

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften

„Münster 77“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat am 24.03.2025 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Münster 77“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Münster 77“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

In Münstertal besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach Wohnraum. Da aufgrund der Tallage nur noch wenige potenzielle Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, legt die Gemeinde ein großes Augenmerk auf die Entwicklung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Damit können im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wertvolle unbebaute Flächen im Außenbereich geschont werden.

Für das Grundstück Flst. Nr. 197 im bestehenden Bebauungsplangebiet „Ortsdurchfahrt L 123 Teil IV“ liegt der Gemeinde eine Anfrage für ein innovatives Wohnprojekt vor. Ziel dieses Projekts ist, gute, sichere, inklusive, ökologisch und sozial verantwortbare Wohn- und Gemeinschaftsräume zu schaffen. Darüber hinaus soll mit einer Vielzahl von Angeboten ein vielfältiges und lebendiges Nachbarschaftsquartier entstehen.

Im Einzelnen sind neben dem bestehenden Wohnhaus geplant: Zwei Gebäude in Form von Gartenhäusern, ein Gebäude mit teilweise barrierefreien Wohnungen, ein Gebäude entlang der L 123 mit Stellplätzen im Erdgeschoss und barrierefreien Wohnungen im Obergeschoss, sowie ein Gemeinschafts- und ein Gartenhaus, welche sich um einen naturnah gestalteten Schwimmteich gruppieren.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens wird es notwendig, einen Bebauungsplan mit folgenden Zielen aufzustellen:

- Schaffung von gemeinschaftlichem Wohnraum im bebauten Innenbereich
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Ortsdurchfahrt „Münster“ (L123)
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen
- Sicherung von Frei- und Grünbereichen (Gemeinschaftshof, Gemeinschaftsgarten)
- Beachtung artenschutz- und immissionsschutzrechtlich Belange

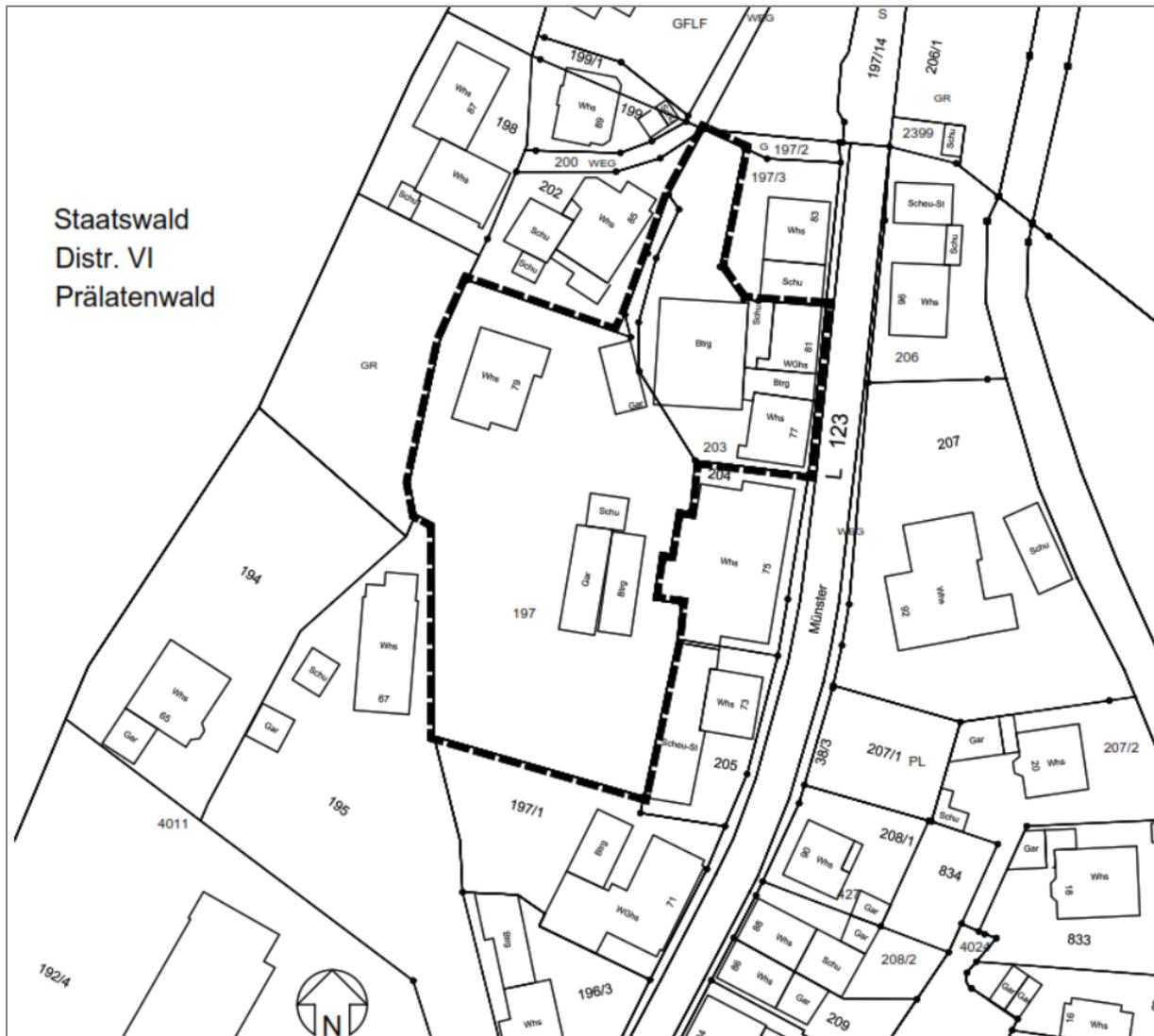
Der vorliegende Bebauungsplan „Münster 77“ überlagert teilweise den bestehenden Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil IV“.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 197, 202 (Teil) und 203 auf Gemarkung Münstertal.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bebaute Grundstücke und Wegen
- Im Osten durch die L 123 und bebaute Grundstücke
- Im Süden durch ein bebautes Grundstück
- Im Westen durch bebaute Grundstücke bzw. Freiflächen

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 24.03.2025 (ohne Maßstab). Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Bebauungsplan „Münster 77“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie Fachgutachten (Umweltbeitrag, Fachbeitrag Artenschutz -Relevanzprüfung, schalltechnische Untersuchung, geotechnischer Bericht) vom

14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Münstertal unter **Aktuelles / Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren / Bebauungsplan „Münster 77“** im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Münstertal, Wasen 47, Bauverwaltung, Zi. 23, 79244 Münstertal während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Münstertal abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. Mail: **gemeinde@muenstertal.de**), 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 den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemeinde Münstertal, den 11.04.2025

Der Bürgermeister
Patrick Weichert