

ENTWURF

**Stadt Bonndorf im Schwarzwald,
Gemarkung Dillendorf**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Unter dem Friedhof“,

Gemarkung Dillendorf

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

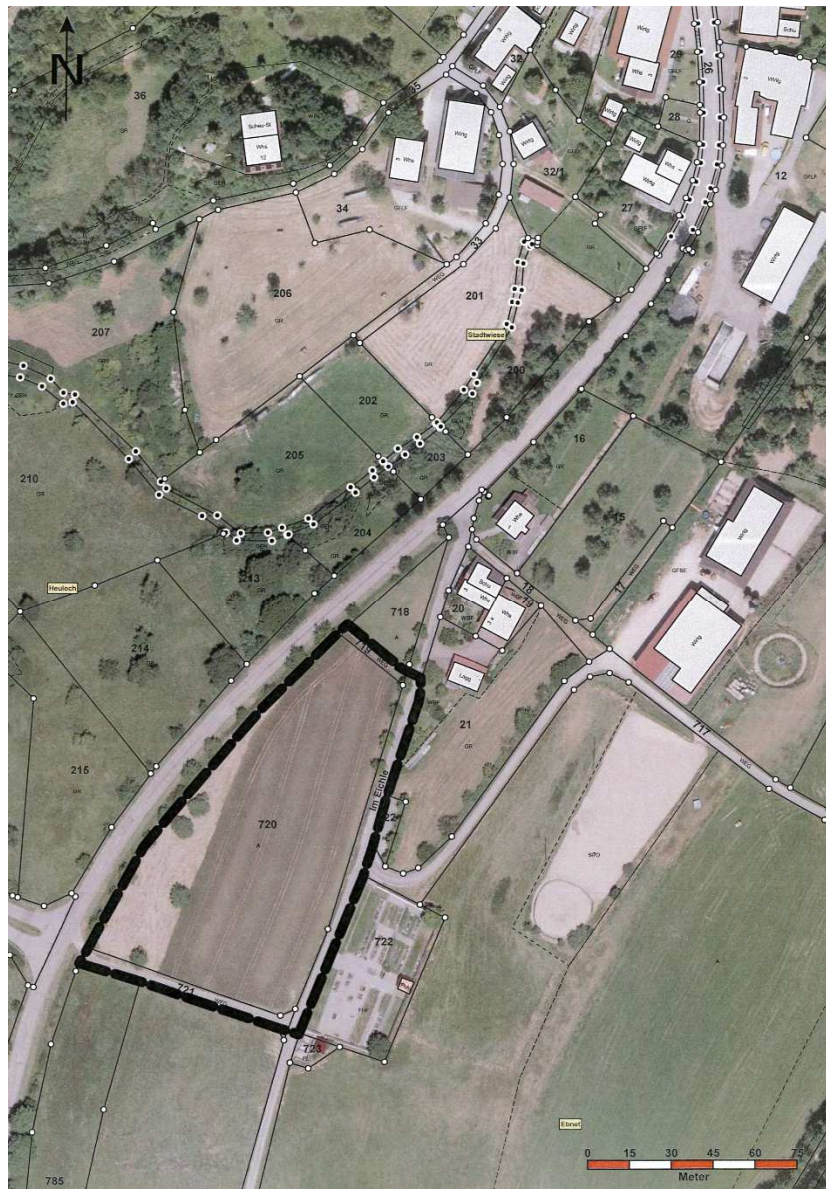
Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Erfordernis der Planung	3
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen	
4.1	Regionalplan 2000	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	4
5.	Inhalt der Planung	
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	<i>Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) – private Lärmschutzmaßnahme</i>	5
5.5	<i>Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen</i>	6
6.	Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB	6
7.	Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	9
8.	Auswirkungen der Planung	
8.1	Erschließung	9
8.2	Wasser/ Abwasser/ Energie	9
8.3	Löschwasserversorgung	10
8.4	Abfallbeseitigung	10
8.5	Bodenordnung	10
9.	Flächenbilanz	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von **9.025 m²**.

Zum überplanten Bereich gehören die Grundstücke Flst. Nrn. **720, 721, 719 und 23/Teil**, Gemarkung Dillendorf.



Übersichtslageplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem Friedhof“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die **Kreisstraße „Tillostraße“ (K 6513)** und die Bestandsbebauung „Im Eichle“.
- Im Osten durch das **Bebauungsplangebiet VEP „Im Eichle“ und das Friedhofsareal**.
- Im Süden durch das Gewinn „Grub“.
- Im Westen durch die Kreisstraße „Tillostraße“ (**K 6513**).

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurz-, mittel- und langfristige Wohnbauentwicklung in Dillendorf geschaffen werden.

3. Erfordernis der Planung

In Dillendorf gibt es bislang kein städtisches Baugebiet. Es gibt zwar vereinzelte Baulücken, diese befinden sich jedoch alle im Privateigentum. Wir haben viele Gespräche mit Grundstückseigentümern von Baulücken geführt. Keiner zeigte jedoch Verkaufsbereitschaft.

Konkreter Planungsanlass ist daher die große Nachfrage von jungen Dillendorfern Familien nach Baugrundstücken in ihrem Ortsteil.

Nur durch die Ausweisung eines entsprechenden Baugebiets kann die junge Generation im Ortsteil Dillendorf gehalten werden. Dies führt wiederum dazu, dass der Ortsteil an sich erhalten und gestärkt wird. Die Abwanderung der jungen Familien in die Städte wird hiermit mindestens teilweise verhindert.

Der vorläufige Bebauungsplan zeigt sich wie folgt:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

4.1 Regionalplan 2000

Die Stadt Bonndorf i. Schw. ist als Unterzentrum im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet, ohne besondere Darstellung, als Freifläche ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bonndorf i. Schw. bildet mit der Gemeinde Wutach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenfeld in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der gesamte Planbereich ohne Darstellung gekennzeichnet.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt, ist die mangelnde Darstellung im Flächennutzungsplan unschädlich. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. §§ 13b S. 1 i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vorhanden. Es finden keine Überschneidungen statt. Andere Planungen sind daher nicht tangiert.

5. Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird das Planungsziel, Wohnbaugrundstücke zu schaffen, erreicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Regelungen ermöglichen eine für den Bauherrn flexible Gestaltungsweise auf dem Baugrundstück. Dennoch ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude aufgrund nachbarschützenden Belangen gegeben. Zudem wird eine ausreichende Begrünung sichergestellt.

5.2.1 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Die Stadt Bonndorf verfolgt mit der Ausweisung des „allgemeinen Wohngebiets“ das Ziel einer für die Belange der Einwohner ausgerichteten Wohnraumpolitik.

Dies bedeutet, dass dem Siedlungsdruck für freistehende Einzel- und Doppelhäuser besondere Gewichtung zugemessen wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen für eine Beschränkung von zwei Wohneinheiten je künftigem Gebäude wird die städtebauliche Vorgabe für eine verkehrsberuhigte Quartiersbildung mit kleinmaßstäblicher Ausformung unterstützt. Punktuelle, ökonomisch geprägte Ansiedlungsschwerpunkte mit unerwünscht erhöhtem Verkehrsaufkommen bleiben damit ausgeschlossen. Die festgesetzten Ausbauquerschnitte der Straßen sind so gewählt, dass sie den städtebaulichen Vorgaben einer „Eigenheim-Wohnsiedlung“ entsprechen.

Nachdem die Stadt Bonndorf den künftigen Bauherren eine große Bandbreite hinsichtlich ihrer Gebäudegestaltungen zukommen lässt, wird mit der Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ein zusätzliches Regulativ zur Eingrenzung des Bauvolumens geschaffen. Mit dieser getroffenen Festsetzung unterbindet die Stadt eine nicht erwünschte punktuelle, ökonomische Ausnutzung der gewollten gestalterischen Freizügigkeit in den getroffenen Festsetzungen.

5.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der landschaftlichen Lage und in Bezug auf die Umgebungsbebauung werden Einzelhäuser und Doppelhäuser für zulässig erklärt. Um eine zu hohe Bewohnungsdichte und eine ortsuntypisch verdichtete Bauform zu vermeiden wurde die Errichtung von Hausgruppen für unzulässig erklärt. Hausgruppen liegen lfd. Kommentar zu § 22 BauNVO dann vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude aneinandergelagert sind (siehe Kommentar „Das neue Baurecht in Baden-Württemberg“ von Busch, Gammerl, Hager, Herrmann, Kirchberg, Schlotterbeck).

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird angestrebt, dass ein Höchstmaß an städtebaulicher Qualität erreicht werden kann:

- Ausbildung von verkehrsberuhigten Wohnlagen,
- Großzügige individuelle Grundrissgestaltung,
- Bildung von Wohnquartieren,
- Aufwertung der künftigen Ortsrandsituation und
- Hoher Grad an Durchgrünung privater Grundstücke.

5.4 *Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) – private Lärmschutzmaßnahme*

Für Bauplatz Nr. 5 wird für den nördlichen Bereich folgende Festsetzungen getroffen:

„Sollte sich der Grundstückseigentümer durch den bestehenden Reifenservice auf Flst. Nrn. 19 und 21 beeinträchtigt fühlen, kann er Lärmschutzmaßnahmen aller Art im Bereich des Schutzstreifens vornehmen. Von Seiten der Stadt Bonndorf werden keine Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen.

Bei der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen sind die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg zu beachten.“

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 19, 20 und 21, Gemarkung Dillendorf gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Eichle“. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Grund für die Ausweisung des Bebauungsplans „Im Eichle“ war die Einrichtung eines Reifenservice auf Grundstück Flst. Nrn. 19 und 21. Der Betrieb „Reifenservice“ befindet sich im Mischgebiet und muss daher Mischgebietswerte nach BImSchG einhalten. Wir gehen davon aus, dass von diesem Betrieb keine Immissionen ausgehen, die bei einem möglichen Gebäude auf dem Platz Nr. 5 die zulässigen Lärmwerte eines WA überschreiten.

Gründe: Der Betrieb ist nach Norden, d.h. weg vom Wohngebiet, ausgerichtet. Bauliche Anlagen haben einen Mindestabstand von ca. 30,00 m, was u.E. sehr großzügig ist. In Anbetracht des Geländeverlaufs sitzt ein mögliches Wohnhaus auf Platz Nr. 5 deutlich niedriger als der vorhandene Reifenservice. Aufgrund dessen sehen wir keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung. Sollte sich dies tatsächlich anders darstellen, kann der Privateigentümer Lärmschutzmaßnahmen nach seinen Wünschen vornehmen.

5.5 Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen

In den örtlichen Bauvorschriften wird folgendes festgesetzt:

„Auffüllungen und Abgrabungen über 2,50 m bezogen auf das gewachsene Gelände sind nicht zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Baugesuch darzustellen.“

Übliche Aufschütthöhen liegen bei 2,00 m. Dieses Maß wird in diesem Bebauungsplan um 0,50 m überschritten, da sich das Gebiet in einer starken Hanglage befindet. Das Flst. Nr. 720 weist eine Höhendifferenz von 10,00 m von Osten nach Westen auf. Mit dieser Regelung erhalten die Bauherren die Möglichkeit im Erdgeschoss eine ebenerdig begehbare Terrasse anzulegen.

6. Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 ist § 13 b BauGB eingeführt worden. Dieser ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Gem. § 13 b BauGB gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2019 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 m² (I), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird (II), die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (III).

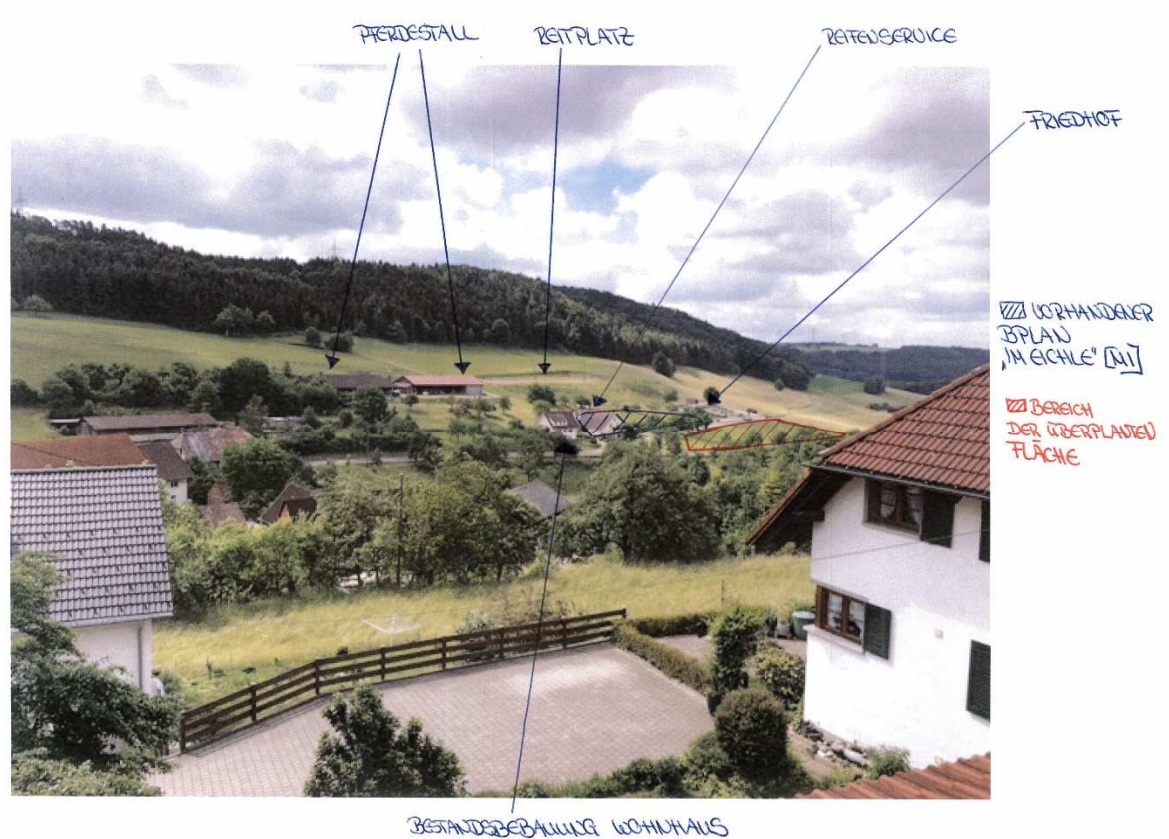
(I) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt eine Fläche von 9.025 m².

Da bereits der gesamte Geltungsbereich unter einem Hektar Fläche hat, wird mit dem überplanten Bereich unstrittig weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt.

(II) Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Demzufolge wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen begründet.

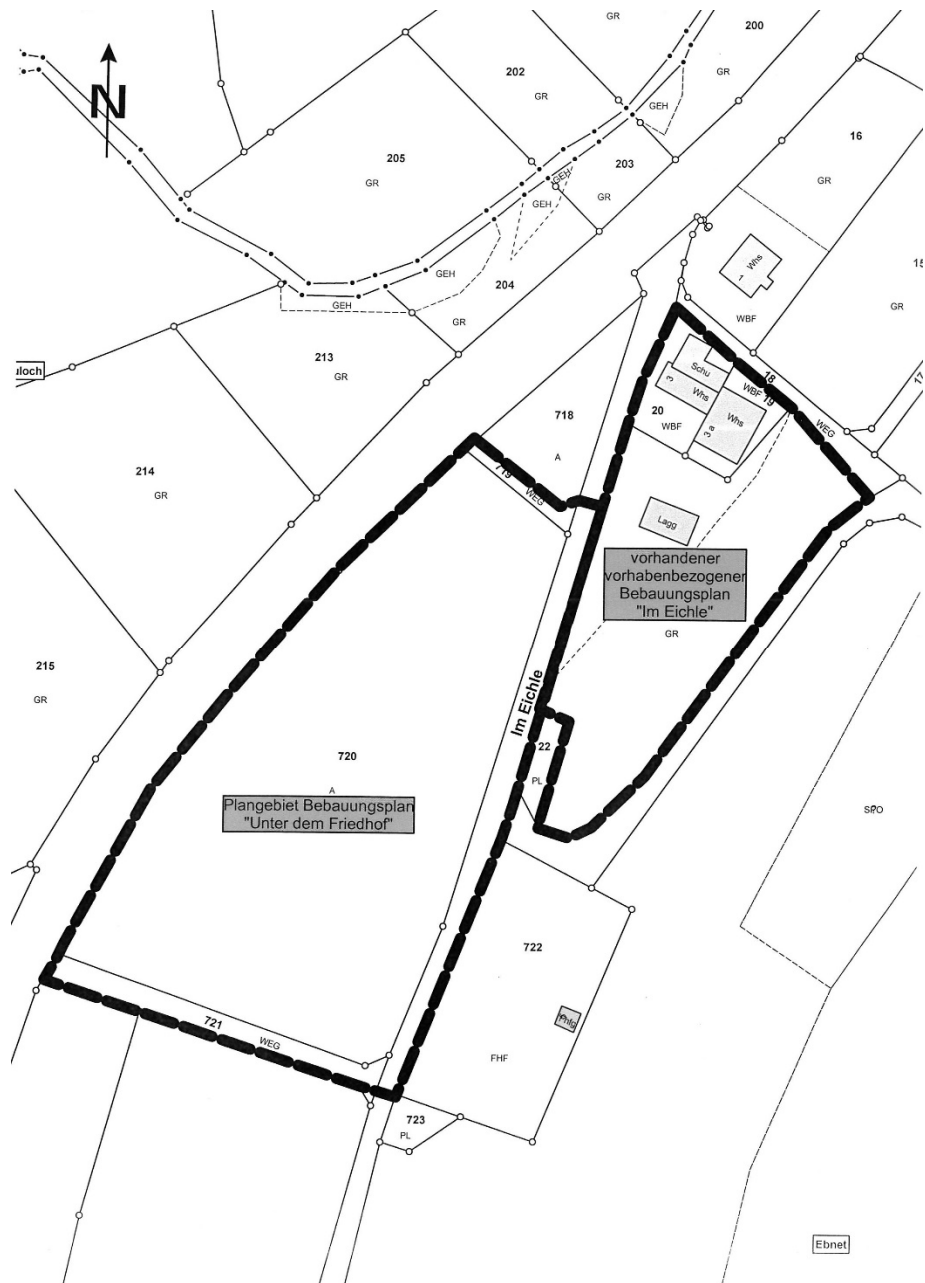
(III) Der Ortszusammenhang des Plangebiets ist ebenso gegeben.

Die Integration des Baugebiets in die Bestandsbebauung zeigt das folgende Bild:



Hier wird deutlich, dass das Plangebiet mit dem Ort verbunden wird.

Das Plangebiet grenzt direkt an den vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Eichle“ an. Dies zeigt nochmals folgender Lageplan:



Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Ortsteil Dillendorf um einen sehr ländlich geprägten Ortsteil mit großen Baugrundstücken und vielen (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen handelt. Der Ortsteil selbst umfasst daher eine eher lockere bzw. lose Bebauung.

Von der Überplanung sind keinerlei Schutzgebiete betroffen (LSG, NSG, FFH-Gebiet, VSG, WSG und Bitotope). Demnach bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

Auf der Grundlage der vorgenommenen umfassenden Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 b BauGB ohne eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht durchgeführt werden und die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind anzuwenden.

7. Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB (siehe Ausführungen unter Nr. 6 dieser Begründung). In diesem Zusammenhang wird keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (gem. §§ 13 b, 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Dennoch werden mit verschiedenen Festsetzungen, wie z.B. Pflanzfestsetzungen, dem Umwelt- und Naturschutz Rechnung getragen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straßeninfrastruktur erschlossen. Die Fahrbahnbreite wird eine Breite von 4,50 m aufweisen. Dies entspricht ebenso dem Bestand. Das Verkehrsaufkommen ist durch das neue Plangebiet, sowie die vorhandenen Bestandsgebäude beschränkt. Eine Fahrbahnbreite von 4,50 m ist aufgrund des überschaubaren Verkehrsaufkommens ausreichend.

Zur Erschließung der Bauplätze Nr. 3 und Nr. 4 wird eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. *Eine Ausfahrt vom Wendehammer auf die Kreisstraße ist nicht vorgesehen bzw. aufgrund des Höhenunterschiedes technisch nicht machbar. Dies wurde ergänzend im zeichnerischen Teil durch einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet.*

Die Einrichtung von durchgängigen Gehwegen entlang der Erschließungsstraße ist im Hinblick auf die zu erwartenden relativ geringen Verkehrsmengen nicht notwendig.

~~Bislang befand sich auf Grundstück Flst. Nr. 22 der Parkplatz für die Friedhofbesucher. Dieser fällt durch die Einplanung des Bauplatzes Nr. 9 weg. Deshalb werden neue Parkflächen entlang der Straße „Im Eiche“ bei Bauplatz Nr. 9 und Nr. 10, sowie nördlich des Friedhofgeländes ausgewiesen.~~

8.2 Wasser/ Abwasser/ Energie

Wasser:

Das geplante Baugebiet soll über die bestehende öffentliche Wasserversorgung versorgt werden.

Abwasser:

Das geplante Baugebiet entwässert im Trennsystem.

Das Schmutzwasser soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal „Im Heuloch“, westlich der Kreisstraße, eingeleitet werden. Hierzu wird das Kanalnetz erweitert.

Parallel zur neuen Schmutzwasserleitung wird ein Regenwasserkanal errichtet, der in den Dorfbach einleitet. Der Anschlusspunkt am Dorfbach wird westlich der Kreisstraße Richtung Brunnadern erfolgen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Ergänzend wird unter Ziffer 6 der örtlichen Bauvorschriften Folgendes festgesetzt:

„Niederschlagswasserbeseitigung (privat):

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Je 50 m² nicht begrünter Grundstücksfläche sind dann mindestens 1,0 m³ wirksames Wasserspeichervolumen vorzuhalten. Die Überläufe sind einer Versickerung zuzuführen oder an die neu errichtete örtliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.“

Energie/ Telekom usw.:

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der ED Netze GmbH.

Die Netze der kabelgebundenen Versorger müssen erweitert werden.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert.

8.4 Abfallbeseitigung

Durch die vorhandene Straßenverkehrsfläche, sowie die neu geplante Stichstraße mit Wendehammer ist die Abfallbeseitigung für alle Baugrundstücke sichergestellt.

8.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Das noch nicht städtische Grundstück Flst. Nr. 720 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Stadt Bonndorf erworben. Die übrigen Flächen, insbesondere die Verkehrsflächen, sind bereits im Eigentum der Stadt Bonndorf. ~~Die übrige Fläche (Bauplatz Nrn. 11 und 12) bleiben im jeweiligen Privateigentum.~~ Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung.

9. Flächenbilanz

<i>Bruttobauland</i>	<i>9.025 m²</i>
<i>davon:</i>	
- <i>Bauland (Summe aller Baugrundstücke):</i>	<i>7.370 m²</i>
- <i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1.655 m²</i>

Bonndorf i. Schw., *22. Oktober 2018*

Scharf, Bürgermeister

- *Änderungen zum Aufstellungsbeschluss*
- ~~*Streichungen zum Aufstellungsbeschluss*~~