

ENTWURF

Stadt Bonndorf im Schwarzwald

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit Vorhaben- und
Erschließungsplan

„Blattert Mühle“,

Gemarkung Wellendingen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB-

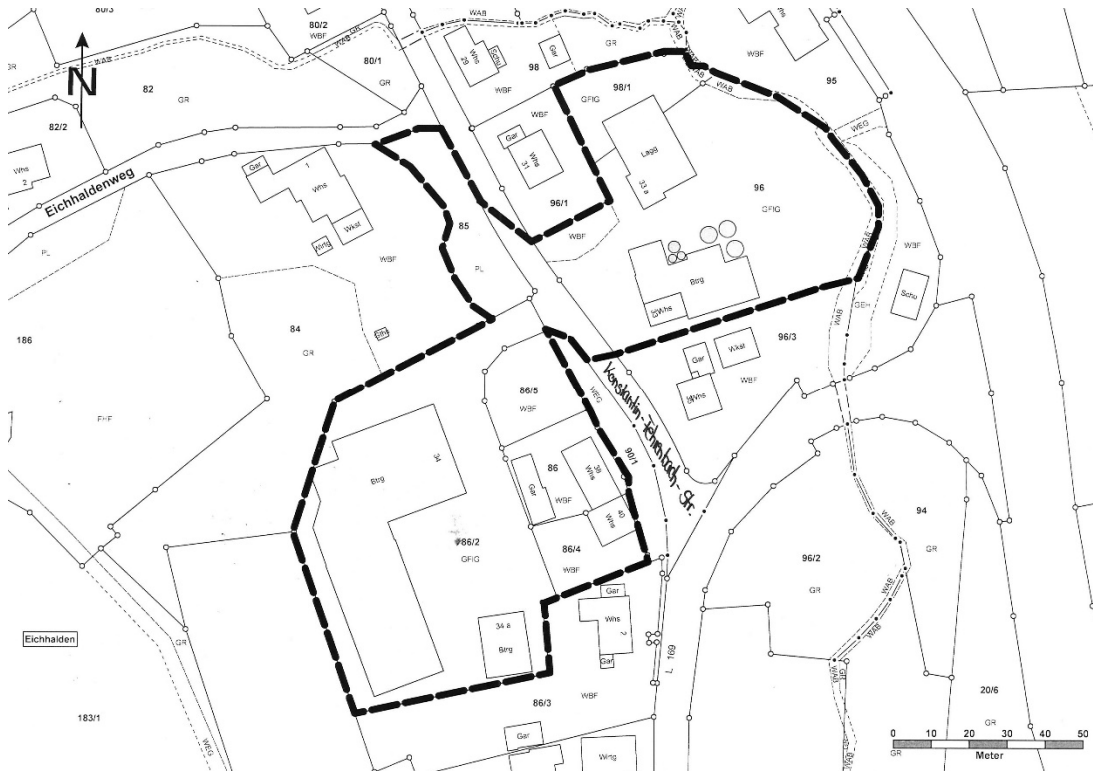
Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Erfordernis der Planung	3
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	5
5.	Inhalt der Planung	
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Bauweise	7
6.	Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	8
7.	Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	8
8.	Erschließung	
8.1	Verkehrsfläche	8
8.2	Abwasser	9
8.3	Wasser	9
8.4	Strom	9
8.5	Telekommunikation	9
8.6	Löschwasser	9
9.	Bodenordnung	9
10.	Verwirklichung	10
11.	Flächenbilanz	10

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.260 m².

Zum überplanten Bereich gehören die Grundstücke Flst. Nrn. 86/2, 86/4, 86, 86/5, 85, 90/2/Teil, 96 und 98/1, Gemarkung Wellendingen:



Übersichtsplan

Das Plangebiet befindet sich entlang der Hauptinnerortsstraße, der Konstantin-Fehrenbach-Str., in Wellendingen. Wie im Übersichtsplan deutlich wird, sind bereits einige bauliche Anlagen im Plangebiet vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bestandsbebauung der „Konstantin-Fehrenbach-Straße“.
- Im Osten durch die B 315.
- Im Süden durch die L 169, sowie die Bestandsbebauung der Straße „An der Steige“.
- Im Westen durch Grünflächen des Gewanns „Eichhalden“.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung eines zeitgemäßen Mühlenbetriebs *insbesondere* mit Produktion, Verkauf, Bäckerei, *Bistro/ Café*, Verwaltung und Lager, *etc.* im Plangebiet geschaffen werden.

3. Erfordernis der Planung

Bisher befand sich der Mühlenbetrieb der Blattert Mühle *ausschließlich* auf Grundstück Flst. Nrn. 96, 98/1 und 85, Gemarkung Wellendingen (Planbereich I). *Im Gebäude Konstantin-Fehrenbach-Str. 33 befand sich die Produktion mit Verwaltung und Bäckerei. Im Gebäude Konstantin-Fehrenbach-Str. 33 a befand sich das Lager und ein kleiner Mühlenladen.* Auf den übrigen Grundstücken des Plangebiets (Planbereich II) befand sich *bisher* das Betriebsgelände der Fa. Lehner Haus, Fertighaushersteller.

Die Blattert-Mühle wird in Wellendingen in der nunmehr 6. Generation von der Familie Blattert betrieben. Vor zwei Jahren hatte Herr Blattert die Möglichkeit das ehem. Lehner Haus Areal (*Planbereich II*) zu erwerben. Dies betrifft die Grundstücke Flst. Nrn. 86/2, 86/5, /6 und 86/4, Gemarkung Wellendingen.

Zur Weiterentwicklung des Betriebs um langfristig auch am Markt bestehen zu können, waren diese Erweiterungsflächen dringend notwendig.

Die Familie Blattert plant *in einem ersten Schritt* im neu erworbenen Betriebsgebäude, Konstantin-Fehrenbach-Str. 34, Hochregallager, einen Mühlenladen mit bis zu max. 800 m² VK, eine Backstube mit Café und Bistro einzurichten.

Gleichzeitig sollen in den dann freiwerdenden Räumlichkeiten, Konstantin-Fehrenbach-Str. 33a, Konferenz- und Seminarräume, sowie ein Info-Point für Besucher (Rund um das „Korn“) eingerichtet werden.

Außerdem enthält das *langfristige* Betriebskonzept des Unternehmens die Errichtung von weiteren Silos, deren Standorte derzeit noch unklar sind, und die zur Verfügungsstellung von Wohnungen für Personal. Ein Wohnhaus (Konstantin-Fehrenbach-Str. 40) ist für diese Zwecke bereits vorhanden.

Bis auf die langfristig geplanten Silos sind die baulichen Anlagen bereits vorhanden. *Hauptsächlich erfolgen Umnutzungen innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten.*

Im Detail sind daher folgende (Um-)Nutzungen geplant:

Planbereich I:

- *Produktion*
- *Verwaltung*
- *Seminarhaus*
- *Info-Point (Rund um das „Korn“)*

Planbereich II:

- *Verkauf (Mühlenladen) mit Bistro, Cafè und Bäckerei*
- *Lager*
- *Betriebswohnungen*

Der folgende Übersichtsplan zeigt die geplanten (Um-)Nutzungen:



Um am Markt bestehen zu bleiben ist eine dauerhafte Weiterentwicklung des Betriebs notwendig. Deshalb erübrigt sich von selbst, dass die vorgenannten Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, variabel getauscht, erweitert oder reduziert werden können.

Bislang gibt es für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Alle Bauvorhaben wurden nach § 34 BauGB beurteilt.

Dieses neue Konzept der Blattert Mühle, insbesondere die geplanten Nutzungsänderungen im ehem. Lehner Haus Areal, sind mit § 34 BauGB nicht mehr vereinbar.

Zur Sicherstellung des Erhalts und der Weiterentwicklung des Mühlenbetriebs ist daher diese Überplanung erforderlich.

Aus städtebauliche Sicht, ist die Überplanung des Gebiets zu begrüßen, da mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. deren Rahmenbedingungen abschließend definiert werden. Es sind bereits viele bauliche Anlagen vorhanden. Die Beurteilung nach § 34 BauGB war jedoch auch für die angrenzende Nachbarschaftsbebauung immer mit Unklarheiten verbunden. Nun findet eine konkrete Definition statt. Das Gesamtareal ist rundum in die Bestandsbebauung eingebettet, sodass der Bebauungsplan zweifellos eine Innenbereichsverdichtung darstellt.

Die Planung steht zudem – über die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen hinaus – auch im öffentlichen Interesse, weil ein Mühlenbetrieb mit der Verarbeitung und Herstellung von Getreideprodukten zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beiträgt.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat Herr Daniel Blattert, Inhaber der Blattert Mühle, mit Schreiben vom 15.08.2018 beantragt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

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.

Der Großteil des Plangebiets ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ca. 20 % des Plangebiets enthält keine Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren auch dann aufgestellt werden, wenn er den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entspricht (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan um keine parzellenscharfe Abgrenzung handelt.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird *in Zusammenhang mit der Atypik eines Mühlenbetriebs* im gesamten Plangebiet Sondergebiet „Blattert Mühle“ festgesetzt.

Die für die derzeit geplanten Nutzungen erforderlichen baulichen Anlagen sind bereits Bestand. Sie sollen nur innerhalb der Räumlichkeiten umgenutzt werden.

Aufgrund der Besonderheit des Mühlenbetriebs (hohe Gebäude und Siloanlagen mit integrierten Verkaufsflächen) und der erheblichen Bedeutung dieses Betriebs für die nachhaltige Regionalentwicklung ist die Ausweisung eines Sondergebiets städtebauliche gerechtfertigt bzw. auch erforderlich.

Im Detail wird als Art der baulichen Nutzung folgendes festgesetzt:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Blattert Mühle“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Blattert Mühle“ dient der Unterbringung eines Gewerbebetriebes zur Verarbeitung, Herstellung, Lagerung, Vertrieb und Verkauf vorwiegend von Produkten auf Getreidebasis.

Planbereich I:

Innerhalb des Sondergebiets „Blattert Mühle“ (Planbereich I) sind bauliche Anlagen und Nutzungen aus folgenden Betriebszweigen zulässig:

- *Mühle und Getreideverarbeitung (z.B. Mühlenanlagen, Produktion, Siloanlagen),*
- *Bäckerei und Herstellung von Lebensmitteln,*
- *Lagerräume/ -hallen für den Mühlenbetrieb,*
- *Verwaltung und Betriebsführung (z.B. Verwaltungsgebäude, Besucher(Infopoint)-/ Konferenz- und Seminarräume, betriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen),*
- *Wohnungen für Personal und*
- *Lagerräume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Planbereich II:

Innerhalb des Sondergebiets „Blattert Mühle“ (Planbereich II) sind bauliche Anlagen und Nutzungen aus folgenden Betriebszweigen zulässig:

- *Verkaufsstätten (Mühlenladen) bis max. 800 m² VK. Verkaufsstätten sind mit folgendem Sortiment zulässig:*

(Auszug aus der Bonndorfer Liste vom 15.05.2013 – Einzelhandelskonzept Bonndorf i. Schw., Seiten 77-78; Stand: 15.05.2013; BBE Handelsberatung GmbH):

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente):

- *Lebensmittel, Getränke*
- *Reformwaren, Naturkost*
- *Tiernahrung*

Beispielhaft für das Sortiment der „Blattert Mühle“ ist die derzeitige Sortimentenliste (Futtermittel + Getreideprodukte). Diese ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Erweiterungen des Sortiments innerhalb

des oben für zulässig erklärten nahversorgungsrelevanten Sortiments sind zulässig.

- *Mühle und Getreideverarbeitung (z.B. Mühlenanlagen, Produktion, Siloanlagen),*
- *Bäckerei und Herstellung von Lebensmitteln,*
- *Lagerräume/ -hallen für den Mühlenbetrieb,*
- *Verwaltung und Betriebsführung (z.B. Verwaltungsgebäude, Besucher(Infopoint)-/ Konferenz- und Seminarräume, Bistro und Café, betriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen),*
- *Wohnungen für Personal und*
- *Lagerräume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und eine max. Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die max. Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Höchstgrenze der BauNVO. Der Mühlenbetrieb erfordert einen hohen Versiegelungsgrad, insbesondere in Zusammenhang mit den notwendigen Verkehrswegen und Stellflächen auf dem Betriebsgelände.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden. Es wurde für jeden Planbereich die jeweils höchsten Gebäude mit einem Zuschlag von ca. 3,00 m als max. Höhenangabe verwendet. Ausgenommen werden hiervon Silos und untergeordnete betrieblich bedingte, unverzichtbare Einzelbauteile, diese dürfen die max. Höhe um 5,00 m überschreiten. Dies ist aufgrund der spezifischen Anlagen, die für einen Mühlenbetrieb notwendig sind, zwingend erforderlich.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster gekennzeichnet.

Mit der Ausweisung der großzügigen Baufenster soll eine ausreichende Flexibilität geschaffen werden.

5.4 Bauweise

In beiden Planbereichen wird die „abweichende“ Bauweise festgesetzt.

Die Aufrechterhaltung des Mühlenbetriebs erfordert spezifische Gebäude. Dies führt dazu, dass Gebäudelängen von über 50,00 m notwendig werden.

Das bereits bestehende Gebäude auf dem ehem. Lehner Haus Areal, Konstantin-Fehrenbach-Str. 34, hat bereits jetzt eine Gesamtlänge von über 50,00 m.

Demzufolge ist die Festsetzung einer „abweichenden“ Bauweise mit folgendem Inhalt erforderlich:

„Die abweichende Bauweise gilt in dem Maße, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.“

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

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens eingeräumt worden.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Blattert Mühle“, Gemarkung Wellendingen liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage. Er dient damit der Innenentwicklung und somit der Nachverdichtung. Es werden weniger als 20.000 m² zu versiegelte Fläche durch die Festsetzung ermöglicht, da der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits deutlich weniger Fläche als 20.000 m² umfasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Blattert Mühle“ fest und eröffnet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (*siehe Ziffer 5.1 dieser Begründung*).

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter vor. Im nordöstlichen Planbereich, verläuft das FFH-Gebiet „Blumberger Pforte und Mittlere Wutach“, sowie ein kartiertes Offenlandbiotop mit dem Biototyp „Feldhecken, Feldgehölze“. Diese Kartierungen verlaufen entlang des Ehrenbachs. Im zeichnerischen Teil wird diese Fläche als Schutzzone ausgewiesen. Es sind daher in diesem Bereich keine baulichen Veränderungen möglich. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben.

Auf der Grundlage der vorgenommenen umfassenden Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a Abs. 2 BauGB ohne eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht durchgeführt werden und die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind anzuwenden.

7. Umweltprüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

8. Erschließung

8.1 Verkehrsfläche:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Konstantin-Fehrenbach-Straße.

8.2 Abwasser:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser:

Das Plangebiet ist, bzw. neue bauliche Anlagen sind, an die bestehenden Schmutzwasserkanäle anzuschließen. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Bonndorf-Dillendorf eingeleitet.

Regenwasser:

Regenwasser des gesamten Plangebiets ist in den nordöstlich vorhandenen Ehrenbach einzuleiten. Alternativ ist die Einleitung, insbesondere des Planbereich II, in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Konstantin-Fehrenbach-Straße möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass der vorhandene Querschnitt ausreichend ist. Dies ist mit Hilfe einer hydraulischen Berechnung, die von einem Fachbüro erstellt werden muss, zu überprüfen.

Sollten neue bauliche Anlagen errichtet werden bzw. vorhandene bauliche Anlagen erweitert werden, dann ist die Errichtung einer Versickerungsmulde nach dem Stand der Technik erforderlich. Überläufe sind in den Ehrenbach, alternativ falls möglich (s.o.) in den vorhandenen Regenwasserkanal der Konstantin-Fehrenbach-Straße einzuleiten.

8.3 Wasser:

Das Plangebiet ist, bzw. neue Anlagen sind, an die bestehende öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

8.4 Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über die ED Netze GmbH.

8.5 Telekommunikation:

Der Anschluss an die Fernmeldetechnik ist gesichert.

8.6 Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung ist durch den angrenzenden Ehrenbach, durch die vorhandene öffentliche Wasserversorgung und durch den vorhandenen Löschwassertank am kommunalen Bürgerhaus in der Konstantin-Fehrenbach-Straße gesichert

9. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Fam. Blattert im Eigentum der überplanten Grundstücke ist.

10. Verwirklichung

Der Vorhabenträger, Herr Daniel Blattert, beabsichtigt die Umnutzung des Bestandsgebäudes in der Konstantin-Fehrenbach-Str. 34 in Lager, Verkaufsraum, Backstube, Café und Bistro mit Nebenräumen bis zum *31.12.2020* umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

11. Flächenbilanz

Bruttobauland	12.260 m ²
davon:	
- Nettobauland	11.158 m ²
- Verkehrsfläche	370 m ²
- Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts	732 m ²

Bonndorf i. Schw., *21. Januar 2019*

Scharf, Bürgermeister

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