

GEMEINDE DEISSLINGEN

ORTSTEIL LAUFFEN

LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>Großer Brühl – Breite – Stockäcker<<

4. Änderung

ENTWURF

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Abgrenzung des Plangebiets
3.	Verfahrensweg

Ziffer

Inhalt

4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
6.	Planungskonzept
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
7.	Ver- und Entsorgung
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Abwasserreinigung
7.4	Stromversorgung
7.5	Abfall, Wertstoffe
8.	Umweltbericht
8.1	Anlass und Inhalt der Umweltprüfung
9.	Bodenordnung
10.	Geologie
10.1	Geotechnik
10.2	Gründung
10.3	Archäologische Denkmalpflege

1. ALLGEMEINES

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1965. Dieser Plan wurde in den vergangenen Jahren öfters geändert. Auch wurden diverse Bereiche des ursprünglichen Plans komplett mit neuer Bauleitplanung überplant und überlagert, so dass hier Teile des Gebiets gar nicht mehr in diesem Plan rechtlich liegen.

Um weiter bebaubare Flächen im Innenbereich von Lauffen schaffen zu können wurde der ursprüngliche BBP auf den Prüfstand gestellt und Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft. Hier wurden im Jahre 2017 in einer 3. Änderung somit Möglichkeiten der Nachverdichtung geschaffen.

Mittlerweile haben sich im Bereich „Großer Brühl – Breite – Stockäcker“ allerdings weitere Neuigkeiten ergeben, die einer erneute Planänderung erforderlich machen.

Die Firma Whirlpools World Outlet, die seit 2013 ihren Standort in der „Römerstraße 158“ hat, beabsichtigt kurzfristigen den Aufbau einer eigenen Produktionseinrichtung für Whirlpools und Schwimmbad. Diese neuen Produktionseinrichtungen sollen rund um den bisherigen Standort aufgebaut werden. Gleichermaßen soll auch ein Lagergebäude entstehen. Dazu hat die Firma bereits die Flächen zwischen der „Römerstraße 158“ und der „Brühlstraße“ größtenteils von den bisherigen Eigentümern erworben. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

In diesem Bereich sind folgende Änderungen in der Planung vorgesehen:

1. Die Baugrenze wird zur „Römerstraße“ hin ausgeweitet, so dass die Grundstücke besser genutzt werden können. Gleichermaßen wird dann die bestehende 20-KV-Leitung der ENRW GmbH+Co.KG verlegt.
2. Die maximale Gebäudehöhe wird in diesem Bereich auf 18 m über EFH fixiert. Somit sind hier im Übergang zum Industriegebiet auch hohe Gebäude möglich.

Die Firma Whirlpools World Outlet hat die Firma in der Brühlstraße 34 nach Insolvenz aufgekauft. Das bestehende Gewerbegebäude soll der Firma Whirlpools World Outlet künftig als Entwicklungs- und Innovationszentrum dienen. Also einer gewerblichen Nutzung mit nur sehr geringem Störungsgrad. Durch die Umnutzung dieses Gebäudes offenbaren sich der Gemeinde Deisslingen nun völlig neue städtebauliche Möglichkeiten im Bereich der „Brühlstraße“.

Die Firma Whirlpools World Outlet ist bereit, dass im Rahmen eines Änderungsverfahrens die Zulässigkeiten im Bereich der Flurstücke 531 und 531/1 dahingehend reduziert werden, dass nur noch Gewerbebetriebe ansässig sein können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit kann nunmehr auch der Bereich zwischen den Bebauungsplänen

„Neckaraue“ und „Am Kanal – 2. Änderung und 1. Erweiterung“ städtebaulich erneuert werden. Dies war bisher aus Gründen des Bestands- und Immissionsschutzes nicht möglich.

Somit werden für den Bereich „Brühlstraße 34“ folgende Änderungen vorgenommen:

1. Der an der „Brühlstraße“ gelegene gewerbliche Bereich (Flurstücke 531, 531/1 und 530) werden künftig als „Gewerbegebiet – eingeschränkt“ ausgewiesen. Die Einschränkung legt fest, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zur B 27 zugewandten Grundstücke (Flurstücke 537/1, 538/2 und 540/8) bleiben unverändert als „Gewerbegebiet“ nutzbar.
2. Die maximale Gebäudehöhe wird in diesem Bereich auf 12 m über EFH fixiert. Bisher waren hier keine Höhen festgeschrieben. Aufgrund der benachbarten Wohn- und Mischbebauung sind hier allerdings Regularien notwendig.

Für den Bereich zwischen den Bebauungsplänen „Neckaraue“ und „Am Kanal – 2. Änderung und 1. Erweiterung“ ergeben sich nun neue Perspektiven hinsichtlich eines „Wohn- und Mischgebiets“. Um diese städtebauliche Umgestaltung zu erreichen sind in diesem Bereich folgende Änderungen notwendig:

1. Der zur „Brühlstraße“ gewandte Teilbereich wird künftig als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Hier sind gleichermaßen auch schon gemischt genutzte Nutzungen vorhanden. Gleichermäßen gilt dies für die Teilbereiche, die an die beiden angrenzenden Bebauungspläne stoßen. Bisher waren diese Bereiche als „Industriegebiet“ ausgewiesen.
2. Die hinter liegenden, zum Kanal gerichteten Teilbereiche werden künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Dazu wird die Erschließungsstraße aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Neckaraue“ weitergeführt. Bisher waren auch diese Bereiche als „Industriegebiet“ ausgewiesen.

Insgesamt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften somit den Änderungen angepasst.

Am 20.03.2018 hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Bebauungsplan „Großer Brühl – Breite – Stockäcker“ erneut geändert werden soll und als „Großer Brühl – Breite – Stockäcker – 4. Änderung“ bezeichnet wird. Die Änderung soll in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich bei den Änderungen ausnahmslos um Nachverdichtungs- und Umnutzungsmaßnahmen im überplanten Innenbereich nach § 30 BauGB handelt.

Gleichermäßen wurde beschlossen, dass die Träger öffentlicher Belange und die Behörden frühzeitig nach § 4 (1) BauGB trotz des beschleunigten Verfahrens beteiligt werden sollen. Gleichermäßen wird die Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

An die VG Rottweil wurden die Planungsabsichten dahingehend weitergeleitet, dass dies parallel im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden kann. Dies kann im Zuge der Berichtigung nach § 13 a BauGB erfolgen. Ein Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Großer Brühl – Breite – Stockäcker – 4 . Änderung << sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke rote 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 den Änderungen betroffen:

Teilbereich 1 (zwischen Brühlstraße und Fa. Whirlpools World Outlet)

792/3, 796/3, 798/1

Teilbereich 2 (zwischen Brühlstraße und B 27)

530, 531, 531/1, 537/1, 538/2, 540/8

Teilbereich 3 (zwischen Brühlstraße und Kanal)

504/1, 504/2, 505, 506/1, 506/2, 507/1, 507/2, 507/3, 507/4, 508, 509

3. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisslingen hat am 20.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplan >>Großer Brühl – Breite – Stockäcker – 4 .Änderung<< im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und die ursprüngliche Planung in Teilbereichen zu ändern.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisslingen und ihrem Ortsteil Lauffen, ist das Gebiet als Gewerbe-, Misch und Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Teilbereich 1 ist im FNP als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Damit ist die 4. Änderung in diesem Teilbereich aus dem FNP entwickelt.

Der Teilbereich 2 ist im FNP ebenfalls als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Damit ist die 4. Änderung auch in diesem Teilbereich aus dem FNP entwickelt.

Der Teilbereich 3 ist im FNP ebenfalls als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die 4. Änderung sieht hier allerdings künftig ein Wohn- und Mischgebiet vor. Damit ist die 4. Änderung in diesem Teilbereich nicht aus dem FNP entwickelt.

Die VG Rottweil wurde hier um entsprechende Anpassung im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zum FNP gebeten.

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

In der Sitzung am 20.03.2017 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans festgestellt und beschlossen, dass dieser nachfolgend nach § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll, damit die Öffentlichkeit sich frühzeitig dazu äußern kann. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (1) frühzeitig beteiligt werden sollen.

Nachdem die Stellungnahmen aus diesen beiden Verfahrensschritten vorgelegen haben, hat sich der Gemeinderat am 11.02.2020 mit diesen in öffentlicher Sitzung befasst und hat über sie beraten und entschieden. Nachfolgend hat der Gemeinderat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften festgestellt und beschlossen, dass diese nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu werden die Behörden davon benachrichtigt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisslingen bildet mit der Stadt Rottweil, und den Gemeinden Dietingen, Wellendingen und Zimmern ein Verwaltungsraum dessen Aufgabenfeld in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Im derzeit rechtskräftigen gemeinsamen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche teilweise als Wohn- und Mischbaufläche und teilweise als Gewerbebaufläche dargestellt.

Der Teilbereich 1 ist im FNP als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Damit ist die 4. Änderung in diesem Teilbereich aus dem FNP entwickelt.

Der Teilbereich 2 ist im FNP ebenfalls als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Damit ist die 4. Änderung auch in diesem Teilbereich aus dem FNP entwickelt.

Der Teilbereich 3 ist im FNP ebenfalls als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die 4. Änderung sieht hier allerdings künftig ein Wohn- und Mischgebiet vor. Damit ist die 4. Änderung in diesem Teilbereich nicht aus dem FNP entwickelt.

Die VG Rottweil wurde hier um entsprechende Anpassung im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zum FNP gebeten. Dies erfolgt nach § 13 a (2) Satz 2 im Zuge der Berichtigung.

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Planung tangiert folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

1. >> Neckaraue <<
2. >> Am Kanal – 2. Änderung und 1. Erweiterung<<
3. >> Bettinger - Straßenäcker<<

Im Überschneidungsbereich ersetzen der vorliegende Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne.

5. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt östlich am Rand von Lauffen, eingebettet zwischen dem „Kanal“ im Nordwesten und der „Brühlstraße“ im Südosten. Die „Neckarstraße“ grenzt den Bebauungsplan in Richtung Südwesten ab.

Entlang der Brühlstraße ist das Plangebiet vorwiegend durch Mischbebauung gekennzeichnet. In deren weiteren Verlauf gehen die gemischten Strukturen in Gewerbeflächen über.

Insgesamt sind die Flächen überwiegend bebaut. Nur noch wenige gewerbliche Flächen nördlich der „Brühlstraße“ und gemischt genutzte Flächen zwischen „Brühlstraße“ und „B 27“ sind derzeit noch unbebaut.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in den 3 verschiedenen Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

Teilbereich 1:

Im Teilbereich 1 – angrenzend an die Firma Whirlpools World Outlet- wird wie bisher ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Einzig Vergnügungsstätten und Tankstellen werden hier ausgeschlossen, da dies städtebaulich nicht zu vertreten wäre. Ansonsten sind die Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig.

Teilbereich 2:

Im Teilbereich 2 – zwischen Brühlstraße und B 27 – wird auf der der B27 zugewandten Teilfläche ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Einzig Vergnügungsstätten und Tankstellen werden hier ausgeschlossen, da dies städtebaulich nicht zu vertreten wäre. Ansonsten sind die Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig. Konflikte mit umgebenden Nutzungen sind nicht ersichtlich.

Der Teilbereich, der an der Brühlstraße liegt, wird als „Gewerbegebiet - eingeschränkt“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit liegt darin, dass nur gewerbliche Strukturen möglich sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit reagiert die Planung auf die umliegenden Nutzungen und vor allem auch auf die neu formulierten städtebaulichen Ziele im Teilbereich 3. Gleichmaßen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen, da dies städtebaulich nicht zu vertreten wäre

Teilbereich 3:

Im Teilbereich 3 werden die Flächen an der „Brühlstraße“ und angrenzend an die Bebauungspläne „Neckaraue“ und „Am Kanal – 2. Änderung und 1. Erweiterung“ als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Ausgeschlossen werden allerdings Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätte, da sich diese Nutzungen an diesem Ort wirtschaftliche noch städtebaulich verträglich darstellen lassen.

Die Bereiche, die Richtung „Kanal“ liegen, werden als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Allerdings werden auch hier Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. Diese sind werden in ihrer Dimension noch in ihrer Art gebietsverträglich.

6.2

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ja nach Art der baulichen Nutzung in Form von GRZ und GFZ festgesetzt.

Dabei werden die gewerblich genutzten Bereiche mit einer GRZ von 0,8 versehen, damit möglichst kompakte, Flächen sparende Einheiten entstehend können.

Im Bereich des Mischgebiets wird die GRZ auf 0,6 begrenzt. Hier wird die für gemischte Nutzung vorgesehene Obergrenze ausgenutzt. Dies trägt dem Flächensparen bei.

Die Flächen des „Allgemeinen Wohngebiets“ werden mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Die Planung reagiert hier auf die deutlich geringere Baudichte in Wohnbaubereichen.

Als weiteres regulierendes Element sieht die Planung in allen Teilbereichen maximale Gebäudehöhen vor.

Der Teilbereich 1 kann sich bis zu 18 m in die Höhe entwickeln. Die Flächen liegen im Übergang zum Industriegebiet und der dort ansässigen Firma Knauf. Höhen bis 18 m sind hier ohne Problem als gebietsverträglich anzusehen.

Der Teilbereich 2 liegt im Einzugsgebiet der B27 aber auch nahe zu Wohn- und Mischgebieten. Aus diesem Grunde werden hier die maximalen Gebäudehöhen auf 12m über EFH begrenzt. Damit entspricht die Planung den Belangen der benachbarten Nutzungen und des Landschaftsbildes.

Der Teilbereich 3 liegt zwischen „Kanal“ und „Brühlstraße“. Das künftige Wohn- und Mischgebiet soll sich hier verträglich hin zum Kanal entwickeln. Es soll städtebauliches Ziel sein, dass die Gebäude eher moderate Höhenentwicklungen aufweisen sollen. Aus diesem Grund werden die maximalen Gebäudehöhen hier auf 9 m über EFH begrenzt.

6.3

Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise unterliegen nur in einem Teilbereich der Planänderung und werden ansonsten aus der ursprünglichen Planung übernommen. In den Teilbereichen 1 und 2 wird eine abweichende Bauweise (a) – analog zur offenen Bauweise (o) mit Baulängen über 50 m – festgesetzt.

In Teilbereich 3 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit reagiert die Planung auf den umgebenden Bestand.

6.4 **Verkehr**

6.4.1 **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist in den Teilbereichen 1 und 2 bereits vorhanden.

Im Teilbereich 3 muss eine neue Straße ins Plangebiet geführt werden, um die Flächen des „Allgemeinen Wohngebiets“ erschließen zu können. Die Mischgebietsflächen sind über die „Brühlstraße“ erschlossen. Die neue Planstraße wird mit einer Breite von 5,5 m ins Gebiet geführt. Sie stellt die Fortsetzung der „Neckaraue“ aus dem benachbarten Bebauungsplan dar. Am Ende der Straße befindet sich ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m. Damit ist gewährleistet, dass auch größere Fahrzeuge reibungslos wenden können.

6.4.2 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr ist von der Planänderung nicht tangiert.

6.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist von der Planänderung nicht tangiert.

7. VER - UND ENTSORGUNG

7.1 **Wasserversorgung**

Die Bereiche der Änderungsplanung sind bereits allesamt mit Wasserleitungen versorgt. Im Teilbereich 3 muss die Wasserversorgung neu konzipiert werden. Dies erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Anlagen in der „Brühlstraße“ und „Neckaraue“.

7.2 **Abwasserableitung**

Die Abwasserableitung ist zu großen Teilen bestehend im Gebiet. Die Änderungsbereiche sind an die Entwässerung angeschlossen.

Im Teilbereich 3 muss die Entwässerung neu konzipiert werden. Dies erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Anlagen in der „Brühlstraße“ und „Neckaraue“. Das Regenwasser wird über die Einleitung in den „Kanal“ erfolgen.

Die Maßnahmen der Firma Whirlpools World Outlet werden über eine eigene Entwässerungskonzeption abgewickelt werden müssen (Teilbereich 1). Dies ist verfahrensbegleitend durch den Investor zu erbringen.

7.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist über die EnRW GmbH & Co. KG Rottweil, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Entsprechende Leitungsrechte sind in der Planung enthalten.

7.4 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.

8. UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >> Großer Brühl –Breite – Stockäcker – 4. Änderung << in Lauffen ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens.

Die rechtliche Grundlage zur Umweltprüfung ergibt sich insbesondere aus § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung vom 20.07.2004.

Aufgrund § 13a BauGB kann diese Umweltprüfung allerdings übersichtlich erfolgen.

Im Rahmen der Umweltprüfung 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.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst weder Erweiterungsflächen und schafft vor allem Flächen zur Innenentwicklung.:

Schutzgut Mensch

Die Flächen der Änderungsbereiche sind bisher bereits als Straßenflächen oder Gewerbe-, bzw. Industriegebietsflächen ausgewiesen, was planungsrechtlich einen sehr hohen Versiegelungsgrad bedeutet. Für das Schutzgut „Mensch“ ist festzuhalten, dass die Vorbelastungen des Gebiets enorm sind. Durch die Änderungsplanung kann in Teilen des Gebiets eine Verbesserung der Situation erfolgen (Änderung GI in MI und WA, sowie Abstufung GI in GEe). In der Summe der Betrachtungen

überwiegen die Vorbelastungen. Hinsichtlich der Immissionen ist eine deutliche Verbesserung der Situation festzustellen.

Schutzgut Boden

Durch das Entfallen der Straßen und Gewerbe,- bzw. Industriegebietsflächen wird neue Baufläche für Wohnen und gemischte Nutzung geschaffen. Brachflächen im Innenbereich werden weiter aktiviert, so dass hier bereits planungsrechtlich überplante Flächen zur Nachverdichtung herangezogen werden können. Dies kommt dem Schutzgut Boden dahingehend entgegen, dass hier Außenbereichsflächen geschont werden können und ihre Funktionen bestehen bleiben. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrads in weiten Teilen des Gebiets werden Verbesserungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden erreicht.

Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzgutes nichts Wesentliches. Die Vorbelastungen für Kaltluftzufuhr sind enorm und werden durch die Nachverdichtung nicht wesentlich tangiert. Gleichermäßen ist die Luft durch die Gemengelage von Gewerbe- und Industriegebiet deutlich vorbelastet. Dies kann durch die Planänderung nicht revidiert werden. Gleichermäßen verschärft die Planänderung die Belastungssituation nicht.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB schon vorhanden und durch die geplanten Bauflächen und Straßen auch planungsrechtlich vollzogen.

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.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange, die einer Planung entgegenstehen könnten, konnten nicht festgestellt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf ein eventuelles Vorkommen der Zauneidechse in einem Teilbereich hingewiesen. Dies hat sich bei Begehungen in 2019 nicht bestätigt, wird aber in 2020 nochmals überprüft.

Gleichermäßen gilt dies für FFH-Mähwiesenvorkommen in der Neckarraue. Hier wurden die Flächen gemulcht. Eine weitere Prüfung erfolgt in 2020.

9. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind kurzfristig nicht erforderlich. Dieser werden erst bei Umsetzung von Teilbereichen eventuell erforderlich.

10. GEOLOGIE

10.1 Geotechnik

Als Baugrund sind junge, zum Teil setzungsempfindliche Talablagerungen über Schichten des Unteren Keupers zu erwarten. Bei geotechnischen Fragen wird geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Dieser Hinweis des Landesamts für Geologie, Bergbau und Rohstoffe wurde als Hinweis in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

10.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches 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.

Aufgestellt:

Deisslingen den, 20.03.2018
geändert am 11.02.2020

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deisslingen den,

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister