

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Erneuter Entwurfsbeschluss**

#### **- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit -**

#### **1. Bebauungsplanentwurf „Walteräcker“**

#### **2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Walteräcker“**

### **Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler**

Der Gemeinderat der Stadt Dietenheim hat am 29.07.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bebauungsplan „Walteräcker“, Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, den zu diesem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Gemeinderat der Stadt Dietenheim hat am 29.07.2024 in öffentlicher Sitzung den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes „Walteräcker“, Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, und den erneuten Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Walteräcker“, Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und §§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg erneut zu veröffentlichen.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Dietenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Walteräcker“ die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches von Regglisweiler in Richtung Nordwesten.

Die Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Regglisweiler bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Abrundung des Ortsteils Regglisweiler im Norden geschaffen.

#### **Ziel und Zweck des ergänzenden Verfahrens**

Seit Mai 2017 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Auf Grundlage des § 13b BauGB erfolgte das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ohne Umweltprüfung. Der Bebauungsplan wurde am 23.01.2023 als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung am 27.01.2023 in Kraft gesetzt.

Mit einem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b BauGB (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren für Wohnbaugebiete im siedlungsnahen Außenbereich) nicht mit EU-Recht vereinbar ist und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Wegen des Vorrangs von EU-Recht darf § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden. Der

Mangel der unterlassenen Umweltprüfung stellt ein Verfahrensfehler dar, der zur Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplans führen kann.

Die Stadt Dietenheim hält an der Erschließung des Baugebiets „Walteräcker“ fest und entschied sich dafür die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachzuholen. Um das Fehlen der Umweltprüfung samt Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beheben, wird von der Möglichkeit des § 214 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht und der Bebauungsplan im Rahmen dieses ergänzenden Verfahrens geheilt.

Das Plangebiet schließt an den Siedlungsbereich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Regglisweiler an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 139 (teilweise), 141 (teilweise), 885 (teilweise), 886, 887, 888, 890 (teilweise), 891 (teilweise), 946 (teilweise), 1081 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,68 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Für den Eingriff durch den Bebauungsplan werden Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Diese werden wie in den nachfolgenden Planzeichnungen dargestellt begrenzt:

Planexterne Ersatz-Maßnahmen E1: Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen Hohlgasse Flst. 890, Gemarkung Regglisweiler:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 29.07.2024.

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Mit dem vorliegenden Heilungsverfahren nach § 215a BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB wurde der ergänzte erneute Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB erneut veröffentlicht. Zudem erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB eine erneute Behördenbeteiligung.

Der erneute Bebauungsplanentwurf enthält im Wesentlichen folgende Änderungen:

Allgemein:

- Ergänzung Umweltbericht mit Grünordnungsplan als gesonderter Teil der Begründung

Textteil:

- Konkretisierung der Maßnahme 8 Auftrag von Oberboden, für öffentliche Erschließungsflächen. Der Eingriff des Schutzgutes Boden auf privaten Flächen wird schutzgutübergreifend über Ökopunkte des Ökokontos ausgeglichen.
- Ergänzung einer Zuordnungsmaßnahme aus dem Ausgleich aus dem Ökokonto, Ziff. 1.13, Zuordnung der internen Maßnahme 8 und der Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3 als Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan.

Stellungnahmen dürfen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber dem Bebauungsplan in der Fassung vom 23.01.2023 geändert oder ergänzt wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung

**von Montag, dem 05.08.2024 bis Mittwoch, dem 04.09.2024,**

auf der Internetseite der Stadt Dietenheim unter der Internet-Adresse [www.dietenheim.de](http://www.dietenheim.de) veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglicher Stelle einsehbar:

- Rathaus Stadt Dietenheim, Stadtverwaltung, Königstraße 63, 89165 Dietenheim (Zimmer 118 und 119)

### **Öffnungszeiten/ Dienststunden der Stadtverwaltung Dietenheim:**

Montag bis Donnerstag	vormittags	von 08.00 bis 12.00 Uhr
Freitag	vormittags	von 08.00 bis 13 Uhr
Montag,	nachmittags	von 14.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch	nachmittags	von 16.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag	nachmittags	nur mit Terminvereinbarung

## **Umweltbezogene Informationen**

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

### **a.) Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 21.03.2024**

Auswirkungen: Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter, sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### Auswirkungen

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs werden bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Gewann Walteräcker wertvolle Böden in großem Umfang verloren gehen und nicht an anderer Stelle ersetzt werden können. Hinzu kommt mit dem Abbruch eines Gartenhauses und eines Schuppens ein möglicher Verlust von Brutquartieren von Vögeln und Fledermäusen.

#### - Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die vorliegende Planung Baulärm über voraussichtlich mehrere Bauabschnitte. Die Landwirtschaft in Regglisweiler verliert einen größeren, fruchtbaren und gut erschlossenen Produktionsstandort.

#### - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Eingriff erfolgt im Wesentlichen in eine große Ackerfläche sowie in vorhandenen Kleingärten. Die Gehölzböschungen entlang der Hohl-gasse können zu großen Teilen erhalten bleiben. Das Plangebiet umfasst Lebensräume und Nahrungsflächen für Vogelarten des Offenlandes sowie ein Jagdgebiet für Fledermäuse.

Ein Ausgleich, vor allem für die Vogelarten, erfolgt über externe Maßnahmen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Durch entsprechende Pflanzgebote und Maßnahmen werden diese Flächen gesichert und erhalten. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ist jedoch über die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen im Umfeld nicht möglich.

#### - Boden

Der Abtrag von Oberboden und die Versiegelung von Boden erfolgt in hohem Umfang. Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff in Böden ist ebenfalls im Plangebiet nicht realisierbar. Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden der öffentlichen Erschließungsflächen des Geltungsbereichs auf geeignete,

landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der Stadt Dietenheim verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern.

- Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet wird gesammelt und in eine unterirdische Rückhalteanlage eingeleitet. Dort wird das Niederschlagswasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und in den Weiherbach eingeleitet. Ein Ausgleich für den Eingriff in die Grundwasserneubildung ist dadurch weitgehend möglich.

- Klima, Luft

Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet wegen der vorherrschenden Windrichtung aus südwestlicher Richtung und der nordöstlich angrenzenden Streuobstwiesen nicht statt.

- Erholung und Landschaft

Ausgewiesene wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Durch die Erhaltung eines Teils der Kleinrärten und des vorhandenen Wegesystems zur offenen Landschaft sowie durch die Ausweisung einer Grünfläche erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Erholung und Landschaftsbild.

- Kultur- und sonstige Sachgüter

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kulturgütern muss nicht ausgegangen werden. Durch den Verzicht auf einen Ausbau der Hohlgrasse bleibt auch ein selten gewordener Hohlweg als kulturhistorisches Relikt erhalten.

Durch die Verbesserung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit anderer Böden im Umfeld durch Oberbodenauftrag kann der Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen zum Teil vermindert werden.

- Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich verändert.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen
- Erhaltung der Böschungen entlang des Hohlwegs
- Abbruch bestehender Gebäude, Artenschutz Untersuchung
- Erhalt von Wildhecken
- Ersatz-Maßnahmen- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
- Ersatz-Maßnahmen- Erstellung von Nisthilfen
- Ersatz-Maßnahmen- Verbesserung der Gehölzstruktur (vorhandene Gartenfläche)
- Dachbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Pflanzung einer Wildgehölzhecke
- Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken
- Erhalt von Bäumen

- Auftrag von Oberboden
  - Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser
  - Konventionelle Zisternen – Speicherung und Nutzung
  - Retentionszisternen – Speicherung und Nutzung, Versickerung
  - Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Dietenheim
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen  
Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt Dietenheim.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i), j) und 1a BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts;
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes;
- j) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

**b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen**

Ökokonto der Stadt Dietenheim, Aktuelle Gesamtbilanz Stand 27.05.2024, Maßnahme 1 „Alt- und Totholzkonzept Waldrefugium h12“ Stand September 2019, Künstler Architektur und Stadtplanung, Reutlingen, Maßnahme 2 „Gewässerrandstreifen am Riedgraben“ Stand September 2019, Künstler Architektur und Stadtplanung, Reutlingen und Maßnahme 5 „Verlegung des Gießen“ Stand Dezember 2019, Künstler Architektur und Stadtplanung, Reutlingen

Betroffene Themenkomplexe:

Waldflächen, Waldbiotope, Artenschutz, Pflege Gewässerrandstreifen, Gewässerrenaturierung

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Potenzialabschätzung Artenschutz Bebauungsplan „Walteräcker“, Dietenheim-Regglisweiler, Dipl.-Biol. Scheck, Tuttlingen, vom März 2020

Betroffene Themenkomplexe:

Bundesnaturschutzgesetz, Habitatpotentiale, Artenschutz, Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen/ Reptilien, Weiter Arten,

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Vertiefende Erhebungen Artenschutz (saP), Bebauungsplan „Walteräcker“, Dietenheim-Regglisweiler, Dipl.-Biol. Scheck, Tuttlingen, vom September 2020

Betroffene Themenkomplexe:

Bundesnaturschutzgesetz, Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Weiter Arten, Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **04.09.2024**, Stellungnahmen an [bauamt@dietenheim.de](mailto:bauamt@dietenheim.de) richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten / Dienststunden bei der Stadt Dietenheim (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Stadt Dietenheim (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

**Datenschutz**

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Stadt Dietenheim ([www.dietenheim.de](http://www.dietenheim.de)) veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Dietenheim, den 02.08.2024

Christopher Eh  
Bürgermeister