ENTWURF

Stadt Bonndorf im Schwarzwald, Gemarkung Wellendingen

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Schimmelgaß“,

Gemarkung Wellendingen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB-

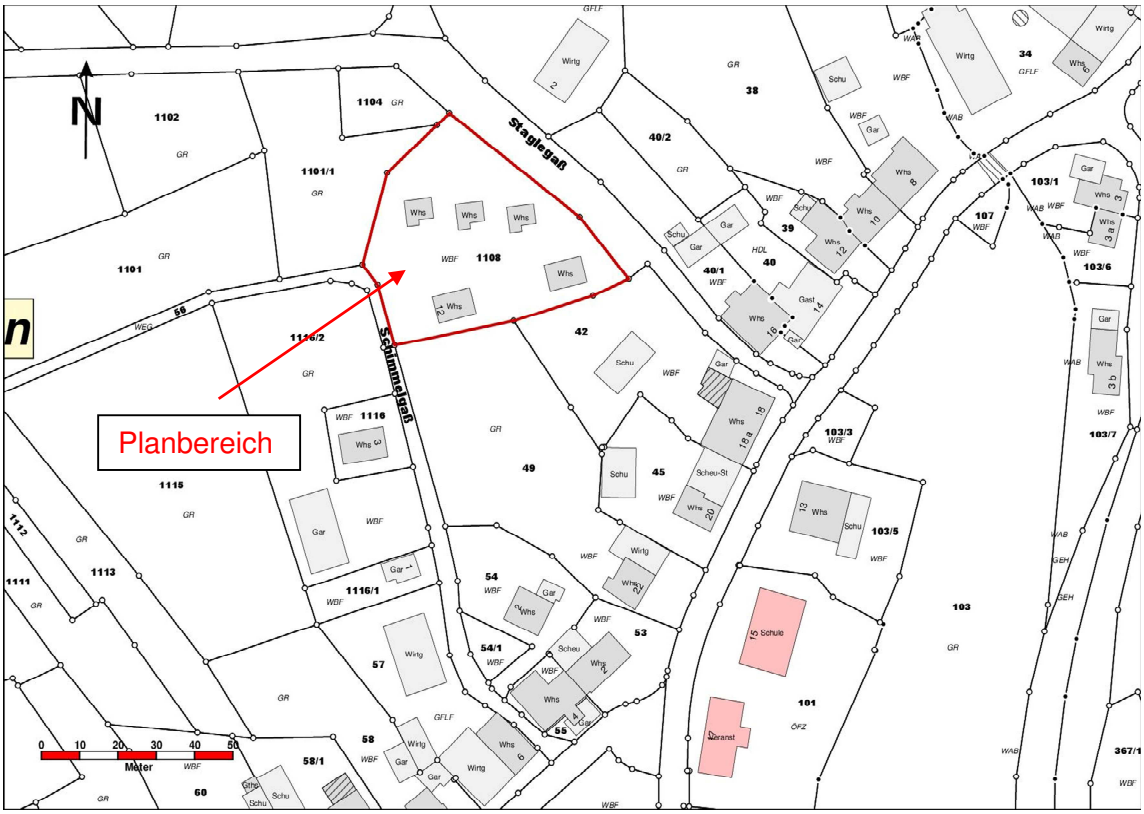
Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**2**
2.	**Ziele und Zwecke der Planung**	**2**
3.	**Erfordernis der Planung**	**3**
4.	**Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**	
4.1	Regionalplan 2000	4
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	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	5
6.	**Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**	**6**
7.	**Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**	**6**
8.	**Auswirkungen der Planung**	
8.1	Erschließung	7
8.2	Wasser/ Abwasser/ Energie	8
8.3	Löschwasserversorgung	8
8.4	Abfallbeseitigung	8
8.5	Bodenordnung	8
9.	**Verwirklichung**	**9**
10.	**Flächenbilanz**	**9**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.410 m².

Zum überplanten Bereich gehört das Grundstück Flst. Nr. 1108, Gemarkung Wellendingen.



Übersichtslageplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schimmelgaß“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Grünlandflächen des Gewanns „Talmattwiesen“ und der Straße „Staglegaß“.
- Im Osten durch die Straße „Staglegaß“.
- Im Süden durch den bestehenden Bebauungsplan „Talmatt“, sowie die etwas weiter entfernte Bestandsbebauung der „Konstantin-Fehrenbach-Straße“.
- Im Westen durch die Bestandsbebauung der „Schimmelgaß“, sowie angrenzende Grünlandflächen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Dauerwohnsiedlung geschaffen werden. Ziel der Vorhabenträger ist es, eine altersgerechte, barrierefreie „Wohnsiedlung“ auf Grundstück Flst. Nr. 1108, Gemarkung Wellendingen zu gestalten.

3. Erfordernis der Planung

Bei dem überplanten Grundstück handelt es sich um eine ehem. Ferienhaussiedlung. Sie bestand aus insgesamt fünf Gebäuden. Zwei etwas größere massive Gebäude und drei Kleinere, in Holzbauweise errichtete Gebäude. Im Jahr 1974 wurde zur Errichtung der Ferienhaussiedlung ein Bebauungsplan, namens „Talmatt“, aufgestellt und in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Ferienhaussiedlung“ aus.

Die Ferienhaussiedlung stand nun bereits Jahrzehnte leer. Die Gebäudesubstanz der Bestandsgebäude hat entsprechend gelitten. Die drei Kleineren, in Holzbauweise errichteten Gebäude, sind abbruchreif. Die zwei massiven Gebäude müssten umfangreich zur Wiedernutzbarmachung saniert werden.

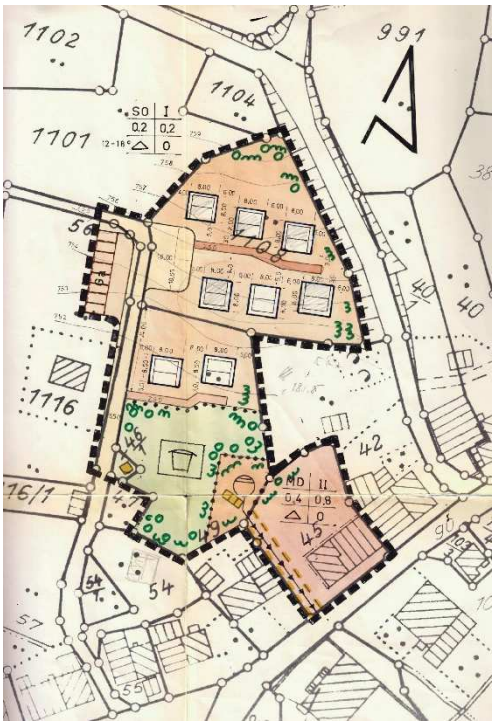
Bis vor kurzem war eine Ebengemeinschaft Eigentümer des Areals. Vor wenigen Monaten wurde das Areal zwangsversteigert.

Die neuen Eigentümer, (K&K Immobilien Martin Kempkes und Heinz Kolbeck), möchten das Areal nun zum Dauerwohnen – speziell für Seniorenwohnen – umwidmen. Ziel soll es sein, eine barrierefreie, altersgerechte Wohnsiedlung auf dem Areal zu schaffen. Eine entsprechende Konzeption der Vorhabenträger ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

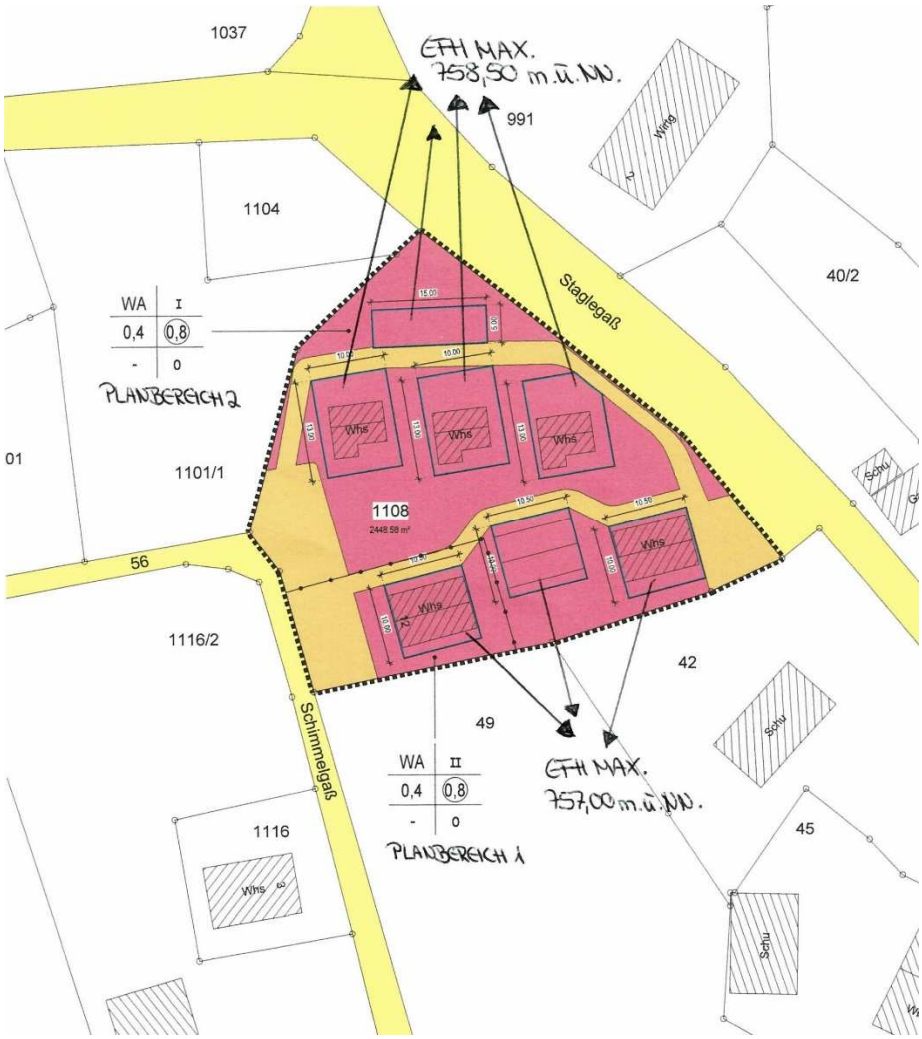
Da der Bebauungsplan „Talmatt“ für dieses Grundstück derzeit ein Sondergebiet Ferienhaussiedlung ausweist ist die geplante Umnutzung in „Dauerwohnen“ nicht genehmigungsfähig.

Deshalb hat der Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung des entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schimmelgaß“ mit Schreiben vom 21.12.2020 eingereicht.

Der folgende Planauszug zeigt den derzeit gültigen Bebauungsplan für das Grundstück Flst. Nr. 1108, Gemarkung Wellendingen (BPlan „Talmatt“):



Der vorläufige vorhabenbezogene Bebauungsplan zeigt sich wie folgt:



Mit Hilfe dieses Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung von „Sondergebiet Ferienhaussiedlung“ in „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt. Somit wird ein Dauerwohnen in den dort bestehenden bzw. neu errichtenden Gebäuden ermöglicht.

Das Plangebiet entspricht einer geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung. Das Plangebiet ist von einer Bestandsbebauung geprägt. Der vorhandene Bebauungsplan wird vom neuen Bebauungsplan überlagert.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

4.1 Regionalplan 2000

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

Der überplante Bereich wird im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche 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 als „Wohnbaufläche“ gekennzeichnet.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

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

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schimmelgaß“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talmatt“, in Kraft getreten am 07.02.1975.

Dieser Bebauungsplan „Talmatt“ tritt mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schimmelgaß“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

5. Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht die Planung der vorhandenen Umgebungsbebauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es werden zwei Planbereiche gebildet.

Diese Planbereiche beziehen sich hinsichtlich der Maß der baulichen Nutzung hauptsächlich auf die vorhandene Bestandsbebauung. Es sollen nach wie vor zwei etwas größere und drei kleinere Gebäude entstehen.

5.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht ebenso der vorhandenen Bestandsbebauung im Plangebiet und in der Umgebung.

6. Wahl des Verfahrens: 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 m² Gebäudegrundfläche wird nicht überschritten. Die Größe des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.410 m². Schon allein deswegen wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² i.S.d. § 13 a BauGB nicht überschritten, da die Gesamtfläche des Plangebiets diese Begrenzung bei weitem unterschreitet.

Aus dem Inhalt und den Zielen des Bebauungsplans (Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet) 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. Durch die Bestandsbebauung ist eine gravierende Vorprägung bereits gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 a Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4 c BauGB wird daher abgesehen.

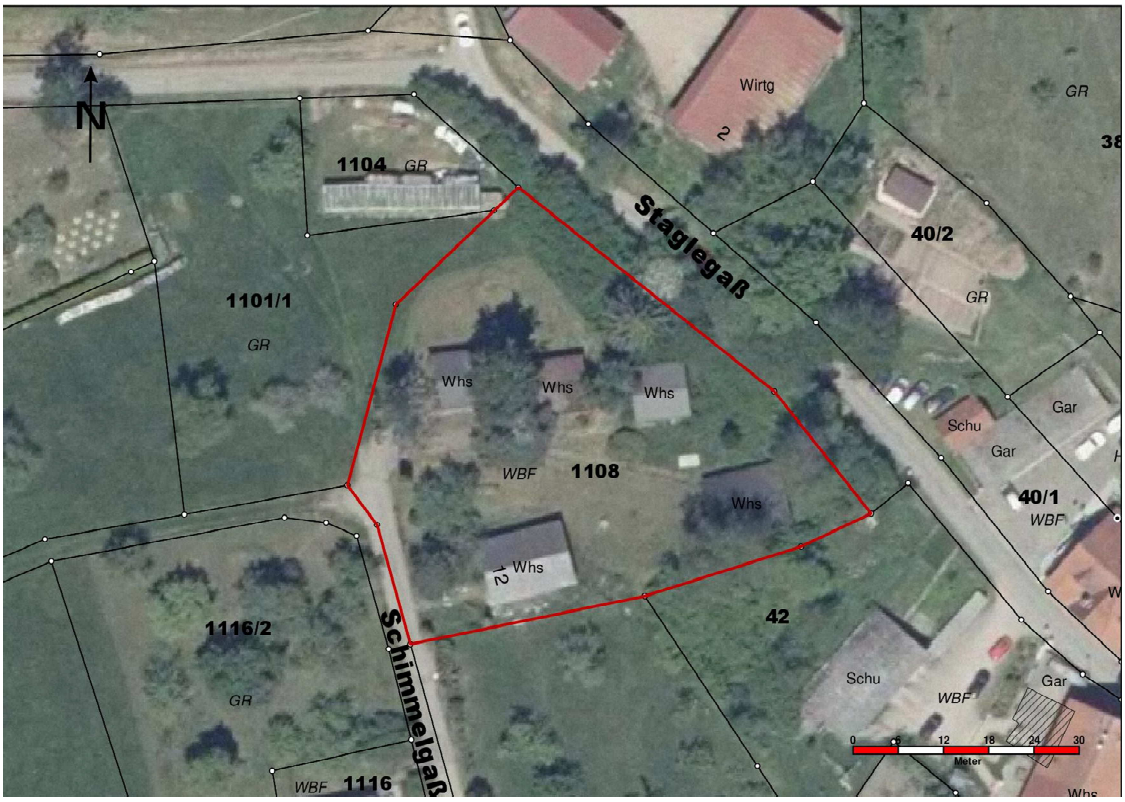
7. Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe Ausführungen unter Nr. 6 dieser Begründung). In diesem Zusammenhang wird keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (gem. §§ 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.

Der Geltungsbereich der Überplanung ist bereits von vorhandenen Bestandsgebäuden geprägt.

Die derzeitige Situation zeigt das folgende Luftbild:



In Zusammenhang mit der Bestandsbebauung findet durch die Überplanung keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung statt. Es sind keine Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH-Gebiete, o.ä.) tangiert.

Nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft ein Biotop „Feldhecken, Feldgehölze“. Dieses bleibt von der geplanten Bebauung unberührt, eine entsprechende Schutzzone ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

Unter Ziffer 6.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde zum Erhalt des Biotops folgende Festsetzung mitaufgenommen:

„**Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Siehe Planeintrag.

Die im zeichnerischen Teil markierte Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts umfasst ein Biotop „Feldhecken, Feldgehölze“. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.“

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den vorhandenen öffentlichen Weg „Schimmelgaß“ erschlossen.

Der vorhandene Weg ist aus Sicht der Stadt Bonndorf und aus Sicht des Vorhabenträgers für die geplante Bebauung im jetzigen Ausbaustandart ausreichend.

8.2 Wasser/ Abwasser/ Energie

Wasser:

Das Plangebiet soll über die bestehende öffentliche Wasserversorgung versorgt werden. Die Leitungen bis zur öffentlichen Hauptleitungen sind Privatleitungen. Diese sind vom Vorhabenträger zu errichten und unterhalten. Für etwaige Baulasten zu Gunsten des Vorhabenträgers und zu Lasten des jeweiligen Privateigentümers hat der Vorhabenträger in Eigenregie zu sorgen.

Abwasser:

Das Plangebiet muss im Trennsystem entwässert werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Kanäle. Hierbei handelt es sich um Privatkanäle. Diese sind vom Vorhabenträger zu errichten und unterhalten. Für etwaige Baulasten zu Gunsten des Vorhabenträgers und zu Lasten des jeweiligen Privateigentümers hat der Vorhabenträger in Eigenregie zu sorgen.

Die Regenwasserbeseitigung hat durch Versickerung im Plangebiet zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

Energie:

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

8.3 Löschwasserversorgung

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

8.4 Abfallbeseitigung

Im Plangebiet befindet sich seit Jahrzehnten eine Bestandsbebauung. Etwaige Probleme mit der Abfallbeseitigung sind uns nicht bekannt. Wir gehen davon aus, dass die Abfallbeseitigung daher gewährleistet ist.

8.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich nur um ein Grundstück. Dieses ist bereits im Eigentum der Vorhabenträger.

9. Verwirklichung

Die Vorhabenträger beabsichtigen, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 30.06.2022 umzusetzen. Kommen sie in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt ca. 2.410 m².

Bonndorf i. Schw., 18. Januar 2021

Scharf, Bürgermeister

Anlage:
Vorhaben- und Erschließungsplan
Konzept des Vorhabenträgers (K&K Immobilien)