



Gemeinde Mönchweiler
Landkreis Schwarzwald-Baar

Begründung
gemäß § 2a BauGB

zum

Bebauungsplan
„Dorfmitte, Teilbereich Kinderhaus – 2. Änderung“

Entwurf

05.05.2022

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Ziel der Bebauungsplanänderung**
- 3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**
- 4. Lage des Plangebietes**
- 5. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 6. Verbindliche Bauleitplanung**
- 7. Begründung der zeichnerischen Änderungen**
- 8. Berücksichtigung des Artenschutzes**
- 9. Geotechnik**
- 10. Rechtliche Grundlagen**

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Aufgrund der stetigen Entwicklung der Gemeinde Mönchweiler und der damit verbundenen steigenden Bevölkerungszahlen, beabsichtigt die Kommune die Erweiterung des bestehenden Kinderhauses. Die vorhandenen Räumlichkeiten können, sowohl in der Grund-, als auch in der Geschoßfläche, bei Weitem keine kindgerechte Betreuung mehr gewährleisten. Aufgrund der hohen Kinderzahlen und der wachsenden Nachfrage lässt sich die daraus resultierende Erhöhung der Raumanzahl somit nur durch eine Erweiterung des Kinderhauses sicherstellen.

Da die angedachte Erweiterung am bestehenden Standort auf Flurstück 1370/1 durch die Größe des Ausgangsgrundstückes in der Fläche begrenzt ist, ist neben einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe geplant.

Ein Änderungsverfahren wird notwendig, weil die beabsichtigten Planungen nicht über die rechtsverbindlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Dorfmitte, Teilbereich Kinderhaus“ gesichert sind. Durch das Verfahren sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche Erweiterung des Kinderhauses der Gemeinde Mönchweiler geschaffen werden.

2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche und bedarfsgerechte Erweiterung des Kinderhauses am bestehenden Standort zu sichern.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dient.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit auch dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben für eine kindgerechte Früherziehung Rechnung getragen.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Die auf die Erweiterung des Kinderhauses notwendige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe $H_{\max}$.
- Die Verlagerung des Außenbereichs in den westlichen Grundstücksteil.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch berührt, so daß ein Änderungsverfahren notwendig wird. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes fällt wegen der vorhandenen Grundfläche (kleiner als 20.000qm) unter die Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Mit der Planänderung wird auch weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPg) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

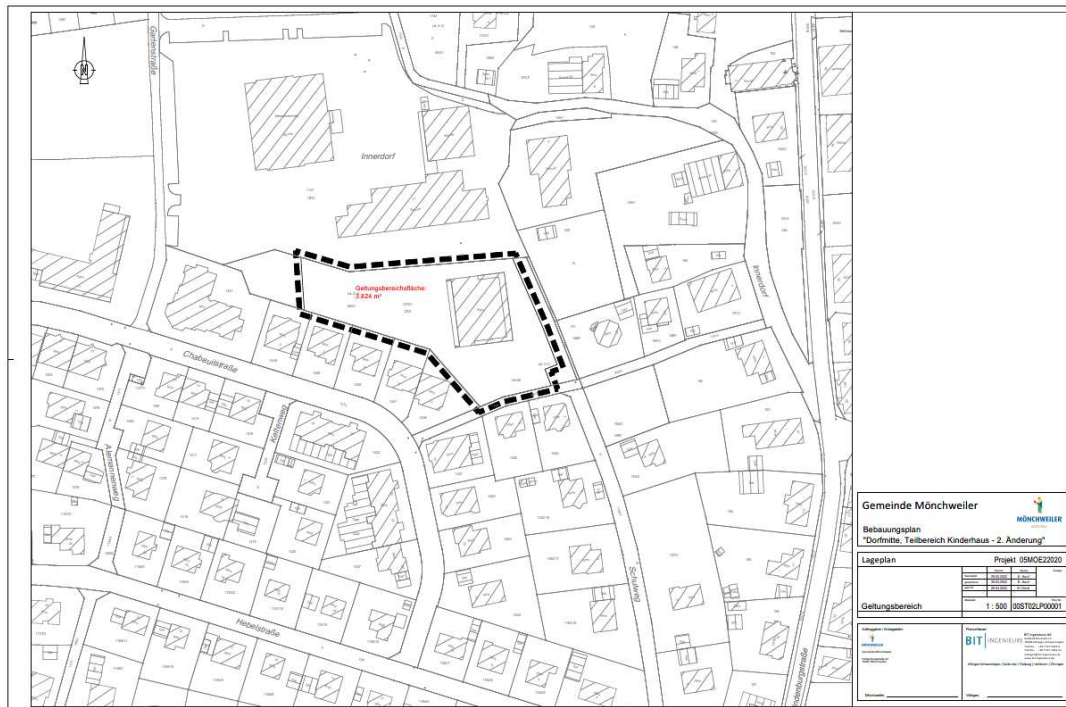
Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angaben der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Mönchweiler und grenzt im Westen an die Gartenstraße und im Norden an die Straße „Innerdorf“.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.



5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen entwickelt.

6. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dorfmitte, Teilbereich Kinderhaus“ wird durch die vorliegende Planung im Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche „Kinderhaus“ geändert.

In den restlichen Teilbereichen behält der rechtskräftige Bebauungsplan „Dorfmitte, Teilbereich Kinderhaus“ weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

7. Begründung der zeichnerischen Änderungen

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe folgt dem überarbeiteten Raumkonzept im Zuge der steigenden Kinderzahlen in Mönchweiler. Dadurch können den aktuellen Engpässen und den in Zukunft prognostisch zu erwartenden Bedarfsentwicklungen Rechnung getragen werden. Dadurch kann eine kindgerechte Früherziehung am vorhandenen, zentralen Standort für viele Jahre gesichert werden.

Die Verlagerung des Außenbereichs in den westlichen Grundstücksteil wird aufgrund der Gebäudevergrößerung notwendig.

8. Berücksichtigung des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur rechtsverbindlichen Planung „Dorfmitte, Teilbereich Kinderhaus“ im Umweltbeitrag des Büros Dietrich, Freiburg abgearbeitet und sind mit entsprechenden Festsetzungen in den Plan eingeflossen. Weitere Beeinträchtigungen im Zuge des anstehenden Änderungsverfahrens entstehen nicht.

9. Geotechnik

Im Untergrund des Plangebietes stehen unter quartären Deckschichten die Rottön-Formation an. Diese wird aus schluffigen teilweise feinsandigen und glimmerführenden Tonsteinen in meist rotbrauner Färbung gebildet. Zum Teil sind in den oberen Bereichen auch graugrüne Färbungen vorhanden. Gebietsweise treten Sandsteinhorizonte auf.

Die Rottöne gelten als Grundwassergeringleiter und trennen das Grundwasservorkommen des Muschelkalks von dem des Buntsandsteins.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

10. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Mönchweiler, den XX.XX.2022

Rudolf Fluck
Bürgermeister