



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0104/2021
Az. 621.41:Dietzelbach 4.
Änderung/Gemeinderat

Bebauungsplan "Dietzelbach" - 4. Änderung sowie 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Dietzelbach"
a) Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB und § 74 LBO
b) Billigung des Änderungsentwurfes
c) Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. §13a BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 07.07.2021
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	19.07.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a) den Bebauungsplan „Dietzelbach“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 74 LBO zum 4. Mal und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dietzelbach“ zum 2. Mal zu ändern,
- b) dem vom Planungsbüro FSP Stadtplanung Freiburg ausgearbeiteten Änderungsentwurf zu billigen,
- c) die Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 i.V.m. 13a BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Finanzierung:

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Planung, Gutachten) werden direkt vom Vorhabensträger übernommen. Der Gemeinde Münstertal entstehen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dietzelbach“ keine Kosten.

Sachverhalt:

Inhalt der Änderung

Derzeit befindet sich in dem Reihenendhaus „Mattenweg 6“ über 2 Geschosse eine große Wohnung. Nun sollen in das Reihenendhaus für den Eigenbedarf eine weitere Wohnung mit separatem Eingang integriert werden. In diesem Zuge ist an der Giebelseite im Obergeschoss ein Anbau mit einem Flachdach und integrierter Dachterrasse vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im bestehenden Bebauungsplangebiet „Dietzelbach“, der in der Neufassung am 18.10.1991 in Kraft getreten ist.

Der geplante Anbau befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und teilweise innerhalb des erforderlichen Leitungsrechts, welches zum Schutz des verdolten Gewässers „Dietzelbach“ festgesetzt ist.

Um das Vorhaben zu realisieren, ist die Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die Dachgestaltung des Anbaus erforderlich. Grundsätzlich sehen die örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 1.1.2 vor, dass bei untergeordneten Dächern und Gebäudeteilen ausnahmsweise auch abweichende Dachformen und Dachneigungen wie z.B. auch Flachdächer zulässig sind. Im vorliegenden Fall wird der Anbau im Hinblick auf die Unterordnung jedoch als Grenzfall angesehen, so dass hierzu eine ergänzende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wird. Der Anbau fügt sich insgesamt gestalterisch in das Gesamtgefüge der dortigen Bebauung ein.

Zum Schutz des verdolten Dietzelbaches, ist im Erdgeschossbereich keine Überbauung zulässig, so dass dieser Bereich bis auf Grundfundamente und Stützen frei von einer Bebauung bleibt. Im Schutzstreifen des Dietzelbaches sind darüber hinaus lediglich Carports (Punktfundamente) zulässig.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine innerörtliche Nachverdichtung, die zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beiträgt, da dadurch Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führte zu dem Ergebnis, dass kein artenschutzrechtlich relevantes Potential vorhanden ist (siehe Anlage).

Über die beantragte Bebauungsplanänderung wurde der Technische Ausschuss bereits in der Sitzung am 16.11.2020 informiert. Das Gremium stand der Bebauungsplanänderung grundsätzlich positiv gegenüber.

Wegen der Einzelheiten der Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird auf die beiliegenden Planvorlagen verwiesen.

Verfahren

Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, d.h. dass nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich ist. Dies führt im Regelfall zu einer Verkürzung des Verfahrens, da auch auf die frühzeitige Unterrichtung der Bürger und Behörden verzichtet werden kann (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs.1 BauGB). In diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nicht erforderlich. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor.

Das Planungsbüro FSP Stadtplanung, Freiburg hat zusammen mit der Verwaltung den Änderungsentwurf erarbeitet. Stadtplaner Jürgen Schill wird den Planentwurf in der heutigen Sitzung vorstellen.

Die Verwaltung empfiehlt:

- a) den Bebauungsplan „Dietzelbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie § 74 LBO zum 4. Mal und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum 2. Mal zu ändern,
- b) den vom Planungsbüro FSP Stadtplanung Freiburg ausgearbeiteten Planentwurf zu billigen,
- c.) die Offenlage des Planentwurfes durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 13a BauGB).

Der Planentwurf mit Textteil und zeichnerischem Teil liegt der Beratungsvorlage als Anlage bei.

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (14.06.2021)

Bebauungsvorschriften (19.07.2021)

Begründung (19.07.2021)

Deckblatt 1 (19.07.2021)

Deckblatt 2 (19.07.2021)

Lageplan

Planentwurf Anbau (18.02.2021)

Satzungen (19.07.2021)