

**Gemeinde Deißlingen**  
**Landkreis Rottweil**

**Begründung**  
**gemäß § 2a BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan**  
**Wohngebiet „Kirchacker Süd – 1. Änderung“**

**Offenlage**

**26.04.2022**

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

# **I N H A L T**

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Ziel der Bebauungsplanänderung**
- 3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**
- 4. Lage des Plangebietes**
- 5. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 6. Verbindliche Bauleitplanung**
- 7. Begründung der zeichnerischen Änderungen**
- 8. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 9. Rechtliche Grundlagen**

# I BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Deißlingen hat bereits in den Jahren 2019 und 2020 den Bebauungsplan Wohngebiet „Kirchäcker Süd“ auf den Weg gebracht. Durch ihn werden insgesamt 31 Wohnbaugrundstücke neu geschaffen, welche den kurzfristigen Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Lauffen decken können. Der Bebauungsplan wurde am 16.06.2020 vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen.

Mittlerweile hat die Vermarktung der Baugrundstücke begonnen und die künftigen Bauherren planen bereits die Ansiedelung des Baugebietes. Im Zuge dieser Planungen haben diverse Eigentümer und deren Architekten mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufgenommen und darauf hingewiesen, dass die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe auf den sieben Baugrundstücken des WA 2` keine besonders großzügige Ausnutzung des nicht als Vollgeschoss zu planenden Dachgeschosses zulassen.

Die Gemeinde Deißlingen folgt diesen Hinweisen und möchte in Zeiten knappen Wohnraums die entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe im WA 2, um eine bestmögliche Ausnutzung des Dachgeschosses zur Schaffung von Wohnfläche zu gewährleisten.

Des Weiteren plant die Gemeinde mittlerweile westlich des Plangebietes auf Flurstück 121 eine öffentliche Spielfläche. Deswegen kann der bis dato innerhalb des Geltungsbereiches geplante Spielplatz entfallen und die Fläche in das Baugrundstück 1 integriert werden. Die Erreichbarkeit wird mit der Ausweisung eines Fußweges gesichert. Der größer gewordene Bauplatz 1 wird in das Baugebiet WA 3 integriert.

Somit wird ein Änderungsverfahren Wohngebiet „Kirchäcker Süd – 1. Änderung“ notwendig., um die rechtlichen Voraussetzungen für diese geringfügigen Änderungen zu schaffen.

## 2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist es, eine größtmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke im WA 2 hinsichtlich der Generierung von Wohnraum zu ermöglichen.

## 3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und

der Nachverdichtung dient.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit auch dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Im Baugebiet WA 2 werden die zulässige Wandhöhe von 4,00 m auf 4,50 m und die zulässige Firsthöhe von 6,00 m auf 7,00 m erhöht.
- Entfall der geplanten Spielplatzfläche und Integration des Bauplatzes 1 in das WA 3. Planung eines Fußweges in westlicher Richtung.

Die beabsichtigte Änderung kann als geringfügig bezeichnet werden und der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes fällt wegen der vorhandenen Grundfläche (kleiner als 20.000qm) unter die Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Dadurch wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angaben der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

#### **4. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ am Ortseingang von Lauffen. Es grenzt im Osten und Norden an die bestehende Wohnbebauung an. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,50 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 120 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 200 m in Ost-West-Richtung auf.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

## 5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Kirchäcker Süd“ ist gemäß §13b BauGB aufgestellt worden. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird zu gegebener Zeit noch angepasst.

## 6. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Kirchäcker Süd“ wird durch die vorliegende Planung im südlichen und westlichen Teilbereich geändert. Außerhalb behält der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Kirchäcker Süd“ weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

## 7. Begründung der zeichnerischen Änderungen

Für das Baugebiet WA 2 bestehen im Zuge der Vermarktung und Überplanung der Baugrundstücke konkrete Nachfragen hinsichtlich der Höhenfestsetzungen. Für eine hohe Anzahl der sieben Baugrundstücke ist der Wunsch gegenüber der Gemeindeverwaltung geäußert worden, dass das nicht als Vollgeschoss zu bauende Dachgeschoss durch größere Gebäudehöhen besser ausgenutzt werden sollte. Dadurch würde sich auch im Dachgeschoss mehr nutzbarer Wohnraum generieren lassen.

Deshalb wird im WA 2 die zulässige Wandhöhe von 4,00 m auf 4,50 m und die Firsthöhe von 6,00 m auf 7,00 m erhöht.

Da die bis dato geplante Spielfläche entfallen kann, wird der Bauplatz 1 um diese Fläche vergrößert und in das WA 3 integriert. Der hinzugekommene Fußweg sichert die Erreichbarkeit des außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurstück 121 geplanten Spielplatzes.

## 8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Artenschutzrechtliche Belange sind bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Wohngebiet „Kirchäcker Süd“ in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros Gfrörer, Empfingen abgearbeitet worden. Beeinträchtigungen im Zuge des anstehenden Änderungsverfahrens entstehen nicht.

## 9. Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Deißlingen, den XX.XX.2022

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister