

**GEMEINDE**

**DUNNINGEN**

**ORTSTEIL**

**SEEDORF**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **Bebauungsplan**

**>> SPORTPLATZ LAUSBÜHL <<**

**1. ERWEITERUNG**

**ENTWURF**

# **Begründung**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>
<b>2.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>
<b>3.</b>	<b>Abgrenzung des Plangebietes</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahrensweg</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	Verkehr
7.2.1	Verkehrliche Erschließung
7.2.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.2.3	Ruhender Verkehr
7.2.4	Fußgängerverkehr
<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>Umweltbericht</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>11.</b>	<b>Geologie</b>
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
<b>12.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
12.1	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.2	Werbeanlagen
<b>13.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## **1. ALLGEMEINES**

Das Sportgelände Lausbühl im Dunninger Ortsteil Seedorf wurde 1985 rechtskräftig überplant. Im Planbereich sind ein Sportplatz mit Sportheim sowie eine Fläche für Stellplätze seither entstanden.

Das Vereinsleben des SV Seedorf, der den Sportplatz Lausbühl überwiegend nutzt, ist sehr rege und von großer Aktivität geprägt. Die bisher vorhandenen Stellplätze reichen seit einiger Zeit bei Weitem nicht mehr aus und es wird „wild geparkt“. Dem SV Seedorf ist sehr daran gelegen, dass dieser Zustand verändert werden kann und eine geordnete Parkierung am Sportgelände hergestellt wird. Der SV Seedorf ist mittlerweile in der Landesliga Baden-Württemberg angekommen, was zu einer deutlichen Zunahme der Zuschauerzahlen bei Heimspielen führte.

Aus diesen o.g. Gründen ist der Verein auf die Gemeinde zugekommen und hat den Wunsch geäußert, dass der Bebauungsplan „Sportplatz Lausbühl“ nach Westen hin um ca. 5.000 m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Der Gemeinderat ist diesem Wunsch nachgekommen und hat am 25.02.2019 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lausbühl – 1. Erweiterung“ gefasst.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Durch die Notwendigkeit der Neuanlage von zusätzlichen Stellplätzen ist es notwendig durch einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Durch ein öffentlich – rechtliches Bebauungsplanverfahren können diese entsprechend geschaffen werden.

## **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Sportplatz Lausbühl – 1. Erweiterung<< 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.

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

3754 (Teilfläche)

## **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dunningen hat am 25.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan >>Sportplatz Lausbühl – 1. Erweiterung<< aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Dunningen – Eschbronn ist das Gelände als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im derzeit laufenden Verfahren zum Flächennutzungsplan 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung und 1. Punktuelle Änderung ist die Fläche des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt und als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Nachfolgend wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (1) BauGB an der Planung frühzeitig beteiligt. Parallel dazu wurde eine Bürgerinformation nach § 3 (1) BauGB in Form einer Offenlegung durchgeführt.

Nachdem die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Phase aufgearbeitet werden konnten, wurden sie am 21.10.2019 dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Anschließend konnte der Gemeinderat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften feststellen.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nachfolgend nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt werden.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Dunningen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen / Eschbronn zu deren Aufgabenfeld unter anderem die Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans zählt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen / Eschbronn ist das Plangebiet als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung – 1. Punktuelle Änderung ist derzeit im Änderungsverfahren. In diesem Verfahren ist die Fläche des Plangebietes als „Grünfläche“ vorgesehen. Diese Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 18.09.2019 durch den Gemeinsamen Ausschuss der VG Dunningen – Eschbronn beschlossen und befindet sich derzeit beim Landratsamt Rottweil zur Genehmigung. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Flächennutzungsplan vor Rechtskraft des Bebauungsplans rechtswirksam sein wird. Damit ist eine Genehmigung des Plans nicht erforderlich.

## **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

An den Bebauungsplan >>Sportplatz Lausbühl – 1. Erweiterung<< grenzt der seit 1985 rechtswirksame Bebauungsplan >>Sportplatz Lausbühl<<.

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

Das Plangebiet liegt unweit des westlichen Ortsrands von Seedorf, nördlich der „Sulgener Straße“. Das Erweiterungsgebiet grenzt westlich an das bestehende Sportgelände „Sportplatz Lausbühl“

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche bewirtschaftet. Landschaftsprägende Elemente sind nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist insgesamt eben.

Das Plangebiet war bisher als „forstwirtschaftliche Fläche“ im FNP dargestellt. Bereits im Jahr 2008 wurde für die Fläche allerdings eine Waldumwandelungsgenehmigung erteilt. Somit wird auch rein rechtlich nun eine Grünfläche überplant.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

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

Entsprechend dem künftigen Nutzungsbedarf des SV Seedorf werden die Flächen, die zur Erstellung von Parkplatzflächen benötigt werden als Parkplatzflächen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB, als Flächen für Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie als öffentliche Grünfläche nach § 9(1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Folgende Art der baulichen Nutzungen werden den jeweiligen Anlagen zugeordnet:

#### Öffentliche Parkplatzflächen

Um den Parkplatzbedarf des Sportgeländes decken zu können, wird eine weitere Fläche für Parkplätze ausgewiesen, welche in etwa 50 zusätzliche Stellplätze möglich macht. Damit kann eine geordnete Parkierung in Zukunft erreicht werden.

#### Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Diese Fläche dient dem Übergang des Parkplatzes zur extensiven Wiese im Norden des Gebiets. Die Fläche soll als Wiesenfläche in jetziger Form erhalten bleiben, allerdings bei Bedarf auch zur weiteren Parkierung genutzt werden dürfen. Insbesondere bei überdurchschnittlichem Besucherandrang.

### Öffentliche Grünfläche – Extensive Wiese

Diese Fläche soll ökologisch aufgewertet werden und so einen Übergang zum bestehenden Wald schaffen. Durch die Extensivierung sollen insbesondere die Artenvielfalt und die Biotopvernetzung zum angrenzenden Wald gestärkt werden. Eine Feldhecke soll gleichermaßen den Übergang zum Wald unterstützen.

### Öffentliche Grünfläche – Wiesenfläche

Diese Fläche auf etwa 4 m Breite dafür sorgen, dass der Übergang vom Sportgelände zur extensiven Wiese reibungslos und geordnet verlaufen kann. Damit bleibt auch gewährleistet, dass die Randbereiche des Sportplatzes so gestaltet werden können, dass auch Zuschauer in diesem Bereich sich aufhalten können und kein Schaden an der extensiv genutzten Wiese entstehen kann.

## **7.2 Verkehr**

### **7.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist derzeit bereits über die „Sulgener Straße“ bzw. den anschließenden Feldweg angebunden. An dieser Haupterschließung wird nichts verändert.

In die Planung wurde allerdings ein Sichtdreieck aufgenommen, welche sich an der RAL (Richtlinie zur Anlage von Landesstraßen). Dabei ist von einer Entwurfsgeschwindigkeit von 100 km/h ausgegangen worden und das Sichtfeld mit einer Schenkellänge von  $L = 200$  m (bei einem Abstand von 3 m gemessen vom Rand der bevorrechtigten Fahrbahn) gewählt worden. Innerhalb dieses Sichtfeldes sind werden Veränderungen, Einfriedungen noch bauliche Anlagen zulässig.

### **7.2.2 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten bzw. werden an die Straßen und Wege angeschlossen.

### **7.2.3 Ruhender Verkehr**

Im Bereich des Sportgeländes werden ca. 50 zusätzliche Stellplätze vorgesehen, die den erforderlichen Bedarf dann abdecken.

### 7.2.3 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet ist fußläufig über die bestehenden Ortstraßen bzw. über die Feldwege zu erreichen. Separate Gehwege sind nicht vorgesehen.

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

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist bereits vorhanden.

### **8.2 Abwasserableitung**

Die Entwässerung des Gebiets ist bereits vorhanden und wird nicht verändert. Der Parkplatz wird in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Somit können die anfallenden Niederschlagswässer vor Ort versickert werden.

### **8.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung wird über die Netze BW bereits jetzt gewährleistet.

### **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. UMWELTBERICHT**

Die Gemeinde Dunningen hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Auftrag geben. Der Umweltbericht der Rottweiler ing.- und Planungsbüro GmbH liegt inklusive des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dieser Begründung als Anlage bei.

## **10. BODENORDNUNG**

Die Flächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde Dunningen.

## **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 Landesdenkmalamt Freiburg 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**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde am Verfahren beteiligt und hat folgenden Hinweis zur Planung vorgebracht:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk), welche lokal von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit überlagert wird. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkars- tungserscheinungen (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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie gegebenenfalls von Sulfatgesteinslösung im Untergrund, sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (zum Beispiel Sicker- schächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkars- tungsbedingter Fehlstellen wie zum Beispiel offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“*

Dieser Hinweis wurde in die örtlichen Bauvorschriften nachrichtlich aufgenommen.



## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12.1 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

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

### **12.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Straßen, Rechnung tragen.

## **13. ZEITLICHE REALISIERUNG**

Nach Erlangen der Rechtskraft werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

### **Aufgestellt:**

Dunningen, den 25.02.2019  
geändert am 21.10.2019

.....  
Peter Schumacher  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Dunningen, den 26.02.2019

.....  
Peter Schumacher  
Bürgermeister