

**GEMEINDE DUNNINGEN**

**ORTSTEIL DUNNINGEN**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

# Bebauungsplan

## **GEWERBEGEBIET**

**>> Kirchöhren – Nord <<**

**1. Erweiterung – 3. Änderung**

**ENTWURF**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

# Begründung

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
---------------	---------------

---

- |    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 1. | Planungsabsichten               |
| 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 in der Ortschaft, bisherige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehr</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehrliche Erschließung
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserentsorgung
8.3	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>

## **1. PLANUNGSABSICHTEN**

Der Bebauungsplan „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ wurde am 28.09.2009 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Kirchöhren – Nord – 1. Änderung“ wurde am 12.12.2005 als Satzung beschlossen. Seither wurden die Flächen in diesen beiden Bebauungsplänen nach und nach erschlossen und vermarktet.

Im Rahmen der Vermarktung wurde dann ersichtlich, dass Teile der bisherigen Erschließungskonzeption in der Form wie vorgesehen nicht mehr sinnvoll und möglich sind, da der Bedarf an Gewerbeflächen sich anders gestaltete, als in 2009 vorgesehen, bzw. da Optionsflächen von Firmen nun nicht mehr in der Ausdehnung wie seinerzeit angenommen benötigt werden.

Gleichermaßen wurde für Dunningen eine Flurneuordnung durchgeführt, welche Auswirkungen auf die Bebauungspläne hatte und die Bundesstraße B462 neu wurde im Jahre 2015 gebaut und eingeweiht.

Aufgrund dieser neuen Erkenntnisse hat sich der Gemeinderat am 16.07.2018 zu einer Änderung der Bebauungspläne „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ und „Kirchöhren – Nord – 1. Änderung“ entschlossen.

Im Rahmen der Verfahrensdurchführung kam ein örtlicher Betreiber einer Vergnügungsstätte auf die Gemeinde zu, mit der Bitte um Bereitstellung einer Fläche für die Aussiedlung seiner Vergnügungsstätte aus der Ortsmitte in ein Gewerbegebiet. Da dies ein städtebaulich sinnvolles Vorhaben darstellt, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, dass eine entsprechende Fläche bereitgestellt werden soll.

Im bisherigen BBP „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ sind solche Vergnügungsstätten allerdings ausgeschlossen, so dass hier eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich ist. In seiner Abwägung hat sich der Gemeinderat auch dazu entschieden, dass nicht generell Vergnügungsstätten im Gesamtgebiet zulässig sein sollen, sondern nur in einem eng gefassten Bereich.

Während des Verfahrens wurde das Planverfahren zum BBP „Kirchöhren -Nord – 2. Erweiterung“ durchgeführt. Dieses steht kurz vor dem Satzungsbeschluss, so dass der BBP „Kirchöhren -Nord – 2. Erweiterung“ vor der vorliegenden Planung Rechtskraft erlangen wird. Aus diesem Grund werden die Überschneidungsbereiche der beiden Planungen nicht weiter in diesem Planverfahren dargestellt, da dies zu unnötigen Verwirrungen führen würde.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Um die in den o.g. Bebauungsplänen notwendigen Anpassungen vornehmen zu können, sind folgende Änderungen im jeweiligen Plan notwendig:

## **Bebauungsplan „Kirchöhren - Nord – 1. Änderung“**

1. In der bisherigen Planung war in der Max-Planck-Straße ein mächtiger Wendehammer mit einem Durchmesser von 32 m vorgesehen. Von diesem Wendehammer aus wurde eine Grünfläche PFF 2 in Richtung Norden vorgehalten, um eine Erweiterung des Gebiets zu ermöglichen. Im Zug des Änderungsverfahrens soll nun die Fläche PFF4 und der Wendehammer im Bereich der Max-Planck-Straße aufgegeben werden. Die Max-Planck-Straße wird im nördlichen Bereich ca. 55 m nach Osten verschoben und bis an den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs geführt.  
Damit kann auch weiterhin eine Erweiterung in Richtung Norden gewährleistet werden. Gleichmaßen ist eine kleinere Parzellierung der Flächen in diesem Bereich nun möglich.
2. Aufgrund der veränderten Straßenführung ist eine Anpassung der Baugrenzen auf die neue Situation erforderlich.
3. Der zwischen dem Gewerbegebiet „Kirchöhren-Nord“ und der B462neu vorgesehene landwirtschaftliche Erschließungsweg ist nach Bau der B 462neu nicht mehr erforderlich und wird somit aufgegeben. Auch hier kann eine Anpassung der gewerblichen Flächen und der Baugrenze erfolgen.

## **Bebauungsplan „Kirchöhren - Nord – 1. Erweiterung - 2. Änderung“**

4. In der bisherigen Planung war von der Peter-Birk-Straße aus eine „Planstraße B“ vorgesehen. Aufgrund der neuen Situation der Vermarktung kann künftig auf diese Straße verzichtet werden. Die Straße wird deshalb aus der Planung entnommen. Die Baugrenze wird durchgängig gezogen.
5. Der zwischen dem Gewerbegebiet „Kirchöhren-Nord“ und der B462neu vorgesehene landwirtschaftliche Erschließungsweg ist nach Bau der B 462neu nicht mehr erforderlich und wird somit aufgegeben. Auch hier kann eine Anpassung der gewerblichen Flächen und der Baugrenze erfolgen.
6. Im Bereich des nun entfallenden landwirtschaftlichen Erschließungswegs wurden Schmutz- und Regenwasserkanäle verlegt. Diese werden in der Änderungsplanung mit Leitungsrechten versehen.

Die Änderungen in der Planung betreffen somit ausschließlich den zeichnerischen Teil. Die Örtlichen Bauvorschriften und die Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben inhaltlich – ausgenommen die Änderung in der Art der baulichen Nutzung - davon unberührt.

### **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 3. Änderung“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Der Bereich der 3. Änderung schneidet sowohl in den Bebauungsplan „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ als auch in den Bebauungsplan „Kirchöhren – Nord – 1. Änderung“ ein.

Gleichermaßen wurde die Planung im Rahmen des Planverfahrens an die Grenzen des Bebauungsplans „Kirchöhren – Nord – 2. Erweiterung“ angepaßt.

### **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dunningen hat am 16.07.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 3. Änderung“ aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Dunningen - Eschbronn ist das Gebiet als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Dabei kann auf eine erneute 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 (der Änderungen) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. ....deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>
- Die Flächen des Plangebiets sind überplante Flächen innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 nach § 3 (2) i.V. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4(2) i.V. § 13a BauGB an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungsphase kam es zu Änderungen in der Art der baulichen Nutzung, bzw. der dort gewählten Zulässigkeiten, so dass eine erneute öffentliche Auslegung notwendig wurde.

Am 27.01.2020 hat der Gemeinderat den veränderten Planentwurf festgestellt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) i.V. §§ 13a und 4a (3) BauGB beschlossen. Gleichmaßen sollen die TöB nach § 4 (2) i.V. §§ 13a und 4a (3) BauGB darüber informiert werden.

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

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Dunningen- Eschbronn weist den Planbereich als gewerbliche Fläche aus. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

1. „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“
2. „Kirchöhren – Nord – 1. Änderung“

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

Für den BBP „Kirchöhren-Nord – 2. Erweiterung“ gilt, dass die Überschneidungsbereiche diesem zugeschlagen werden und in der vorliegenden Planung nicht weiter dargestellt werden sollen.

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

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Dunningen in Richtung Seedorf, nördlich der B462neu. Die Flächen sind bereits erschlossen und gewerblich genutzt.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

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

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen nach § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" ausgewiesen werden. Hier sind für den größten Teil der Fläche keine Änderungen zu den ursprünglichen Plänen vorgenommen worden. Die seinerzeit beschlossenen Nutzungen werden übernommen.

Im Rahmen der Verfahrensdurchführung kam ein örtlicher Betreiber einer Vergnügungsstätte auf die Gemeinde zu, mit der Bitte um Bereitstellung einer Fläche für die Aussiedlung seiner Vergnügungsstätte aus der Ortsmitte in ein Gewerbegebiet. Da dies ein städtebaulich sinnvolles Vorhaben darstellt, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, dass eine entsprechende Fläche bereitgestellt werden soll.

Im bisherigen BBP „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ sind solche Vergnügungsstätten allerdings ausgeschlossen, so dass hier eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich ist. In seiner Abwägung hat sich der Gemeinderat auch dazu entschieden, dass nicht generell Vergnügungsstätten im Gesamtgebiet zulässig sein sollen, sondern nur in einem eng gefassten Bereich.

Damit soll eine gesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten gewährleistet werden.

### **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 die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen begrenzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird weiterhin mit 0,8 bzw. 1,6 festgesetzt.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe für jedes einzelne Baugrundstück weiterhin festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Die Werte werden aus den ursprünglichen Planungen übernommen.

### **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist weiterhin eine „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

## **7.4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets wurde bereits in den Jahren 2007 und 2015 ff hergestellt. Die Erschließungskonzeption wird im Rahmen der jetzigen Änderung den Erfordernissen der Vermarktung angepasst.

In der bisherigen Planung war in der Max-Planck-Straße ein mächtiger Wendehammer mit einem Durchmesser von 32 m vorgesehen. Von diesem Wendehammer aus wurde eine Grünfläche PFF 2 in Richtung Norden vorgehalten, um eine Erweiterung des Gebiets möglich zu machen. Im Zug des Änderungsverfahrens soll nun die Fläche PFF4 und der Wendehammer im Bereich des Max-Planck-Wegs aufgegeben werden. Die Max-Planck-Straße wird im nördlichen Bereich ca. 55 m nach Osten verschoben und bis an den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs geführt.

Die „Planstraße B“, welche von der „Peter-Birk-Straße“ nach Norden geführt wurde, ist aufgrund der kompletten Veräußerung der Fläche nicht weiter erforderlich und wird deshalb aufgegeben.

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

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **8.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wurde an die bestehende Wasserleitung angeschlossen. Diese Maßnahmen wurden seit 2007 in mehreren Abschnitten durchgeführt.

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen halten in Verbindung mit den örtlichen Wasserleitungsrohren ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen.

### **8.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserkonzeption ist in ihren Grundzügen nicht von der Änderung betroffen.

### **8.3 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**

Die Bodenordnung wurde durch die Gemeinde Dunningen geregelt.

## **10. UMWELTBERICHT**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 30 BauGB bebaubare bzw. teilweise bebaute Flächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann daher mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen der Änderungsplanung sind bisher als gewerbliche Flächen, bzw. Straßenflächen ausgewiesen und bereits teilweise umgesetzt. Durch die Aufgabe der Straße „Planstraße B“ im Änderungsbereich werden Straßenflächen zu gewerblichen Flächen umgewandelt. Durch diese Änderung werden keine zusätzlichen Belastungen, Immissionen oder Verkehrsströme verursacht.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich somit keine Veränderungen durch die Änderung des Bebauungsplans.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Ausweitung der Baugrenzen wird planungsrechtlich keine Mehrfläche neu erschlossen bzw. versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Flächen als Gewerbegebiet (GRZ 0,8 – Versiegelungsgrad 80%) und Straßenflächen (Versiegelungsgrad 100 %) ausgewiesen. Durch den Wegfall der Straße „Planstraße B“ und Umnutzung in Gewerbefläche werden hier keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden festgestellt.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchöhren-Nord – 1. Erweiterung und 2. Änderung“ wurden Eingriffe in das Schutzgut Luft/Klima getätigt. Vorbelastungen durch die bestehenden und geplanten Gebäude sind gravierend. Somit sind keine Veränderungen im Bereich dieses Schutzguts festzustellen.

### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB schon vorhanden.

Durch die Änderungsplanung können Außenbereichsflächen geschont werden, die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sicherlich hochwertiger wären.

## **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht sowie auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz verzichtet werden; der Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren als bereits erbracht zu bewerten.

Allerdings wurde im Planverfahren durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass das dem BBP „Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ zu Grunde liegende Ausgleichskonzept nicht vollständig umgesetzt wurde.

Nach den Berechnungen des Büro Große-Scharmann vom 08.09.2009 sind für den ökologischen Ausgleich des Plangebiets „Kirchöhren-Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ insgesamt 173.107 ÖP extern auszugleichen. Diese Punktezahl ist nun für die weitere Planung des BBP „Kirchöhren-Nord – 1. Erweiterung – 3. Änderung“ maßgebend. Bisher waren in der Planung hierzu Ausgleichsmaßnahmen angesetzt, welche teilweise so nicht umgesetzt werden konnten. Aus diesem Grund wird der ökologische Ausgleich an dieser Stelle neu veranschlagt.

Am 20.03.2015 wurden für den BBP „Kirchöhren-Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ 95.000 ÖP vom Ökokonto abgebucht. Somit können diese Punkte vom externen Ausgleichsbedarf abgezogen werden. Es bleibt ein auszugleichendes Defizit von  $(173.107 - 95.000) 78.107$  ÖP.

Im Ökokonto der Gemeinde Dunningen sind noch folgende Maßnahmen enthalten, von welchen Punkte abgebucht werden können:

1. Maßnahme M 2a / 2b – Feuchtbiotop im Seedorfer Wald  
Punkte im Ökokonto: 5.092 ÖP
2. Maßnahme M 3 – Anlage von Feuchtbiotopen im Distrikt 3, Abt. 7 Hexenbusch  
Punkte im Ökokonto: 63.613 ÖP
3. Maßnahme M 4 – Anlage von Feuchtbiotopen im Distrikt 3, Abt. 29 Kimmichwald  
Punkte im Ökokonto: 9.402 ÖP

Mit den 3 o.g. Maßnahmenpunkten aus dem Ökokonto kann der ökologische Ausgleich erbracht werden

## **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange, die einer Planung entgegenstehen könnten, konnten nicht festgestellt werden. Die Flächen liegen mitten in einem Gewerbegebiet, welches bereits zu großen Teilen bebaut ist. Diese Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahme sind erheblich. Aus diesem

Grunde ist es allgemein nachvollziehbar, dass innerhalb der vergangenen Jahre sich hier keine artenschutzrechtlich hochwertigen Strukturen aufbauen konnten.

Allerdings wurde auch hier im Rahmen des Planverfahrens offenbar, dass artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gleichermaßen nicht umgesetzt wurden.

In einer Besprechung am 19.12.2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass die bisher nicht erbrachten Ausgleichsmaßnahmen für den BBP „Kirchöhren-Nord – 1. Erweiterung – 2. Änderung“ nun in diesem Verfahren abgehandelt werden sollen und ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag aufgestellt werden soll.

Dabei wird vorgesehen, dass der Ausgleich zur „Dicken Trespe“, wie im Konzept des Büro Große-Scharmman vorgesehen“ auf 1000 m (Maßnahme E3) durch späte Mahd der Bankette von Feldwegen durchgeführt werden soll.

Der Ausgleich für die Feldlerche wird auf gemeindeeigenen Flurstücken im Einzugsgebiet des Gewerbegebiets als sogenannte Buntbrachen mit einer Fläche von jeweils 800 m<sup>2</sup> erbracht. Diese werden zusammen mit den notwendigen Buntbrachen für das Plangebiet „Kichröhren-Nord – 2. Erweiterung“ ausgeführt. Die UNB wird anschließend einen öffentlich-rechtlichen Vertrag erstellen.

## **11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch die 3. Änderung nicht verändert.

### **Aufgestellt:**

Dunningen den, 16.07.2018  
geändert am 27.01.2020

.....  
Peter Schumacher  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Dunningen den,

.....  
Peter Schumacher  
Bürgermeister