

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der „Gestaltungssatzung (Neufassung)“ Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

In der öffentlichen Sitzung am 06.11.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal aufgrund von § 74 Abs 6 LBO und § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung der „Gestaltungssatzung (Neufassung)“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal den Entwurf zur Aufhebung der „Gestaltungssatzung (Neufassung)“ gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Ziele und Zwecke 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.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung 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“.

Die Aufhebung der „Gestaltungssatzung (Neufassung)“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf der Aufhebung der „Gestaltungssatzung (Neufassung)“ wird mit Begründung vom

04.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter [www.muenstertal.de/startseite/aktuelles/öffentliche Bekanntmachungen/](http://www.muenstertal.de/startseite/aktuelles/öffentliche_Bekanntmachungen/) Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung), Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bürgermeisteramt, Wasen 47, Dachgeschoss, Zimmer 23 während der üblichen Öffnungszeiten ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen beim Bürgermeisteramt, Wasen 47, 79244 Münstertal abgegeben werden. Regelmäßige Öffnungszeiten sind wochentags, Montag bis Freitag von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr vormittags und zusätzlich mittwochnachmittags von 14:00 Uhr – 18:30 Uhr. Auf Wunsch kann auch nach vorheriger Absprache außerhalb der Öffnungszeiten Einsicht in den Änderungsentwurf genommen werden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Münstertal abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch z.B. unter der Mailadresse gemeinde@muenstertal.de übermittelt werden, können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Aufhebung der „Gestaltungssatzung (Neufassung)“ unberücksichtigt bleiben können.

Gemeinde Münstertal, den 01.12.2023

Rüdiger Ahlers
Bürgermeister

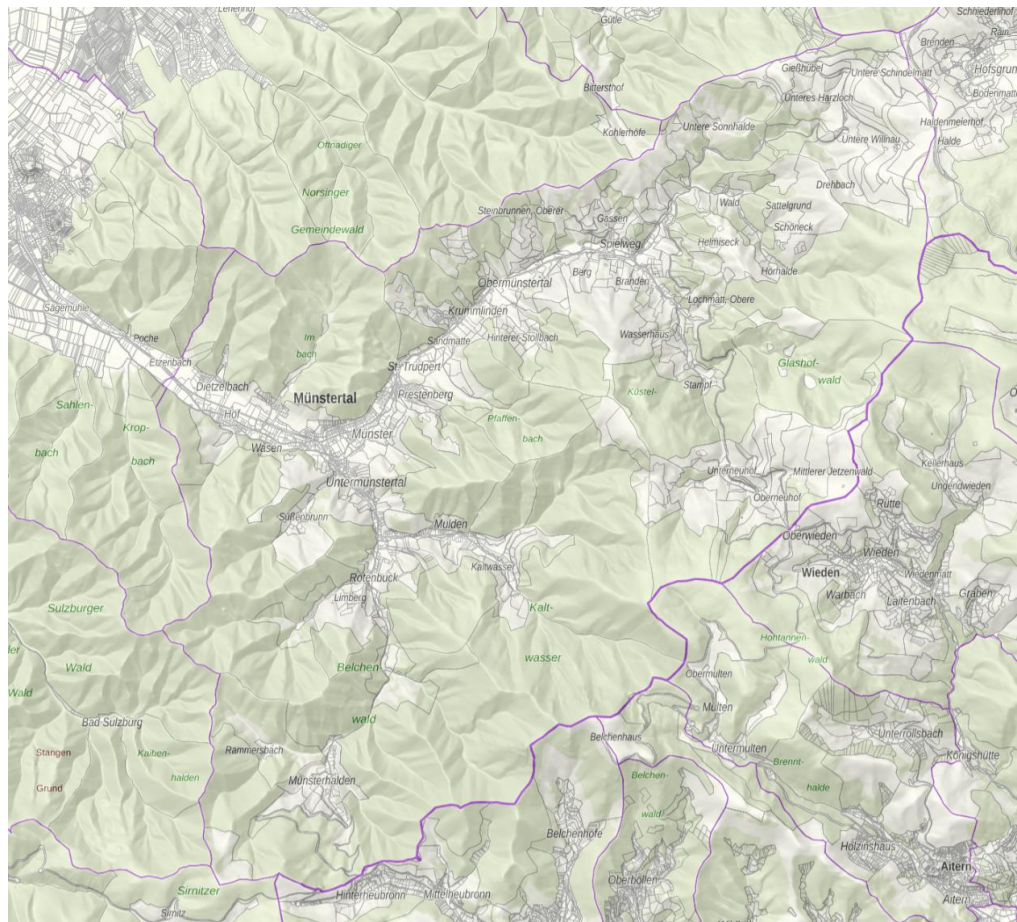
Gemeinde Münstertal Gemarkung Münstertal



Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung)

Satzung
Begründung

Stand: 06.11.2023
Fassung: Offenlage
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB



SATZUNG DER GEMEINDE MÜNSTERTAL

über

die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat am __.__.____ die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) in der Satzungsfassung vom 31.10.2016, in Kraft getreten am 25.11.2016 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand

Die Gestaltungssatzung (Neufassung) in der Satzungsfassung vom 31.10.2016, in Kraft getreten am 25.11.2016 wird aufgehoben.

§ 2

Räumlicher 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“.

§ 3

Bestandteile

Die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) besteht aus dieser Satzung.

Beigefügt ist die Begründung vom __.__._____

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Aufhebung der Gestaltungssatzung (Neufassung) tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung (Neufassung) in der Satzungsfassung vom 31.10.2016, in Kraft getreten am 25.11.2016 außer Kraft.

Gemeinde Münstertal, den __.__._____

Der Bürgermeister

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
Rüdiger Ahlers

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 der Rechtswirksamkeit ist der __.__._____

Münstertal, den __.__._____

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

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.

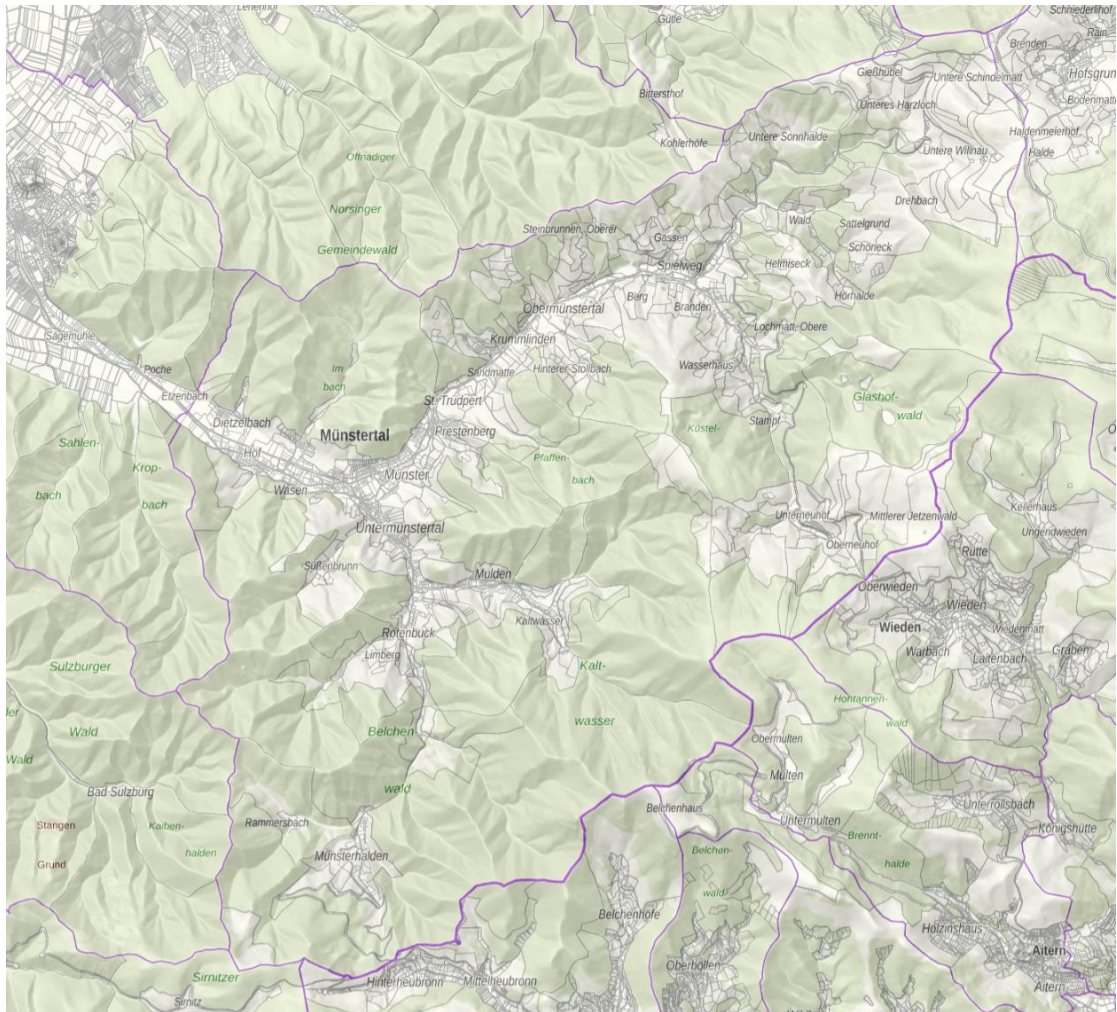
Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal ist der Überzeugung, dass mit Aufhebung der Gestaltungssatzung keine erheblich nachteiligen Veränderungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

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“.



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.

____.____.____ bis
____.____.____

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.

Anschreiben vom
____.____.____ mit Frist
bis ____.____.____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

____.____.____

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

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 der Rechtswirksamkeit ist der ____.____.____.

Münstertal, den ____.____.____

Der Bürgermeister