Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-5

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änd. des Bebauungsplanes "Brühl II" der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen) als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

---

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Brühl II" wurde 2011 rechtskräftig.

Mit der 1. Änd. soll die Zulässigkeit von Gebäuden für Übergangswohnungen und Sozialwohnungen innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche auf Flst.Nr. 7120 ermöglicht werden.

2 Verfahren

Bei der 1. Änderung des B-Plans "Brühl II" handelt es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Mit diesem B-Plan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 durch die Zulässigkeit von Gebäuden für Übergangswohnungen und Sozialwohnungen die Unterbringung von Flüchtlingen ermöglicht und gleichzeitig längerfristig Wohnraum für sozial schwache Bürger geschaffen. Mit der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche und Verlagerung des Recyclinghofs wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Der Änderungsbereich des B-Planes "Brühl II" umfasst ca. 0,65 ha. Die GRZ wird für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit max. 0,6 festgesetzt. Es ergibt sich daraus eine zulässige Grundfläche von ca. 3930 m² für den Änderungsbereich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

3 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Das Flst.Nr. 7120 war bisher als Gemeinbedarfsfläche "Bau- und Recyclinghof" ausgewiesen. Auf diesem Flurstück beabsichtigt die Gemeinde die Änderung der Zweckbestimmung in Gebäude für Übergangswohnungen/Sozialwohnungen. Der "Zeichn. Teil" wird durch ein Deckblatt geändert, die Bebauungsvorschriften entsprechend angepasst.

4 Übergeordnete Planung

4.1 FNP

Der Flächennutzungsplan sieht für die überplante Fläche unterschiedliche Nutzungen vor. Ein Teil der künftigen Gemeinbedarfsfläche "Gebäude für Übergangs- bzw. Sozialwohnungen" ist noch als Mischgebiet dargestellt, ebenso das Sondergebiet "Lagerfläche". Die B-Planänderung gilt damit aus dem FNP entwickelt.

Da der B-Plan nach § 13a BauGB geändert wird, ist der FNP in diesem Bereich nur zu berichtigen.

5 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

5.1 Änderungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 7119 und 7120, westlich der Bahnstrecke der Kaiserstuhlbahn.

5.2 Gemeinbedarfsfläche / Änderung der Zweckbestimmung

Die Flst.Nrn. 7119 und 7120 waren bisher im rechtskräftigen B-Plan "Brühl II" als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bau- und Recyclinghof" ausgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Flst.Nr. 7120 den vorhandenen Recyclinghof in nördlicher Richtung auf das Bauhofgelände zu verlagern und hierfür ein neues Lagergebäude dort zu errichten.

Auf dem Flst.Nr. 7120 soll ein Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie langfristig ein zweites Gebäude hierfür errichtet werden. Dabei plant die Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen Lösung keine Unterbringung der Flüchtlinge in Containern, sondern in einem Gebäude in massiver Bauweise. Damit können die Gebäude, die zuerst primär zur zeitweisen Unterbringung von Flüchtlingen benötigt werden, langfristig zu einem späteren Zeitpunkt als Sozialwohnungen genutzt werden, so dass hier auch Aussiedler, Obdachlose und sozial Bedürftige untergebracht werden können. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Gebäude für Übergangswohnungen Sozialwohnungen" lässt diese Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu.

Für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird eine geringfügige Erweiterung des Baufensters im Osten und Westen erforderlich.

Mit der Ausweisung dieser Nutzung gilt es aber auch, die angrenzende Nutzung des Bau- und Recyclinghofes entsprechend zu berücksichtigen. Dabei ist festzustellen, dass der Bauhof nur über einen Fuhrpark in kleinerem Umfang verfügt und Betriebszeiten von 7:00 - 17:00 Uhr hat, jedoch überwiegend seine Tätigkeiten außerhalb des Betriebshofes auf der Gemarkung ausübt und die Fläche daher überwiegend nur als Lager- und Unterstellfläche für die Fahrzeuge nutzt. Daher ist davon auszugehen, dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen der geplanten Unterkünfte hinsichtlich Lärm und Staubentwicklung kommt.

6.1 Überprüfung der Schutzgüter

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Durch die Planung ergibt sich kein Eingriff
Pflanzen und Tiere	Im Gebiet sind keine geschützten Pflanzen- oder Tierarten vorhanden. Besonders wertvolle Lebensräume sind mit der Planung nicht betroffen.
Boden	Die Änderung des Bebauungsplans führt nicht zu einer Betroffenheit des Schutzguts, die über die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten hinausgehen. Es ergibt sich kein Eingriff in das Schutzgut Boden.
Wasser	Das Schutzgut Wasser wird durch die Änderung des BPlans nicht erheblich beeinträchtigt. Fließgewässer sind nicht betroffen, bezüglich des Grundwassers ist keine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu erkennen.
Klima / Luft	Durch die Änderung des BPlans ergibt sich kein Eingriff.
Landschaftsbild	Die Änderung sieht eine Verschiebung des Baufensters zur westlichen Grundstücksgrenze vor. Damit fällt die bisher empfohlene Eingrünung nach Westen weg. Der dadurch entstehende Eingriff ins Landschaftsbild ist nicht erheblich. Trotzdem wird empfohlen, die Sinnfälligkeit der Verschiebung der Baugrenze zu überprüfen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Durch die Änderung des BPlans ergibt sich kein Eingriff.

6.2 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des B-Planes "Brühl II" findet durch die Änderung der Zweckbestimmung in einem Teilbereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche keine Neuversiegelung statt, da die GRZ beibehalten wird.

Die Planung verändert nicht den Lebensraum besonders geschützten Pflanzen- oder Tierarten und hat aller Voraussicht nach aufgrund der bisherigen Nutzung voraussichtlich keine Auswirkung auf besonders geschützte Tierarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Die Entwässerung wurde i.R.d. Entwässerungsgesuchs zum Bauantrag geprüft. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal eingeleitet (Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse muss das Wasser gepumpt werden).

Das Oberflächenwasser wird in den Graben entlang der Bahnlinie (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) eingeleitet. Hierfür wird noch eine Bewilligung von der Bahn benötigt. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung sowie der Einbau von Zisternen für eine evtl. gedrosselte Einleitung nicht möglich.

8 Kosten

Es fallen keine Erschließungskosten an.

Freiburg, den 04.04.2016 LIF-ba
12.07.2016

Bahlingen a. K., den 26. JULI 2016

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Lotis, Bürgermeister

104Beg02.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.10.2015
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29. Juli 2016

Bahlingen a. K., 29. Juli 2016

Lotis, Bürgermeister