



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0004/2024  
Az. 630.032:Gestaltungssatzung  
(GS) - 1. Änderung  
(Überarbeitung)

## **Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 (Neufassung) - Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**A) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO**

**B) Satzungsbeschluss gemäß § 74 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO und § 1 Abs. 8 BauGB**

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 17.01.2024
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	26.02.2024	öffentlich

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat beschließt

- A) die in der Gemeinderatssitzung vorgetragene Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO eingegangenen Stellungnahmen,
- B) die Aufhebung der Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 (Neufassung) nach § 74 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO und § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung.

# Begründung:

## Sachverhalt:

Wegen des Sachverhalts wird auf die Beratungsvorlage zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 06.11.2023 sowie der erfolgten Beschlussfassung verwiesen.

Danach hat der Gemeinderat beschlossen, die Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 (Neufassung) aufzuheben. Das Aufhebungsverfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, so dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden konnte.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO fand in der Zeit vom 04.12.2023 bis 19.01.2024 statt. In dem gleichen Zeitraum hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit Stellungnahmen abzugeben. Von Seiten der Öffentlichkeit (Einwohner) sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die Stellungnahmen der Behörden sind mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen nachfolgend abgedruckt.

## Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 1. IHK Freiburg

Schreiben vom 04. Januar 2024

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben und die Möglichkeit, zur Aufhebung der Gestaltungssatzung Stellung zu nehmen. In der bisherigen Satzung werden einige Gründe genannt, warum eine solche Satzung auch für die Gemeinde Münstertal wesentlich sein könnte. Diese Gründe berühren auch touristische Belange. Wir hätten deshalb eher empfohlen, die bestehende Satzung zu „entrümpeln“, sie moderner bzw. auch flexibler zu formulieren und ggf. doch auf „ortsarchitektonisch“ wesentliche räumliche Bereiche zu beschränken.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung

*Dies wird berücksichtigt. Der Gemeinderat hat sich sehr intensiv mit der Entscheidung, die Gestaltungssatzung aufzuheben, auseinandergesetzt. Der Bau- und Gestaltungsfreiheit wurde nach gründlicher Abwägung mehr Gewicht beigemessen als den bisherigen für viele Bauherren einschränkenden Regelungen. Dies betrifft insbesondere Umbau- und Erweiterungsvorhaben. Es ist erklärter Wille der Gemeinde, die Gestaltungssatzung aufzuheben. Unabhängig hiervon bleibt die Möglichkeit über örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen entsprechende gestalterische Regelungen zu treffen.*

## 2. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Schreiben vom 10.01.2024

### 1.1. Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz

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 Wir regen an, unter § 2 der Satzung sowie unter Ziffer 2 der Begründung zum räumlichen Geltungsbereich vor der Nennung der Gestaltungssatzung (Neufassung) das Wort „aufzuhebenden“ zu ergänzen.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung

*Dies wird berücksichtigt. Die Ergänzung unter § 2 der Satzung sowie unter Ziff. 2 der Begründung wird vorgenommen*

3.2 Da die Zielsetzung der bisherigen Gestaltungssatzung aufgrund der inzwischen ergangenen Einzelentscheidungen zur Genehmigung von Abweichungen bereits in vielen Fällen unterwandert wurde und diese sich zwischenzeitlich auch geändert hat (mehr Gestaltungsspielraum sowie weniger Reglementierungen unter Eindruck der aktuellen Wohnraumnot erwünscht), ist die Aufhebung der Gestaltungssatzung zu begrüßen.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung

*Dies wird zur Kenntnis genommen.*

Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 74 Abs. 6 Satz 1 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter [www.uvp-verbund.de](http://www.uvp-verbund.de) zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB).

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung

*Dies wurde berücksichtigt. Die Verlinkung unserer Homepage mit der o.g. Internetanschrift ist erfolgt.*

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

*Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht..*

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.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

*Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt. Zu gegebener Zeit werden die Ergebnisse der vorgetragenen Anregungen übermittelt. Sofern zur Offenlage noch weitere Anregungen eingegangen sind, werden die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung zeitnah nach Satzungsbeschluss schriftlich unterrichtet.*

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

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

*Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefertigte Papierfassung des Planes übersandt. Dabei werden alle Bestandteile des Planes ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind. Eine Mehrfertigung des Planes wird darüber hinaus dem RP Freiburg Referat 21 zugesandt.*

## **1.2. Fachbereich 420 - Naturschutz**

Bearbeiter: Ilona Kläsle Tel: - 4215

- 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 Aufhebung der Gestaltungssatzung soll Bauherren eine größere Bau- und Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Nachteilige Veränderungen des Ortsbildes zur aktuellen Situation werden dadurch nicht erwartet. Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes möchten wir darauf hinweisen, dass gerade beim Abbruch, Umbau und bei der Sanierung von Bestandsgebäuden der besondere und strenge Artenschutz zu beachten ist. Die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG ist insbesondere für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermausarten relevant. In der Regel ist eine fachgutachterliche Überprüfung der Gebäude erforderlich. Die Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften liegt in der Eigenverantwortung der jeweiligen Bauherrschaft.

Wir verweisen auf die Informationen im Flyer „Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden“ der unter folgendem Link abrufbar ist:  
[https://www.breisgau-hochschwarzwald.de/pb/Breisgau-Hochschwarzwald/Start/Natur+\\_+Tourismus/Buergerinformationen.html](https://www.breisgau-hochschwarzwald.de/pb/Breisgau-Hochschwarzwald/Start/Natur+_+Tourismus/Buergerinformationen.html)

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung

*Dies wird berücksichtigt. Ein zusätzlicher Hinweis wird in die Begründung zur Satzung mitaufgenommen.*

#### Keine Anregungen vorgetragen haben:

Regierungspräsidium Freiburg – Geologie und Bergbau  
Regionalverband Südlicher Oberrhein  
BLHV  
Landratsamt

- FB Gesundheitsschutz (320)
- FB Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (430/440)
- FB Gewerbeaufsicht (450)
- FB Vermessung (470)
- FB Forst (510)
- FB Brand- u. Katastrophenschutz (520)
- FB Wirtschaft & Klima (530)
- FB Flurneuordnung (540)
- FB Landwirtschaft (580)
- FB Untere Verkehrsbehörde (650/660)

#### **A) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden gegeneinander und untereinander gemäß den o.g. Beschlussvorschlägen.

Der auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden fortgeschriebene Satzungsentwurf liegt der Beratungsvorlage bei.

## **B) Satzungsbeschluss (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Basis der in der heutigen Sitzung vorgenommenen Abwägung die Aufhebung der Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 (Neufassung) nach § 74 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 6 und § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung zu beschließen.

### **Anlagen**

24-02-26 Begründung Aufhebung Gestaltungssatzung

24-02-26 Satzung Aufhebung Gestaltungssatzung