

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 3

### **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER AUFHEBUNG**

Die bestehende Gestaltungssatzung (Neufassung) wurde am 31.10.2016 als Satzung beschlossen und trat am 25.11.2016 in Kraft.

Allgemeines Ziel dieser Gestaltungssatzung ist, das Ortsbild von Münstertal in seiner Eigenart zu erhalten und entsprechend weiterzuentwickeln. Hierbei wurden als Schwerpunkt die traditionellen Bauformen als Richtschnur für die einzelnen Bauherren definiert.

In der Vergangenheit haben die Vorschriften der Gestaltungssatzung jedoch gezeigt, dass sie gerade bei Vorhaben im Bestand an die Grenzen ihrer Anwendbarkeit stoßen. Dies führte teilweise zu starken bzw. nachteiligen Einschränkungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben.

Auch bei Neubauvorhaben, die neben der traditionellen Bauweise bewusst den heutigen Zeitgeist der Architektur aufnehmen sollen, ließen die Vorschriften bei der Gestaltung sehr wenig Spielraum zu. Dies führte dazu, dass der Gemeinderat der Baufreiheit ein stärkeres Gewicht beimaß und daher einer Vielzahl von Abweichungen zugestimmt hat. Die Folge davon ist, dass mit den im Rahmen von Einzelentscheidungen über Jahre hinweg getroffenen Abweichungen eine Gleichbehandlung der Bauherren nicht mehr gegeben ist.

Darüber hinaus sind in letzter Zeit sowohl die Baulandpreise als auch die Baukosten für Neubauvorhaben sehr stark gestiegen, so dass der Um- und Ausbau im Bestand immer mehr an Bedeutung gewinnt. Hier sollen die einzelnen Bauherren mehr Spielraum bei der Verwirklichung des jeweiligen Bauvorhabens eingeräumt bekommen und nicht noch zusätzliche Reglementierungen auferlegt werden. Dies auch mit dem Ziel, die Baukosten zu senken. Nicht zuletzt soll wegen der aktuellen Wohnraumnot im Zusammenhang mit fehlendem Bauland, die Bau- bzw. Gestaltungsfreiheit ein größeres Gewicht erhalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal ist der Überzeugung, dass mit Aufhebung der Gestaltungssatzung keine erheblich nachteiligen Veränderungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

Nach Abwägung der Belange sowie deren Gewichtung untereinander und gegeneinander wird einer flexibleren, weniger reglementierenden Handhabung bei der Durchführung von Bauvorhaben zu Gunsten der Bauwilligen mehr Gewicht beigemessen, als an einem Weiterbestand der Gestaltungssatzung festzuhalten.

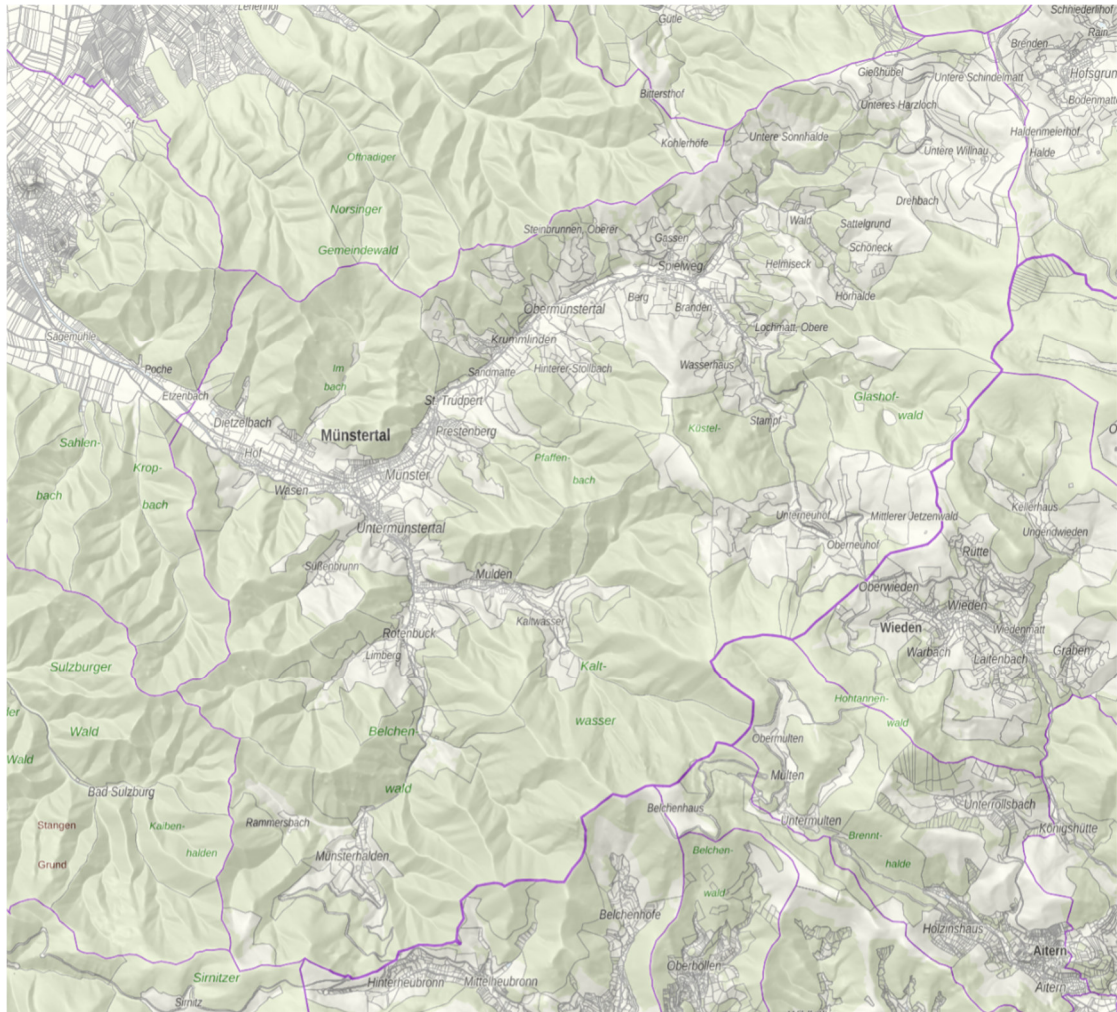
Vor diesem Hintergrund soll die Gestaltungssatzung (Neufassung) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben werden.

### **2 GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Neufassung) umfasst die Gemarkung Münstertal mit Ausnahme folgender Bebauungspläne: „Barbarasiedlung“, „Bahnhofsareal“, „Dietzelbach I“ (Campingplatz), „Dietzelbach II“ (Gubor), „Felsengasse“, „Fischmatte III (Teilbereich A)“, Gewerbegebiet „Hof- Breitmatte“, „Hof-Wogenbrunn-Gewerbegebiet“, „Laisackerhof“, „Mulden“, „Münster“, „Mulden-Neumühle“, „Ortsdurchfahrt L 123 Teil 1 (Bereich A und C)“, „Ortsdurchfahrt L 123 Teil II Bereich A“, „Siedlung“.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 3



Lageplan Gemeinde Münstertal mit Gemarkungsgrenze (ohne Maßstab) Quelle: Geoportal BW

### **3 VERFAHREN**

#### **3.1 Verfahrensart**

Die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) aus dem Jahr 2016 erfolgt im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

D.h., dass als einziger Verfahrensschritt die Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) in Verbindung mit § 74 Absatz 6 LBO Baden-Württemberg durchgeführt wird.

#### **3.2 Verfahrensdaten**

Das Aufhebungsverfahren erfolgt gemäß folgendem Ablauf:

06.11.2023

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 3

|                                                           |                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 06.11.2023                                                | In gleicher Sitzung billigt der Gemeinderat den Aufhebungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB und § 74 (6) LBO durchzuführen. |
| 04.12.2023 bis<br>19.01.2024                              | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.                                                                                                                           |
| Anschreiben vom<br>28.11.2023 mit Frist<br>bis 19.01.2024 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.                                                                                                                                  |
| 26.02.2024                                                | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) gem. § 74 Abs. 1 LBO.                        |

Gemeinde Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal übereinstimmen.

Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Rechtswirkung ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister