



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

**Begründung**  
**gem § 9 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet „Breite IV – 2. Änderung, 2. Erweiterung“**

**Frühzeitige Beteiligung**

15.04.2024

**BIT** | INGENIEURE

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

# **I N H A L T**

## **1. Planungsgegenstand**

- 1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

## **2. Planerische Ausgangssituation**

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

## **3. Planungskonzeption**

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Boden und Baugrund
- 3.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

## **4. Begründung der Festsetzungen**

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

## **5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung**

## **6. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung**

## **7. Bebauungsplanverfahren / Termine**

## **8. Rechtsgrundlagen**

**Anlagen:**

- 1. Umweltbericht einschl. Artenschutz und Natura 2000-Prüfung**  
(muss noch erstellt werden)

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung**

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zweite Erweiterung des Gewerbegebiets „Breite IV“ im Kernort der Gemeinde Deißlingen.

Die letzte Erweiterung des Gewerbegebiets „Breite IV“ liegt jetzt bereits über 10 Jahre zurück und ein Großteil der Flächen sind bereits bebaut oder sie sind zur Bebauung vorgesehen. Der von Seiten diverser, innerörtlicher Gewerbebetriebe angemeldete Bedarf lässt sich mit den Reserveflächen aus der 1. Erweiterung somit nicht mehr decken, so dass nun eine 2. Erweiterung erforderlich wird. Damit kann dem konkreten Flächenbedarf der Bauinteressenten entsprochen werden. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand im Kernort Deißlingen und führt die bestehenden Gewerbeflächen in westlicher Richtung fort. Der Geltungsbereich umfasst eine Planfläche von 2,75 ha.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Die vorgelegte Planung kann perspektivisch gemäß dem derzeitigen Offenlage-Entwurf der FNP-Fortschreibung als aus dem „Neu“-FNP entwickelt angesehen werden. Die Offenlage der FNP-Fortschreibung ist mittlerweile abgeschlossen und es wurden bezüglich des Plangebiets keine Einwendungen vorgetragen. Somit ist zu erwarten, dass die Planung den künftigen Darstellungen des FNP`s der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil entspricht, wodurch die Anforderungen an das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

### **1.2 Plangebiet**

Die Planfläche befindet sich südwestlichen Gebietsrand von Deißlingen und grenzt im Osten an das bereits erschlossene und weitestgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet „Breite IV“ an. Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden verläuft die Bahnlinie Villingen-Rottweil.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 2,75 ha. Dies deckt sich wiederum mit den Darstellungen im Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil.

rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.

### 1.3 Standort

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche, überwiegend ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. (Näheres hierzu ist dem beiliegenden grünordnerischem Konzept zu entnehmen).

Orts- und Landschaftsbild: Durch die Lage des geplanten Gewerbegebietes westlich des vorhandenen Erschließungsgebietes und direkt angrenzender landwirtschaftlicher Flächen tritt das Plangebiet nicht prägnant in Erscheinung. Auch aus der tieferen Lagen der Bundesstraße besteht aufgrund der zum Gebiet hin ansteigenden Topographie keine eine hohe Einsehbarkeit. Auf die Eingriffe wird im Wesentlichen mit einer inneren Durchgrünung mit entsprechenden Pflanzgeboten auf den Privatgrundstücken und entlang der Erschließungsstraße reagiert.

Arten und Biotope: Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 30 BNatSchG Biotope kartiert. Des Weiteren befinden sich innerhalb der Fläche keine Vogelschutzgebiete und keine Natura 2000-FFH-Gebiete. FFH-Mähwiesen sind im Plangebiet nicht kartiert, auch ist kein Naturschutzgebiet vom Planvorhaben betroffen. Die Eingriffe in den Naturraum können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bodenwasserhaushalt: Der Bebauungsplan betrifft kein Wasserschutzgebiet. Die Beeinträchtigungen auf den Bodenwasserhaushalt sind aufgrund der hohen Versiegelung im Gewerbegebiet allerdings nicht unerheblich.

Boden: Das Plangebiet weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf, ein Maßstab für die landwirtschaftliche Eignung. Die gewerbliche Ausweisung führt aufgrund der baulichen Dichte zu einem hohen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Erschließung: Der Standort kann über eine Fortführung vorhandener Erschließungsstraßen verkehrlich gut erschlossen werden. Die Verbindung der beiden Achsen zu einem verkehrlichen Ringsystem bietet eine für Gewerbegebiete effiziente Verkehrserschließung. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das anfallende Dach- und Oberflächenwasser dem im Osten befindlichen, bereits vorhandenen Retentionsbereich zugeführt wird. Das Retentionsbecken puffert die Einleitmenge auf das hydraulisch verträgliche Maß ab.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde Deißlingen.

**Topographie:** Der gewählte Standort bietet aufgrund der topographischen Bedingungen mit moderaten Neigungsverhältnissen gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Erschließung.

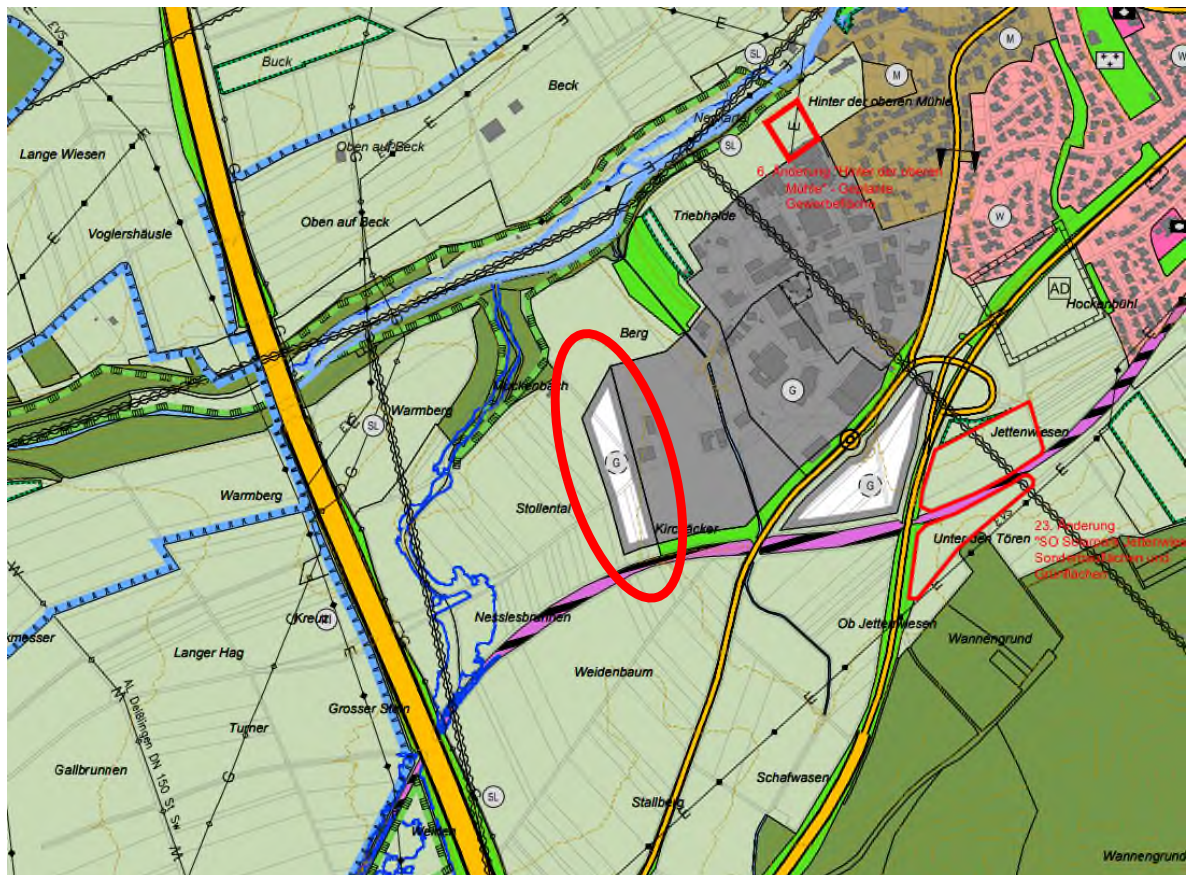
## 2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Die vorgelegte Planung kann perspektivisch gemäß dem derzeitigen Offenlage-Entwurf der FNP-Fortschreibung als aus dem „Neu“-FNP entwickelt angesehen werden. Die Offenlage der FNP-Fortschreibung ist mittlerweile abgeschlossen und es wurden bezüglich des Plangebiets keine Einwendungen vorgetragen. Somit ist zu erwarten, dass die Planung den künftigen Darstellungen des FNP's der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil entspricht, wodurch die Anforderungen an das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.





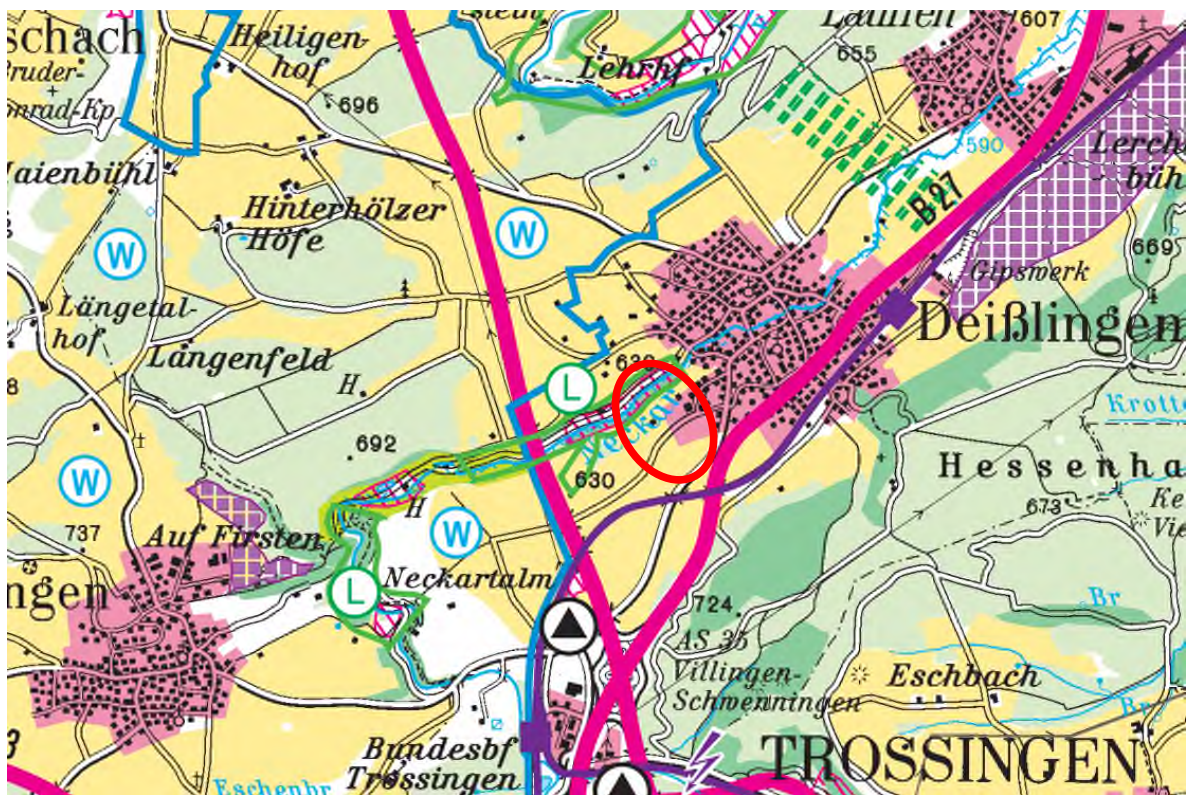
Die Fläche für den Adventurspielplatz befindet sich außerhalb der Darstellung im FNP. Allerdings kann durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche der Bebauungsplan in diesem Punkt gerade als noch aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

### Regionalplan 2003

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) ist das Plangebiet überwiegend als Vorrangflur dargestellt.

Von der Planung sind keine Flächen regionaler Grünzüge, Grünzäsuren oder sonstiger schutzbedürftiger Bereiche für Naturschutz oder Landschaftspflege betroffen.

Regionalplanerische Restriktionen stehen der Planung nicht entgegen.



### Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt außerhalb des Naturparks Südschwarzwald.

### Wirtschaftsfunktionenkarte BW - LEL

In der Wirtschaftsfunktionenkarte BW – LEL ist die Planfläche als Vorrangflur Stufe II kartiert.

### **Landesentwicklungsplan**

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort unmittelbar im Anschlußbereich zur bestehenden Bebauung, so daß der oben geschilderte Grundsatz des LEP`s erfüllt ist.

## **2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange**

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich im kommunalen Besitz.

## **2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**

Sind nicht bekannt.

# **3 Planungskonzeption**

## **3.1 Erschließung / Verkehr**

Die Andienung des Geländes erfolgt über vorhandene Erschließungsstraßen (Verlängerung der Schwarzwald- und der Belchenstraße). Übergeordnet folgen dann die Kreisstraße K 5542 und die Bundesstraße B 27.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Neubebauung in der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

## **3.3 Boden und Baugrund**

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich zur Hälfte um Terra fusca, Braunerde-Terra fusca und Terra fusca-Braunerde aus geringmächtiger lösslehmreicher Fließerde über periglazial umgelagertem Rückstandston der Karbonatgesteinsverwitterung und zur anderen Hälfte um mittel tiefes bis tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus oft Karbonatgesteinsschutt führenden holozänen Abschwemm-massen.

## **3.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Wird mit dem Umweltbericht nachgereicht.



## 4 Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Gewerbegebiet (GE)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt die konsequente Fortführung der vorbereitenden Bauleitplanung dar, die bereits eine gewerbliche Weiterentwicklung vorsieht.

Mit dem Ausschluß der Nutzungen unter 1.1.2 der textlichen Festsetzungen soll der Planungsabsicht Rechnung getragen, wonach überwiegend örtliches Gewerbe und Handwerksbetriebe im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

##### Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als maximale Gebäudehöhe soll eine homogene Gestaltung der Planfläche und des Straßenraumes sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

#### 4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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 sind.

## 4.2 Örtliche Bauvorschriften

### 4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

#### 4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus ist Ziel das Gelände möglichst zu erhalten.

### 5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde Niedereschach.

### 6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht vom XX.XX.2024 in der Anlage. Wird nachgereicht.

### 7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

20.06.2023	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
XX.XX.2024- XX.XX.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
XX.XX.2024	Abwägung frühzeitige Beteiligung, Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss
XX.XX.2024- XX.XX.2024	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
XX.XX.2024- XX.XX.2024	Öffentliche Auslegung
XX.XX.2024	Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss
XX.XX.2024	Ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

## 8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- 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 Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023