

**GEMEINDE DEISSLINGEN**

**GEMARKUNG DEISSLINGEN**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

# **Bebauungsplan**

## **>>BREITE III<<**

### **2. ÄNDERUNG**

### **ENTWURF**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

# **Begründung**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemein
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 der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Fußgängerverkehr
7.5	Umweltprüfung
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>

## **1. ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan „Breite III“ wurde in den 90er Jahren aufgestellt und war seinerzeit die gewerbliche Entwicklungsfläche der Gemeinde Deißlingen. Seither wurden weitere Bereiche der Breite überplant und erschlossen. In diesem Bereich „Breite III“ hat eine örtliche Firma ihren Sitz vor einigen Jahren eingerichtet.

Nun ist die besagte Firma auf die Gemeinde Deißlingen zugekommen mit dem Wunsch nach Erweiterung auf ihrem Firmengrundstück 528/12. Im Rahmen der Planungsphase des Unternehmens wurde offensichtlich, dass die bisher eigenen Flächen für die Erweiterung nicht ausreichend sind. Gleichmaßen sind die benachbarten Grundstücke bereits mit anderen Unternehmen belegt, so dass nur noch die Möglichkeit der Erweiterung nach Westen gegeben wäre. Allerdings wurde hier das angrenzende Flurstück 528/4 im Bebauungsplan „Breite III“ als Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ dargestellt und ist somit baulich bisher nicht nutzbar.

Da es aber im Interesse der Gemeinde liegt, dass möglichst kompakte, Flächen sparende Gebäude entstehen sollen, hat der Gemeinderat am 12.05.2020 beschlossen, dass das Grundstück 528/4 dem Grundstück 528/12 zugeschlagen werden soll und im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens baulich nutzbar gemacht werden soll.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Um das Baugrundstück der ansässigen Firma optimal nutzen zu können, ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen und das Flurstück 528/4 bzw. 528/12 in diesem Teilbereich zu ändern. Die gestalterischen Vorgaben werden durch eine separate Satzung der örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Der Teilbereich des Bebauungsplans „Breite III“, welcher die vorliegende Planung umfasst, zeichnet sich dadurch aus, dass durch die unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen (Gewerbegebiet und Streuobstwiese) keine durchgehende Bebauung möglich ist.

Hier setzt die Änderungsplanung an. Es soll eine Vereinigung der beiden Flurstücke durchgeführt werden und die bebaubare Fläche entsprechend ausgeweitet werden.

Da die Streuobstwiese seinerzeit als Ausgleichsfläche diente, muss hier ein Ersatzausgleich geschaffen werden.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderungsplanung geschaffen werden.

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

Das Gebiet des Bebauungsplans „Breite III – 2. Änderung“, sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine dicke schwarze Balkenlinie gekennzeichnet.

Die Abgrenzung ist insgesamt so gewählt, dass die durch die Planung und deren Realisierung zu erwartende Probleme und Problemfelder zu wesentlichen Teilen innerhalb des Planbereichs gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind direkt durch die Planung betroffen:

528/4 und 528/12

### **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisslingen hat am 12.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan >>Breite III – 2. Änderung<< im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Gleichmaßen wurde beschlossen eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet aufzustellen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Fläche (G)“ ausgewiesen und somit aus diesem entwickelt. Das Flurstück 528/4 ist als Grünfläche im FNP ausgewiesen, allerdings ist dieser nicht parzellenscharf zu sehen, so dass hier eine Entwicklung aus dem FNP gegeben ist. Dies wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Rottweil so abgestimmt. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet, allerdings muss die seinerzeit ausgewiesene Ausgleichsfläche ersetzt 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 im Sinne des § 19 Bas. 2 BauNVO liegt mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>
- Die Flächen des Plangebiets sind bereits nach § 30 BauGB bebaubar, einzig eine zusammenhängende Baufläche fehlt.

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

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Deisslingen bildet mit der Stadt Rottweil, der Gemeinde Dietingen, der Gemeinde Wellendingen und der Gemeinde Zimmern die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (VG Rottweil). Eine der Hauptaufgaben der VG Rottweil ist die Aufstellung und Fortschreibung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Rottweil ist der Bereich des Flurstück 528/12 als „gewerbliche Fläche (G)“ ausgewiesen. Der Bereich des Flurstück 528/4 als „Grünfläche“. Aufgrund der geringen Fläche des Flurstück 528/4 und der Tatsache, dass der FNP nicht parzellenscharf zu sehen ist, kann die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

### **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

An den Bebauungsplan „Breite III – 2. Änderung“ umfasst Teilflächen des folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans:

BBP „Breite III“, rechtskräftig seit 20.02.1992

In den Überschneidungsbereichen ersetzt die neue Planung den alten Bebauungsplan.

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

Das Plangebiet liegt an der „Dauchinger Straße“ mitten im Gewerbegebiet „Breite III“. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben und wurde bisher schon gewerblich genutzt. Das Plangebiet ist als eben anzusehen und ohne markante Erscheinungen.

Insgesamt sind keine Aspekte zu erkennen, die dem Projekt hinsichtlich des Städtebaus und Landschaftsbild entgegenstehen könnten.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

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

Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird als „Gewerbegebiet 3 - eingeschränkt“ festgesetzt.

Durch den teilweisen Ausschluss von allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten entspricht die Planung den Vorgaben für eine vertragliche Entwicklung und sichert ein ausgewogenes Nebeneinander künftiger Nutzungen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde von der bisherigen Planung „Breite III“ übernommen und unterliegt somit nicht der Änderung.

### **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.

Die Vorgaben des „Maß der baulichen Nutzung“ wurde aus der ursprünglichen Planung „Breite III“ übernommen. Änderungen sind hier keine vorgesehen.

### **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Art der Bauweise wurde von der bisherigen Planung „Breite III“ übernommen und unterliegt somit nicht der Änderung.

### **7.4 Verkehr**

#### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt seit Jahren über die bestehende „Dauchinger Straße“. Hier sind keine weiteren Änderungen vorgesehen.

#### **7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt.

### 7.4.3 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet ist über das vorhandene Gehwegenetz angeschlossen. Änderungen sind hier keine vorgesehen.

## 7.5 **UMWELTPRÜFUNG**

### 7.5.1 **Anlass und Inhalt der Umweltprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Breite III – 2. Änderung<< in Deißlingen ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens.

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.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 30 BauGB bebaubare und bebaute Innenbereichsflächen. 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 sind bisher als Gewerbegebiet 3 - eingeschränkt (GE-e) ausgewiesen. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden war bisher in Teilen nicht möglich, da die Baugrenzen unterbrochen waren. Eine Bebauung mit Nebenanlagen und Lagerflächen war möglich. Die neue Nutzung soll, wie bisher, im Bereich gewerblicher Nutzung liegen, allerdings mit bebaubaren Flächen.

Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten, da die künftige Nutzung ebenso verträglich sein wird, wie die bisher vorhandenen Strukturen. Durch den durch mögliche Neubauten geringfügig erhöhten Verkehr sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden**

Durch das neue Gebäude wird planungsrechtlich nur eine geringe Mehrfläche neu versiegelt und somit auch in diesen Bereichen die Bodenfunktion nur unwesentlich mehr gestört, als im bestehenden planungsrechtlichen Zustand vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist im gesamten

Plangebiet bisher schon auf 0.8, begrenzt. Durch die Aufstellung eines B-Plans konnten auch Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden, die bisher nicht unmittelbar zu beachten waren (z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form). Somit ist festzuhalten, dass den Belangen des Bodenschutzes durch den B-Plan mehr Beachtung geschenkt wurde als im früheren Planwerk. Somit ist auch zu diesem Belang keinesfalls von einer Verschlechterung auszugehen.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die die Versiegelung der Offenlandflächen ist mit einer Verminderung der Kaltluftentstehung zu rechnen. Dennoch sind die Vorbelastungen durch die Gebäude weit gravierender als die Neuversiegelung. Dieser Sachverhalt ist aber bei Innenentwicklungsflächen in der Regel immer gegeben. Als positiv kann aber bemerkt werden, dass durch die Planung Offenlandflächen im Außenbereich geschont werden können, welche in der Regel für die Kaltluftentstehung und deren Abfluss von viel größerer Bedeutung sind.

### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Die Flächen sind für Flora und Fauna eher uninteressant. Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB eigentlich schon vorhanden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht verzichtet werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt. Somit entfällt die Ausgleichspflicht. Ausgenommen davon sind die Eingriffe in die bestehende Ausgleichsfläche. Diese Flächen müssen ausgeglichen werden. Dazu wird folgende Rechnung aufgestellt:

#### **Bestand Bebauungsplan „Breite III“ – Flurstück 528/4**

Ausweisung:

Streuobstwiese 297 m<sup>2</sup> Wert: 21 ÖP/m<sup>2</sup>

Wertigkeit: 297 m<sup>2</sup> x 21 ÖP/m<sup>2</sup> = 6.237 ÖP

#### **Planung Bebauungsplan „Breite III“ – Flurstück 528/4**

Ausweisung:

Bebaute Fläche 238 m<sup>2</sup> Wert: 1 ÖP/m<sup>2</sup>

Hausgärten 59 m<sup>2</sup> Wert: 6 ÖP/m<sup>2</sup>

Wertigkeit: 238 m<sup>2</sup> x 1 ÖP/m<sup>2</sup> + 59 m<sup>2</sup> x 6 ÖP/m<sup>2</sup> = 592 ÖP

Damit entsteht ein Defizit von insgesamt 5.645 ÖP. Diese werden vom Öko-Konto der Gemeinde Deißlingen abgebucht. Die Maßnahme wird im Laufe des Verfahrens zugewiesen.



## **Artenschutz**

Das Plangebiet wird bisher durch eine örtliche Firma bereits als gewerbliche Fläche genutzt. Die bestehenden Lager- und Parkplatzflächen sollen nun mit Hochbauten teilweise überbaut werden. Die Vorbelastungen sind somit hinsichtlich des Artenschutzes bereits enorm.

Die Fläche 528/4 ist als Streuobstwiese angelegt. Die durch die Planung berührten Bäume sind nicht durch Höhlen oder anderer Strukturen besiedelt, so dass auch hier keine artenschutzrechtlichen Belange der Planung entgegenstehen. Durch die Änderungsplanung werden hier keine nachteiligen Wirkungen verursacht.

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

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **8.1 Wasserversorgung**

Das Planareal ist bereits über die bestehenden Ortswasserleitungen in der „Dauchinger Straße“ angeschlossen.

### **8.2 Abwasserableitung**

Das gesamte Plangebiet ist bereits entwässert. Hier sind keine Änderungen erforderlich.

### **8.3 Stromversorgung**

Eine Stromversorgung ist bereits bestehend

### **8.4 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.

## **9. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sind bereits bestehend. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.

### **Aufgestellt:**

Deisslingen, den 12.05.2020

.....  
Ralf Ulbrich  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Deisslingen, den

.....  
Ralf Ulbrich  
Bürgermeister