

GEMEINDE DIETINGEN
TEILORT DIETINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>STUCKÄCKER II<<

3. Änderung

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemeines
2.	Erfordernis der Planänderung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten
7.5	Verkehr
7.5.1	Verkehrliche Erschließung
7.5.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.5.3	Ruhender Verkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Geologie
11.	Örtliche Bauvorschriften
12.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Dietingen hat im Jahre 2000 den Bebauungsplan >>Stuckäcker II<< als mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklungsfläche aufgestellt. Dabei wurde eine abschnittsweise Bebauung festgelegt. Im Jahre 2005 wurde ein erster Bauabschnitt von 15 Baugrundstücken erschlossen, in den Folgejahren dann das komplette Baugebiet.

Das Plangebiet wurde mit 60 Baugrundstücken konzipiert und sollte vor allem für ortsansässige junge Familien zur Verfügung stehen und deren Verbleib in der Gemeinde sichern.

2. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Nachdem die Aufstellung des Bebauungsplans nun 20 Jahre her ist, zeigt es sich, dass durch neue Architekturformen und höhere Ansprüche an die Nutzung der Grundstücke Anpassungen im Planwerk notwendig sind. So hat sich die Gemeinde teilweise von den im BBP vorgeschlagenen Grundstückseinteilungen gelöst und nach konkretem Bedarf Bauplätze veräußert. So ist es auch folgerichtig, dass in einem Teilbereich die Vorgaben nicht mehr zeitgemäß sind und der konkreten Situation angepasst werden muss. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat am 20.10.2021 in öffentlicher Sitzung dazu entschlossen, den Bebauungsplan >>Stuckäcker II<< im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wie folgt zu ändern:

- a) Das Flurstück 3435/41 wurde größer gefasst als im BBP vorgesehen an einen Interessenten verkauft. Hier ist aber im bisherigen BBP vorgesehen, dass die Baugrenzen unterbrochen sein sollten. Unter dem Gesichtspunkt eines möglichst flächensparenden Bauens, macht diese Unterbrechung städtebaulich keinen Sinn und wird durch die Planänderung behoben.
- b) Der Bebauungsplan wird geringfügig in Richtung Norden erweitert. Das Grundstück des Erwerbers ragt über die bisherige BBP-Grenze hinweg. Hier ist es folgerichtig, dass die Fläche in den BBP einbezogen wird. Das Pflanzgebot wird entsprechend verlegt.
- c) Die GRZ wird aufgrund der Grundstücksgröße von 0,4 auf 0,3 reduziert, um die städtebauliche Stimmigkeit im Gebiet aufrecht zu erhalten. Gleichmaßen wird dies auch für die GFZ von 0,8 auf 0,6 vorgenommen.

Durch die Änderung in der Planung soll ein modernes, zukunftsorientiertes Planwerk entstehen, welches für künftige Bauherren attraktiv ist und zugleich die bestehenden Strukturen von Dietingen in ausreichender Art und Weise berücksichtigt.

3.

ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Stuckäcker II – 3. Änderung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

4.

VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat am 20.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan >>Stuckäcker II–3. Änderung<< aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Dabei hat sich der Gemeinderat nach Absprache mit dem Landratsamt Rottweil für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB entschlossen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann aufgrund folgender Grundsätze angewandt werden:

- a) Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan >>Stuckäcker II<<, dessen Geltungsbereich deckungsgleich mit dem Bereich der Änderung ist.
- b) Nach § 19 BauNVO liegen die bebaubaren Flächen unter 20 000 m²

$$1.900 \text{ m}^2 \times 0,4 = 760 \text{ m}^2$$

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann auf einen Umweltbericht sowie auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wurde nachfolgend nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, hat sich der Gemeinderat am 06.04.2022 mit den Stellungnahmen befasst und über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dietingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser Planung ist deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan >>Stuckäcker II – 2. Änderung<< und ersetzt diesen nach Erlangen der Rechtskraft.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dietingen, westlich der in Richtung Böhringen verlaufenden Kreisstraße K 5562. Es schließt direkt an das Baugebiet >>Stuckäcker<< an.

Das gesamte Plangebiet neigt sich in Richtung Süden und Osten. Hierbei ist ein Höhenunterschied von ca. 15 m, von 588 m üNN bis 573 m üNN vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher schon im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen; ein kleiner Bereich in Richtung K5562 wird weiter als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Hier werden keine Änderungen zur bestehenden Planung vorgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die bestehende Planung vorgegeben und wird durch die Änderungsplanung dahingehend verändert, dass

die GRZ von 0,4 auf 0,3 und die GFZ von 0,8 auf 0,6 reduziert werden. Dies geschieht aufgrund der Großen Grundstücksfläche.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist weiterhin eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Um den Belangen künftiger Bauherren eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

7.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird wie bisher auf 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude festgesetzt.

7.5 Verkehr

7.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die bisher vorgesehene Erschließungssystematik so bleibt erhalten. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.

7.5.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

7.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht weiter erforderlich.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband Oberer Neckar versorgt die Gemeinde Dietingen mit Frischwasser. Er hält mit seinen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen genügend Kapazität vor, um die zusätzliche Versorgung mengen- und druckmäßig zu gewährleisten.

8.2 Abwasserableitung

In der gemeindeeigenen Kläranlage werden die anfallenden Abwässer gereinigt.

Für die Abwasserableitung >>Stuckäcker II – 3. Änderung<< sind keine Änderungen der bestehenden Entwässerung notwendig.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die EnRW, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen. Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

8.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert.

8.5 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. UMWELTBERICHT

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

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen sind planungsrechtlich als Wohnbauflächen vorhanden. Hier sind keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, verursacht durch die 3. Änderung, zu erkennen.

Schutzgut Boden

Bisher ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass eine Einschränkung der Versiegelung auf ein zu akzeptierendes Maß erfolgt. Durch die Reduzierung der GRZ auf 0,3 sind künftig weniger Flächen versiegelbar, Insofern ist durch die Änderungsplanung auch hier keine negative Auswirkung zu erwarten.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplante Nutzung wird eine Baulücke versiegelt und somit der Kaltluftabfluss eingeschränkt. Allerdings ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und dieser Punkt somit bereits in den Vorverfahren abgehandelt.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Flächen sind derzeit als Wohnbauflächen nach § 30 BauGB bereits existent. Nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe als bereits ausgeglichen.

Naturschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen

Artenschutz

Die Fläche der Änderungsplanung ist mitten in einem bereits bebauten Wohngebiet und somit recht stark vorbelastet. Es konnten im Plangebiet keine Habitate erkannt werden, die Brutvögel, Amphibien, Reptilien oder Fledermäusen als wichtige Fortpflanzungsstätten dienen könnten. Auch sind die anstehenden Vegetationen nicht als geschützt zu betrachten. Insofern stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

10. GEOLOGIE

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde Dietingen umfangreiche Bohr- und Sondierungsmaßnahmen durchführen lassen.

Die hierbei durch Bohr- und Sondierungsarbeiten gewonnenen Erkenntnisse sind in den beigefügten Gutachten dargelegt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Baugrundverhältnisse durch Gipskarsterscheinungen sehr rasch wechseln. Bedingt durch die an Spalten angreifende Gipsauslaugung stehen im südwestlichen Bereich harte Gipssteinpartien neben tief reichenden, zum Teil weichen- breiigen Auslaugungsrückständen an.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

12. ZEITLICHE REALISIERUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen

Aufgestellt:

Dietingen, den 20.10.2021



F. Scholz

Frank Scholz
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dietingen, den 07. APR. 2022



F. Scholz

Frank Scholz
Bürgermeister