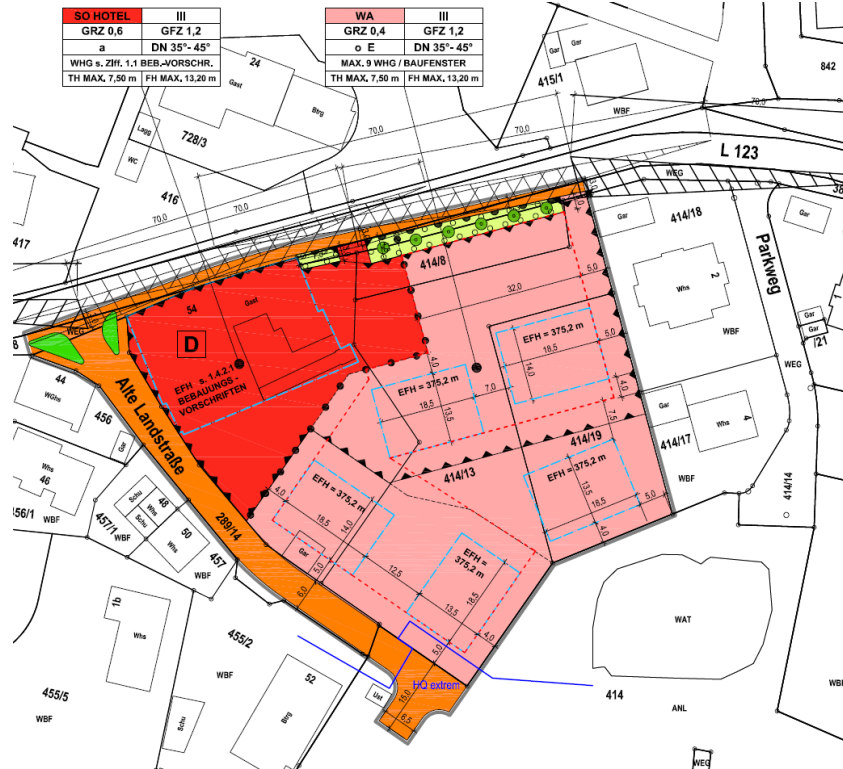
Eine Genehmigung der 1. Bebauungsplan-Änderung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist nicht erforderlich.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD,
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"LÖWEN-AREAL"**

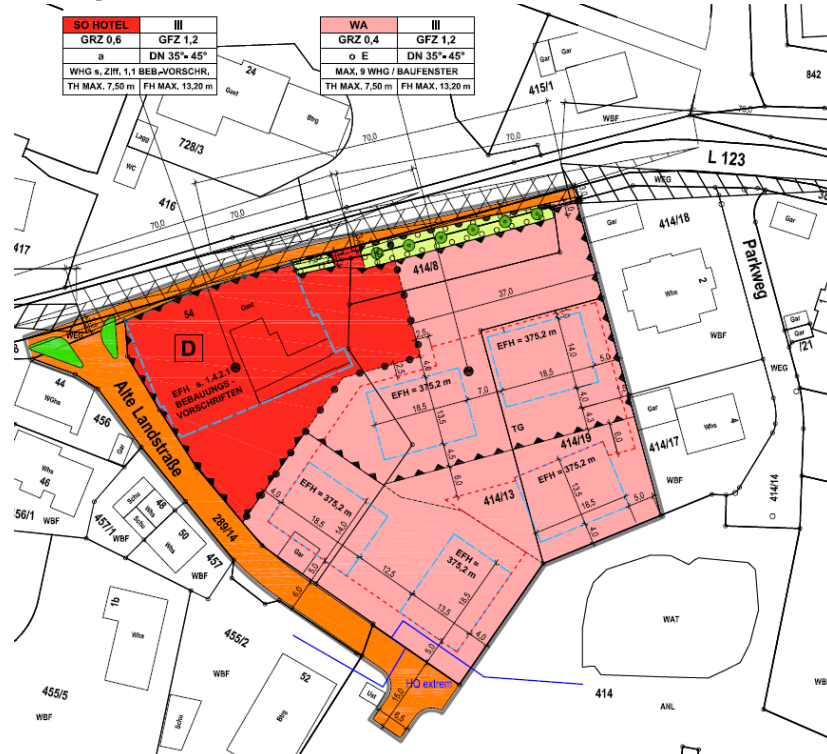
Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

Seite - 5/6 -

Bebauungsplan „Löwen-Areal“, Bestand, zeichnerischer Teil:



Bebauungsplan „Löwen-Areal“, zeichnerischer Teil, 1. Änderung:



5 Artenschutz

Die Vorschriften zum Artenschutz werden nicht verändert.

6 Erschließungskosten

Eine Umplanung der öffentlichen Erschließungsanlage wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet, sodass der Gemeinde dadurch keine Kosten entstehen. Die Planungskosten tragen die Grundstückseigentümer*innen.

7 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe, die durch die 1. Änderung ermöglicht oder verursacht werden könnten, gelten als erfolgt oder zulässig, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt.

Münstertal/Schwarzwald, den		
(Datum des Satzungsbeschlusses)	(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)