

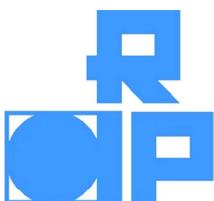
GEMEINDE DIETINGEN
GEMARKUNG DIETINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>DIETINGEN - MITTE<< 4. ÄNDERUNG

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
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	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Fußgänger
7.4.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltprüfung
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.3	Werbeanlagen
13.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan >>Dietingen Mitte – 3. Änderung<< wurde im 05.11.2012 als Satzung beschlossen. Am 15.11.2012 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer innerörtlichen Fläche als Wohn- und Mischbaufläche vorzubereiten. Zuvor war das Gebiet als „Gewerbegebiet“ vorgehalten worden, ohne endgültig umgesetzt zu werden. In den Folgejahren wurde die Erschließung des Gebiets durchgeführt. Entsprechend wurden die Baugrundstücke nach und nach bebaut.

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans >>Dietingen Mitte – 3. Änderung<< wurde der rückwärtige Bereich des Flurstücks 2923 als „private Grünfläche“ ausgewiesen, da die Eigentümer einer Bebauung des Grundstücks in diesem Bereich nicht zugestimmt haben und darum gebeten haben, dass der Hausgarten erhalten werden soll. Dieser Anregung ist der damalige Gemeinderat in seiner Abwägungsentscheidung nachgekommen.

Mittlerweile ist über ein Jahrzehnt vergangen und die Haltung der jetzigen Eigentümer des Grundstücks hat sich grundlegend geändert. Das Grundstück soll mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden. Grundlage dafür ist vor allem auch die bereits vorhandene Erschließungsstraße und Ver- und Entsorgung. Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat sich seit vielen Jahren der baulichen Nutzung von innerörtlichen Potentialflächen verschrieben und möchte diese Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer auch fördern. Der Gemeinderat hat deshalb einer Anfrage nach Unterstützung des Vorhabens zugestimmt.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Dietingen Mitte – 3. Änderung“ im entsprechenden Teilbereich geändert werden. Die vorliegende Planung soll als „Dietingen Mitte – 4. Änderung“ benannt werden.

Folgende Änderungen werden notwendig:

- a) Der bisher als „private Grünfläche“ ausgewiesene Teil des Flurstücks 2923 Soll analog zu den Nutzungen des Bebauungsplans „Dietingen Mitte – 3. Änderung“ in eine Wohnbaufläche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ umgewandelt werden. Die zulässigen Nutzungen sollen entsprechend der benachbarten Wohnbaufläche übernommen werden.
- b) Die städtebaulichen Parameter des angrenzenden „Allgemeines Wohngebiet“ im BBP „Dietingen Mitte – 3. Änderung“ werden unverändert übernommen (GRZ, GFZ, Anzahl der Wohneinheiten usw.)
- c) die örtlichen Bauvorschriften für das „Allgemeines Wohngebiet“ im BBP „Dietingen Mitte – 3. Änderung“ werden in unveränderter Form übernommen.

Aufgrund der vorgenannten Gründe hat der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen am 11.12.2024 die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Dietingen Mitte – 4. Änderung“ beraten und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden soll. Die Wahl des Verfahrens wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Rottweil abgestimmt. Auf eine Umweltprüfung und frühzeitige Beteiligungsphase soll nach § 13a BauGB ebenfalls verzichtet werden.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch die Absicht der Gemeinde Dietingen nach Schaffung eines weiteren Baugrundstücks im Innenbereich ist es erforderlich den Bebauungsplan „Dietingen Mitte – 4. Änderung“ aufzustellen.

Damit schafft die Gemeinde Dietingen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und rechtssichere Voraussetzung zur Nutzung der Flächen für die Schaffung von weiterem Wohnraum. Damit kann ein weiterer Schritt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen werden, ohne weiter in den Außenbereich zu expandieren. Dies ist eine zentrale Forderung der Regional- und Landesplanung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dietingen Mitte – 4. Änderung“ bringt der Gemeinderat zum Ausdruck, dass auch private Personen dabei unterstützt werden sollen, wenn sie ihre Hausgärten für Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verfügung stellen.

Die umgebenden Bebauungen und Strukturen sind im Verfahren ebenfalls zu beachten und deren Belange zu berücksichtigen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Dietingen – Mitte – 4. Änderung<< sowie der Bereich für die Örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

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

Folgende Flurstücke sind von der Änderungsplanung direkt betroffen:

2923

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat am 10.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Dietingen Mitte – 4. Änderung“ aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Rottweil ist das Gebiet als „Mischbaubauffläche“ ausgewiesen.

In der Sitzung am 11.12.2024 wurden die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) i.V. § 13a (2) Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung nach § 4 (2) BauGB beteiligt werden.

Auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde explizit verzichtet, ebenfalls auch auf eine Umweltprüfung. Dies ist nach § 13a BauGB ausdrücklich so ermöglicht.

Nachfolgend wurden die beiden Verfahrensschritte durchgeführt.

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

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 240 m² unter dem Grenzwert von 20 000m².

Wohnbaufläche : 600 m²
GRZ 0.4

600 m² x 0.4 = **240 m²**

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dietingen ist mit weiteren benachbarten Gemeinden Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil. Ein zentrales Aufgabenfeld der Verwaltungsgemeinschaft liegt in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.



Bild 1: Auszug aus dem aktuellen FNP

Das Plangebiet >>Dietingen Mitte – 4. Änderung<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Mischbaufläche“.

Damit ist die Planung in wesentlichen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13a BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan >>Dietingen Mitte – 4. Änderung<< liegt inmitten des folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans:

Bebauungsplan >> Dietingen Mitte – 3. Änderung<<

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ersetzt der vorliegende Bebauungsplan >>Dietingen Mitte – 3. Änderung<< die ursprünglichen Planungen in den jeweiligen Überschneidungsbereichen.

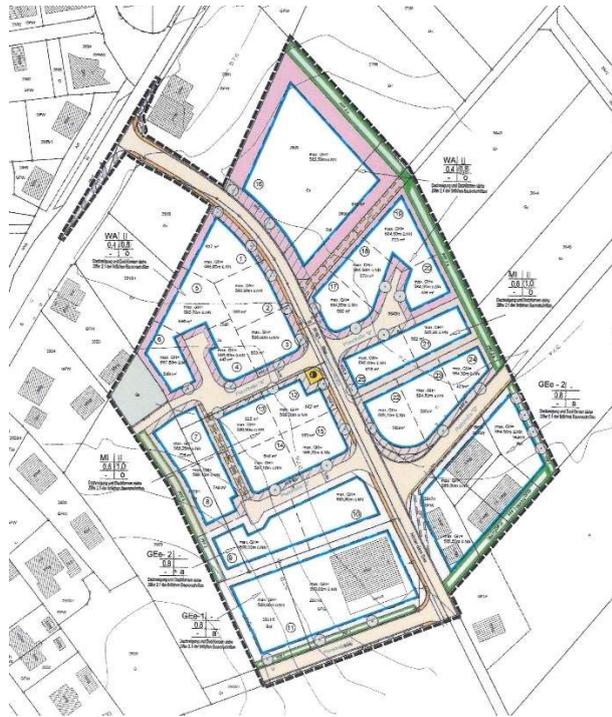


Bild 3: Auszug aus dem BBP Dietingen Mitte – 3. Änderung

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Dietingen in 2. Baureihe zur „Rottweiler Straße“ und direkt an der Straße „Hinter dem See“ gelegen. Das Plangebiet ist als Hausgarten existent und teilweise mit Nebenanlagen bebaut. Die Planung ist komplett mit Wohn- und Mischbebauung umgeben.

Die vorliegende Planung ändert den ursprünglichen Bebauungsplan im o.g. Bereich. Die anstehenden, geringen Freiflächen sind als Hausgärten angelegt und ohne entsprechenden hochwertigen Strukturen vorhanden.



Bild: Übersichtsplan zur Lage des Plangebiets

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bisher als private Grünfläche ausgewiesen. Künftig sollen die Flächen gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Damit werden die Nutzungen der bisherigen Wohngebietsplanung „Dietingen Mitte – 3. Änderung“ unverändert auf diesen Bereich ausgedehnt.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung auch in diesem Bereich zusätzliche Einschränkungen, sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der stark ländlich geprägten Struktur von Dietingen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind und auch die Infrastruktur, bzw. die Flächen für deren Ansiedlung nicht vorhanden sind.

Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen; nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungswesens; diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten oder Gewerbegebieten oder im Bereich des zentralen Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der dörflichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss der Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter einer solchen Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist, nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten darauf nicht ausgelegt. Gleiches gilt für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Für diese Anlagen sind nicht ausreichend Flächen vorhanden und auch die verkehrliche Erreichbarkeit zu schwierig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die künftige Planung >>Dietingen Mitte – 4. Änderung<< legt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Damit werden die Obergrenzen der BauNVO ausgeschöpft. Dies begründet sich vor allem auch damit, dass die Planung zukunftsorientiert angelegt werden soll und auch künftige Nachverdichtungen ermöglicht werden sollen. Die GFZ wird entsprechend auf 0,8 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt; damit wird der umgebende Bestand fortgeführt.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung setzt die Planung eine weiter die seinerzeit gefasste maximale Gebäudehöhe von 688,50 ü.NN. fest. Diese wird in Meter über Normalnull (m ü.NN) im Bebauungsplan festgelegt und ist entsprechend einzuhalten. Damit werden die nachbarrechtlichen Belange weiter eingehalten.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine >>offene Bauweise (o)<< festgesetzt. Damit wird die Struktur des angrenzenden Bestandes ebenfalls fortgeführt.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets wird über die Straße „Hinter dem See“ erfolgen. Neue Straßen oder Wege sind durch die Umplanung nicht erforderlich.

Die bisherigen Straßenparameter gewährleisten eine sichere und mühelose Verkehrsabwicklung.

7.4.2 **Fußgänger**

Im Bereich „Hinter dem See“ sind unmittelbar keine Gehwege vorhanden und geplant. Im Bereich der Haupterschließung ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorhanden. Damit ist auch eine sichere fußläufige Verbindung weiterhin gewährleistet.

7.4.3 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht im Einzugsgebiet des Bebauungsplans vorhanden; gleichermaßen findet kein landwirtschaftlicher Durchgangsverkehr statt.

7.4.4 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird durch die Planung dahingehend berücksichtigt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Dies weicht von den Vorgaben der LBO ab, da im ländlichen Raum die Fahrzeugdichte höher ist und der ÖPNV bei Weitem nicht so ausgebaut ist, wie es in den Ballungsräumen der Fall ist.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der Straße „Hinter dem See“. Hier sind bereits Wasserleitungen verlegt; das Plangebiet verfügt über einen separaten Hausanschluss.

8.2 Abwasserableitung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Hinter dem See“ angeschlossen und wird dann in den Hauptkanal entwässert. Das Regenwasser aus Hof- und Dachflächen kann in den bereits in der Straße „Hinter dem See“ vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Hier sind keine Veränderungen an der bestehenden Entwässerung notwendig.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist über die EnRW GmbH + Co.KG sichergestellt.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

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. UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Nach § 13a BauGB kann die Prüfung mit einfachen Mitteln erfolgen.

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 bereits als Hausgärten vorhanden und teilweise auch schon bebaut. Das Plangebiet liegt inmitten von Dietingen und weist keinerlei ökologisch prägende Struktur auf. Naherholungsflächen sind nicht betroffen.

Gleichermaßen ist durch die künftige Nutzung der Wohnbaufläche keine Immissionsproblematik zu erkennen. Auch hinsichtlich des künftigen Verkehrs sind solche Problematiken nicht zu erkennen

Eine unzumutbare Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die Überplanung der Flächen werden bisherige Offenlandflächen teilweise versiegelt. Die Planung setzt hier eine GRZ von 0,4 fest. Somit muss mit dem Verlust an Bodenfunktionen auf ca. 40 % der Fläche gerechnet werden. Durch die vorhandene Bebauung sind bereits ca. 10 % der Flächen in Anspruch genommen. Nach § 13a BauGB gilt der Ausgleich als vor Eintritt des Eingriffs als bereits erbracht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Allerdings wurden in den Textteilen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen thematisiert. Hier ist auch zu erwähnen, dass es sich um nur eine geringfügige Flächeninanspruchnahme von ca. 1000 m² handelt.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen ist mit einer vernachlässigbaren Reduzierung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die bestehenden Gebäude sind allerdings bereits als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Flächen werden derzeit bereits als Hausgärten genutzt. Diese werden nach Ausführung der Planung nachverdichtet und dann teilweise noch weiter als Hausgärten genutzt. Der Versiegelungsgrad wird steigen. Ein Baum wird der Planung weichen müssen. Dazu sind aber Ausgleichsbäume durch die Planung vorgesehen. Die Funktionen der bestehenden Offenlandflächen werden überwiegend verloren gehen. Nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe als bereits ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Rahmen der Vorbereitung der Planung wurde das Plangebiet in 2 kursorischen Begehungen im August 2024 und Oktober 2024 besichtigt. Hier konnte keine Strukturen erkannt werden, die eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich machen würde.

Insbesondere Bodenbrüter und Reptilien und Amphibien konnten aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Gleichmaßen sind FFH-Strukturen nicht vorhanden.

Singvögel sind im Plangebiet vorhanden; es konnten aber keine Brutstätten innerhalb des Plangebiets ausgemacht werden. Gleichmaßen gilt dies für Fledermäuse.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. CEF-Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Geotechnik

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Die Stellungnahme wird entsprechend als Hinweis beachtet.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Zu den Dachformen wird festgehalten, dass Sattel-, Pult-, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig sein sollen. Dachneigungen werden keine festgesetzt. Diese Vorgaben werden aus der bisherigen Planung „Dietingen Mitte – 3. Änderung“ übernommen und fortgeführt.

12.2 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Gleichmaßen wird aus der bestehenden Planung ein Passus übernommen, der Sammelantennen regelt.

12.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes tragen.

13. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Dietingen, den 11.12.2024

.....
Felix Hezel
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dietingen, den

.....
Felix Hezel
Bürgermeister

ENTWURF