

**Landkreis Reutlingen  
Gemeinde Dettingen/Erms**

## **Bebauungsplan**

**"Wochenendhausgebiet Silberbrunnen"**

## **Begründung**

**Aufgestellt: 26.03.2001/30.04.2001/17.05.2001**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **“Wochenendhausgebiet Silberbrunnen“ in Dettingen/Erms (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

#### **1. Erforderlichkeit/Allgemeines**

Bis in die 60er Jahre hat die Gemeinde Dettingen im Bereich des Sommerberges größere zusammenhängende Flächen (Teile des Allmandteils) als „Wochenendgrundstücke“ zur möglichen Errichtung von Wochenendhäusern veräußert. In der Folgezeit wurden dann auf verschiedenen Erwerbsgrundstücken Wochenendhäuser errichtet. Das vorhandene Wegenetz, die neu gebildeten Grundstücke und die Standorte der einzelnen Gebäude wurden dann lediglich in einem „Aufbauplan“ für das Gebiet Silberbrunnen-Sommerberg (Entwurf aus dem Jahr 1958) erfaßt (vgl. Anlage zur Begründung). Eine qualifizierte Planung (Bebauungsplan) besteht nicht.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dettingen hat das künftig mögliche Wochenendhausgebiet seine endgültige Abgrenzung erhalten. Es umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 16 ha. Diese Flächenausweisung wurde von der Gemeinde deshalb angestrebt, um eine kostenneutrale künftige Erschließung (Wasser, Abwasser) sicherzustellen.

Am 12.10.2000 hat sich der Gemeinderat mit der Erarbeitung einer qualifizierten städtebaulichen Planung für das Wochenendhausgebiet befaßt. Im Vordergrund stand dabei die mögliche bauliche Nutzung der noch vorhandenen 3 „Baulücken“. Deshalb hat der Gemeinderat dafür plädiert, (zunächst) nur einen Bebauungsplan für das bisherige Wochenendhausgebiet („Aufbauplan“, ca. 6 ha) aufzustellen. Mit der Entwicklung dieser „kleinen“ Lösung soll eine landschaftsschonende Planung erfolgen. Zusammen mit dem Landratsamt Reutlingen besteht Einvernehmen, dass sich hierfür die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes anbietet.

Am 22.02.2001 fand mit Vertretern des Landratsamts Reutlingen ein Ortstermin mit nachfolgender Besprechung statt. Hierbei wurden die wesentlichen Inhalte zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes abgestimmt. In der Gemeinderatssitzung am 22.03.2001 wurde über die Vorentwurfsplanung beraten.

#### **2. Ausgangssituation**

##### **2.1 Lage und bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet „Wochenendhausgebiet Silberbrunnen“ ist überwiegend mit Wochenendhäusern und Geräteschuppen bebaut. Es liegt am Südhang des Sommerberges. Etwa 150 m südwestlich beginnt das durch Bebauungsplan von 1991 überplante „Gartenhausgebiet“; etwa 300 m weiter in südwestlicher Richtung entsteht derzeit das neue Wohngebiet „Acker/Loch“. Die Gemarkungsgrenze zu Neuffen verläuft etwa 150 m nördlich des Gebiets.

##### **2.2 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde mit Datum vom 28. März 1999 genehmigt. Das Plangebiet „Silberbrunnen“ sowie umgebende Flächen (S 29, ca. 16 ha) sind im FNP als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ enthalten. Aus dem Erläuterungsbericht zum FNP ist zu entnehmen, dass über den heutigen „Aufbauplan“ hinaus 2 - 3 Wochenendhausgrundstücke angrenzend an den Bestand, entwickelt werden sollen. Der östliche bzw. südöstliche Erweiterungsbereich soll Zielen der Ferienerholung dienen.

Am nordwestlichen Gebietsrand reicht ein Landschaftsschutzgebiet bis ca. 30 m in die Sonderbaufläche hinein. Der nordöstliche Rand wird von dem rechtskräftigen Naturschutzgebiet "Goldland - Klausenberg" gebildet. Weiter ist im FNP, südöstlich des Plangebiets, die Erweiterung des genannten Naturschutzgebiets vorgesehen.

### **3. Bebauungsplan**

#### **3.1 Rechtliche Vorgaben/Eigentumsverhältnisse**

Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit einer Flächenausdehnung von ca. 5,7 ha (Abgrenzungsplan vom 08.02./13.03.01) wurde vom Gemeinderat am 22.03.2001 gefaßt und am 31.03.2001 im Gemeindeboten veröffentlicht.

Im Bebauungsplan für das "Wochenendhausgebiet Silberbrunnen" sollen nur die für eine bauliche Ordnung (Bebauungsmöglichkeit) zwingend erforderlichen Mindest-Festsetzungen getroffen werden. Ziel ist vorrangig die Bestandssicherung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der restlichen 3, im Gebiet des ehemaligen "Aufbauplans" (vgl. Anlage zur Begründung) gelegenen und bisher nicht bebauten, Grundstücke. Diese Planung soll auf der Grundlage eines einfachen Bebauungsplanes erfolgen.

Die Bauflächen selbst sind in privater Hand. Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

#### **3.2 Städtebauliche Merkmale**

Die künftigen Entwicklungen innerhalb des Gebiets sollen so gesteuert werden, dass die zulässigen Nutzungen langfristig mit dem sensiblen Landschaftsbereich verträglich sind. Die vorhandenen Strukturen der großen Grundstücke, die stark eingewachsen und begrünt sind, sollen beibehalten und Wochenendhäuser weiterhin nur als sehr untergeordnete und unauffällige Gebäude in Erscheinung treten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wochenendhäuser nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und mit einem Vollgeschoß zugelassen. Garagen, Carports und Stellplätze sind zwar auch auf der sonstigen Grundstücksfläche zulässig, ihre Anzahl ist jedoch auf 4 Stellplätze je Wochenendhaus (darunter max. 2 in Form von Garagen oder offenen Garagen, ansonsten als offene Stellplätze) und lediglich für Pkw begrenzt.

#### **3.3 Grünordnung, Boden- und Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt in landschaftlich reizvoller und ökologisch wertvoller Umgebung. Das Areal grenzt an ein Naturschutz- und an ein Landschaftsschutzgebiet (teilweise Wald). Diese Schutzgebiete sind Bestandteil des europäischen Biotopverbundnetzes. Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen keine Schutzgebiete oder nach § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützte Biotope. Der Abstand zwischen zulässigen Gebäuden und Waldrand beträgt jeweils über 30 m.

Das Bebauungsplangebiet "Wochenendhausgebiet Silberbrunnen" umfaßt neben 11 bereits bebauten Grundstücken lediglich 3 noch unbebaute Grundstücke. Alle Grundstücke sind bereits über einen öffentlichen Weg erreichbar. Ein weitergehender Ausbau der Wege ist nicht beabsichtigt.

Im Plangebiet bilden Hangschutt bzw. alte Bergsturzmassen den Baugrund, die in unbekannter, sicherlich in stark variabler Mächtigkeit die Oberen Braunjuratone verhüllen.

Bei diesem geologischen Aufbau besteht Rutschgefahr. Deshalb ist für die Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze u. a.) sowie für Aufschüttungen oder Abgrabungen im Sinne von Ziffer 2.2.2 Textteil in jedem Einzelfall eine geologische Beratung und - soweit dies bei der Beratung festgestellt wird - ein geologisches Gutachten einzuholen.

Insgesamt beschränkt sich der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf 3 Grundstücke. Auf den bebauten Grundstücken wird der Bestand festgeschrieben und durch die Eintragung von Baugrenzen, die bestehende Gebäude eng umschließen, langfristig an einer Erweiterung gehindert. Auf den noch unbebauten Grundstücken ist jeweils ein Wochenendhaus, in mit dem Bestand vergleichbarer Größe, zulässig. Durch eine Beschränkung der zulässigen Stellplätze auf Stellplätze für Pkw sowie auf 4 je Wochenendhaus mit Größenbeschränkung, und die Vorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, wird das Maß der zusätzlichen Bodenversiegelung minimiert. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a BauGB sind für die Umsetzung der Bebauungsplanung nicht notwendig. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Quelle und der Oberlauf des „Klingebachs“ liegen. Zur Sicherung des „Klingebachs“, insbesondere auch für Öffnungsmaßnahmen im Bereich seines Verlaufs, wird ein Gewässerschutzstreifen (Freihaltekorridor) ausgewiesen. Des weiteren wird dieser Gewässerabschnitt in den Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Dettingen einbezogen; dort werden auch weitergehende wasserrechtliche Festlegungen getroffen. Insoweit erfolgt die Ausweisung des Gewässerrandstreifens als Vorsorge für weitere künftige Maßnahmen.

### 3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über bestehende Schotterwege gewährleistet. Die Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser erfolgt über eine private Wasserleitung; eine Stromversorgung der Neckarwerke ist ebenfalls vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) der bestehenden 11 Gebäude ist über dezentrale, geschlossene Gruben geregelt. Die Gemeinde entsorgt die Grubeninhalte auf Kosten der Eigentümer. Diese Beseitigungsart beruht auf der gemeindlichen „Satzung über die Entsorgung von Kleinkläranlagen und geschlossenen Gruben - Entsorgungssatzung“ vom 23.07.1999 und soll für die 3 zusätzlichen Gebäude ebenfalls Anwendung finden. Unzulässig ist ein Überlauf aus den geschlossenen Gruben.

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt Reutlingen -Umweltschutzamt- wurde der dezentralen Abwasserbeseitigung mit der Maßgabe zugestimmt, dass zwischen Gemeinde und Wasserbehörde (-Umweltschutzamt-) separat ein Abwasserbeseitigungskonzept für das Gebiet „Silberbrunnen“ entwickelt wird. Der Erarbeitung eines solchen Konzepts hatte der Gemeinderat bereits in der Gemeinderatssitzung am 22.03.2001 mit den entsprechenden Vorgaben des Landratsamts zugestimmt.

Anlage: „Aufbauplan“ Wochenendhausgebiet im Silberbrunnen-Sommerberg  
Gemeinde Dettingen/Erms, Entwurf von 1958



Dettingen/Erms, 19.7.2001

Beutler  
Bürgermeister



Ausgefertigt !  
Dettingen/Erms, 23.7.2001

Beutler  
Bürgermeister