Gemeinde Deißlingen

Landkreis Rottweil

Begründung

gemäß § 2a BauGB

zum

Bebauungsplan
„Ortsmitte – 1. Änderung“

Satzung

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. Geotechnik

10. Rechtliche Grundlagen

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Deißlingen hat bereits 2017 mit der Aufstellung eines zugehörigen Bebauungsplanes die Schaffung einer lebendigen und zukunftsfähigen Ortsmitte in Angriff genommen. Ziel war und ist es, die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentiale zwischen Gupfenstraße, Stauffenbergstraße, Kirchbergstraße und dem Neckar nutzbar zu machen.

Grundlage des Bebauungsplanes war dabei der Entwurf des Büros Hähnig und Gemmeke, welcher aus einem städtebaulichen Wettbewerb als 1. Preisträger hervorgegangen ist.

Die Gemeinde Deißlingen hat auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte“ einen ersten Bauabschnitt bereits umgesetzt. Ein zweiter Erschließungsabschnitt ist derzeit im Bau befindlich.

In Zeiten hoher Wohnraumnachfrage, welcher seitens der Kommunen kaum mehr befriedigt werden kann, müssen die Gemeinden bedarfsgerechte Flächen zur Deckung dieses Interesses entwickeln. Gerade im Zentrumsbereich besteht die Option verdichtete Bauweisen zu realisieren. Die Gemeinde folgt mit der angestrebten Bebauungsplanänderung nunmehr der konkreten Nachfrage seitens privater Investoren, die auf einigen Teilflächen Mehrgeschoßwohnungsbau anstreben. Ein Änderungsverfahren wird notwendig, weil die beabsichtigten Planungen nicht über die rechtsverbindlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ortsmitte“ gesichert sind.

2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer verdichteten Bebauung im Zentrumsbereich von Deißlingen umzusetzen.

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:

- In den Baugebieten MU 2 wird die Bezugshöhe mit Festsetzung einer Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) konkretisiert und eine maximale von Höhe der baulichen Anlagen von 9,50 festgesetzt.
- Im MU 3 werden die Baufenster verschmolzen und die Neigung der Satteldächer auf eine Spannweite zwischen 15° und 45° reduziert
- Im südlichen Grundstück des MU 5 wird eine Firstrichtung parallel zur Kirchbergstraße ergänzt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße B wird von 6,50m auf 5,30m reduziert.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch berührt, so daß ein Änderungsverfahren notwendig wird. 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. Mit der Planänderung wird auch 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 vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Hauptzufahrtstraße der Gemeinde Deißlingen, zwischen Gupfenstraße, Stauffenbergstraße (K5542), Kirchbergstraße sowie dem Landschaftsraum des Neckars in der Ortsmitte der Gemeinde Deißlingen. Im Norden des Plangebietes befinden sich wichtige öffentliche Einrichtungen, der historische Kehlhof mit Rathaus und Farrenstall, sowie die St. Laurentius Kirche mit Pfarrgarten.
Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1. Änderung“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil entwickelt.

6. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte – 1. Änderung“ wird durch die vorliegende Planung im nördlichen Teilbereich geändert. In den restlichen Teilbereichen behält der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte – 1. Änderung“ weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

7. Begründung der zeichnerischen Änderungen

Für die jeweiligen Teilflächen der Baugebiete MU 2 bestehen konkrete Bedarfsanfragen privater Investoren. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben decken sich nicht mit den beabsichtigten Planungen. Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 9,50 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe kann ein drittes Geschoß ermöglicht werden, so dass zusätzlicher Wohnraum und eine verdichtete Bauweise geschaffen werden kann. Für die Umgebungsbebauung bleibt diese Festsetzung städtebaulich verträglich, da die Gebäudehöhen bei der ursprünglichen Planung sogar höher ausgeführt werden dürften. Die Lage der Baufenster in Bezug zu den Nachbargrundstücken bleibt unverändert.

Im MU 3 werden die Baufenster miteinander verbunden, um eine größtmögliche Freiheit bei der Grundstücksparzellierung zu erreichen.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Plan „Ortsmitte“ im Umweltbeitrag des Büros Menz, Umweltplanung Tübingen, abgearbeitet und im damaligen Grünordnungsplan umgesetzt. Weitere Beeinträchtigungen im Zuge des anstehenden Änderungsverfahren entstehen nicht.

9. GeotechniK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Unterkeuper) sowie des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Diese werden überwiegend von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit bedeckt.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

10. 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