

**Stadt Bonndorf im Schwarzwald,  
Gemarkung Bonndorf**

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

**„Mittlshardt IV“,**

Gemarkung Bonndorf

Der Bebauungsplan „Mittlshardt II, 2. BA“, rechtskräftig seit 10.11.2011,  
tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Mittlshardt IV“ im  
Überschneidungsbereich außer Kraft.

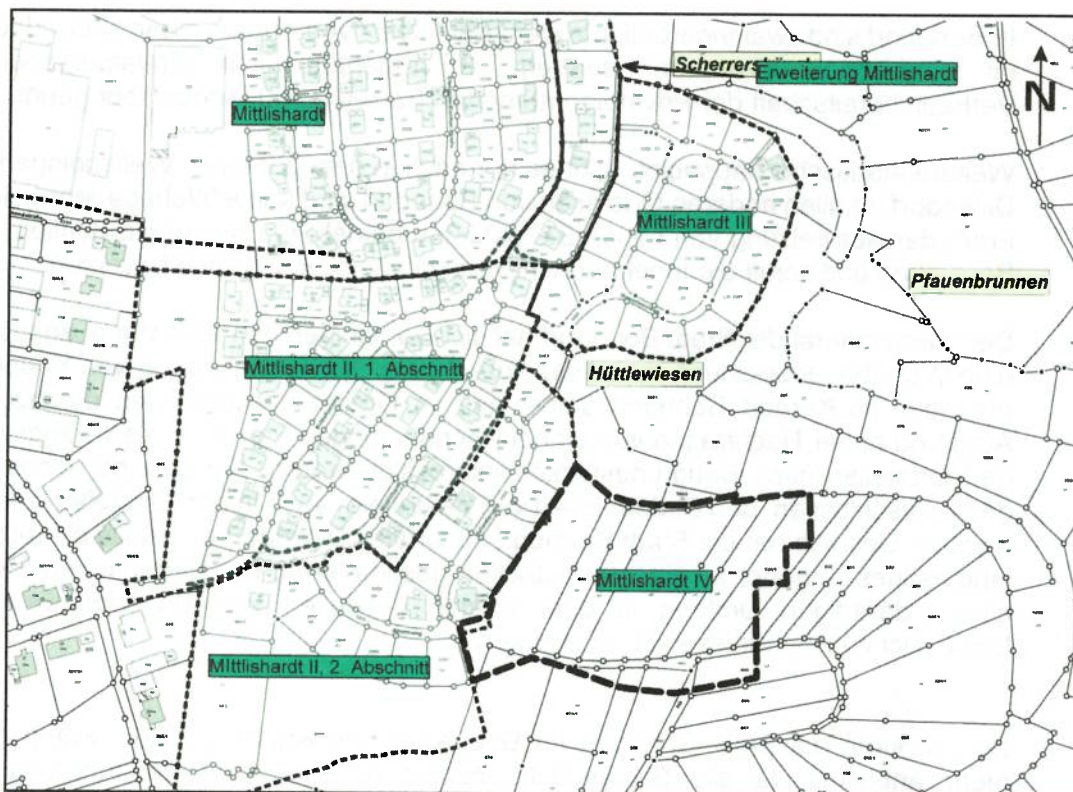
# Inhaltsverzeichnis

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Erfordernis der Planung</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>	
4.1	Regionalplan 2000	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	4
<b>5.</b>	<b>Naturgrundlagen/ derzeitige Nutzungen</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	6
6.4	Grünordnung und Umweltprüfung	7
6.5	Private Grünflächen	7
6.6	Flächen für die Landwirtschaft	7
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	
7.1	Erschließung	8
7.2	Wasser/ Abwasser/ Energie	9
7.3	Löschwasserversorgung	10
7.4	Abfallbeseitigung	10
7.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
7.6	Bodenordnung	12
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Zum überplanten Bereich gehören die Grundstücke Flst. Nrn. 833/Teil, 834/1/Teil, 836, 837, 840, 841, 843, 865/Teil, 868/Teil, 869/Teil, 870/Teil, 871/1/Teil, 874/Teil und 3336/Teil, Gemarkung Bonndorf:



Übersichtslageplan

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen sechsten Erweiterungsabschnitt des Wohngebietes „Mittlishardt“ dar.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurz- und mittelfristige Wohnbauentwicklung in Bonndorf geschaffen werden.

## 3. Erfordernis der Planung

Am 31. August 2017 ist der letzte Erweiterungsabschnitt, Bebauungsplan „Mittlishardt III“, in Kraft getreten. Der Bebauungsplan „Mittlishardt III“ ermöglichte die einzige städtische Wohnbauentwicklung im Kernort Bonndorf.

Ein weiteres privates Baugebiet „Im Waldfrieden“ im Bereich des ehemaligen Jugendherbergsareals mit 26 Baugrundstücken wurde am 30.05.2019 mit Hilfe eines

Vorhaben- und Erschließungsplans rechtskräftig. Dieses Projekt war für die Stadt Bonndorf zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken und Ausweisung eines weiteren Wohngebiets sehr begrüßenswert und hinsichtlich des konkreten Bedarfs dringend erforderlich. Alle Baugrundstücke sind bereits jetzt schon an Bauwillige verkauft worden.

Demnach ist deutlich erkennbar, dass weiterhin eine enorme Nachfrage an Baugrundstücken in Bonndorf gegeben ist.

In Bonndorf sind zwar innerörtlich zudem Baulücken vorhanden, diese sind jedoch nicht im städtischen Eigentum, sondern im Eigentum von Privatpersonen. Die Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer an Bauwillige ist jedoch sehr gering.

Weitere städtische Baugebiete gibt es nur noch in den Ortsteilen Wellendingen und in Dillendorf. In allen anderen Ortsteilen von Bonndorf wird keine Wohnbauentwicklung in Form der Ausweisung von neuen Baugebieten betrieben. Es wird die Schließung von Baulücken und somit die Innenbereichsverdichtung grundsätzlich bevorzugt.

Der Gemeinderat der Stadt Bonndorf hat sich vor einigen Jahren dafür ausgesprochen eine Wohnbauentwicklung durch die Ausweisung und Erschließung von Baugebieten nur noch im Kernort Bonndorf selbst und im Ortsteil Wellendingen durchzuführen. Aufgrund hoher Nachfragen von einheimischen, jungen Familien, die vorzugsweise in den Ortsteilen nach Baugrundstücken interessiert waren, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, den Bedürfnissen von Beiwilligen auch in den Ortsteilen gerecht zu werden. Deshalb hat die Stadt Bonndorf im Ortsteil Dillendorf ebenfalls ein mittel- und langfristiges Angebot an Baugrundstücken geschaffen. Eine Wohnbauentwicklung in einem derartigen Umfang in den übrigen Ortsteilen von Bonndorf würde den tatsächlichen Bedürfnissen zuwiderlaufen.

Derzeit kann die Stadt Bonndorf im Baugebiet „Mittlishardt III“ kein Baugrundstück mehr anbieten, da alle Grundstücke bereits an Bauwillige verkauft und in der Zwischenzeit auch fast vollständig bebaut sind.

Dennoch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in Bonndorf enorm. Da kein Bauplatz mehr zur Verfügung steht, kann die Stadt Bonndorf dieser Nachfrage nur mit der Ausweisung eines neuen Baugebiets gerecht werden.

Um daher ein kurz- und mittelfristiges Angebot an Wohnbauflächen in Bonndorf zur Verfügung stellen zu können soll ein weiterer Abschnitt, „Mittlishardt IV“, überplant und erschlossen werden.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ist daher die Ausweisung eines weiteren Abschnittes im Gebiet „Mittlishardt“ naheliegend und hinsichtlich des konkreten Bedarfs dringend erforderlich. Bereits jetzt ist eine ganze Reihe von interessierten Bauwilligen für Bonndorf gelistet.

Nur durch die Ausweisung weiterer Baugrundstücke können einheimische Familien im Ort gehalten werden und die Infrastruktur aufrechterhalten werden.

Durch die Konzentration der Wohnbauentwicklung auf das Gebiet „Mittlishardt“ wird einer geordneten städtebaulichen Planung vollumfänglich entsprochen.

#### Zur Standortwahl:

Die Stadt Bonndorf hat verschiedene Erweiterungsalternativen begutachtet. Die Erweiterung im Bereich Mittlishardt war unstrittig, da sich der Gemeinderat der Stadt

Bonndorf vor Jahren für eine Konzentration der Wohnbauentwicklung im Bereich „Mittlishardt“ ausgesprochen hat. Dies widerspiegelt der Flächennutzungsplan.

Vor einigen Jahren war bereits das derzeitige Plangebiet als Erweiterung geplant. Allerdings ist sich die Stadt Bonndorf damals mit den Privateigentümern der landwirtschaftlichen Grundstücke nicht einig geworden. Aufgrund schwieriger Eigentumskonstellationen in Form von Erbengemeinschaften usw. haben sich die Grundstücksverhandlungen hingezogen, sodass man sich damals zunächst für die Erweiterung „Mittlishardt III“ entschieden hat.

Erfreulicherweise konnte die Stadt Bonndorf nun zwischenzeitlich alle Grundstücke die für die Erweiterung „Mittlishardt IV“ erforderlich sind, erwerben.

#### **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 Planbereich vollständig als „Wohnbauentwicklungsfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

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

Ein minimaler Teilbereich des Plangebiets ist bereits mit dem Bebauungsplan „Mittlishardt II, 2. BA“ überplant.

Der Bebauungsplan „Mittlishardt II, 2. BA“, rechtskräftig seit 10.11.2011, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Mittlishardt IV“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

#### **5. Naturgrundlagen/derzeitige Nutzungen**

Die überplante Fläche liegt außerhalb des eigentlichen Siedlungskörpers. Die Grundstücke werden derzeit ausschließlich als Grünlandfläche genutzt.

## **6. Inhalt der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht die Planung der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans „Mittlishardt II, 2. Abschnitt“ sowie der Bebauungspläne in unmittelbarer Nähe „Erweiterung Mittlishardt“, „Mittlishardt II, 1. Abschnitt“, „Mittlishardt III“ und entwickelt die bestehende Wohnbausituation weiter.

#### **6.1.1 Ausnahme für die Zulässigkeit für Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Für die Zulässigkeit für Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist ein maximaler Prozentsatz in Höhe von 30 % der zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl angesetzt.

Mit der zusätzlichen Regelung will die Stadt Bonndorf verhindern, dass im Bebauungsplangebiet die Ferienwohnnutzung der Hauptnutzung „Wohnen“ überwiegt. Somit kann eine mögliche Ferienwohnsiedlung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind der Hauptnutzung „Wohnen“ als untergeordnete Nutzung anzusehen.

### **6.2 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.

Der städtebauliche Maßstab für die künftige Wohnbauentwicklung wird aus dem direkt angrenzenden Bebauungsplan „Mittlishardt II, 2. Abschnitt“ sowie den Bebauungsplänen in unmittelbarer Nähe, insbesondere dem Bebauungsplan „Mittlishardt III“ abgeleitet und weiterentwickelt.

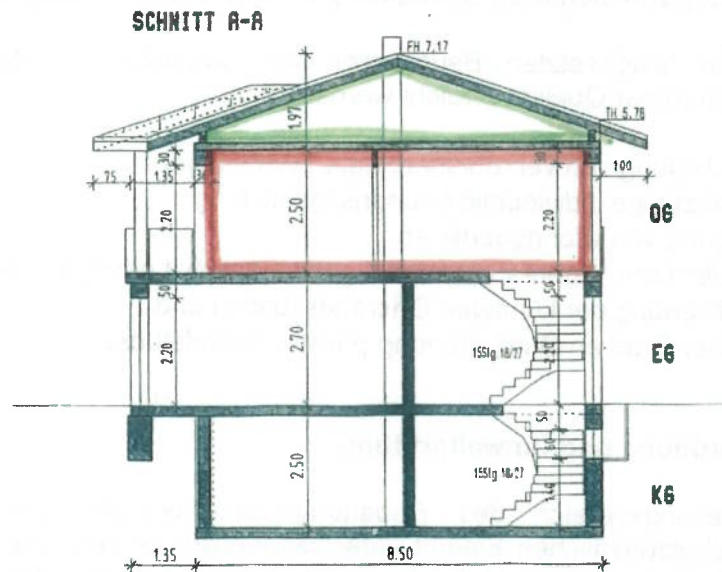
Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittlishardt IV“ sind vergleichbar mit dem Bebauungsplan „Mittlishardt III“. Diese haben sich bis heute sehr bewährt. Die Regelungen werden sehr großzügig gehalten, um für den Bauherrn eine flexible Gestaltungsweise auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Dennoch ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude aufgrund nachbarschützender Belange gegeben.

#### **6.2.1 Konkretisierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse „1“ festgesetzt. Aufgrund der Gewährung einer weitreichenden Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeit wird zudem abweichend hiervon ein weiteres Geschoss für zulässig erklärt, wenn es sich um Dachräume oder Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind.

Hiermit wird klargestellt, dass auch solche Obergeschosse (unten rot markiert) dann als Dachräume gelten, wenn im tatsächlichen Dach (unten grün markiert) keine Wohnnutzung stattfindet. Eine Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich zudem aus der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) und der max. zulässigen Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe.

Beispielskizze:



### 6.2.2 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

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

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

Mit den getroffenen Festsetzungen, dass bis zu vier Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. bis zu zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zugelassen werden, unterstützt die Stadt Bonndorf die Intention des Gemeinderats möglichst viel Wohnraum schaffen zu können, dabei aber gleichzeitig die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Nachdem die Stadt Bonndorf i. Schw. den künftigen Bauherren eine große Bandbreite hinsichtlich ihrer Gebäudegestaltungen zukommen lässt, wird mit der Festsetzung von bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. bis zu zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte ein zusätzliches Regulativ zur Schaffung von möglichst viel Wohnraum ermöglicht. Zudem kann mit dieser Regelung den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, den Wunsch eines Mehrfamilienhauses zu realisieren. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass enorme Kosten hinsichtlich des Grundstückskaufs aber auch bei dem späteren Unterhalt des Gebäudes gespart bzw. aufgeteilt werden können.

### 6.3 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 Bevölkerungsdichte und eine ortsuntypisch verdichtete Bauform zu vermeiden wurde

die Reihenhausbebauung für unzulässig erklärt. Aus demselben Hintergrund wurde die Errichtung von mehreren Gebäuden pro Baugrundstück ausgeschlossen.

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,
- Zusätzliche Wohnraumschaffung mit möglichst geringer Flächenversiegelung
- Aufwertung der künftigen Ortsrandsituation und
- Hoher Grad an Durchgrünung privater Grundstücke.

#### **6.4 Grünordnung und Umweltprüfung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zum Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff verschiedene grünordnerische Maßnahmen, wie z.B. Pflanzfestsetzungen, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung, Gestaltungsvorschriften für unbebaute Grundstücksflächen, usw. festgesetzt. Detaillierte Beschreibungen und Erläuterungen enthält der beigefügte Umweltbericht zur FFH-Verträglichkeitsprüfung der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen vom 14.03.2022.

Da bereits im Rahmen der Entwicklung des Baugebiets „Mittlishardt III“ zum einen eine naturschutzfachliche Einschätzung der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 15.06.2016 für das geplante Regenrückhaltebecken zur Entwässerung des Gesamtgebiets „Mittlishardt-Erweiterung“ und zum anderen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der Bebauungspläne „Mittlishardt II, 2. BA.“ und „Mittlishardt III“ sowie für das Regenrückhaltebecken der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 13.06.2017 erforderlich waren, sind diese beiden Gutachten ebenso Bestandteil der Begründung.

#### **6.5 Private Grünflächen**

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche die ausschließlich der privaten Grünfläche dient.

Zum Schutze des FFH-Gebiets ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Kompost) ist verboten. Befestigung und Versiegelung durch Wege oder Plätze ist ebenfalls nicht erlaubt.

#### **6.6 Flächen für die Landwirtschaft**

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche die weiterhin ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dient.

Das Grundstück Flst. Nr. 874/Teil war ursprünglich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeplant. Es wurden lange Grundstücksverhandlungen mit den entsprechenden Eigentümern geführt, allerdings ohne Erfolg, was schlussendlich dazu führte, dass die Fläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden musste.



Damit hier keine Baulücke entsteht, soll diese Fläche weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Der Gedanke der Stadt Bonndorf, die Teilfläche trotz den missglückten Grundstücksverhandlungen in den Geltungsbereich miteinzubeziehen, ist folgender: Sollten sich früher oder später die Eigentumsverhältnisse für die genannte Teilfläche ändern und der oder die Eigentümer wären bereit die kleine Teilfläche an die Stadt Bonndorf verkaufen zu wollen, so könnte man aus der jetzt ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“ ebenfalls nachträglich zwei Baugrundstücke mit Hilfe einer Bebauungsplanänderung ausweisen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Erschließung**

#### Verkehrsflächen:

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die Straßen „Ahornweg“ und „Holunderweg“ erschlossen.

Die talseitige Straße „Achse A“ wird insgesamt eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Davon sind 0,50 m dem geplanten Pflasterband zuzuschlagen.

Die Fahrbahnbreite der Hauptzufahrt „Achse B“ wird ebenfalls 5,00 m breit, zuzüglich eines Pflasterbandes von 0,50 m und eines Gehweges mit einer Breite von 1,50 m.

Die Straßen „Achse A“ und „Achse B“ werden so ausgerichtet, dass die Straßenführungen beider Straßen für mögliche Erweiterungen, eines im Anschluss weiteren Wohnbaugebiets in diesem Bereich, weitergeführt werden können.

Das geplante Ausbauprofil der Hauptzufahrtsstraße „Achse B“ mit 5,50 m stellt für die Aufnahme von zusätzlichem Fahrverkehr keine Schwierigkeiten dar.

Die Einrichtung eines Gehweges entlang der Hauptzufahrt ist im Anbetracht auf die jetzige Erweiterung „Mittlshardt IV“ noch von geringer Bedeutung. Im Hinblick allerdings auf spätere Wohngebietserweiterungen im Anschluss der jetzigen Erweiterung, ist ein Gehweg in diesem Straßenzug zwingend erforderlich, weil man davon ausgehen kann, dass sobald eine Weiterentwicklung in diesem Bereich realisiert wird, hohe Verkehrsmengen und relativ viel Durchgangsverkehr stattfinden wird. Daher wird bereits mit der jetzigen Erweiterung „Mittlshardt IV“ der Bau eines Gehweges berücksichtigt. Auch steht mit dem geplanten Gehweg somit für Fußgänger noch zusätzlich ausreichendes Potential zur Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des künftigen Verkehrsaufkommens bereit.

Eine Fortführung des Gehweges aus dem Holunderweg wird nicht geplant. Die Weiterführung des geplanten Gehweges aus dem Ahornweg bei der Hauptzufahrt Straße „Achse B“ reicht vollkommen aus, da auch im Hinblick auf künftige Erweiterungsabschnitte die Straße „Achse B“ das meiste Verkehrs- und Fußgängeraufkommen zu tragen hat.

Der Verbindungsweg (Achse C) zwischen den Straßen „Achse A“ und „Achse B“ wird ebenso eine Fahrbahnbreite von 5,50 m (davon sind 0,50 m Pflasterband) aufweisen

## 7.2 Wasser/ Abwasser/ Energie

Der geplante Bauabschnitt „Mittlishardt IV“ soll entsprechend den Vorgaben der bereits gebauten Abschnitte erfolgen.

### **Wasser:**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Leitung aus vorangegangenen Bauabschnitten.

### **Abwasser:**

Das geplante Baugebiet entwässert im Trennsystem. Das Abwasser des Wohngebiets soll in einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden mit Zuleitung bzw. Einleitung in unsere bestehende Kläranlage bei der Dillendorfer Säge. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt über ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Ehrenbach.

### 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 100 m<sup>2</sup> nicht begrünter Grundstücksfläche sind dann mindestens 1,5 m<sup>3</sup> wirksames Wasserspeichervolumen vorzuhalten. Die Überläufe sind an die örtliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.“

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Ehrenbach für das Gesamtgebiet „Mittlishardt - Erweiterung“ beantragt. Ein Grobkonzept liegt bereits vor. Dies beinhaltet die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit ca. 1.000 m<sup>3</sup> auf Grundstück Flst. Nr. 997/1, Gemarkung Bonndorf (siehe beigefügte Lagepläne der Greiner Ingenieure GmbH vom 19.04.2021). Die vollumfängliche Abhandlung der geplanten Gesamtentwässerung wird im Rahmen des Wasserrechtsantrags dargestellt. Der Wasserrechtsantrag ist derzeit in Bearbeitung und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren bei den Behörden eingereicht bzw. abgearbeitet.

### **Energie:**

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

### 7.3 Löschwasserversorgung

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

### 7.4 Abfallbeseitigung

Durch die Errichtung des Rundweges ist die Abfallbeseitigung problemlos. Die Müllfahrzeuge müssen nicht wenden, sondern können rundum alle Baugrundstücke gut anfahren.

### 7.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Entwicklung des Wohngebiets führt zwangsläufig zu einem naturschutzrechtlichen Eingriff (§ 1 a Abs. 3 BauGB). Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden nur in begrenztem Umfang innerhalb des Bebauungsplangebiets verhindert, gemindert oder ausgeglichen. Hauptsächlich werden die Eingriffe durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

Folgende Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen (siehe Umweltbericht zur FFH-Verträglichkeitsprüfung der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen vom 14.03.2022):

- **Ersatzmaßnahme E1 (Flst. Nr. 109, Gemarkung Wellendingen)**  
(Grundstück ist im Alleineigentum der Stadt Bonndorf)  
Entwicklung einer Fettwiese zu einer montanen Magerwiese
- **Ersatzmaßnahme E2 (Flst. Nr. 1047, Gemarkung Wellendingen)**  
(Grundstück ist im Alleineigentum der Stadt Bonndorf)  
Entwicklung einer artenreichen Fettwiese zu einer montanen Magerwiese
- **Ersatzmaßnahme E3 (Flst. Nr. 419, Gemarkung Dillendorf)**  
(Grundstück ist im Alleineigentum der Stadt Bonndorf)  
Entwicklung einer artenreichen Fettwiese zu einer montanen Magerwiese

Zur Untersuchung der ökologischen Zusammenhänge ist im Weiteren eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht mit Aussagen zur FFH-Verträglichkeit der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen vom 14.03.2022 verwiesen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Ergänzend ist der Begründung die naturschutzfachliche Einschätzung der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 15.06.2016 für das geplante Regenrückhaltebecken zur Entwässerung des Gesamtgebiets „Mittlshardt-Erweiterung“ beigefügt. Dies wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Mittlshardt III“ erstellt. Detaillierte Beschreibungen enthält Ziffer 7.2./Abwasser dieser Begründung.

Ebenso ist die FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der Bebauungspläne „Mittlshardt II, 2. BA.“ und „Mittlshardt III“ sowie für das Regenrückhaltebecken der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 13.06.2017 beigefügt.

In Bezug auf den naturschutzrechtlichen Eingriff möchten wir ergänzend auf folgendes hinweisen und bitten dies zu berücksichtigen:

Im Rahmen der Neukartierung des FFH-Gebiets Blumberger Pforte und Mittlere Wutach Nr. 8216-341 im Jahr 2019 haben wir bereits damals in unserer Stellungnahme vom 20.06.2018 hervorgebracht, dass an dem damaligen gemeldeten FFH-Gebiet bzw. an der bisherigen Grenze festgehalten und keine zusätzliche Fläche in den Verordnungsentwurf miteinbezogen werden soll.

Der Grund für diese Bitte war folgender:

Der Bereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach seit Jahren als Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesen.

Im betreffenden Gebiet haben wir bereits im Jahr der Neukartierung Grundstücke zum Rohbaulandpreis erworben um nun das Baugebiet „Mittlishardt IV“ erschließen zu können. Diese Grundstücke haben wir im Vertrauen darauf erworben, dass die damals gemeldeten FFH-Gebiete bestehen bleiben. Die Planungen waren damals bereits sehr weit fortgeschritten. In der früheren Planung war die Erschließung bereits so ausgelegt, dass im betreffenden Bereich drei bis vier Baugrundstücke ausgewiesen werden sollen.

Sollte diese Baureihe, so wie sie nun auch in der jetzigen Planung vorgesehen ist, wegfallen müssen, wäre nur eine einzeilige Bebauung entlang der Straße nach Süden möglich. Die Folge hiervon wäre, dass ein unverhältnismäßig großer Flächenverbrauch (Straßenfläche) für eine nur einzeilige Bebauung entstehen würde. Wir gehen davon aus, dass dies auch nicht im Sinne der Behörden ist.

Die Erschließungsplanung aller künftigen Gebiete in dem Bereich wurde entsprechend der damals gemeldeten Fläche ausgelegt. Hiervon war der Überschneidungsbereich (Verordnungsentwurf und damals gemeldetes Gebiet) betroffen.

Da wir unsere zukünftige Erschließungsplanung deshalb im Vertrauen auf die damalige FFH-Gebietsgrenze entwickelt und aufgebaut haben, haben wir in der Stellungnahme vom 20.06.2019 beim Regierungspräsidium, -Ref. 55 – Naturschutz, Recht- in 79114 Freiburg beantragt, dass die Grenze des FFH-Gebiet im Verordnungsentwurf auf die damalige gemeldete Grenze reduziert werden soll.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde deutlich wie wenig Reaktionsmöglichkeit von Seiten der Gemeinden im Verfahren bestanden hat. Die Rückmeldung auf unsere Stellungnahme haben wir erst erhalten, als die Verordnung bereits unterschrieben und im Gesetzblatt verkündet war. Es wurden Fakten geschaffen, ohne eine erneute Beteiligung durchzuführen.

Leider wurde unsere Stellungnahme größtenteils abgelehnt mit der Begründung, dass *„Die FFH-Verordnung allein der rechtsverbindlichen Ausweisung von FFH-Gebieten und damit auch der Rechtssicherheit diene. Es würden keine weiteren materiell-rechtlichen Verpflichtungen und Nachteile auf die Betroffenen zukommen, die über die bereits seit Jahren bestehenden Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinausgehen. Vorhaben und Projekte dürfen weiterhin nicht gegen das Verschlechterungsverbot des § 33 BNatSchG verstoßen. Diese Rechtslage unterscheidet im Übrigen nicht danach, ob ein Projekt im FFH-Gebiet liegt oder nur angrenzend verläuft. Es komme alleine auf die Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele des jeweiligen Gebiets an...“*

Unseres Erachtens trifft diese Aussage für uns so nicht zu, denn eine der betroffenen Fläche befindet sich bei uns im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklungsfläche. Sobald wir diese Fläche mit einem verbindlichen Bauleitplan, so wie es nun der Fall ist, überplanen, macht es für uns doch einen deutlichen Unterschied, ob sich die Fläche innerhalb oder außerhalb des FFH-Gebiets befindet. Die §§ 31 ff. BNatSchG gelten u. E. nur für Flächen innerhalb des FFH-Gebiets.

Auch wenn das Verschlechterungsverbot des § 33 BNatSchG für angrenzende Gebiete gilt – soweit Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele des jeweiligen Gebiets gegeben sind – ist nach unserer Auffassung die Eingriffs- und Ausgleichsdiskussion eine deutlich andere, wenn die betroffene Fläche bereits innerhalb des FFH-Gebiets liegt. Außerdem hat das durchgeführte Verfahren im Rahmen einer Überplanung deutlich abgewichen: Außerhalb des FFH-Gebiets: Schaffung eines Ausgleichs; Innerhalb des FFH-Gebiets: Durchführung eines FFH-Ausnahmeverfahrens gem. § 34 Abs. 3 BNatSchG.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass Gemeinden i. d. R. auf gültige Flächennutzungspläne und bestehende Schutzgebiete vertrauen. In Anbetracht dieses Vertrauens haben wir bereits im Vorfeld die Grundstücke für die jetzige Überplanung in der Wohnbauentwicklungsfläche erworben. Sollten nun Teilbereiche nicht erschlossen werden, würde für die Stadt Bonndorf ein erheblicher finanzieller Schaden entstehen.

Bzgl. dieser Angelegenheit hat es zusätzlich auch einen gemeinsamen Termin im Regierungspräsidium Freiburg gegeben. Anwesend waren

- Frau Regierungspräsidentin Frau Schäfer,
- Referatsleitung Frau Holz (Referat 55 –Naturschutz/ Recht)
- Herrn Bürgermeister Scharf von der Stadt Bonndorf
- Frau Messerschmid, frühere Bauamtsleiterin der Stadt Bonndorf

## 7.6 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Stadt Bonndorf bereits Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung.

## 8. Flächenbilanz

Bruttobauland	21.252 m <sup>2</sup>
davon:	
- Nettobauland:	
▪ Innerhalb des Baufensters	12.357 m <sup>2</sup>
▪ Summe aller Baugrundstücke	16.536 m <sup>2</sup>
- Straßenfläche	2.561 m <sup>2</sup>
- Gehweg	367 m <sup>2</sup>

- |   |                                |                      |
|---|--------------------------------|----------------------|
| - | Flächen für die Landwirtschaft | 1.448 m <sup>2</sup> |
| - | Privater Grünstreifen          | 340 m <sup>2</sup>   |



Bonndorf i. Schw., 14.03.2022

Jost, Bürgermeister

#### Anlagen:

- Umweltbericht mit Aussagen zur FFH-Verträglichkeit der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen vom 14.03.2022
- Naturschutzfachliche Einschätzung zum Vorentwurf in Bezug auf die Umweltprüfung und FFH-Vorprüfung für das Regenrückhaltebecken der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 15.06.2016
- FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der Bebauungspläne „Mittlishardt II, 2. BA.“ und „Mittlishardt III“ sowie für das Regenrückhaltebecken der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 13.06.2017
- Übersichtslageplan und Detailplan des Entwässerungskonzepts des Gesamtgebiets „Mittlishardt – Erweiterung“ der Greiner Ingenieure GmbH, Donaueschingen, vom 18.02.2022