

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen des Plangebietes	2
1.3	Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan	3
1.4	Planverfahren nach § 13b BauGB.....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	8
2.2	Ver- und Entsorgung	9
2.3	Umweltbelange	9
2.4	Artenschutz.....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
5	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	10
6	KOSTEN UND FOLGEWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Lage der Gemeinde Bollschweil, im landschaftlich attraktiven Umland von Freiburg, ist die Gemeinde gefragter Wohnort für über 2.300 Einwohner. Bis auf einzelne Ausnahmen stehen der Gemeinde Bollschweil nur noch wenige Bauplätze für die Vermarktung zur Verfügung. Der Gemeinde liegen bereits mehrere Anfragen von Bauwilligen vor, die zeitnah ein Baugrundstück erwerben möchten. Maßnahmen der Innenentwicklung wurden etwa durch Bebauungspläne nach § 13a BauGB ergriffen, sind für die Gemeinde Bollschweil jedoch nur sehr eingeschränkt wirksam. Um nun den Bedarf der einheimischen Bevölkerung langfristig decken zu können, ist die Entwicklung von zusätzlichem Bauland notwendig. Aus diesem Grund ist es erforderlich, ein zusätzliches Baugebiet für Wohnzwecke auszuweisen. Weiterhin besteht Bedarf an einem seniorengeeigneten Wohn- bzw. Betreuungsangebot, welche im östlichen Geltungsbereich verortet werden soll.

Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt noch ungeklärten Rahmenbedingungen wie dem erforderlichen Abstand zur südlich angrenzenden Möhlin sowie dem Flächenbedarf für Im Laufe des Verfahrens wird ein städtebaulicher Entwurf für die Entwicklung des Plangebiets erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Einzelnen die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Bollschweil durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland
- Erstellung eines städtebaulichen Konzepts zur städtebaulichen Erweiterung des Gemeinde
- Geordnete, effiziente und ökonomische städtebauliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestands der Gemeinde Bollschweil in Übereinstimmung mit dem umliegenden Siedlungsbestand
- Neugestaltung und Sicherung der inneren Erschließung des Plangebiets
- Schaffung von Baurecht für eine generationengerechte Wohnanlage für ältere Menschen

1.2 Lage, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen Unter- und Oberdorf südlich der General-von-Holzling-Straße. Auf einer Fläche von insgesamt 1,47 ha soll eine Bebauung mit einer Gesamttiefe von ca. 70 m entwickelt werden, wovon bereits 0,67 ha im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind (5. punktuelle Änderung). Im Osten zum Kindergarten St. Joseph hin wird angedacht, eine Nutzung mit Seniorenbezug zu realisieren.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die General-von-Holzling-Straße im Norden, den Kindergarten St. Joseph im Osten, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Möhlin hin und im Westen durch Wohnbebauung. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

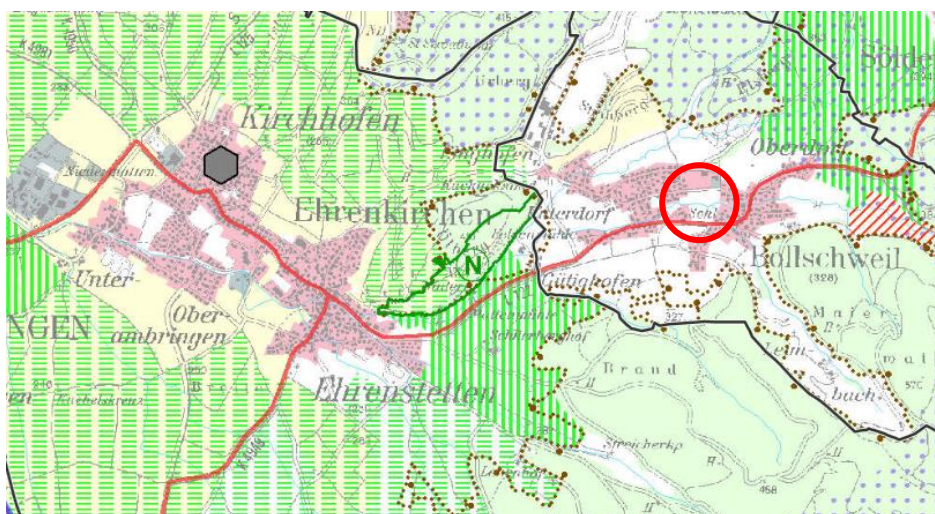


Geltungsbereich mit Luftbild

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Es ist davon auszugehen, dass für die vorliegende Planung der Regionalplan in der Fortschreibung mit Stand 2016 anzuwenden ist.

Regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.



Raumnutzungskarte Regionalplanfortschreibung (Satzungsbeschluss 2016)

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft dargestellt:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der 5. punktuellen Änderung

Gegenüber den Zielen des gültigen FNP haben sich die Prämissen der Siedlungsentwicklung mittlerweile deutlich verändert. Eine Offenhaltung von Flächen zwischen zwei Siedlungsteilen, deren Zusammenwachsen an benachbarter Stelle bereits erfolgte (nämlich nördlich der General-von-Holzling Straße), erscheint aus Gründen der städtebaulichen Gliederung nicht mehr erforderlich und sinnvoll. Zudem muss dem Primat der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Insofern ist es plausibel, die Innenentwicklungsmöglichkeiten weiter auszuschöpfen und auch die weiter südlich gelegenen Flächen, effizient und ökonomisch zu entwickeln. Festzuhalten ist weiterhin, dass die Grünfläche dort, wo sie tatsächlich Funktionen für Natur und Umwelt entfaltet - nämlich aus Gewässerschutzgründen unmittelbar entlang der Möhlin - erhalten bleibt. Somit ist durch Entwicklung des Planbereichs weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dementsprechend wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans der tangierte Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan dargestellt.

1.4 Planverfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung der Verfahrensregeln des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) auch für wohnbaulich genutzte Außenbereichsflächen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert aufgrund der Geltungsbereichsgröße von ca. 14.729

m² und der voraussichtlichen maximal zulässigen Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 deutlich unterschritten werden. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine derartige Beeinträchtigung ist durch vorliegende Bebauungsaufstellung jedoch nicht zu erwarten.

Im Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Eine Frühzeitige Beteiligung wird trotz theoretischer Verzichtsmöglichkeit durchgeführt.

Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

19.07.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich General-von-Holzinger-Straße“, billigt den Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13b BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 13b BauGB

Schreiben vom _____ mit
Frist bis _____

Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB

Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Südlich General-von-Holzing-Straße“ als Satzung

1.5 Bedarf

1.5.1 Regionalplan

Der im Dezember 2016 als Satzung beschlossene Regionalplan sieht die Gemeinde Bollschweil als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen“ vor. Als Grundsatz der Raumordnung formuliert, wird der Gemeinde zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung ein Zuwachs in Höhe von 0,25 % pro Jahr eingeräumt. Hiernach ergibt sich folgender Bedarf:

$2.317 \text{ Einwohner} \times 5 \text{ Jahre} \times 0,25 \% = 28,96$ „fiktive Einwohner“

Bei einer Wohndichte von 50 Ew./ha ergibt sich entsprechend dem Regionalplan somit ein Flächenbedarf von 0,58 ha.

Die Gemeinde Bollschweil befindet sich im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung in einer besonderen Situation. Dementsprechend soll vom Grundsatz der Raumordnung Gebrauch gemacht werden, dass in begründeten Fällen höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden können.

Das Ziel der Raumordnung, dass zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen ist, wird berücksichtigt.

1.5.2 Wohnbauflächenbedarf aus gemeindlicher Sicht

Innerer Bedarf

Da die Belegungsdichte in Bollschweil mit 2,3 Bewohnern pro Wohneinheit sowohl über dem Kreis- als auch über dem Landesdurchschnitt (jeweils 2,1) liegt, ist es plausibel, den Kennwert zur Ermittlung des inneren Bedarfs für die nächsten fünf Jahre von 0,25 % zumindest auf 0,4 % pro Jahr zu erhöhen:

$2.317 \text{ Einwohner} \times 5 \text{ Jahre} \times 0,4 \% = 46,34$ „fiktive Einwohner“

Bei einer Wohndichte von 50 Ew./ha ergibt sich für den inneren Bedarf somit ein Flächenbedarf von 0,93 ha.

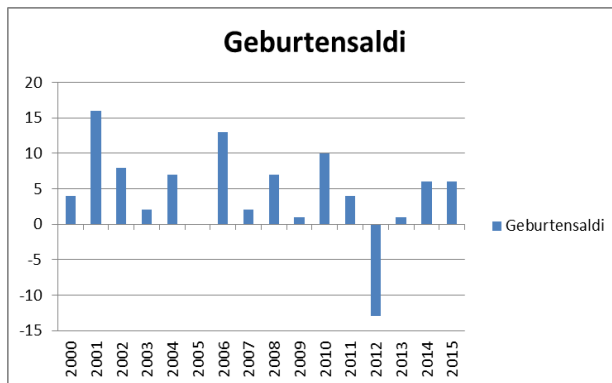
Bedarf aus positiver Bevölkerungsentwicklung

Das Statistische Landesamt hat für Bollschweil in den nächsten fünf Jahren (2017-2022) eine Bevölkerungsabnahme von 35 Einwohnern errechnet (2017: 2.260 Ew., 2022: 2.225 Ew.). Die faktische Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde verläuft jedoch positiv und liegt deutlich über den Werten der Vorausschätzung (aktuell 2.317 Ew.) und damit bereits heute um 57 Einwohner über der Prognose. Zudem weist Bollschweil deutlich positive Geburtensaldi auf, sodass zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung dringend Wohnraum ge-

schaffen werden muss. Das positive Geburtensaldo beträgt seit dem Jahr 2000 im Durchschnitt 4,63 pro Jahr. Dieser Trend wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren fortsetzen, woraus sich folgender Bedarf begründet:

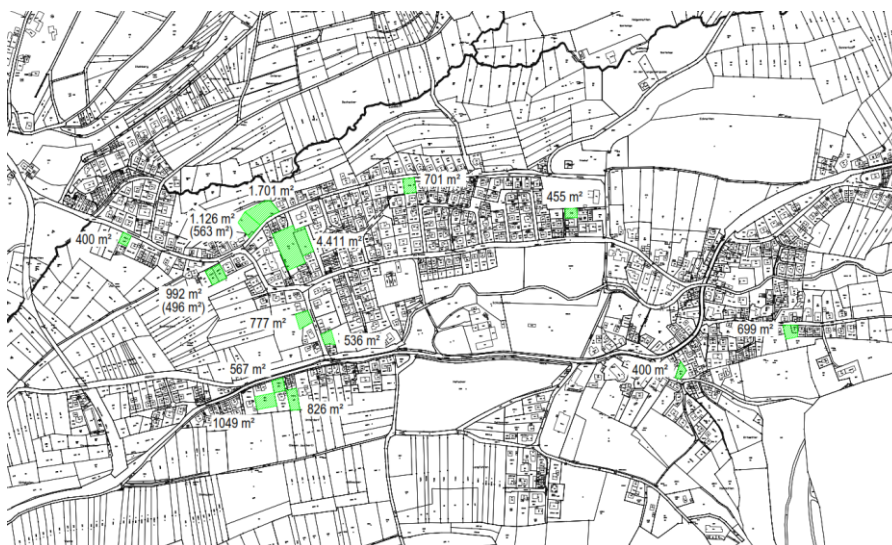
$$4,63 \times 5 \text{ Jahre} = 23,15 \text{ „fiktive Einwohner“}$$

Bei einer Dichte von 50 Ew./ha ergibt sich für die Bevölkerungsentwicklung somit ein Flächenbedarf von 0,46 ha.



Anrechnung von Innenentwicklungspotenzial

Im Ortsinneren der Gemeinde sind insgesamt 14 Baulücken vorhanden, die zum großen Teil bereits seit langem bebaubar wären und von Seiten der Gemeinde trotz intensiver Bemühungen nicht aktiviert werden konnten. Diese umgreifen insgesamt Wohnbauflächen von ca. 1,4 ha. In den letzten Jahren konnten trotz Bemühungen der Gemeinde keine nennenswerten Wohnbauflächen aus dem Innenentwicklungspotenzial generiert werden. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, die zum Schluss führen, dass sich dies in den kommenden Jahren ändern wird. Daher wird davon ausgegangen dass in den kommenden Jahren keine derzeitigen Baulücken in nennenswertem Umfang auf den Wohnungsmarkt kommen.



Baulücken der Gemeinde Bollschweil

Bedarf aus der Flüchtlingsunterbringung

Die Zahl der zu berücksichtigenden Flüchtlinge in der Gemeinde Bollschweil beträgt 30. Zur Bedarfsermittlung der Folgeunterbringung wird davon ausgegangen, dass 30 % der Flüchtlinge langfristig in Bollschweil bleiben. Dabei wird von einer höheren Wohn-dichte (70 Ew./ha) ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein unmittelbar zu befriedigender Bedarf von:

$$30 \text{ Flüchtlinge} \times 30\% / 70 \text{ Ew./ha} = 0,13 \text{ ha}$$

Der Bedarf zur Folgeunterbringung der derzeit in Bollschweil lebenden Flüchtlinge be-läuft sich somit auf 0,13 ha.

Es kann damit gerechnet werden, dass im Planungszeitraum von fünf Jahren die Folgeunterbringung von weiteren Flüchtlingen mit dem damit verbundenen Flächen-bedarf erforderlich wird, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht hinreichend prognostiziert werden kann und in diese Berechnung nicht mit einfließt.

Bedarf Insgesamt

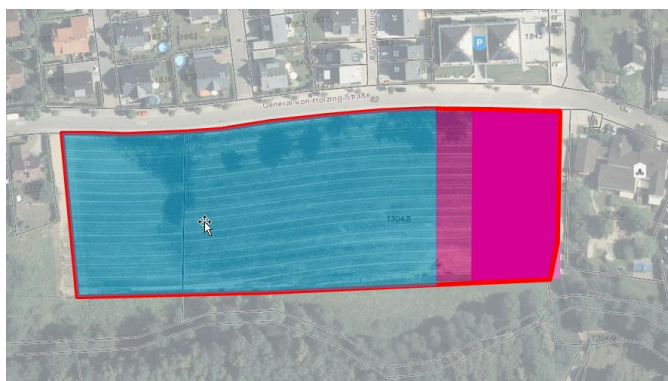
Hieraus ergibt sich folgender Gesamtbedarf:

Innerer Bedarf	0,93 ha
Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung	0,46 ha
Flüchtlingsunterbringung	0,13 ha
Gesamt	1,52 ha

Die Gemeinde Bollschweil hat somit einen **Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 1,52 ha** für die nächsten fünf Jahre.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Die Fläche soll sowohl für klassisches Wohnen (ca. 3/4) als auch für ein seniorenge-rechtes Wohn- bzw. Betreuungsangebot (ca. 1/4) genutzt werden, um auch den zu-künftigen Herausforderungen des demografischen Wandels gerecht zu werden. Hier-bei soll das klassische Wohnen im westlichen Bereich verwirklicht werden, der senio-rengerechte Wohnraum im östlichen Bereich im Anschluss an den bestehenden Kin-dergarten und in Nachbarschaft des Ärztehauses.



ungefähre Einteilung des Wohn- und Seniorenangebots

Für den westlichen Teil ist ein ausgewogener Mix von Geschosswohnungsbauten, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geplant, wobei auch die Möglichkeit für

Mietwohnungen eröffnet werden soll. Darüber hinaus soll im öffentlichen Raum in Form von Begegnungsräumen eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen und ein städtebaulicher Bezug zum Bestand hergestellt werden. Im Sinne des Ortsbildes werden die maximalen Gebäudehöhen im Geschosswohnungsbau drei Vollgeschosse nicht überschreiten. Weiterhin werden auch ortstypische Dachformen geplant und entsprechend festgesetzt.

Ein konkreter städtebaulicher Entwurf wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

2.1 Ver- und Entsorgung

Die Entwicklungsfläche kann an die Infrastruktur an der General-von-Holzling-Straße angeschlossen werden. Die Regenwasserentwässerung wird im Verfahren erarbeitet.

3 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hierzu wurde durch das Büro Landschaftsökologie und Planung, Freiburg, ein Fachbeitrag („Vorbereitende Informationen zu Umweltbelangen“) erarbeitet, der zur Offenlage ausgearbeitet wird.

Artenschutz

Seit Anfang April 2017 wird durch das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie (FrlnaT) die Erfassung der Fledermäuse im Projektgebiet durchgeführt. Diese erfolgt zum einen durch insgesamt sechs fest installierte Fledermausdetektoren, die automatisch jede Nacht durchgängig Fledermausrufe aufzeichnen. Zusätzlich werden personenbezogene Sicht- und Detektorkontrollen durchgeführt. Bislang (Stand: 30.06.2017) wurden drei Begehungen (14.05., 23.05. und 08.06.) durchgeführt. Besonderes Augenmerk wird bei den Untersuchungen auf ein mögliches Vorkommen der Kleinen Hufeisennase gelegt. Die Untersuchungen werden noch bis Ende August 2017 fortgeführt. Insofern werden im Folgenden nur Zwischenergebnisse vorgestellt.

Bis Ende Juni 2017 wurden insgesamt vier Fledermausarten sicher nachgewiesen: Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Mausohr und Zwergfledermaus. Es besteht weiterhin ein Verdacht auf ein Vorkommen der Wimperfledermaus. Die Kleine Hufeisennase konnte im Gebiet bislang nicht nachgewiesen werden. Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind die Ufergehölze der Möhlin, die als Jagdhabitat für die genannten Arten dienen. Die offenen Ackerflächen werden von den Fledermäusen hingegen kaum genutzt. Eine Flugroute von Fledermäusen entlang von Randstrukturen durch das Projektgebiet konnte bislang nicht festgestellt werden.

Auf Basis der bisherigen Ergebnisse lassen sich bislang keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennen, die einer Bebauung der Fläche prinzipiell entgegenstünden. Die Ufergehölze der Möhlin besitzen eine besondere Funktion als Jagdhabitat.

Im Laufe des Verfahrens werden weitere Untersuchungen durchgeführt und im Entwurf zur Offenlage dargelegt und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen festgesetzt.

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Baugebiets und für eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind keine bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) notwendig. Die Gemeinde verfügt über Optionsverträge für die Grundstücke. Die neuen Grundstücke können per Fortführungsnachweis gebildet werden.

5 KOSTEN UND FOLGEWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wird zur Offenlage ergänzt.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 14.729 m²

Gemeinde Bollschweil, den ____.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Josef Schweizer
Bürgermeister

Planverfasser