

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

**Begründung**

gemäß § 2a BauGB

zum

**Bebauungsplan**  
**Sondergebiet „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“**

**Frühzeitig**

**17.01.2023**

**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. Gemeindeentwicklungsplan der Gemeinde Deißlingen**

## **3. Plangebiet**

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

3.2 Standortauswahl

3.3 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

## **4. Planerische Ausgangssituation**

4.1 Eigentumsverhältnisse

4.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

4.4 Umweltbericht

## **5. Wesentliche Planinhalte**

5.1 Planungsziele / Leitgedanken

5.2 Flächengröße

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.4 Ver- und Entsorgung

## **6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

## **7. Auswirkungen der Planung**

- 7.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes
- 7.2 Verkehrliche Situation
- 7.3 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
- 7.4 Auswirkungen auf das Grundwasser
- 7.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

## **8. Statistische Daten**

## **9. Rechtliche Grundlagen**

### **Anlagen:**

1. **Umweltbericht** (Quelle: Büro Dörr Ingenieurbüro)

# I BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass der Planaufstellung

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Abenteuerspielplatzes mit dem Hauptmotiv einer Kletter- und Erlebnistattraktion in Form eines Piratenschiffes im Ortsteil Lauffen der Gemeinde Deißlingen.

In den 70er und 80er Jahren war der Spielplatz im Buchwald bei Lauffen mit seinem Piratenschiff ein hochattraktiver Anziehungspunkt für Familien mit Kindern und vielen anderen Besuchern. Leider fiel er dem Vandalismus zum Opfer und wurde nach der mutwilligen Zerstörung nicht wieder aufgebaut. Aus der Bevölkerung wurden in den zurückliegenden Jahren allerdings zunehmend Stimmen laut, welche den Wiederaufbau eines ähnlichen Abenteuerspielplatzes zur Stärkung und Vitalisierung des Gemeindelebens fordern. Das Großspielgerät Piratenschiff fördert insbesondere die Kreativität, die kognitive Entwicklung und vor allem das Spielen an der frischen Luft, allein und in der Gruppe, von Kindern aller Altersklassen.

Um den Traum eines Wiederaufbaus Realität werden zu lassen, haben sich engagierte Bürger mittlerweile in einem Förderverein zusammengefunden. Die Gemeinde Deißlingen stellt für dieses Projekt ein Gelände an der Kreisstraße (K5542) zwischen Deißlingen und Lauffen am Neckar zur Verfügung. Dies wurde bereits vom Gemeinde- und Ortschaftsrat in jeweils öffentlicher Sitzung beschlossen.

Vermutlich wird der Spielplatz ein überregionaler Anziehungspunkt werden, aber er soll ganz wesentlich den Kindern und Jugendlichen von Deißlingen zur Verfügung stehen. Insbesondere ist dabei das direkt angrenzende Neubaugebiet „Kirchäcker Süd“ und die angrenzenden älteren Baugebiete Lauffens zu nennen. Das ambitionierte Ziel der Gemeinde ist die Projektrealisierung in 2024, so dass der Wiederaufbau rechtzeitig zum Jubiläum „50 Jahre Zusammenschluss der Ortsteile Deißlingen und Lauffen zur Gesamtgemeinde“ umgesetzt ist.

Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Es handelt sich dabei um eine Fettwiese mit nicht seltenen Pflanzenarten (*Achillea millefolium*, *Ajuga reptans*, *Bellis perennis*, *Dactylis glomerata*, *Galium aparine*, *Galium mollugo*, *Phleum pratense*, *Plantago lanceolata*, *Plantago major*, *Ranunculus acris*, *Taraxacum officinale*, *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Veronica persica*). Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Deißlingen und südlich der Kreisstraße K 5542.

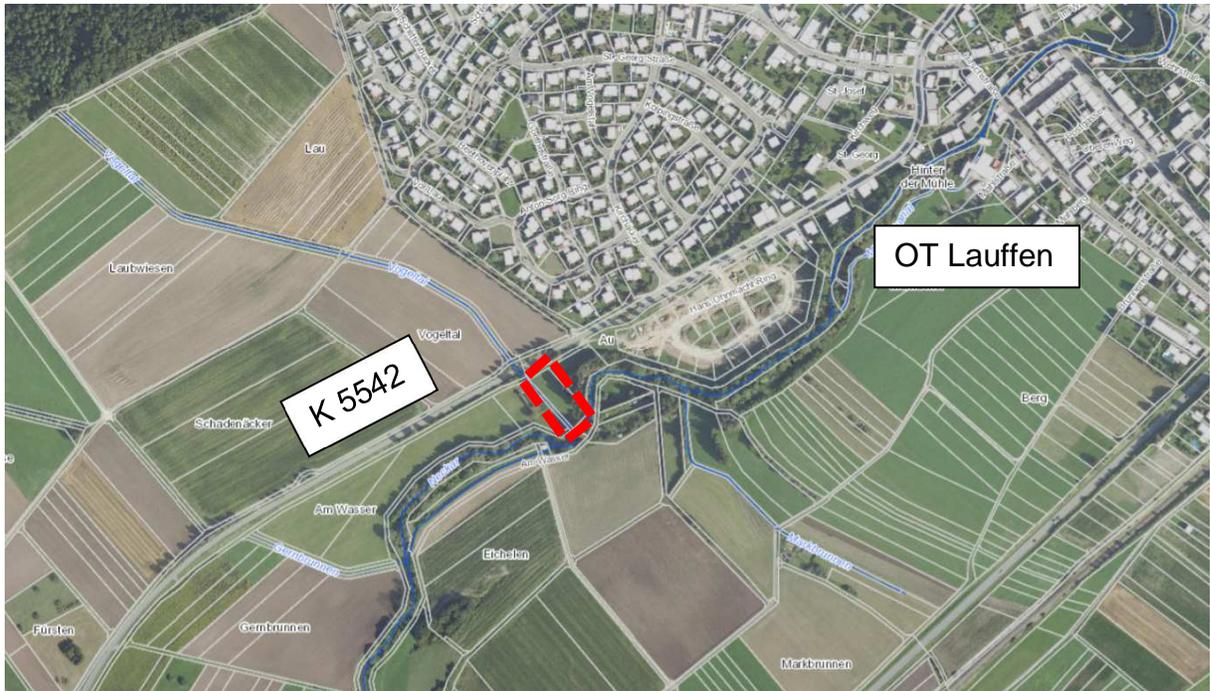


Abb.: Übersichtslageplan des Vorhabenbereichs



Abb.: Beispielhafte Darstellung eines Spielschiffs als Piratenschiff

Das Piratenschiff soll überwiegend aus natürlichen Rohstoffen (Holz) hergestellt und mit möglichst geringen Eingriffen auf der Wiesenfläche errichtet werden. Zur Abrundung und Ergänzung der Spielanlage ist das Aufstellen weitere Kleinspielgeräte Wippen, Rutschen, Schaukel, Federtiere, Seilbahn, etc. geplant. Älteren Mitbürgern sollen Outdoorfitnessgeräte zur sportlichen Ausübung und Leibesertüchtigung zur Verfügung stehen.

Folgende wesentliche Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- Stärkung des Gemeindelebens durch Schaffung eines Anziehungspunktes für Jung und Alt
- Förderung der kognitiven Fähigkeiten, insbesondere von Kindern und Jugendlichen
- Spielplatzanlage für die angrenzenden Baugebiete, insbesondere das Neubaugebiet „Kirchäcker Süd“
- Weiterer Mosaikstein in der Standortförderung und Entwicklung der Gesamtgemeinde Deißlingen
- Möglichst vandalismussicherer Standort

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren einschl. Umweltbericht aufgestellt. Für die Errichtung des Spielplatzes ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich.

Da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, für die Planung aber wie angesprochen eine Sonderbaufläche erforderlich ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern.

## **2. Gemeindeentwicklungsplan der Gemeinde Deißlingen**

Im November 2009 setzte sich der Gemeinde- und Ortschaftsrat im Rahmen einer Klausurtagung erstmals mit der Thematik „Gemeindeentwicklungsplan“ auseinander.

Mit Hilfe des Gemeindeentwicklungsplanes Deißlingen sollen für das Siedlungsgebiet unter Einbeziehung der zuvor genannten Themen die strukturellen Zusammenhänge und Defizite sowie die teilweise visionär erscheinenden und langfristig anzusehenden Ziele und Möglichkeiten für die künftige Entwicklung aufgezeigt

werden. Eines der im GEP beschriebenen Hauptziele ist die nachhaltige Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung.

Die Errichtung eines Abenteuerspielplatzes stellt einen kleinen Mosaikstein zur Erreichung dieser Zielsetzung dar.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der geplante Abenteuerspielplatz befindet sich ca. 100m westlich des Ortseingangs von Lauffen, direkt südlich der angrenzenden Kreisstraße und nördlich des Neckars. Östlich wird derzeit das Neubaugebiet „Kirchäcker Süd“ aufgesiedelt und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, eine Bebauung ist nicht vorhanden.

Die Geländehöhe variiert zwischen 592 – 595 m üNN und fällt nach Süden mit moderater Neigung (im Mittel ca. 6 %).

Flurstücksnummer	Fläche (m <sup>2</sup> )
121	1.990
<b>Gesamt</b>	<b>1.990</b>

Die Geltungsbereichsfläche beträgt somit ca. 0,20 ha.

#### 3.2 Standortauswahl

Die Gemeinde Deißlingen ist in der Standortalternativenbetrachtung zu dem Ergebnis gekommen, dass der vorliegende, favorisierte Standort die angesetzten raumordnerischen, umweltfachlichen und projektspezifischen Kriterien am besten erfüllt. Er wurde u.a. aus folgenden Gründen gewählt:

- Standortverfügbarkeit, da sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet
- keine raumordnerischen Einschränkungen (außerhalb regionaler Grünzüge oder sonstiger Vorranggebiete)
- Lage außerhalb ökologisch sensibler Gebiete oder von Schutzgebieten
- Fläche vorbelastet durch angrenzende Kreisstraße
- Topographie für das Anlegen einer Spielplatzanlage geeignet
- Flächengröße passend für den geplanten Raumbedarf
- Gute Zuwegung und räumliche Nähe zur Ortslage
- Standort möglichst vandalismussicher, da von der Kreisstraße einsehbar

Orts- und Landschaftsbild: Das Vorhaben führt zu einer Umgestaltung der Landschaft um die Gemeinde Deißlingen. Auf der Grünlandfläche wird ein Piratenspielplatz entstehen. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung in der Umgebung und der geringen Dimension des Vorhabens wird mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gerechnet. Da es sich bei dem Vorhaben (Spielplatz) selbst um eine Einrichtung zur Erholung handelt, ist in Bezug auf die Erholungsfunktion nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Landschaftsmerkmale / Grünstrukturen: Schutzgebiete und Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht betroffen.

Verkehrliche Erschließung: Die verkehrliche Erschließung ist v.a. fußläufig oder per Fahrrad aufgrund des angrenzenden Wegenetzes hervorragend.

Flächenverfügbarkeit: Die Flächen befinden sich bereits in Gemeindeeigentum.

Wirtschaftlichkeit: Durch die Nutzung vorhandener Strukturen sind im Zuge der Einrichtung des Abenteuerspielplatzes hervorragende wirtschaftliche Kenndaten ableitbar.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist, soweit überhaupt erforderlich, gesichert.

### **3.3 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

## **4. Planerische Ausgangssituation**

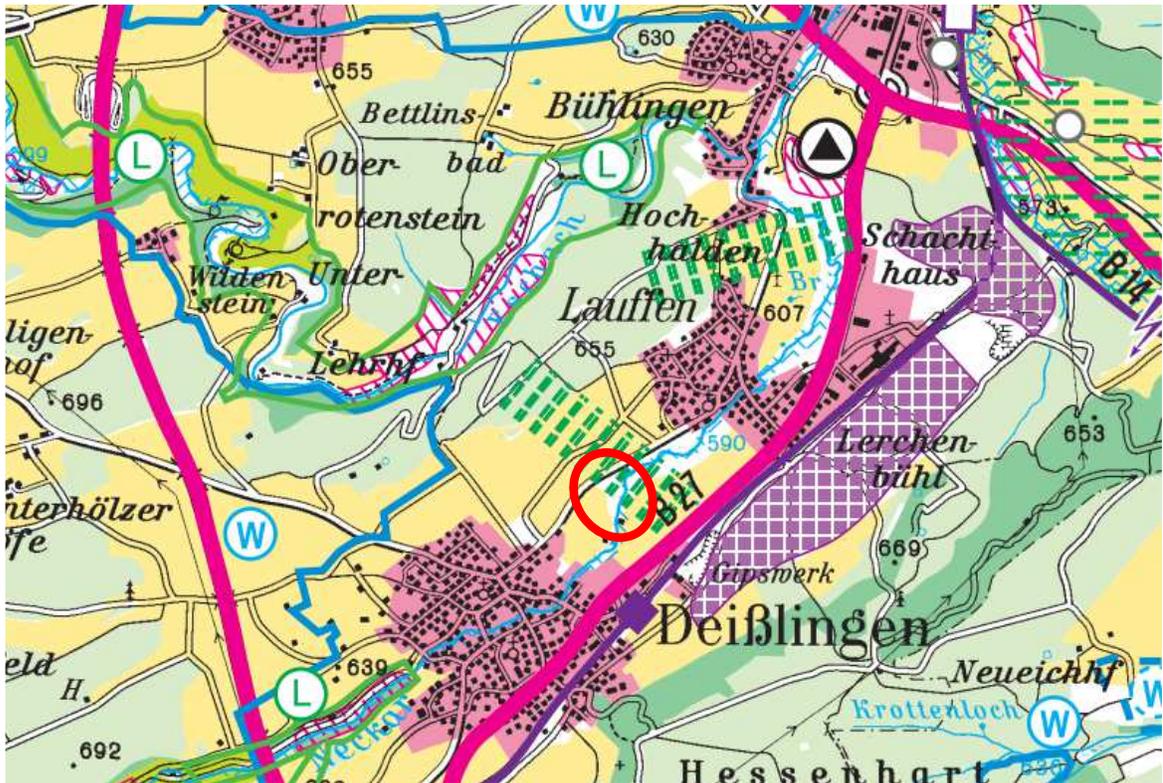
### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Eigentum der Gemeinde.

### **4.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen**

Regionalplan 2003

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) ist das Plangebiet als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



### Flächennutzungsplan

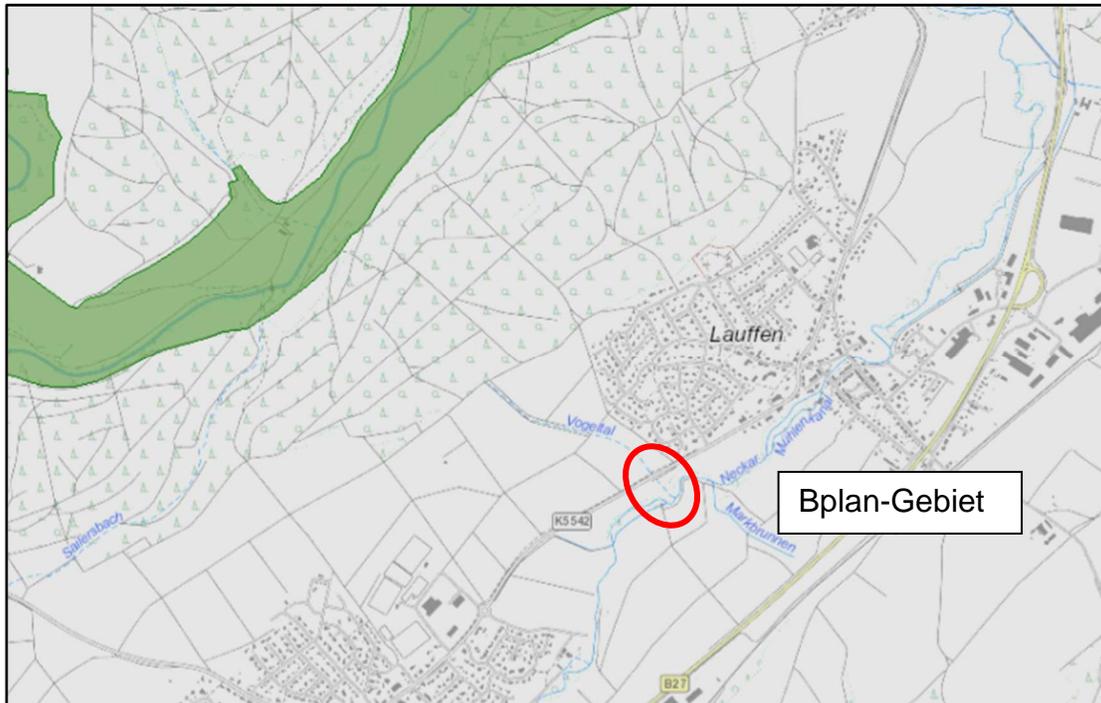
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP ist somit im Parallelverfahren zu ändern und ist mit dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung am 15.12.2022 durch die VG Rottweil bereits gestartet.



### 4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

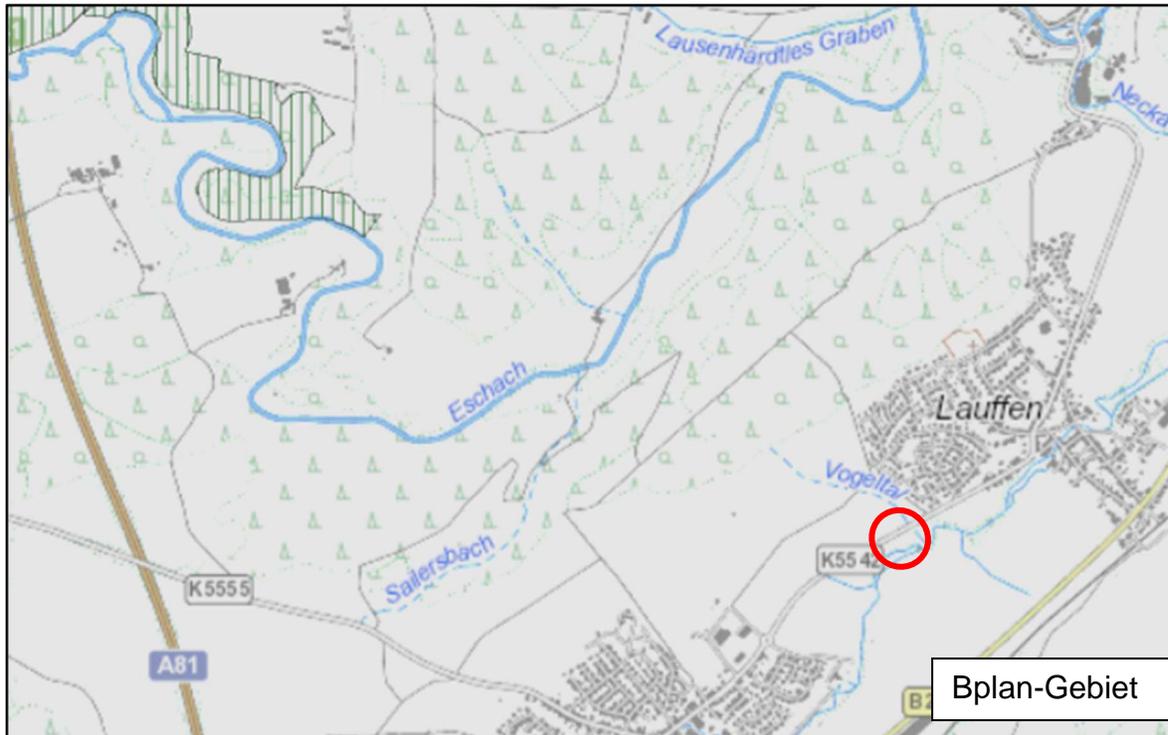
#### Landschaftsschutzgebiet „Eschachtal“

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan für den Abenteuerspielplatz existiert kein ausgewiesenes Landschaftsgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Eschachtal“, welches ca. 1,25 km in nördlicher Richtung vom B-Plan-Gebiet entfernt ist. Der Bereich ist geprägt von einem reichhaltig gegliederten Flusstal mit Wacholderheiden, feuchten Flussauen, Quellfluren, markanten Felspartien und Umlaufbergen.



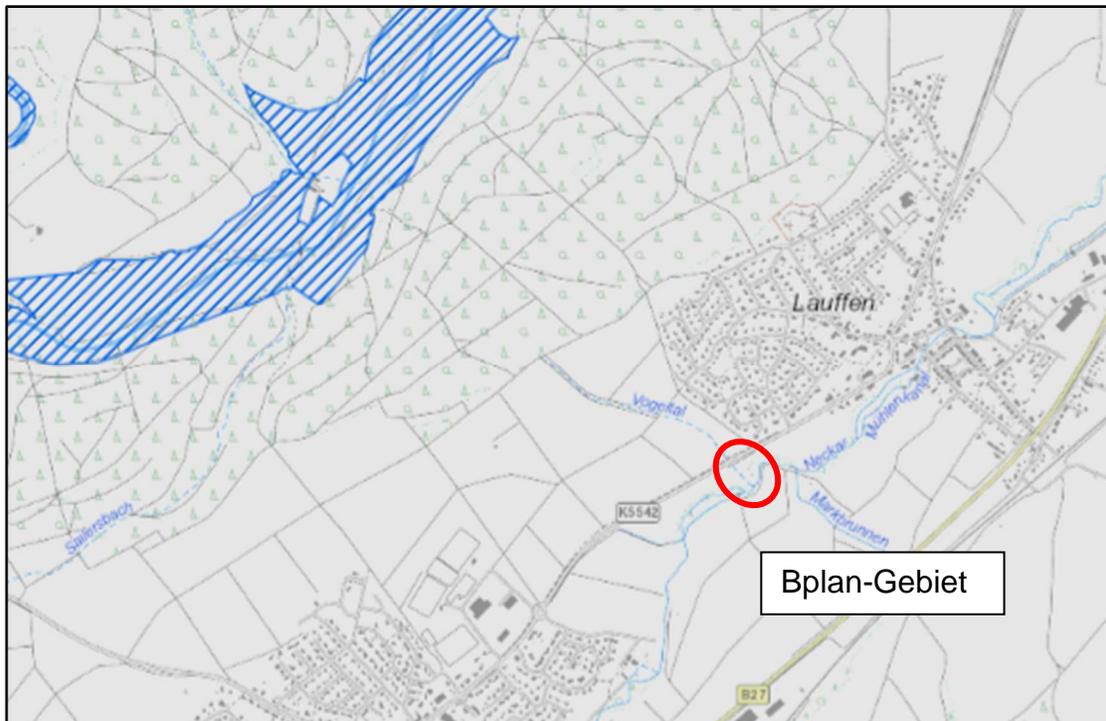
## Waldschutzgebiet „Heusteig Brestenberg“

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan für den Abenteuerspielplatz liegen keine ausgewiesenen Waldschutzgebiete. Das nächstgelegene Waldschutzgebiet ist der „Heusteig Brestenberg“ in ca. 2,25 km Entfernung nordwestlich zum B-Plan-Vorhaben.



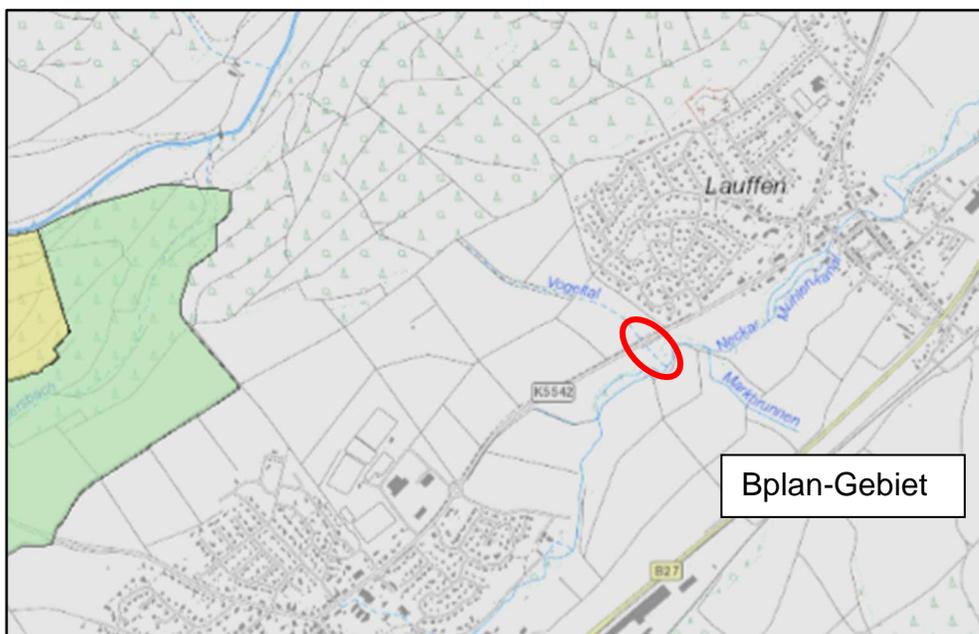
## Natura-2000 FFH Gebiet

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan für den Abenteuerspielplatz liegen keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Schutzgebiet „Baar, Eschach und Südostschwarzwald“, welches in ca. 2,25 km Entfernung nördlich zum B-Plan-Vorhaben, beginnt.



### Wasserschutzgebiete

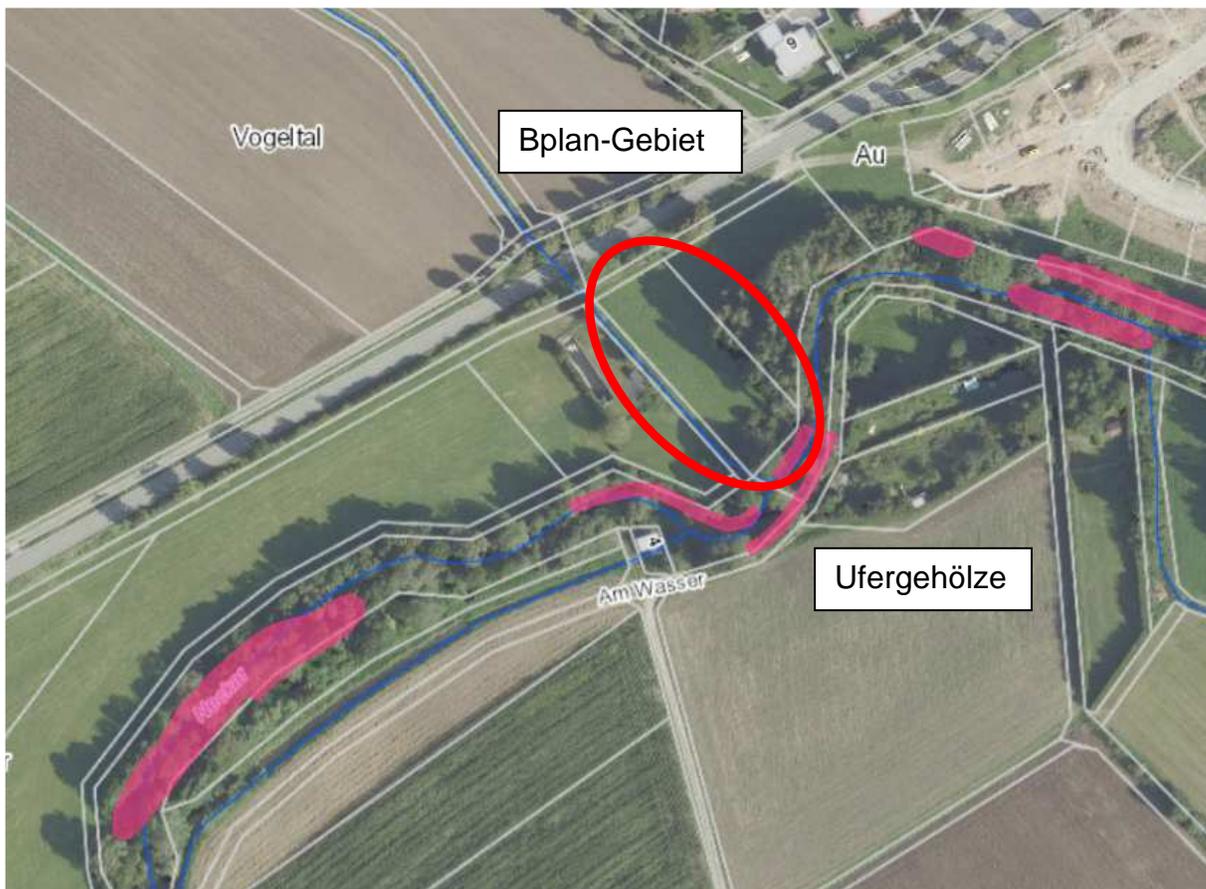
In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan für den Abenteuerspielplatz liegen keine ausgewiesenen Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das Wasserschutzgebiet Keckquellen in ca. 1,25 km Entfernung in westlicher Richtung.



## Biotopkartierung des Landes

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotop. Direkt im Süden angrenzend, entlang des Neckars, befinden sich kartierte Biotop (Ufergehölze), die von der Maßnahme aber nicht betroffen sind.

Biotop-Nr.	Biotoptypname
178173250242	Ufergehölze



### 4.4 Umweltbericht (erstellt durch Dörr Ingenieurbüro)

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt die Analyse der Auswirkungen und die Erarbeitung einer Maßnahmenkonzeption zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Umweltbericht wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

## **5. Wesentliche Planinhalte**

### **5.1 Inhalte des Bebauungsplanes**

Das durch Planzeichen gekennzeichnete Planungsgebiet wurde in den letzten Jahren ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der geplante Abenteuerspielplatz soll aus folgenden Anlagenteilen bestehen, die überwiegend von Kindern und Jugendlichen genutzt werden soll, aber auch Älteren zur Verfügung stehen sollen.

- In erster Linie ist ein Spielschiff mit dem Motiv „Piratenschiff“, welches überwiegend aus Holz gefertigt ist, geplant. Es wird auf einzelnen Betonfundamenten, mit wenig Eingriffen in Natur und Landschaft, errichtet. Die Maße betragen: ca. 1630 x 510 x 700 cm (L, B, H). Der zugehöriger Fallbereich in einer Größe von ca. 1930 x 810 cm ist aus Hackschnitzel vorgesehen.
- Darüber hinaus sind weitere Spielelemente wie Wippen, Rutschen, Schaukel, Federtiere, Seilbahn, etc. geplant.
- Zur Leibesertüchtigung sollen Outdoorfitnessgeräte aufgestellt werden. Ausstattungsgegenstände wie Sitzbänke, Mülleimer, etc. sollen zum Verweilen einladen.
- Für das Unterhalten und Betreiben der Anlage sind unbefestigte Wege vorgesehen.
- Die geplante Einfriedung (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) wird auf max. 2,00 m Höhe. Die Zaununterkante befindet sich 15 cm über dem Boden, um Kleintieren das Durchqueren zu ermöglichen.
- Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert, Schmutzwasser fällt nicht an

### **5.2 Flächengröße**

Die Ausgangsflächen werden nur im minimal möglicher Form verändert und sollen möglichst erhalten bleiben, um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche, überwiegend fußläufige Erschließung des Spielplatzes erfolgt weitestgehend über das vorhandene Wegesystem, welches als Betriebsweg des im Westen befindlichen Regenüberlaufbeckens bereits existiert  
Ein Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

### Schmutzwasserableitung:

Nicht notwendig, da kein Schmutzwasser anfällt.

### Regen- und Oberflächenwasser:

Sämtliches Regen- und Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert.

### Wasserversorgung:

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist nicht geplant.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“

Das Plangebiet dient ausschließlich einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“, welcher überwiegend Kindern und Jugendlichen zur Verfügung stehen soll.

Die im SO zulässigen Nutzungen sind in Ziff. 1.2. abschließend beschrieben.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenzen:

Um möglichst große Freiheiten im Zuge der Aufstellung des Piratenschiffs innerhalb der Planfläche zu haben, wird die GRZ mit 0,25 und die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sehr großzügig bemessen. Die tatsächliche Bodenversiegelung (Aufstandsfläche des Piratenschiffs weniger als 100 m<sup>2</sup>) beträgt tatsächlich weniger als 5% und entsteht im Wesentlichen durch die punktuellen Einzel-fundamente für das Piratenschiff und durch den Schiffskörper selbst.

#### Höhe baulicher Anlagen:

Innerhalb der Baugrenzen kann das Schiff mit einer max. Höhe von 7,50 m über der Bezugshöhe errichtet werden. Dabei orientiert sich die Bezugshöhe am bestehenden Geländeniveau.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

#### Baugrenzen:

Siehe oben.

## **6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes**

Durch den Abenteuerspielplatz entstehen keine wesentlichen städtebauliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Dennoch dienen die Festsetzungen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung entstehenden Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

### **7.2 Verkehrliche Situation**

Die geplante Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrssituation, da nur sehr wenig zusätzlicher Verkehr wird. Einzige Ausnahme ist dabei der im Zuge der Errichtung entstehende und nur temporär vorhandene Baustellenverkehr.

### **7.3 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung**

(siehe Umweltbericht Dörr Ingenieurbüro)

### **7.4 Auswirkungen auf das Grundwasser**

Aufgrund der faktisch geringen Versiegelung sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

### **7.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Die Kosten des Verfahrens und das Bauvorhaben sollen sich durch Spenden tragen, so dass keine Belastungen für den kommunalen Haushalt entstehen.

## 8. Statistische Daten

Flächenbilanz

Plangebiet

**Gesamt**

(brutto)

0,20 ha

**0,20 ha**

## 9. Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- 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,

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister