

GEMEINDE

DUNNINGEN

GEMARKUNG

LACKENDORF

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> STOCKÄCKER – BÖSINGER WEG III <<

beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

ENTWURF

Begründung

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

Ziffer	Inhalt
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	Öffentlicher Personennahverkehr
7.5.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.5.4	Ruhender Verkehr
7.5.5	Fußgängerverkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Artenschutz
10.	Umweltprüfung
11.	Bodenordnung
12.	Geologie
12.1	Archäologische Denkmalpflege
13.	Örtliche Bauvorschriften
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
13.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
13.4	Werbeanlagen
14.	Abwägung (Zusammenfassung)
14.1	Öffentliche Belange
14.2	Private Belange
15.	Städtebaulichen Daten
15.1	Flächenbilanzierung
15.2	Grundflächenzahl
15.3	Geschossflächenzahl
15.4	Anzahl der Wohngrundstücke
16.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Lackendorf ist einer von 3 Teilorten der Gemeinde Dunningen. Mit ca. 600 Einwohnern ist Lackendorf auch der kleinste Ortsteil (Dunningen: 3600 EW, Seedorf: 2200 EW). Lackendorf besticht durch seine idyllische Lage an der Eschach und durch seine ländlich, landschaftlich attraktive Lage. Das Gemeinwesen ist in Lackendorf noch besonders stark ausgeprägt.

Das Gebiet „Stockäcker – Böisinger Weg“ stellt seit Jahren die Fläche für Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lackendorf dar. Nachdem in den Jahren 2014 und 2015 das Plangebiet „Stockäcker – Böisinger Weg II“ aufgestellt und erschlossen wurde, sind hier mittlerweile sämtliche kommunale Grundstücke verkauft und zum großen Teil auch bebaut. Somit kann die Gemeinde Dunningen keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke in Lackendorf mehr anbieten. Auch unbebaute Grundstücke, die in privatem Eigentum stehen, sind in Lackendorf kaum vorhanden.

Die weitere Wohnbauentwicklung ist für Lackendorf elementar wichtig, um die bestehenden Infrastrukturen (Kindergarten, Vereinsarbeit usw.) erhalten zu können.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Dunningen dazu entschlossen, das Plangebiet „Stockäcker – Böisinger Weg“ um ca. 2,7 ha zu erweitern und somit die Wohnbauentwicklung für voraussichtlich die nächsten 5 - 10 Jahre gewährleisten zu können. Dadurch können 27 neue Wohnbaugrundstücke entstehen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dunningen hat am 09.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Stockäcker – Böisinger Weg III<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt werden soll.

Da die letzten Wohnbauflächen in den bereits überplanten Bereichen veräußert sind, muss die Gemeinde Dunningen nun in die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Teilbereich >>Stockäcker – Böisinger Weg III<< einsteigen.

Die Planung ist für eine Abdeckung des mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindeteil Lackendorf angelegt.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Stockäcker – Böisinger Weg III<< 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 tangiert und betroffen:

90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 und 79/1

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dunningen hat am 09.12.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Stockäcker – Böisinger Weg III<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem der Schaffung neuer Wohnbauflächen, angrenzend an bestehende Wohngebiete, dienen. Somit ist hier eine Vorgabe erfüllt, wonach sich diese Flächen an sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen müssen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2015 – 2030- 3. Fortschreibung) der VG Dunningen - Eschbronn ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In jenem Verfahren des FNP wurde die Fläche zugunsten des Ortsteils Seedorf (Eschenwiesen III) aus dem FNP entnommen. Im derzeit laufenden FNP-Verfahren (FNP 2015 – 2030- 3. Fortschreibung – 1. Punktuelle Änderung) ist die Fläche größtenteils wieder enthalten. Dieser FNP ist bereits zur Genehmigung eingereicht.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB kann auf eine erneute detaillierte Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie auf eine Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b 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. 6.800 m² unter dem Grenzwert von 10 000m².

Berechnung:

WA-Flächen:	16.900 m ²		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	16.900 m ² x 0.4	=	6.760 m²
Summe			6.760 m²

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BIN- DUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dunningen bildet mit der Gemeinde Eschbronn eine Verwaltungsgemeinschaft deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt.

Das Plangebiet >>Stockäcker – Bösinger Weg III<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2015-2030 – 3. Fortschreibung) der Verwaltungsgemeinschaft als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im Verfahren zur 3. Fortschreibung des FNP wurde die Fläche von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche umgeändert, da der Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Seedorf so akut war, dass nur ein Tausch an Wohnbauflächen von Lackendorf nach Seedorf hier eine Lösung der Problematik darstellte. Mittlerweile sind allerdings die Baugrundstücke in er Gesamtgemeinde so rar, dass im Jahre 2017 eine Änderung des FNP angestrebt wurde (FNP 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung – 1. Punktuelle Änderung). In diesem Verfahren wurde ein Teil der Fläche der vorliegenden Planung wieder in den FNP als Wohnbaufläche aufgenommen. Das Verfahren zum FNP 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung – 1. Punktuelle Änderung hat mittlerweile die Phase des förmlichen Verfahrens (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) durchschritten und wurde im Herbst 2019 beschlossen. Damit ist die Planung aller Voraussicht nach zum Satzungsbeschluss in wesentlichen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der östliche Teil des Bebauungsplans ist allerdings auch in diesem FNP-Verfahren als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Westen:

>>Stockäcker – Böisinger Weg – 2. Änderung - 1. Erweiterung<<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk den bestehenden Bebauungsplan.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Lackendorf, anschließend an die bestehenden Ortsstraßen „An der Steige“ und „Lindenstraße“.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist landwirtschaftlich genutzt und als Wirtschaftswiesen bewirtschaftet. Insgesamt ist das Plangebiet ausgeräumt.

Die Wertigkeit wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt.

Das Plangebiet ist im Bereich der Planung insgesamt homogen nach Süden abfallend.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

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

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur des Gemeindeteils Lackendorf. Gleichermäßen ist hier auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach Lage und topographischer Höhenlage keine unmittelbaren Verbindungen zum Ortskern hat und somit Nutzungen, die eine zentrale Lage benötigen, hier nicht sinnvoll sind. Die Orientierung der Art der baulichen Nutzung am bisherigen Bebauungsplan „Stockäcker – Böisinger Weg – 2. Änderung - 1. Erweiterung“ ist zweckmäßig und sinnvoll.

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. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der ländlichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Hierzu ist anzumerken, dass auch diese Anlagen sinnvoller Weise im Ortskern oder Ortskern nah angesiedelt werden sollten. Gleichmaßen gilt dies für Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzung ist hier sinnvoll und sollte ausschließlich im Bereich der Ortsmitte angesiedelt sein.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens werden auch ausgeschlossen, da nach aktueller Rechtsprechung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b darauf zu achten ist, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen möglich sind (vgl. Beschluss vom 09.05.2018 (Az. 2 NE 17.2528) BayVGH)

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, der topographischen Situation und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

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).

Im gesamten Bereich des Plangebiets wird eine überwiegend 2-geschos-sige Bebauung festgesetzt. Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Firsthöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht. Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl von Gebäuden setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig sein sollen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Dabei wird die Bauform auf Einzelhaus begrenzt.

7.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Zur Vermeidung punktueller Anhäufungen von Wohneinheiten und dem damit verbundenen punktuell massiven Verkehrsaufkommen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 3 Wohneinheiten festgesetzt (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

7.5 Verkehr

7.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Stockäcker – Bösinger Weg III<< erfolgt über die bestehende Straße „Auf der Steige“ bzw. der „Lindenstraße“. Durch die Planung können diese beiden Straßen miteinander verbunden werden und so eine Teilung des Verkehrs erreicht werden. Die Ausbaubreite der neuen Planstraße A – als Hauptachse im Plangebiet“ ist mit 5,5 m vorgesehen. Parallel zur Straße wird ein separater Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Die Straßenparameter sind insgesamt ausreichend, um den weiteren Verkehr mühelos aufnehmen zu können. Die „Planstraße B“ und „Planstraße C“ sind mit den gleichen Parametern ausgestattet und zeigen hier bereits künftige Erweiterungsmöglichkeiten auf.

Zur Verdeutlichung dieses Ansatzes wurden die angenommenen Verkehrsströme ausführlich betrachtet und bewertet.

Folgende Ergebnisse wurden hier ermittelt:

	Maximum	Minimum	Mittel
Wohneinheiten	81	27	40
Einwohner / WE	3,0	2,0	2,5
Einwohner	243	54	100
Wege / EW	3,2	2,5	2,9
Anzahl der Wege	778	135	290

Anteil Fuss	15%	13%	14%
Anteil Rad	17%	14%	15%
Anteil ÖPNV	6%	4%	5%
Anteil PKW	69%	62%	66%
KFZ-Fahrten / EW	2,21	1,55	1,91
PKW-Besetzung	1,2	1,1	1,2
KFZ-Aufkommen	448	76	159
Besucherfahrten 0,15 pro WE	12	4	6
Ver- u. Entsorg. 3%-EW- Verk.	7	2	3
Sonstige Fahrten 5%- EW-Verk	12	3	5
Gesamtsumme	479	85	173

Berechnung Maximal- last

Morgens (10 % Spitzen- last) Quellverkehr	48	9	17
Abends (10 % Spitzen- last) Zielverkehr	48	9	17

Die Berechnung zeigt, dass der zusätzliche Verkehr auf der Straße „Auf der Steig“ bzw. „Lindenstraße“ in Spitzenzeiten (morgens 6 Uhr bis 7 Uhr und abends 16 Uhr bis 18 Uhr) um ca. 17 Fahrzeuge/Stunde (Mittelwert) zunehmen wird. Selbst wenn alle Gebäude mit maximal möglicher Wohneinheitenanzahl errichtet würden, wäre in den Spitzenzeiten nur ein Anstieg der Straßenbelastung von 35 Fahrzeugen / Stunde zu erwarten. Dieser Mehrverkehr ist als gering anzusehen, zumal von einer gleichmäßigen Aufteilung des Verkehrs auf beide Straßen ausgegangen werden kann. Der Gemeinderat hat durch die Prognose des zusätzlichen Verkehrs und damit verbunden den zusätzlichen Immissionen durch den Straßenverkehr nachgewiesen, dass keine unzumutbaren Situationen entstehen werden.

7.5.2

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Planbereichs >>Stockäcker – Böisinger Weg III<< an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen im Ortskern. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt. Mittelfristig ist es gleichermaßen auch geplant, dass ein Fußweg vom Plangebiet in die Ortsmitte vorgesehen werden soll.

7.5.3

Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung in Teilen tangiert. Die landwirtschaftlichen Flächen werden künftig vom östlich gelegenen, bestehenden Erschließungsweg angedient.

7.5.4

Ruhender Verkehr

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

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann.

Dazu setzt die Planung fest, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind. Die Planung geht damit über die Forderungen der Landesbauordnung BW (1 Stellplatz / Wohneinheit) hinaus. Der Gemeinderat hat in seinen städtebaulichen Überlegungen die Sicherheit auf öffentlichen Straßen hoch bewertet und 1 Stellplatz/Wohneinheit als zu wenig erachtet. Eine ungeordnete Parkierung auf öffentlichen Straßen wäre die Folge.

7.5.5

Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird teilweise mit separaten Fußwegen versehen. Der künftige Verkehr wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr sein, so dass sich hier nur sehr wenige Fahrten ableiten lassen.

Mittelfristig soll das Plangebiet durch einen Fußweg an den Ortskern angeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde im Bereich des Baugrundstück 5 eine entsprechende Fläche bereits im BBP ausgewiesen.

8.

VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen halten in Verbindung mit den örtlichen Wasserleitungsrohren ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen. Das Plangebiet kann hier an die Leitungen in der Straße „Auf der Steige“ und in der „Lindenstraße“ angeschlossen werden.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet >>Stockäcker – Böisinger Weg III<< wird im Trennsystem entwässert. Die Abwässer können über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal in einen bestehenden Kanal in der „Kirchstraße“ und abgeleitet werden. Im Flurstück 83 (Kirchstraße 20) liegt hier bereits eine entsprechender Zuleitungs-Mischwasserkanal.

Das Regenwasser aus den Dach-, Hof- und Straßenflächen wird in die neu zu errichtende Retentionsanlage im Süden des Gebiets über separate Regenwasserkanäle geleitet. Dort werden die Regenwässer rückgehalten und gedrosselt in Richtung Vorflut „Eschach“ abgeleitet. Die konkrete Entwässerung wird im laufenden Verfahren mit dem Umweltschutzamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die EnRW GmbH+Co.KG durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

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. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Ein umfangreicher Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird Laufe des weiteren Verfahrens durch die RIP GmbH erstellt.

10. 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.

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 landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Es sind überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen. Durch die anstehende Planung werden somit Freiflächen einer Bebauung zugeführt. Die angrenzenden Gebäude werden nicht mehr Ortsrand sein, sondern die Siedlung integriert werden. Für diese Gebäude wird sich künftig die freie Flur nicht mehr unmittelbar an der Grundstücksgrenze darstellen. Dies ist allerdings bei jeder Siedlungserweiterung der Fall und stellt auch keine unzumutbare Einschränkung dar.

Gleichermaßen ist durch die Wohnbaunutzung 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. Nach § 13b 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.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen ist mit einer 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 als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen existent. Diese werden nach Ausführung der Planung künftig entweder versiegelt oder als Hausgärten genutzt. Die Funktionen der Wirtschaftswiese werden überwiegend verloren gehen. Nach § 13b BauGB gelten die Eingriffe als bereits ausgeglichen.

11. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebiets sichert die Gemeinde Dunningen durch Erwerb der entsprechenden Flächen.

12. GEOLOGIE

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im weiteren Verfahren gehört. Aus der Erfahrung der unmittelbar angrenzenden Gebiete wurde vorsorglich folgender Passus in die örtlichen Bauvorschriften als Hinweis aufgenommen.

„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. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 – unter besonderer Berücksichtigung eventueller Verkarstungserscheinungen – durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

12.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

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

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen, so dass künftige Bauherren das gesamte architektonische Spektrum an Dachformen und Dachneigungen ausnützen können.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden Einfriedungen zugelassen. Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen werden vorgeschrieben.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

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

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Dunningen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Stockäcker – Böisinger Weg III<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige

- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- der Ausschluss von Versorgungsfreileitungen
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen

14.2 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 für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

15. STÄDTEBAULICHE DATEN

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche	17.000 m ²	1,70 ha	63 %
Straßen – Wege	4.200 m ²	0,42 ha	16 %
Retention und Gräben	5.800 m ²	0,58 ha	21 %
Gesamtfläche	27.000 m²	2,70 ha	100 %

15.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

15.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8

15.4 Anzahl der Wohngrundstücke

Wohngebiet: 27

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Gemeinde Dunningen eine Erschließung durchführen.

Aufgestellt:

Dunningen, den 09.12.2019

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dunningen, den

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister