

## **BEGRÜNDUNG**

### **über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sportplatz Gündelwangen“ in Gündelwangen**

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

#### **1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Sportplatz Gündelwangen“, in Kraft getreten am 15. November 2001, soll im beschleunigten Verfahren geändert werden. Betroffen sind die Grundstücke Flst. Nrn. 95/1/Teil und 106/3/Teil, Gemarkung Gündelwangen. Den Änderungsbeschluss hat der Gemeinderat der Stadt Bonndorf in seiner öffentlichen Sitzung am 29. April 2019 gefasst.

Die Eheleute Spengler, Grundstückseigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 95/1, Gemarkung Gündelwangen, möchten ihr Grundstück teilen und ein weiteres Wohnhaus im östlichen Teil des Grundstücks errichten. Das von ihnen derzeit bewohnte Haus, Espan 8c, soll dann verkauft werden. Zur Eigennutzung möchten die Eheleute Spengler dann im östlichen Teil des Grundstücks ein neues, eingeschossiges, barrierefreies Wohnhaus errichten. Das bereits vorhandene Gartenhaus auf diesem Grundstücksteil soll in diesem Zuge zurückgebaut werden.

Um eine ausreichende Zugangsmöglichkeit zum hinteren Teil des Grundstücks zu schaffen, erwerben die Eheleute Spengler vom direkt angrenzenden städtischen Grundstück Flst. Nr. 106/3 noch eine Teilfläche von ca. 265 m<sup>2</sup>.

In Anbetracht des ökologischen Ziels „Innenbereich vor Außenbereich“ und der damit verbundenen Innenbereichsverdichtung ist das Bauvorhaben zu begrüßen.

Eine zweite-Reihe-Bebauung ist bereits südlich der Bebauungsplanänderung vorhanden. Das Bestandsgebäude Espan 8b zeigt dies.

Demzufolge kann aufgrund der umliegenden Vorprägung bei der Planänderung von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesprochen werden.

Nur mit der Bebauungsplanänderung ist das geplante Bauvorhaben genehmigungsfähig.

Der nachfolgende Kartenausschnitt stellt den aktuellen und den geänderten Bebauungsplan dar:



## 2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines weiteren Wohnhauses mit Garage/ Carport und den dazugehörigen Nebenanlagen auf Grundstück Flst. Nrn. 95/1/Teil und 106/3/Teil, Gemarkung Gündelwangen geschaffen werden.

## 3. Inhalt der Planänderung

- **Baugebiet:** Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet I b „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Unabhängig von der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind im Plangebiet I b Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets gem. Nr. 6.1 d TA Lärm zu dulden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, dass vorgenannte Planvorhaben zu ermöglichen. Dennoch gibt es in diesem Bereich schon deutliche Vorbelastungen in Bezug auf Immissionen, insbesondere durch den angrenzenden Sportplatz mit Clubhaus und dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb (Espan 12). Deshalb wird in den Festsetzungen die Einschränkung bzw. Öffnung hinsichtlich der Lärmwerte vorgenommen.

- **Grundflächenzahl:** Die zulässige Grundflächenzahl ist im gesamten Baugebiet I b festgesetzt auf GRZ = 0,4.
- **Geschossflächenzahl:** Die zulässige Geschossflächenzahl ist im gesamten Baugebiet I b festgesetzt auf GFZ = 0,8.
- **Vollgeschosse:** Die Höchstzahl der Vollgeschosse ist im gesamten Plangebiet I b festgesetzt auf Z = 1.
- **Höhe der Gebäude:** Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf EFH max. 800,50 m.ü.NN. festgesetzt. Bezugspunkt für die EFH ist der Rohfußboden. Bei versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die untere EFH.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist, unter Beachtung von Abschnitt C, Ziffer 2 dieser Festsetzungen, ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 7,50 m.

- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für im Plangebiet I b im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- **Dachneigung:** Die Dachneigung muss 15° bis 45° betragen.
- **Dachgauben:** Bezüglich Dachaufbauten wird auf die Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Garagendächern, in Kraft getreten am 22.01.2009, verwiesen.
- **Niederschlagswasserbeseitigung:** Die Regenwasserbeseitigung hat durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten. Überläufe sind an vorhandene Gräben anzuschließen.
- **Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen:** Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m bezogen auf das gewachsene Gelände sind nicht zulässig.

## **Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.**

Mit den o.g. Regelungen wird das Bauvorhaben entsprechend den Vorstellungen des Bauherrn genehmigungsfähig.

Die Angrenzer haben der Durchführung der Bebauungsplanänderung schriftlich zugestimmt.

### **4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da alle Bedingungen dafür erfüllt sind: Der zulässige Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche wird nicht überschritten. Die Größe des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 827 m<sup>2</sup>. Schon allein deswegen wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> i.S.d. § 13 a BauGB nicht überschritten, da die Gesamtfläche der Änderung deutlich unter dieser Begrenzung liegt.

Aus dem Inhalt und den Zielen der Bebauungsplanänderung (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets) ergibt sich, dass durch die Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000, FFH-Gebiete etc.) bestehen keine Anhaltspunkte. In diesem Zusammenhang wird auf das beigefügte Schreiben von Herrn Hafner, ABL Büro für Landschaftsökologie, vom 17.05.2019 verwiesen. Von der Umweltprüfung nach § 2 a Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4 c BauGB wird daher abgesehen.

### **5. Umweltprüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe Ausführungen unter Nr. 4 dieser Begründung). In diesem Zusammenhang wird keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (§§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Hinsichtlich der Unbedenklichkeit der Bebauungsplanänderung wird auf das beigefügte Schreiben von Herrn Hafner, ABL Büro für Landschaftsökologie, vom 17.05.2019 verwiesen.

### **6. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bonndorf i. Schw., 29. April 2019

Scharf, Bürgermeister