

## **Gemeinde Deißlingen**

**Landkreis Rottweil**

### **Begründung gem. § 9 BauGB**

zum

### **Bebauungsplan „Berg – 2. Änderung“**

**Offenlage  
16.04.2024**

**BIT** | INGENIEURE

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

# **I N H A L T**

- 1. 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 des Artenschutzes**
- 9. Rechtliche Grundlagen**

# I BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich im Ortsteil Lauffen, am südlichen Gebietsrand und westlich der Bundesstraße B 27 und ist im zugehörigen, rechtskräftigen Bebauungsplan „Berg 1. Änderung“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet kann über die Hirschstraße und den Erschließungsstraßen Brunnenstraße und Bergweg erreicht werden. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Derzeit sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücke noch nicht vollständig aufgesiedelt bzw. eine vorhandene Nutzung ist erst unlängst aufgegeben worden.

Aufgrund der höheren Ausnutzung innerörtlicher Potentiale beabsichtigen die Grundstückseigentümer zusätzliche Baugrundstücke und teilweise eine veränderte Lage der geplanten Baufenster. Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Erschließungsstraße ist nicht mehr erforderlich. Für ein derzeit in der Errichtung befindliches mehrgeschossiges Gebäude sind die zugehörigen Stellplätze und Garagen festzusetzen.

Ein Änderungsverfahren wird notwendig, weil die beabsichtigten Planungen nicht über die rechtsverbindlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Berg 1. Änderung“ gesichert sind. Durch das Verfahren sollen somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Wohnnutzung geschaffen werden.

## 2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist es, die privaten Bauabsichten im Geltungsbereich planungsrechtlich abzusichern und eine für bestehende Nutzungen moderate Weiterentwicklung zu ermöglichen.

## 3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird in Absprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamts Rottweil im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Verlagerung und Ergänzung einiger Baufenster
- Ergänzung von Geh- und Fahrrechten
- Ausweisung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

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. Darüber hinaus beträgt die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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

Artenschutzrechtliche Belange werden in einem separaten Gutachten abgearbeitet und sind Teil der Bebauungsplanunterlagen.

Eine Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes ist u.a. möglich, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht vorbereitet oder begründet werden. Zum Schutz der angrenzenden Nutzungen sind UVP-pflichtige Vorhaben mittels Festsetzung unzulässig. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit auch dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

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

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Gebietsrand von Lauffen. Östlich verläuft die Bundesstraße B 27 und die Bahnlinie Rottweil-Villingen. Nördlich befindet sich die bestehende Bebauung der Hirschstraße.

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.

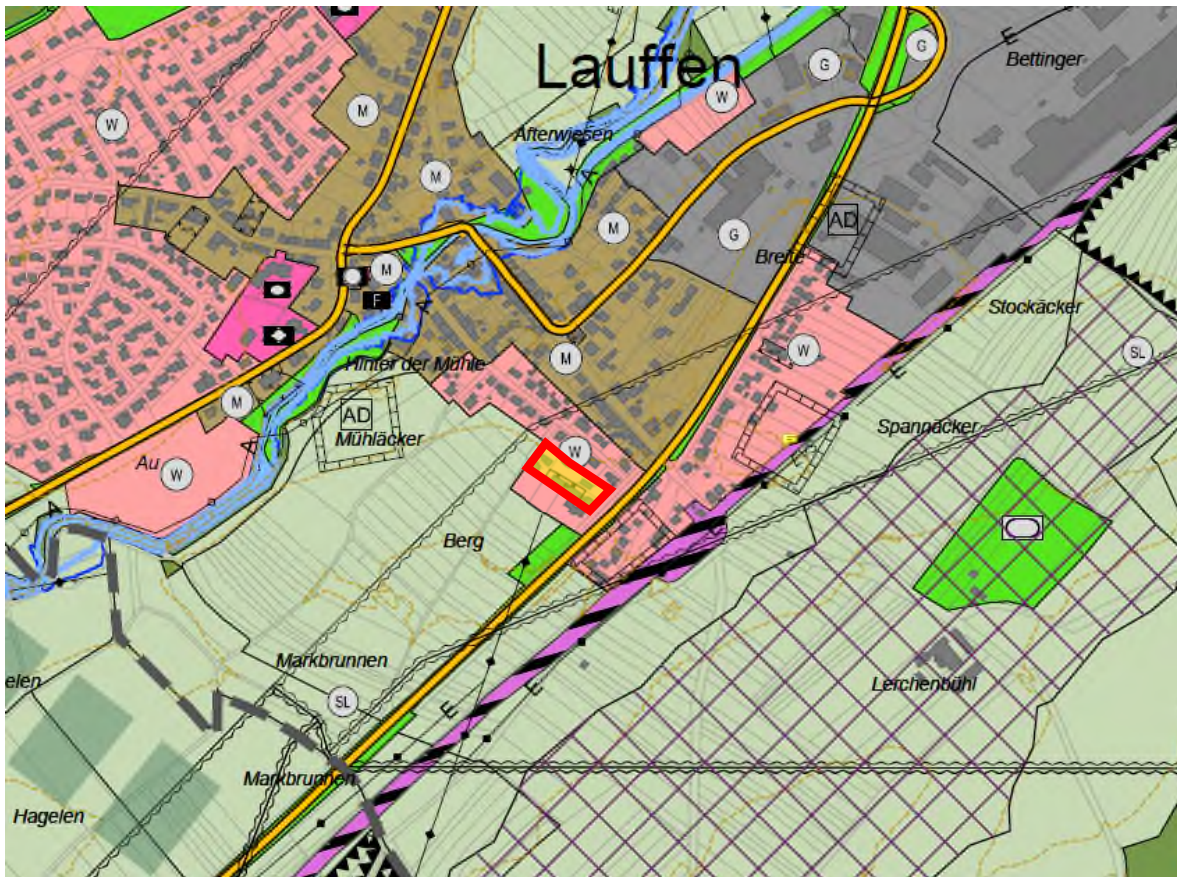


Übersichtslageplan

## 5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Flächennutzungsplan 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, welcher sich derzeit in der öffentlichen Auslegung befindet. Da der FNP 2035 dadurch den „33er – Status“ nach BauGB erreicht hat, kann der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.





Flächennutzungsplan der VG Dunningen-Eschbronn

## 6. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Berg – 1. Änderung“ wird durch die vorliegende Planung im Bereich der Flurstücke 919/3, 919/4, 919/5, 921/1, 921/5 und 921/6 geändert.

In den restlichen Teilbereichen, welche nicht vom Änderungsverfahren betroffen sind, behält der rechtskräftige Bebauungsplan „Berg – 1. Änderung“ weiterhin seine Rechtsgültigkeit.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Berg – 1. Änderung“

## 7. Begründung der zeichnerischen Änderungen

Die Änderungen im zeichnerischen Teil (Verlagerung und Ergänzung der Bauflächen) dient der besseren Ausnutzung einer innerörtlichen Potentialflächen. Diese Überlegungen decken sich mit den Planungsabsichten der privaten Grundstückseigentümer, die damit kurzfristig Wohnraum realisieren können.

Eine bis dato geplante private Erschließungsstraße ist aufgrund der etwas geänderten räumlichen Anordnung nicht mehr erforderlich und entfällt.

Darüber hinaus werden Garagen, Stellplätze und Carports innerhalb der Bauflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen festgesetzt. Durch die dezidierte Anordnung dieser Flächen entstehen Regelmäßigkeiten im Plangebiet, so dass nur die absolut erforderlichen Garagen umgesetzt werden.

## 8. Berücksichtigung des Artenschutzes (Quelle: Burkhard & Sandler)

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 BNatSchG) im Rahmen des B-Planverfahrens erforderlich. Durch die Umsetzung der Planung, könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Es wurden daher Untersuchungen durchgeführt und der vorliegende Bericht erarbeitet, um Konflikte im Vorfeld zu erkennen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festzulegen.

Das Plangebiet ist in Teilflächen noch unbebaut, aber in anderen Bereichen bereits aufgesiedelt. Unlängst wurde ein bis dato gewerblich genutzte Halle abgerissen und ein Mehrgeschosswohnungsbau umgesetzt.

Der Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden (näheres siehe Fachbeitrag Burkhard & Sandler).

## 9. Rechtsgrundlagen

### 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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)
- 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
- 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



Deißlingen,

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister