



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 880/2019  
Az. 621.41:Dietzelbach 3.  
Änderung

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

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 16.01.2019
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	28.01.2019	öffentlich

## Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

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

## **Begründung:**

### **Finanzierung:**

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Planung, Gutachten) werden direkt vom Vorhabenträger übernommen. Der Gemeinde Münstertal entstehen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dietzelbach“ keine zusätzlichen Kosten.

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt der Änderung**

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurst. Nr. 50, direkt an der Dietzelbachstraße, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Ferienhäusern, mit jeweils einer Ferienwohnung, geschaffen werden. Die Ferienhäuser dienen der Optimierung des Angebotes für Feriengäste innerhalb des Campingbetriebes.

Der bestehende Bebauungsplan „Dietzelbach“ setzt in dem genannten Bereich ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO fest. Innerhalb eines Dorfgebietes sind u.a. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wozu auch Ferienwohnungen gehören, zulässig. Der bestehende Bebauungsplan sieht jedoch an dem vorgesehenen Standort keine überbaubare Grundstücksfläche vor, sodass der Bebauungsplan „Dietzelbach“, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, geändert werden muss.

Ebenfalls werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Hinblick auf die Dachneigung (Anhebung von max. 35° auf 40°) geändert. Die Dachneigung orientiert sich an dem unmittelbar südlich angrenzenden Betriebsgebäude. Gleichzeitig werden Regelungen zur sichtbaren Wandhöhe und zu Abgrabungen und Aufschüttungen aufgenommen. Hintergrund dieser Bauvorschrift ist, dass bedingt durch die dortige Topographie keine zu großen frei sichtbaren Wandflächen in Erscheinung treten mit dem Ziel, einem massiven Erscheinungsbild der Gebäude entgegenzuwirken.

Zur Sicherung des westlich verlaufenden Dietzelbaches wird ein Schutzstreifen von 5,00 m in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die überbaubare Grundstücksfläche selbst basiert auf einem vorliegenden Planentwurf des Grundstückseigentümers. Um Spielräume im Hinblick auf die Stellung der Gebäude zu haben, wurde dieses großzügig gewählt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die beiliegenden Planvorlagen verwiesen.

#### **Verfahren**

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

Das FSP Stadtplanungsbüro, Freiburg hat zusammen mit der Verwaltung den Änderungsentwurf erarbeitet. Er wird diesen in der heutigen Sitzung vorstellen.

Nachdem die Bebauungsplanänderung auf einem Einzelantrag beruht, trägt der Antragsteller, die mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren zusammenhängenden Kosten.

Die Verwaltung empfiehlt:

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

Der Planentwurf einschließlich des zeichnerischen Teils liegt der Beratungsvorlage als Anlage bei.

### **Anlagen**

3.Änderung des BPL Dietzelbach  
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Deckblatt  
Deckblattbereich  
Satzungen BPL Dietzelbach