

**GEMEINDE WELLENDINGEN**  
**TEILORT WELLENDINGEN**  
**LANDKREIS ROTTWEIL**

# **Bebauungsplan**

## **>>BRÜHLGÄSSLE <**

### **ENTWURF**

# **Begründung**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
<b>6.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Fußgängerverkehr
7.5	Umweltverträglichkeit
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
10.1	Dachformen, Dachneigung
10.2	Einfriedung
10.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
10.4	Werbeanlagen
<b>11.</b>	<b>Abwägung (Zusammenfassung)</b>
11.1	Öffentliche Belange
11.2	Private Belange
<b>12.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
12.1	Flächenbilanzierung
12.2	Grundflächenzahl
12.3	Geschossflächenzahl
<b>13.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## **1. ALLGEMEINES**

Die Gemeinde Wellendingen besteht aus den Teilorten Wellendingen und Wilflingen. Für die Gesamtgemeinde wurde in den vergangenen Jahren eine Ortsentwicklungsplanung erstellt und durch den Gemeinderat beschlossen. Als eines der wichtigsten langfristigen Vorhaben wurde u.a. die Nutzbarmachung innerörtlicher Flächen definiert. Dieser Grundsatz soll gleichermaßen für beide Teilorte gelten. So wurden sämtliche innerörtliche Potentialflächen erhoben und ausgewertet. Diese Ortsentwicklungsplanung ist eine langfristig angelegte Planung zur Modernisierung der Gesamtgemeinde. Seit 2008 wurden aus dieser Konzeption heraus die Baugebiete „Rosengarten“ (Lindenstraße – Längendornstraße), „Lembergstraße“ und „Im Winkel“ überplant und erschlossen.

In der Ortsentwicklungsplanung ist als weitere Fläche der Innenentwicklung das Gebiet „Brühlgässle“ vorgesehen. Bisher sind diese Flächen als Hausgärten und innerörtliche Grünflächen genutzt.

Durch die vorliegende Planung kann die Gemeinde Wellendingen ein weiteres kleines Wohngebiet im Ortskern mit ca. 0,4 ha Fläche schaffen. Dies ist für den Ortskern von Wellendingen ein weiterer Schritt in Richtung moderner, zukunftsorientierter Gemeinde.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Um die Neukonzeption der Entwicklungsflächen durchführen zu können, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die gestalterischen Vorgaben werden durch eine separate Satzung der örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Der Bereich „Brühlgässle“ zeichnet sich dadurch aus, dass er bisher komplett von Einfamilienhäusern umgeben ist und eine innerörtliche Baulücke darstellt. Das künftige Plangebiet „Brühlgässle“ soll diese städtebauliche Struktur übernehmen und an der umgebenden Bebauung ausgerichtet werden. Es sollen sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser möglich sein. Dabei wird die Höhenentwicklung der einzelnen Bereiche durch die Umgebung vorgegeben.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Nutzung des Gebiets geschaffen werden. Gleichermäßen kommt die Gemeinde Wellendingen ihrer selbst auferlegten Verpflichtung nach, Außenbereichsflächen zu schonen und innerörtliche Potentiale zu reaktivieren.

## **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans „Brühlgässle“, sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine dicke schwarze Balkenlinie gekennzeichnet.

Die Abgrenzung ist insgesamt so gewählt, die durch die Planung und deren Realisierung zu erwartenden Probleme und Problemfelder zu wesentlichen Teilen innerhalb des Planbereichs gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind direkt durch die Planung betroffen:

131, 131/1, 132, 133/1, 133/2, 144 (Brühlgässle)

## **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wellendingen hat am 24.01.2019 beschlossen, den Bebauungsplan >>Brühlgässle<< im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Gleichermäßen wurde beschlossen eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet aufzustellen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen und somit aus diesem entwickelt.

Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, das Natura 2000 – Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Bas. 2 BauNVO liegt mit ca.1.600 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Wellendingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (VG Rottweil). Eine der Hauptaufgaben der VG Rottweil ist die Aufstellung und Fortschreibung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Rottweil ist der Bereich „Brühlgässle“ komplett als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

## **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

An den Bereich des Bebauungsplans „Brühlgässle“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

## **6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Wellendingen nördlich des „Brühlgässle“. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Die bestehende Bebauung ist überwiegend durch ältere Wohnhäuser geprägt.

Die in zweiter Reihe liegenden Teil wurden bisher überwiegend als Hausgärten genutzt, teilweise mit Nebenanlagen.

Insgesamt sind keine Aspekte zu erkennen, die dem Projekt hinsichtlich Städtebau und Landschaftsbild entgegenstehen könnten.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) konzipiert. Damit entwickelt sich die Planung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP).

Durch teilweisen Ausschluss von allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten entspricht die Planung den Vorgaben für eine verträgliche Entwicklung und sichert ein ausgewogenes Nebeneinander künftiger Nutzungen.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur der Gemeinde Wellendingen.

Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbe- und Dorfgebieten vorzunehmen. An anderer Lage sind diese Anlagen wirtschaftlich gar nicht darstellbar (fehlender Publikumsverkehr, Immissionen). Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des unmittelbaren Ortskerns ansiedeln. Im Übrigen ist in Wellendingen kein weiterer Bedarf für solche Anlagen für Verwaltungen gegeben. Die Erschließung des „Brühlgässle“ ist für Nutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr nicht ausgelegt.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter eine solche Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist,

nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten darauf nicht ausgelegt.

„Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“ und „nicht störende Handwerksbetriebe“ werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Hier soll der Einzelfall beurteilt werden können.

Damit bringt der Gemeinderat zum Ausdruck, dass verschiedenen Nutzungen, unter Berücksichtigung der dörflichen und landschaftlichen Struktur, zulässig sein; nicht verträgliche Nutzungen allerdings konsequent nicht zugelassen werden sollen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, an der bisher bestehenden Bebauung und an der Struktur der Ortschaft.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Das Plangebiet soll Einzel- und Doppelhäusern vorbehalten bleiben und so den umgebenden Standard aufnehmen. Entsprechend wurden hier auch nur 2 mögliche Vollgeschosse vorgesehen. Damit wird ein sanfter Übergang zur Wohnbebauung im Bereich des „Brühlgässle“ und „Kapellenhalde“ erreicht.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauN-VO zulässigen maximal möglichen Größen. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am angrenzenden Bestand und an den topographischen Rahmenbedingungen.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Frithöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt, bei Dächern ohne Frist, definiert. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

## **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit wird die umgebende Bauweise auch auf dieses Gebiet übertragen.

## **7.4 Verkehr**

### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über das „Brühlgässle“ erschlossen. Die innere Erschließung wird durch eine ca. 110 m lange Stichstraße (Planstraße A) erreicht. Die Straße wird eine Breite von 5,5 m erhalten und wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Das bedeutet, dass keine separaten Gehwegflächen ausgewiesen werden. Aufgrund des nur geringen Verkehrsaufkommens in dieser Wohnstraße ist hier mit keinerlei Gefährdung zu rechnen. Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage und der Führung der Straße nahezu ausgeschlossen. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 12 m vorgesehen.

### **7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt.

### **7.4.3 Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, bzw. verkehrlich erschlossen. Im „Brühlgässle“ ist ebenfalls kein straßenbegleitender Gehweg vorhanden.

## **7.5 Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

## **8. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **8.1 Wasserversorgung**

Das Planareal wird über die bestehenden Ortswasserleitungen im „Brühlgässle“ angeschlossen. Diese Leitung im „Brühlgässle“ muss erneuert werden und

kann danach den Lösch- und Frischwasserbedarf für das Plangebiet problemlos abdecken.

## **8.2 Abwasserableitung**

Das gesamte Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Für die anfallenden Schmutz- und Regenwässer erfolgt ein Anschluss an den Mischwasserkanal im „Brühlgässle“.

## **8.3 Stromversorgung**

Eine Stromversorgung liegt bereits am Rande des Gebiets und wird weiter über die Netze BW gewährleistet. Hierzu wurde im Plan ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen.

## **8.4 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

## **9. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung wird nach Abschluss des Verfahrens durchgeführt.

## **10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **10.1 Dachformen, Dachneigung**

Für Dachformen und Dachneigung ergehen keine Festsetzungen, da die Planung auch neue Architekturformen zulassen soll.

Gleichermaßen werden die Dachformen künftig nicht mehr reglementiert. Dies ist auch im Hinblick auf die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und der Nutzung von regenerativen Energien notwendig.

### **10.2 Einfriedungen**

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.



### **10.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

### **10.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen. Deshalb wird festgesetzt, dass diese nur am Ort der Leistung zulässig sind.

## **11. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)**

Die Gemeinde Wellendingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Brühlgässle<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

### **11.1 Öffentliche Belange**

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Bauentwicklung
- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Gemeindeentwicklungsplanung
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- die Belange der Landwirtschaft
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange auf verträglichen Wohnen
- die Belange des Schutzes der Struktur der vorhanden Nutzung
- die Belange der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen
- die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen (vgl. § 1 Nr. 8 BauGB)

### **11.2 Private Belange**

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

## **12. STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **12.1 Flächenbilanzierung**

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil %</b>
Fläche WA	4.000 m <sup>2</sup>	0.4 ha	80 %
Grünflächen	400m <sup>2</sup>	0.04 ha	8 %
Straßenflächen	600 m <sup>2</sup>	0.06 ha	12 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>0.50 ha</b>	<b>100 %</b>

### **12.2 Grundflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet (WA)                      0.4

### **12.3 Geschossflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet (WA)                      0,8 / 1.0

### **13. ZEITLICHE REALISIERUNG**

Nach Erlangen der Rechtskraft soll das Vorhaben umgesetzt werden.

#### **Aufgestellt:**

Wellendingen, den 24.01.2019

.....  
Thomas Albrecht  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Wellendingen, den

.....  
Thomas Albrecht  
Bürgermeister