



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 376/2016
Az. 632.6; 621.41

Bebauungsplan „Prestenberg, 2. Änderung,, mit örtlichen Bauvorschriften
a) Abwägung der im Rahmen der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschlüsse (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 27.06.2016
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	11.07.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den im Rahmen der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen,
- b.) den Bebauungsplan "Prestenberg, 2. Änderung" mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.07.2016 jeweils als Satzung.

Begründung:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:

- | | | |
|--|-------------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | Finanzposition: |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung | | Kosten: |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung | | Höhe: |
| <input type="checkbox"/> Folgekosten | | |

Erläuterungen:

Sachverhalt:

Wegen des Sachverhaltes wird auf die Beratungsvorlage zur öffentlichen Sitzung vom 11.04.2016 verwiesen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Prestenberg, 2. Änderung“ wurde gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wurde von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen.

Die 2. Offenlage fand in der Zeit vom 02.05. – 03.06.2016 statt, da der Plan gegenüber der 1. Offenlage im Jahr 2012 in mehreren Punkten inhaltlich geändert wurde, insbesondere um den Bedenken der Anwohner Rechnung zu tragen.

Die Stellungnahmen der Behörden sind nachfolgend mit Abwägungsempfehlungen der Verwaltung aufgeführt, ebenso die Stellungnahmen von Bürgern aus der Nachbarschaft zum Hochbehälter-Grundstück. Hier ist eine allgemeine Ablehnung einer Bebauung des Grundstückes zu verzeichnen. Der Bebauungsplan greift die Einwände auf, hält aber prinzipiell an einer Bebauung des Grundstückes fest, um flächensparend Wohnbauland anbieten zu können, was im öffentlichen Interesse liegt.

Wird den Abwägungsempfehlungen gefolgt, sind keine weiteren Planänderungen erforderlich und das Verfahren kann abgeschlossen werden. Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen, damit das Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden kann.

Abwägung der im Rahmen der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§§ 13a Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)

1. Abwasserzweckverband Staufener Bucht

(Schreiben vom 19.05.2016)

Bearbeiter: Marco Tschernich

Wie schon mit Schreiben vom 04.10.2012 mitgeteilt, bestehen seitens des Abwasserzweckverbandes keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

2. BN Netze, Freiburg

(Schreiben vom 10.05.2016)

Bearbeiter: Henry Glassen Tel. 0761 279-2852

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Einwendung: keine

2. Rechtsgrundlage: entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: keine

3. Deutsche Telekom, Freiburg

Keine Stellungnahme

4. Energiedienst Netze GmbH

Keine Stellungnahme

5. Handwerkskammer Freiburg

Keine Stellungnahme

<i>Beschlussempfehlung der Verwaltung</i>
--

Kenntnisnahme

6. IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

(Schreiben vom 21.04.2016)

Bearbeiter: Andrea Steuer Tel. 0761 3858-119

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.4.2016 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind hinsichtlich der Planung weder Bedenken noch Anregungen zu äußern

<i>Beschlussempfehlung der Verwaltung</i>
--

Kenntnisnahme

7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

(Schreiben vom 30.05.2016)

Stellungnahmen der Fachbereiche

7.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 320 - Gesundheitsschutz

Bearbeiter: Michael Gaßner Tel: - 3213

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: Keine Stellungnahme

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

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

Bearbeiter: Bearbeiter: Christoph Ober Tel: - 4142

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 Gemeinde sollte sich entscheiden, ob sie eine Änderung (Verbleib der Fläche im bestehenden Plan) oder eine Neuaufstellung (Herausnahme) durchführen möchte. Eine Mischung beider Vorgehensweisen könnte das Gebot der Dokumentenklarheit und Planbeständigkeit beeinträchtigen und ist nach unserer Auffassung nicht möglich (siehe auch Rücksprache bezgl. „Dietzelbach I (Campingplatz)“ im Verhältnis zu „Dietzelbach“).

Wir empfehlen aus Gründen der Übersichtlichkeit **die 2. Änderung des Bebauungsplans „Prestenberg“ als solche durchzuführen und nicht wie in dem Anschreiben als Neufassung.**

Eine Neufassung würde einen gesonderten Plan erzeugen, der unabhängig vom bestehenden Bebauungsplan wirkt. Eine Änderung des bestehenden Plans mit Erlass von (neuen) Festsetzungen und Bauvorschriften halten wir für ausreichend und zielführend. Änderungen, die als Neuaufstellungen durchgeführt werden, haben in der Vergangenheit des Öfteren zu Irritationen geführt (siehe oben). Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund eine Herausnahme des – kleinen-verhältnismäßig mittig gelegenen Bereichs aus dem bestehenden Plan erforderlich sein soll.

Soll an der **Herausnahme festgehalten** werden, ist in der Begründung darzulegen, weshalb ein gesonderter Plan erforderlich ist. Außerdem sollte dieser dann unbedingt auch konsequenterweise eine „**eigenständige**“ **Bezeichnung** erhalten, um ihn klar vom bestehenden Plan abgrenzen zu können.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

In der Begründung wird im ersten Satz klargestellt, wie der Bebauungsplan einzuordnen ist: „Der Bebauungsplan für das Gewann ‚Prestenberg‘ vom 21.08.1972 soll im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 257/10 durch den Bebauungsplan ‚Prestenberg, 2. Änderung‘ ersetzt werden, um das in Gemeindeeigentum befindliche Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.“ Daher trägt der Bebauungsplan die eigenständige Bezeichnung „Prestenberg, 2. Änderung“. Der alte Bebauungsplan „Prestenberg“ wird somit im fraglichen Bereich außer Kraft gesetzt.

Da örtliche Bauvorschriften erforderlich sind, lassen diese sich am besten in einem eigenständigen Plan unterbringen.

3.2 Im Übrigen bestehen keine Bedenken.

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 ggf. 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 digitale 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.

Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Änderungssatzung) 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

7.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 420 - Naturschutz

Bearbeiter: Susanne Decher Tel: - 4212

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 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass von einer Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden kann. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 2.3 (letzter Absatz) enthaltenen Hinweis, dass Gehölzrodungen zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeit vorgenommen werden dürfen, in die Hinweise unter Ziff. 2 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans aufzunehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme, Zustimmung

**7.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald,
Fachbereich 430/440 – Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten**

Bearbeiter: Daniela Ziegler Tel: - 4321

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: Keine

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

**7.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald,
Fachbereich 450 – Gewerbeaufsicht**

Bearbeiter: Dr. Thomas Hübner Tel: - 4500

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

3.1 Die Gewerbeaufsicht hat keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorzutragen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

**7.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald,
Fachbereich 470 – Vermessung und Geoinformation**

Bearbeiter: Sieghard Kamm Tel: - 4710

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

3.1 Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

7.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

Bearbeiter: Anneliese Weingärtner Tel: - 6616

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: Keine

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

8. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

(Schreiben vom 31.05.2016)

Bearbeiter: Frau Koschel Tel: 208-3046

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Die ingenieurgeologischen Hinweise und Anregungen unserer Stellungnahme vom 26.10.2012 (Az. 2511 // 12-08556) besitzen weiterhin Gültigkeit:

„Nach vorläufiger Geologischer Karte überdeckt im Plangebiet Hangschutt mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit die Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Der Hangschutt kann lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein. Beim Aushub einer tieferen Baugrube ist lokal ein erhöhter Aufwand zum Lösen des Gesteinsuntergrundes nicht auszuschließen. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser

Zum innerörtlichen Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Ziff. 2.3.9 der Hinweise zum Bebauungsplan wird durch die o.a. Stellungnahme zur Geotechnik ersetzt.

9. Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg

(Schreiben vom 10.05.2016)

Bearbeiter: Ingo Jehle

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

10. Stadtverwaltung Staufen

(Schreiben vom 24.05.2016)

Bearbeiter: Michael Kübler

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 18.04.2016 zum o. g. Sachverhalt und danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Einsicht der Unterlagen und interner Verwaltungsprüfung können wir Ihnen mitteilen, dass die Belange der Stadt Staufen nicht direkt berührt sind. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

11. Stadtwerke Müllheim Staufen

(Schreiben vom 02.06.2016)

Bearbeiter: Michael Sattler

Von dem o. g. Bebauungsplan ist die Stadtwerke MüllheimStaufen GmbH nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Kenntnisnahme

Abwägung der im Rahmen der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit (§§ 13a Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)

1. Eigentümer des Grundstückes Flurst. Nr. 257/31, Prälatenweg 1, Münstertal

Schreiben vom 17.05.2016

Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Prestenberg bitte ich darum, folgenden Sachverhalt zwecks Klärung in die Debatte einzuführen.

Das Grundstück 257/31 ist mit einer Dienstbarkeit belastet. Entsprechend dieser der Eigentümer von Flurstück 257/2 berechtigt ist, auf dem im Betreff genannten Flurstück eine Quelle zu fassen und diese auf sein Grundstück zu leiten. Ein Teilabschnitt der Leitung wird über mein Grundstück geführt

In diesem Zusammenhang bitte ich im Hinblick auf mögliche Eigentumsänderungen um Klärung folgender Fragen:

1. Wer ist der gegenwärtige Nutznießer dieser Quelle?
2. Für welchen Verwendungszweck wird dieses Wasser heute noch genutzt?
3. Wie und wo wird das Abwasser abgeleitet und ist durch eine entsprechende Abwasserbewilligung dokumentiert?
4. Wer trägt die Verantwortung für den ordnungsgemäßen baulichen Zustand der Quelfassung?
5. Wer ist zuständig und wie wird die Einhaltung des baulichen Zustands der Quelfassung in welchen Zeitabständen überprüft?
6. Wer trägt Verantwortung und haftet dafür, falls der Zustand der Quelfassung nicht mehr ausreichend ist und ausströmendes Quellwasser Grund und Boden des Hanges unterspült?
7. Ist eine entsprechende Dienstbarkeit auf Grundstück 257/10 eingetragen?

Es ist von meiner Seite zu bemerken, dass ich bisher auf meine hier mündlich gestellten Fragen keine klärenden Antworten bekommen konnte. Ich bitte um Verständnis, dass ich im Falle der Fälle als unmittelbar Betroffener die Haftungsfrage rechtsverbindlich geklärt haben möchte, bevor die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans genehmigt wird.

Um eine zügige Klärung der hier aufgeworfenen Sachfragen wird gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Grundstücke 257/31 und 257/2 einschließlich der belastenden Dienstbarkeit sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen und werden durch dessen Festsetzungen nicht tangiert. Auf dem von der Bebauungsplanänderung unmittelbar betroffenen Grundstück Flurst.Nr. 257/10 ist im Grundbuch kein Recht eingetragen. Die o.g. Fragen können ggf. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden.

2. Eigentümer des Grundstückes Flurst. Nr. 257/11, Kirchweg 6

Schreiben vom 20.05.2016

Wir nehmen mit Sorge zur Kenntnis, dass der Gemeinderat trotz der von uns und anderen Anwohnern erhobenen Einwände im Rahmen der Stellungnahme zur Bauvoranfrage immer noch willens ist, das Flurstück 257/10 wie im vorgelegten Bebauungsplan, 2. Änderung bebauen zu lassen.

Die in unserem Schreiben vom 04.12.2015 dargelegten Einwände gegen das beantragte Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses, Kirchweg 4, Flurstück 257/10 halten wir aufrecht.

Gemeint war das Schreiben vom 30.11.2015. Dieses hatte folgenden Wortlaut:

Münstertal, den 30.11.2015

Nachbarbeteiligung bei Baugenehmigungsverfahren

hier: Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses Kirchweg 4, Flurstück 257110

Gegen das beantragte Bauvorhaben erheben wir Einwände wie folgt

Einwendungen

1. Einfügung In die Umgebung

Das gemeindeeigene Grundstück Flurst. Nr. 257/10 ist im bestehenden Bebauungsplan „Prestenberg als Grundstück mit Wasserbehälter festgelegt. Ein Baufenster besteht nicht. Die 2012 geplanten eigenständigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften eigens für dieses Grundstück, wurden nach massivem Einspruch von neun Nachbarn und von uns auf Eis gelegt.

1.1 Unzureichende Abstimmung mit dem Baugesetzbuch (BauBG)

Grundsätze der Bauleitplanung beinhalten nach § 1 Abs. (6) Punkt 4: „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile...“

Und nach § 1, Abs. (6) Punkt 5

„... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“

Wir fordern die Entwicklung eines vergleichenden Baufensters und eine Anlehnung an den § 10 (Gestaltung der Bauten) des bestehenden Bebauungsplanes.

Hilfreich ergänzend wird gleichfalls auf den § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) verwiesen. Danach ist eine Abweichung von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 3a weder städtebaulich vertretbar noch vereinbar mit den nachbarschaftlichen Interessen.

Nach diesen Vorgaben fügt sich das geplante Wohngebäude Kirchweg 4 nicht in die bestehende Bebauung ein.

Beweis:

- Die Firstrichtung ist entgegen der bestehenden Bebauung, die in Süd-Nord-Richtung erfolgt ist, in West-Ost-Richtung geplant.

- Im Bebauungsplan „Prestenberg ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, die vorliegende Planung umfasst inklusive des Wasserbehälters eine zweigeschossige Bebauung. Diese ist nicht vom Bebauungsplan „Prestenberg“ abgedeckt.

1.2 Verstöße gegen die Gestaltungssatzung

Die Gemeinde Münstertal hat zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften zur Durchführung baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung) erlassen.

Danach sollen bauliche Maßnahmen:

„...nach Maßgabe dieser Satzung und nach Form, Anbringungsort, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander die typischen Gestaltungsmerkmale sowie den

Ensemblecharakter der Rottenbebauung und der Einzelbebauung sichern und fördern."

Nachdrücklich ausgeführt werden diese Grundsätze in der Begründung zur Gestaltungssatzung unter Punkt 2.1 letzter Absatz:

„Daher sollen alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige Änderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen so ausgeführt werden, dass sie hinsichtlich der genannten Eigenschaften in die Umgebung einfügen und die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale aufgreifen.“

Weiter wird unter Punkt 3.2 (Gebäudehöhen und Proportionen) letzter Abschnitt gefordert:

„Die Höhen der Gebäude sind auf die vorhandenen Gebäude (Ensemble) abzustimmen und im Bauantrag darzustellen, um eine Beurteilung von Bauvorhaben zu ermöglichen.“

Die Gebäudehöhe der vorgelegten Planung ist zwar niedriger als die Höhe im 2012 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans, dennoch fügt sich selbst diese geplante Höhe nicht in die vorhandene Bebauung ein.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Es handelt sich um die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Prestenberg“, in welchem eine Teilfläche durch den neuen Bebauungsplan „Prestenberg, 2. Änderung“ ersetzt wird. Der alte Bebauungsplan gilt somit nicht mehr. § 34 BauGB würde nur im unbeplanten Innenbereich Anwendung finden, nicht jedoch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan nimmt hinsichtlich Lage, Größe und Höhenentwicklung Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Indem das Grundstück in der Mitte bebaut werden soll bzw. kann, wird am besten auf alle angrenzenden Gebäude hinsichtlich ihrer Verschattung Rücksicht genommen. Würde das neue Gebäude unten an den Kirchweg platziert, wären die Gebäude Haus Nr. 2 und 6 benachteiligt, Gebäude Haus Nr. 1 (Am Prestenberg) wäre bevorteilt. Umgekehrt gilt gleiches für eine Platzierung des Baufensters oben an der Straße „Am Prestenberg“. Somit liegt die EG-Höhe des geplanten Gebäudes naturgemäß höhenmäßig zwischen allen drei Nachbargebäuden.

Das Baufenster wird gegenüber dem Entwurf zur 1. Offenlage verkleinert. Um den Hochbehälter, der nur eine Länge von 8,0 m aufweist, mit einem Gebäude überbauen zu können, ist es erforderlich, die Firstrichtung frei zu stellen, bzw. eine Giebelstellung des neuen Gebäudes zu ermöglichen. Dies ist nach Abwägung mit den Nachteilen, die ein Abriss des Hochbehälters mit sich bringen würde, vertretbar. Da es sich um ein gewinkeltes Baufenster handelt, ist im oberen Bereich auch eine hangparallele Firstrichtung, zumindest für einen Gebäudeteil möglich.

Die zulässige Geschosszahl wird mit I festgelegt. Weniger ist nicht möglich.

Für die Bebauung des Grundstückes werden örtliche Bauvorschriften, also Vorschriften zur Gestaltung, mit erlassen. Gleichzeitig gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde für den Bereich, wo der Bebauungsplan keine Regelung enthält. Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens sind die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung zu beachten.

2. Umweltprüfung

Das Grundstück wird seit Jahrzehnten nicht bewirtschaftet und nur gelegentlich als Freizeitgrundstück genutzt. Zwischen dem Grundstück Kirchweg 4 und unserem Grundstück Kirchweg 6 wurde vor zehn Jahren eine Benjeshecke angelegt. Wir gehen

davon aus, dass sich geschützte Arten angesiedelt haben. Vor einer möglichen Bebauung sollte daher eine Umweltprüfung erfolgen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt. Davon unberührt ist der Artenschutz. Dieser gilt, unabhängig von Eigentumsverhältnissen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Fazit

Wir lehnen die vorlegte Planung zum Bau eines Einfamilienhauses ab.

Wir befürchten starke Beeinträchtigungen und eine erhebliche Wertminderung unseres Anwesens.

Die vorgelegte Planung würde einen Einzelnen auf unsere Kosten und auf Kosten der anderen Nachbarn begünstigen.

Wir werden uns deshalb mit allen verfügbaren Mitteln gegen diese Planung wehren.

Wir fordern von der Gemeinde:

1. Um die Dimension und das Einfügen des geplanten Wohngebäudes sichtbar zu machen, fordern wir zwingend die Aufstellung eines Schaugerüstes. Dieses Schaugerüst hat sich nach den maximalen zulässigen Parametern von dem Maß der Baulichen Nutzung (Punkt 1.2), der Bauweise (Punkt 1.3) und der überbaubaren Grundstücksfläche (Punkt 1.4) dieser 2. Änderung zu richten.

2. Eine Umweltprüfung vorzunehmen.

3. Die geplante Bebauung abzulehnen.

Wir sind zu einer kooperativen Zusammenarbeit und dem Einbringen von konstruktiven Vorschlägen nach wie vor bereit.

Zudem erneuern wir unser Angebot, das Flurstück 257/10 wie es steht und liegt zum Marktpreis abzüglich Abrisskosten für den Wasserbehälter zu kaufen, den Wasserbehälter zu belassen und das Gelände als Gartengrundstück zu nutzen.

Verteiler:

1. Gemeinde Münstertal

2. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Baurechtsbehörde

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Eine Wertminderung der Nachbargrundstücke wird nicht gesehen. Deren Nutzungsmöglichkeiten werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes in keiner Weise verändert oder eingeschränkt. Möglicherweise auftretende Sichtbeeinträchtigungen werden als hinnehmbar eingestuft und liegen vollkommen im Rahmen vergleichbarer Wohnflächenentwicklungen, die ebenfalls dem öffentlichen Interesse dienen, Bauland (für die einheimische Bevölkerung) bereitzustellen.

Die Planung wurde durch die Wahl eines mittig gelegenen Baufensters so ausgelegt, dass kein Nachbar einseitig zu hoch „belastet“ wird.

*Die Aufstellung eines Schaugerüstes ist wegen der genauen Höhenangaben nicht mehr erforderlich. **Schaugerüste** sind eher üblich bei konkreten Bauvorhaben, wenn bereits eine Gebäudeplanung vorliegt. Gegenwärtig steht noch nicht einmal der künftige Eigentümer fest.*

Eine Umweltprüfung wird nicht als erforderlich angesehen. Gründe eine Bebauung des Grundstückes nicht vorzunehmen sind nicht erkennbar. Wäre

kein Bebauungsplan vorhanden, wäre eine klassische Innenbereichssituation (§ 34 BauGB) gegeben.

Sobald das Baurecht für das Grundstück vorliegt ist eine öffentliche Ausschreibung vorgesehen. Hierbei besteht die Möglichkeit sich zu bewerben.

Ergänzend erheben wir folgende Einwände:

Einwendungen:

1. Erhalt unserer Terrasse und Erhalt des Lebensraums für geschützte Tiere

Um unsere Terrasse wie bisher nutzen und ggf. erneuern zu können, benötigen wir einen Streifen von 3 Metern entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück 257/10. Auf Seite 2 der Beratungsvorlage wird bereits von einer „geplanten, unverbindlichen neuen Grundstücksgrenze zu Flurst. Nr. 257/11“ gesprochen, auch im zeichnerischen Teil des Plans ist diese neue Grenze bereits eingezeichnet, hier allerdings nur mit zwei Metern.

Auf dem seit Jahrzehnten ungenutzten Grenzstreifen zwischen den beiden Grundstücken wurde von uns vor 11 Jahren eine Benjeshecke angelegt, zudem wachsen dort verschiedene Sträucher und kleine Bäume. Es befindet sich dort ein naturnaher Lebensraum, der von uns weiterentwickelt wurde.

Auf dem Gelände der Benjeshecke haben sich vielerlei Tiere, unter anderem der auf der Roten Liste stehende Nashornkäfer angesiedelt. Der Nashornkäfer ist in Deutschland durch Aufnahme in die Bundesartenschutzverordnung eine „besonders geschützte Tierart. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es danach verboten, „sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Wir fordern eine neue Grundstücksgrenze von drei Metern, mindestens jedoch im Rahmen der Mindestanforderungen der Landesbauordnung, um unsere Terrasse in der bisherigen Größe erhalten zu können und um gleichzeitig den ganzen Bereich der Benjeshecke und damit den Lebensraum für zahlreiche Kleinlebewesen unter anderem den Lebensraum des geschützten Nashornkäfers zu erhalten.

So wäre eine Umweltprüfung für das gesamte Flurstück voraussichtlich nicht notwendig.

Wir erinnern daran, dass wir der Gemeinde bereits angeboten haben, das gesamte Flurstück 257/10 zu kaufen - um es naturnah weiterzuentwickeln und zu erhalten. Unser Angebot wurde bisher nicht angenommen und noch nicht mit uns weiter besprochen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die geplante Grundstücksgrenze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kann nur als unverbindlich festgesetzt werden, da für eine verbindliche Festsetzung keine Rechtsgrundlage besteht. Die geplante Grenze stellt vielmehr eine Planungsabsicht der Gemeinde dar, wonach den Interessen des an das Gemeindegrundstück angrenzenden Grundstückseigentümers auf freiwilliger Basis soweit als möglich entsprochen werden soll.

Verbindlich ist hingegen die Baugrenze, die auf einen Abstand von 5,0 m zu den bestehenden Grundstücksgrenzen festgesetzt wurde. Dies dürfte allen Interessen nunmehr entgegen kommen, nachdem im ersten Offenlageentwurf

die Baugrenze bis auf 3,0 m von den bestehenden Grenzen festgelegt wurde.

Naturschutzrechtliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die betreffenden §§ des BNatSchG gelten nach wie vor, im Übrigen auch unabhängig von derzeitigen oder künftigen Eigentumsverhältnissen.

2. Keine Prüfung des Hochbehälters hinsichtlich Statik

Die Zuführung des Wasserhochbehälters in eine Wohnbaunutzung ohne Prüfung der Geeignetheit durch einen Statiker widerspricht jeglichen Baurichtlinien, zumal der Wasserhochbehälter seit Ende der 80er Jahre, mithin über 30 Jahre als Industriebrache besteht. Aus eigener Anschauung ist den Unterzeichnenden bekannt, dass Wasser in den Hochbehälter eindringt.

Obwohl das Verfahren zum Verkauf des Grundstücks bereits seit fünf Jahren schwebend ist, wurde bislang kein Gutachten über den Zustand des Hochbehälters erstellt.

Wir befürchten, dass im Falle einer Baumaßnahme Schaden für unser Grundstück und unser Haus entstehen könnten und fordern deshalb, die Erstellung eines Gutachtens hinsichtlich der Statik und der Sicherheit des Hochbehälters.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan regelt grundsätzlich die Überbaubarkeit der Flächen in seinem Geltungsbereich. Untersuchungen, die für eine Bebauung, Überbauung vorhandener Bausubstanz oder deren Beseitigung, werden erst im nachgeordneten Bauantragsverfahren erforderlich. Grundsätzlich kann die Gemeinde als Plangeber davon ausgehen, dass einer baulichen Nutzung des Grundstückes keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen, insbesondere da Gefahren für die Umwelt (Boden, Wasser) mit hinreichender Sicherheit und bei sachgemäßem Umgang mit dem vorhandenen Material ausgeschlossen werden können. Der Bebauungsplan legt weder fest, dass der Hochbehälter abgerissen werden soll, noch wie er bei einer Umnutzung zu behandeln ist. Insofern sind statische Untersuchungen derzeit nicht erforderlich.

3. Geländeschnitt erforderlich zur eindeutigen Festlegung der Gebäudehöhe

Die NN-Angaben zur Gebäudehöhe sorgen nicht für Klarheit bezüglich der tatsächlichen geplanten Gebäudehöhe. Es ist nicht klar, in welchem Bezug die Fußbodenhöhe zu den angrenzenden Straßen und zum angrenzenden Gelände liegt. Um für die betroffenen Anlieger und potentielle Bauherren hier Klarheit zu schaffen, ist es hilfreich, einen Geländeschnitt zur Verfügung zu stellen, wie ihn auch der Fachbereich 410 des Landratsamtes, Baurecht und Denkmalschutz, in seiner Stellungnahme unter dem Punkt 3.4. anregt.

Die alleinige Angabe der Höhen in NN ermöglicht dem Betrachter nicht, anhand der vorhandenen Topografie eine neue Bebauung visuell nachzuvollziehen, es fehlt der Bezugspunkt. Die Ablehnung eines sog. Geländeschnittes ist daher nicht angemessen

Wir fordern daher einen Geländeschnitt

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan regelt eindeutig die mögliche Höhenentwicklung späterer Gebäude auf dem Grundstück. Die Angabe in Meter ü. NN ist dabei die genaueste Festsetzungsmöglichkeit. Die Gemeinde hat bei dieser Festsetzung die Gebäudehöhen der Nachbargebäude, das vorhandene Gelände und die angrenzenden Straßen beachtet und in ihren Abwägungsprozess aufgenommen. Die Gebäudehöhe wurde gegenüber dem 1. Offenlageentwurf dabei deutlich reduziert, um den vorgebrachten Bedenken der angrenzenden Anlieger gerecht zu werden. Insbesondere die Wahl der Lage des Baufensters erfolgte im Hinblick darauf, wie die umliegenden Gebäude am wenigsten optisch beeinträchtigt werden könnten. Das Baufenster wurde daher weder in den geografisch oben gelegenen Bereich, noch in den unten gelegenen Bereich geplant. Um gleichzeitig den alten Hochbehälter weiter nutzen zu können, wurde die geplante EG-Höhe auf diesen abgestimmt.

Der Bebauungsplan legt Maximalhöhen fest. Inwieweit diese von einem späteren Bauherrn ausgenutzt werden, entzieht sich der Kenntnis der Gemeinde.

4. Fazit

Wir bitten den Gemeinderat eindringlich, sich ausführlich mit unseren Bedenken auseinander zusetzen.

Wir fordern von der Gemeinde:

1. eine neue Grundstücksgrenze von drei Metern, mindestens jedoch im Rahmen der Mindestanforderungen der Landesbauordnung, um unsere Terrasse in der bisherigen Größe zu erhalten und um den Lebensraum der Benjeshecke zu erhalten.
2. die Erstellung eines Gutachtens hinsichtlich der Statik und der Sicherheit des Hochbehälters.
3. Wir fordern einen Geländeschnitt, der die Gebäudehöhe eindeutig mit einem konkreten Bezugspunkt festlegt.
4. Den vorliegenden Bebauungsplan für das Flurstück 257/10 abzulehnen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Stellungnahme zu 1. – 3. s.o.

Zu 4.: Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist die Gemeinde zu der Bewertung gelangt, dass die privaten Interessen gesehen und soweit wie möglich berücksichtigt wurden und gleichzeitig den öffentlichen Belangen (Ermöglichung einer Innenverdichtung bei Schonung von Außenbereichsflächen, Nutzung vorhandener Erschließungslage, Bereitstellung von Wohnbaufläche für die einheimische Bevölkerung) Rechnung getragen werden kann.

3. Eigentümer des Grundstückes Flurst. Nr. 257/46, Kirchweg 3

Schreiben vom 18.05.2016

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplans erhebe ich hiermit Einspruch.

Wie ich Ihnen bereits mit Schreiben vom 3.12.15 mitgeteilt habe, halte ich meine Bedenken gegen die Bebauung dieses besagten Grundstückes Kirchweg 4 weiterhin aufrecht. Die Gründe habe ich in dem besagten Schreiben bereits dargelegt, insbesondere bitte ich den letzten Absatz des Schreibens zu beachten.

Ich schlage vor, mittels eines Schaugerüsts die geplanten Höhen des Gebäudes darzustellen. Hier wird ersichtlich, dass das Gebäude nicht zum jetzigen bestehenden Baubestand passt. Dies wirkt sicherlich wie ein Fremdkörper und führt zu einer signifikanten Veränderung des Baugebiets Prestenberg.

Das Schreiben vom 03.12.2015 hatte folgenden Wortlaut:

Auch wenn ich nicht direkter Nachbar des Grundstückes Kirchweg 4 bin, betrifft mich dieses geplante Bauvorhaben in einem erheblichen Maße.

Mein Anwesen liegt nur durch den Kirchweg getrennt direkt gegenüber.

Das geplante Gebäude weist zum Kirchweg zwei Vollgeschosse aus zuzüglich der Befestigungsmauer für die Stellplätze davor. Es kann nicht sein, dass man das bestehende Wasserreservoir als bestehende Fußbodenunterkante bestimmt. Ich halte es auch für grotesk das Gebäude vom Prestenbergweg zu erschließen. Es ist außerordentlich problematisch für sämtliche Versorger wie Post-, Zeitungsdienst usw. vor allem im Winter dieses Gebäude anzusteuern.

Erstaunt bin ich, dass die Gemeinde die Firststellung quer zur Straße zulässt, wobei sie ansonsten ganz penibel darauf achtet, dass die Firststellung immer parallel zu Straße errichtet wird. Damit sich das Gebäude in die Umgebung einfügt, halte ich es für zwingend notwendig, dass das bestehende Wasserreservoir abgerissen wird, und das Gebäude den Gebäuden Kirchweg 2 und Kirchweg 6 angepasst wird und nicht zuletzt auch meinem Grundstück Kirchweg 3 gegenüber. Unabhängig von der Überplanung des Grundstückes halte ich es für diskussionswürdig, ob die Gemeinde das Wasserreservoir nicht weiterhin als Trinkwasserspeicher für Trockenperioden (siehe Sommer 2015) vorhalten will. Des Weiteren sollte das Wasserreservoir auch als sogenannten Brandweiher für die Feuerwehr in Reserve gehalten werden. Die genehmigenden Behörden, einschließlich Gemeinderat Münstertal sollten sich unbedingt vor Ort das geplante Bauwerk in Augenschein nehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Das Gebäude „Kirchweg 3“ ist durch den Kirchweg vom Bebauungsplangebiet getrennt. Der Gebäudeabstand ist erheblich größer als wie zu den Nachbargebäuden Kirchweg 2 und 6. Dadurch dass das Bebauungsplangrundstück im Osten liegt, wird die Südost- bis Südwestseite des Gebäudes „Kirchweg 3“ nicht verschattet.

Die Erschließung des geplanten Gebäudes von der Ostseite (Am Prestenberg) ist technisch problemlos machbar und hat gleiche Vor- oder Nachteile wie eine Erschließung vom Kirchweg. Die mögliche Beibehaltung der Bausubstanz des Hochbehälters hätte jedoch wirtschaftliche und ökologische Vorteile und legt daher eine Erschließung von Westen nahe.

Eine Wiederinbetriebnahme des Wasserhochbehälters scheidet aus technischen Gründen aus und steht nicht mehr zur Diskussion. Die notwendige Löschwassermenge, die von der Gemeinde vorzuhalten ist, kann auch ohne den Wasserhochbehälter sichergestellt werden.

*Ein **Schaugerüst** ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich und wäre auch nicht üblich. Die die Oberkante des bestehenden Hochbehälters bildet einen ausreichenden Anhaltspunkt für die Einschätzung der möglichen Höhenentwicklung.*

4. Eigentümer des Grundstückes Flurst. Nr. 257/24, Am Prestenberg 1

Schreiben vom 01.06.2016

Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme zu dem schon im Jahre 2012 aufgestellten und schon damals als 2. Änderung des Bebauungsplanes bezeichneten Vorschlag, gehen aber auf die einzelnen Punkte des jetzt offen gelegten „Bebauungsplan Prestenberg, 2. Änderung“, wie er genannt wird, den wir bei Ihnen am 30. Mai 2016 einsehen durften.

Zu „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ Punkt 2.3.9: Geotechnische Beratung, Stichwort „Tragfähigkeit des Gründungshorizonts“: Diese sollte nicht nur empfohlen, sondern zwingend vorgeschrieben werden. Es wird doch beabsichtigt auf den Wasserbehälter ein Haus „draufzusatteln“.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Gemeinde stellt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Grundstückes im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes als Angebotsplanung zur Verfügung. Einzelheiten zur Bebauung und damit verbundene Fachgutachten und Untersuchungen sollen dem späteren Eigentümer überlassen bleiben. Da nicht vorgeschrieben ist, den Hochbehälter zu belassen, aber auch kein Abbruchgebot ausgesprochen wird, sind entsprechende Vorgaben nicht erforderlich. Eine geotechnische Beratung wäre demnach auf das konkret zu planende Objekt abzustellen, was im Übrigen im Eigeninteresse des Bauherrn liegen sollte.

Zu „Verfahren“: Punkt 2.1: Es wird behauptet „FFH-Lebensräume sind nicht tangiert“, eine „Umweltprüfung ist nicht erforderlich“. Dies sind einfach Behauptungen. Eine Umweltprüfung ist erforderlich gerade hier, wo es sich um eine, nennen wir es Industriebranche handelt, der sich bereits die Natur bemächtigt hat. Da erhebt sich auch die Frage, ob nicht der Gedanke an ein beschleunigtes Verfahren, überdacht werden sollte.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Gemäß § 13 a BauGB ist eine Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Dies ist eine Gesetzesgrundlage, die außerhalb des Interpretationsspielraums einer plangebenden Gemeinde liegt. Unberührt davon ist natürlich der Artenschutz, der vom späteren Eigentümer zu beachten ist.

Zu „Begründung“, Punkt 3.1.2.2, Anhebung der GRZ/GFZ: Nur um einen höheren Grundstückspreis zu erzielen, wird speziell für dieses Grundstück so etwas gemacht. Wenn ein Privatmann mit so einem Wunsch kommen würde, würde man ihn wortlos abschmettern (Erfahrung eines mehr als 45 Jahre im Beruf tätigen Architekten. Jeder Baulöwe und Spekulant versucht bei den Stadtplanungsämtern an der GFZ herumzuschrauben. Eine Gemeinde sollte zurückhaltender sein. Es sollte bei den 0,3/0,4, wie sie der alte Bebauungsplan ausweist, bleiben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Anhebung der GRZ und GFZ wird als durchaus maßvoll angesehen und führt im Hinblick auf die Größe des Grundstücks und das ausgewiesene Baufenster zu keiner unvertretbar hohen Überbauung.

Zu „Begründung“, Punkt 2, Verfahren, Flächennutzung, 2.5 Erschließung: Dieser Punkt, die „bisher genutzte Zufahrt“ zu unserem Grundstück, wird endlich besonders erwähnt und deren grundbuchrechtliche Sicherung angeordnet. Als Anlage erhalten Sie einen Antrag an das zuständige Grundbuchamt Ehrenkirchen zur Kenntnis, bzw. zur Bearbeitung von Ihrer Seite.

Eigentümer des Grundstückes Flurst. Nr. 257/24, Am Prestenberg 1, Münstertal

Schreiben vom 01.06.2016 an die Gemeinde Ehrenkirchen als Grundbuchamt für Münstertal

Betr.: Inanspruchnahme eines Überfahrtsrechts, über das sich im Gemeindeeigentum von Münstertal befindlichen Grundstück Nr. 257/10, auf unser Grundstück 257/24 (einzige Garagenzufahrt, siehe anliegender Lageplan).

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Jahre 1997 kauften wir das Grundstück Flurst. Nr. 257/24 zusammen mit der Zusicherung der Erreichbarkeit für alle Rechtsnachfolger (siehe anliegendes Schreiben der Gemeinde Münstertal vom 10. Juli 1997). Wir drängen seit diesem Zeitpunkt 1997, also seit 19 Jahren, auf die Eintragung in das Grundbuch, also auch schon seit Zeiten, als das Grundbuchamt sich noch in Münstertal befand.

Wir wurden immer vertröstet auf einen späteren Zeitpunkt, bis die zukünftige Nutzung des Grundstücks 257/10 geklärt ist. Der Zeitpunkt ist gekommen.

Zur Zeit liegt eine 2. Änderung des Bebauungsplanes „Prestenberg“ in der Offenlage, die Frist läuft am 3. Juni 2016 aus. Dort ist im „Punkt 2 - Verfahren, Flächennutzung“, der Hinweis enthalten, dies grundbuchrechtlich zu sichern (siehe Anlage).

Wir beantragen hiermit die Eintragung in das Grundbuch ganz im Sinne des Briefes der Gemeinde Münstertal vom 10. Juli 1997.

Dieses Schreiben an Sie, die Gemeinde Ehrenkirchen Grundbuchamt, ergeht nachrichtlich auch an die Gemeinde Münstertal.

Bürgermeisteramt Münstertal, Schreiben an den früheren Eigentümer des Grundstückes Flurst.Nr. 257/24, Am Prestenberg 1 (Schreiben vom 10.07.1997)

Inanspruchnahme des gemeindeeigenen Grundstückes Flurst. Nr. 257/10 zur Überfahrt auf Ihr Grundstück Flurst. Nr. 257/24 (Garagenzufahrt)

Sehr geehrte,
wie Sie uns mitgeteilt haben, beabsichtigen Sie Ihr Anwesen zu veräußern. Zur Zufahrt In Ihre Garage wird das gemeindeeigene Grundstück Flurst. Nr. 257/10 benötigt (siehe

beiliegender Lageplan). Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist bisher nicht erfolgt. Nachdem Sie, ohne Inanspruchnahme des gemeindeeigenen Grundstückes, nicht in Ihre Garage einfahren können, hat der Gemeinderat bereits in öffentlicher Sitzung am 13.10.1986 der Benutzung dieses Grundstücksteiles zustimmt. Der Rechtsnachfolger bittet nunmehr darum, dass für ihn dieses Zugeständnis weiter gilt. Auch der Technische Ausschuss erhob, nach Durchführung einer Ortsbesichtigung am 07. Juli 1997 in Ihrem Beisein, keine Bedenken zur bisherigen Inanspruchnahme des Grundstücksteiles. Das Zugeständnis gilt damit auch für den Rechtsnachfolger. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass nachdem die spätere Verwendung des gemeindeeigenen Grundstückes noch ungeklärt ist, ggf. diese Zufahrtsfläche auch für eine spätere Zufahrt auf das gemeindeeigene Grundstück mitverwendet werden kann. Wir schlagen deshalb vor, die Angelegenheit endgültig zu bereinigen, wenn die spätere Nutzung des Gemeindegrundstückes feststeht. Wir hoffen, dass Sie mit dieser Vorgehensweise einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen
Peter Jehle, Bürgermeister

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Es handelt sich hier um zivilrechtliche Regelungen die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens liegen. Es bietet sich eine privatrechtliche Lösung an. Die Ausführungen werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.

5. Eigentümer des Grundstückes Flurst. Nr. 257/9, Kirchweg 2 Schreiben vom 30.05.2016

Auch wir nehmen mit Sorge zur Kenntnis, dass der Gemeinderat willens ist, das Flurstück 257/10 wie im vorgelegten Bebauungsplan, 2. Änderung, bebauen zu lassen. Wir teilen Ihnen mit, die in unserem Schreiben vom 1.12.2015 dargelegten Einwände gegen das beantragte Bauvorhaben aufrecht zu halten und geben hierzu weitere Stellungnahme ab:

Die Angabe der Höhen in NN ermöglicht dem Betrachter nicht an Hand der vorhandenen Topografie eine neue Bebauung visuell nachzuvollziehen. Eine Integration des vorhandenen ehemaligen Trinkwasserhochbehälters im Zuge einer neuen Bebauung ist durch die Angabe in NN als Qualifizierungsmerkmal nicht ausreichend. Die Ablehnung eines sog. Schnittes ist nicht angemessen.

Die Zuführung des Wasserhochbehälters in eine Wohnbaunutzung ohne Prüfung der Geeignetheit durch einen Statiker widerspricht jeglichen Baurichtlinien, zumal der Wasserhochbehälter seit Ende der 80er Jahre als Industriebrache besteht.

Die Ablehnung eines Abrisses des Hochbehälters ohne konkrete Angabe der Kosten bei fehlender Prüfung der Geeignetheit als Fundament für eine Wohnbebauung ist nicht als intelligente (Wieder) Nutzbarmachung zu qualifizieren, sondern als riskanter Umgang mit Grund und Boden.

Der Erhalt des Trinkwasserhochbehälters wirft auch die Frage auf, inwieweit eine Nutzung bzw. ein Umbau des Wasserbehälters als solchen funktional zur Disposition steht.

Wir bitten den Gemeinderat, sich mit unsere Bedenken und deren unserer Nachbarn auseinander zu setzen.

Das Schreiben vom 01.12.2015 hatte folgenden Wortlaut:

Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses, Kirchweg 4, Flurstück 257/10
Aktenzeichen 632.6

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ahlers, Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates

Das geplante Bauvorhaben ist unzulässig und rechtswidrig. Wir erheben u.a. folgende Einwände:

1. Die Bauflucht wird nicht eingehalten.
2. Die Firsthöhe passt nicht in die vorhandene Bebauung.
3. Der Dachfirst verläuft nicht in der Flucht der vorhandenen Bebauung
4. Durch die geplante Bebauung fühlen wir uns in der Nutzung unserer Terrasse stark beeinträchtigt.
5. Im Übrigen schließen wir uns den Einwänden der Familie Hennicke, Kirchweg 6, an.

Verteiler:

1. Gemeinde Münstertal
2. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald, Untere Baurechtsbehörde

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan soll es ermöglichen, auf den bestehenden Hochbehälter eine eingeschossiges Gebäude zu erstellen, wobei den NN-Höhen zu entnehmen ist, wie hoch das Gebäude wird (EG-Höhe: max. 372,00 m, Traufhöhe max. 375,00 m, Gebäudehöhe max. 376,50 m. Daraus ist eine Gebäudehöhe von 4,50 m ersichtlich etwa ab OK Wasserbehälter. Diese Gebäudehöhe liegt deutlich unter denjenigen der Nachbargebäude.)

Die Prüfung der Statik des Wasserhochbehälters liegt bei dem künftigen Eigentümer. Der Bebauungsplan macht in dieser Hinsicht keine Vorgaben, da es um die Frage der Materialbeschaffenheit handelt, die erst im Rahmen der Objektplanung untersucht werden müsste.

Da ein Abriss des Hochbehälters weder gefordert noch ausgeschlossen werden soll, erübrigen sich entsprechende Untersuchungen. Die Wiederherstellung des Hochbehälters scheidet aus technischen Gründen aus und steht nicht mehr zur Diskussion. Im Übrigen wird auf die zu den einzelnen Punkten bereits dargelegten Ausführungen verwiesen.

Zum Schreiben vom 01.12.2015:

1. *Der Bebauungsplan definiert die „Bauflucht“ in Form einer Baugrenze, die nicht überschritten werden darf. Ein Bauflucht im Sinne einer Baulinie, auf der gebaut werden muss, gab es weder im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, noch wird diese im neuen Plan festgesetzt.*
2. *Die zulässige Firsthöhe orientiert sich am nördlich gelegenen Nachbargebäude, obwohl dessen EG-Höhe tiefer liegt. Daher fügt sich die Firsthöhe in die Umgebungsbebauung ein.*
3. *Der Firstrichtung wird freigestellt, um eine sinnvolle Überbauung zu ermöglichen. Die Abweichung ist vertretbar, insbesondere da auch Teile des Gebäudes mit hangparalleler Firstrichtung erstellt werden können.*
4. *Die Grenzabstände nach LBO, welche die nachbarschaftlichen privaten Belange schützen sollen, werden eingehalten und sogar überschritten (2,50 m gemäß LBO, gegenüber 3,0 m bzw. 5,0 m gemäß Bebauungsplan). Eine (spürbare) Beeinträchtigung der Terrasse wird nicht gesehen.*

b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der in der heutigen Sitzung vorgenommenen Abwägung den Bebauungsplan „Prestenberg, 2. Änderung“ mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung zu beschließen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Anlage:

Bpl Prestenberg 2. Änderung Plan 2016-07-11

Bpl Prestenberg 2. Änderung Text Entwurf 11-07-2016

Einwender „Prestenberg, 2. Änderung,, (nichtöffentlich!)