Gemeinde Deißlingen

Landkreis Rottweil

Begründung

gem. § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Wohngebiet „Kirchäcker Süd – 2. Änderung, 1. Erweiterung“

Satzungsbeschluss
19.05.2026

BIT INGENIEURE

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

I N H A L T

I Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Planungsalternativen / Flächenbedarf

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

3.3 Naturräumliche Situation

3.4 Anbindung / Zufahrt

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Eigentumsverhältnisse

4.2 Planungsrecht

4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

4.4 Landwirtschaftlich genutzte Fläche

4.5 Boden und Baugrund

4.6 Hochwasser

5. Wesentliche Planinhalte

5.1 Planungsziele / Leitgedanken

5.2 Planungskonzept

5.2.1 Nutzungsart

5.2.2 Parzellierung

5.2.3 Erschließung

5.2.4 Ver- und Entsorgung

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen
6.5 Verkehrsflächen
6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
6.8 Grenzen des Geltungsbereichs
6.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
6.10 Hinweise und Empfehlungen

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
7.3 Nebenanlagen
7.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze
7.5 Einfriedungen und Stützmauern
7.6 Anlagen für Niederschlagswasser
7.7 Ordnungswidrigkeiten

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkung des Plangebietes
8.2 Verkehrliche Situation
8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen
8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser
8.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

9. Statistische Daten / Flächenbilanz

10. Rechtsgrundlagen

Anhang

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
2. Umweltbericht zur Erweiterung

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Bereits 2020 hat die Gemeinde Deißlingen den Bebauungsplan „Kirchäcker Süd“ auf Basis von § 13b BauGB aufgestellt. Der zugehörige Satzungsbeschluss wurde am 16.06.2020 vom Gemeinderat gefasst. Zwischenzeitlich gab es ein 1. Änderungsverfahren „Kirchäcker Süd – 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren.

Am 07.02.2023 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für eine 1. Erweiterung und 2. Änderung gefasst. Die geringfügige Erweiterung ist notwendig, um auf einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung den Stellplatznachweis für einen kommunalen Geschosswohnungsbau zu erfüllen. Die Teilfläche grenzt im Westen direkt an das Altgebiet und den erwähnten Bauplatz an. Die angestrebte 2. Änderung umfasst im Wesentlichen die Anpassung von Erdgeschossfußbodenhöhen auf einigen Bauplätzen und die Verlagerung der Festsetzung von „Aufgrabungen und Aufschüttungen“ in die örtlichen Bauvorschriften im Bereich des ursprünglichen Plangebiets.

In Absprache mit dem Baurechtsamt des Landkreises Rottweil wird das anstehende Bebauungsplanverfahren im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt und eine Umweltprüfung für den Erweiterungsfläche (öffentlicher Parkplatz im Westen), welche ca. 1.080 m² groß ist, durchgeführt.
Artenschutzrechtliche Belange für den Änderungsbereich sind bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Wohngebiet „Kirchäcker Süd“ in der zugehörigen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung abgearbeitet worden.

Das Verfahren der FNP-Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist mittlerweile abgeschlossen und die Planung ist mittlerweile rechtskräftig. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP`s, wodurch die Anforderungen an das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich im Teilort Lauffen am westlichen Ortsende, südlich der Hauptstraße und grenzt im Osten und Norden direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Das Gebiet kann über die Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) erreicht werden. Im Süden befindet sich der Neckar.

Der zugrundeliegende Bebauungsplan Wohngebiet „Kirchäcker Süd“ ist am 16.06.2020 vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen worden. Nach Umsetzung der öffentlichen Erschließung in 2021, befindet sich das Plangebiet ab 2022 in Aufsiedlung.

2. Planungsalternativen / Flächenbedarf

Bereits 2011 hat sich die Gemeinde Deißlingen durch die Erstellung eines Gemeindeentwicklungsplans ein Leitfaden und Planungsinstrument an die Hand gegeben, mit welchem den politischen Mandatsträgern somit eine Handlungsempfehlung im Zuge künftiger Entscheidungsprozesse in der Entwicklung Deißlingens vorliegt. U.a. spielt dabei eine nachhaltige Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung sowie der Standortqualität für die Gewerbetreibenden eine wesentliche Rolle.
Die Gemeinde befindet sich im Landkreis Rottweil, direkt an der Bundesstraße B 27 zwischen Villingen-Schwenningen und Rottweil am Oberlauf des jungen Neckars. Deißlingen liegt somit günstig an einer Landesentwicklungsachse zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb sowie zwischen Bodensee und dem Großraum Stuttgart, eingebettet zwischen dem Oberzentrum Villingen-Schwenningen (Entfernung ca. 10km) und dem Mittelzentrum Rottweil (Entfernung ca. 8km) und verkehrsgünstig angebunden über die räumliche Nähe zur A81.
Begünstigt durch die gute wirtschaftliche Entwicklung der letzten Dekade und der konsequenten Umsetzung der Inhalte des Gemeindeentwicklungsplans hat sich Deißlingen in den zurückliegenden Jahren aufgrund des attraktiven Wohn- und Gewerbeumfelds kontinuierlich entwickelt. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2019 ist die Bevölkerungsanzahl in der Darstellung des Statisches Landesamts (StaLa) von 5.955 auf 6.131 bereits um 176 gestiegen, dessen Bedarf mit der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre gedeckt werden konnte.
Die neuem Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes mit dem Basisjahr 2017 sowie dem Zieljahr 2035 geht nach der neuen Hauptvariante dieser Vorausrechnung davon aus, dass die Einwohnerzahl von Deißlingen langfristig betrachtet um 175 Einwohner weiter steigen wird. Bezogen auf die Entwicklung der letzten 10 Jahre kann diese Prognose durchaus als konservativ angesehen werden, so daß der tatsächliche Bevölkerungsanstieg deutlich höher ausfallen sollte. Mit einem mittleren, jährlichen Bevölkerungsanstieg der Jahre 2011 bis 2019 von 18 EW/a ergibt sich für den Prognosezeitraum von 17 Jahren ein realistischer Zuwachs von 306 Einwohnern.
Eine Analyse der im Siedlungsgebiet vorhandenen Baulücken führt zu dem Ergebnis, dass das für eine wohnbauliche Ergänzung und Nachverdichtung geeignete Flächenangebot entweder durch bereits vorliegende Bauanträge in planungsrechtlich definierten Bereichen belegt ist oder dass es sich um im ganzen Gemeindegebiet verstreute Einzelflächen im privaten Eigentum handelt, die offensichtlich dem innerfamiliären zukünftigen Eigenbedarf vorbehalten sind und daher nicht an den Markt kommen werden. In der oben aufgeführten Bilanzierung können diese Baulücken nur zu einem untergeordneten Bruchteil als umsetzungsrealistisch bewertet werden.

Mit der Umsetzung des Plangebiets „Kirchäcker Süd“ ergibt sich mit der Bruttowohnfläche und einer realistischen Einwohnerdichte von 60 EW/ha eine Einwohnerzunahme von 150. Es ist erkennbar, daß der für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung notwendige Flächenbedarf von insgesamt 5,1 ha (306 EW) die Bruttowohnbaufläche des Kirchäckers (2,5 ha / 150) noch deutlich übersteigt.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung 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. 2,61 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 120 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 200 m in Ost-West-Richtung auf.
Die Höhenlage variiert zwischen 602 und 593 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 8% von Nord nach Süd. Die Geländeneigung ist nahezu konstant.

Abb. 1: Geltungsbereichsfläche im Luftbild

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt nord- und ostseitig an die bestehende Ortslage an, wo sich bereits Wohnbauflächen befinden. Südlich mäandriert der Neckar.
Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes war durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese gekennzeichnet.

3.3 Naturräumliche Situation

Die unbebauten Flächen im Plangebiet wurde als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ (K 5542).
Das verkehrliche Erschließungssystem ist ringförmig aufgebaut, so dass eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Baugrundstücke erreicht wird. Sämtliche Erschließungsstraßen sind im Trennprinzip vorgesehen, so dasss neben den Straßenflächen auch Gehwege geplant sind. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit ist im Inneren ein Fußwegsystem vorgesehen. Prinzipiell ist die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits erstellt. Das Gebiet befindet sich in Aufsiedlung. Rot umrandet ist der Bereich der Erweiterung.

Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf

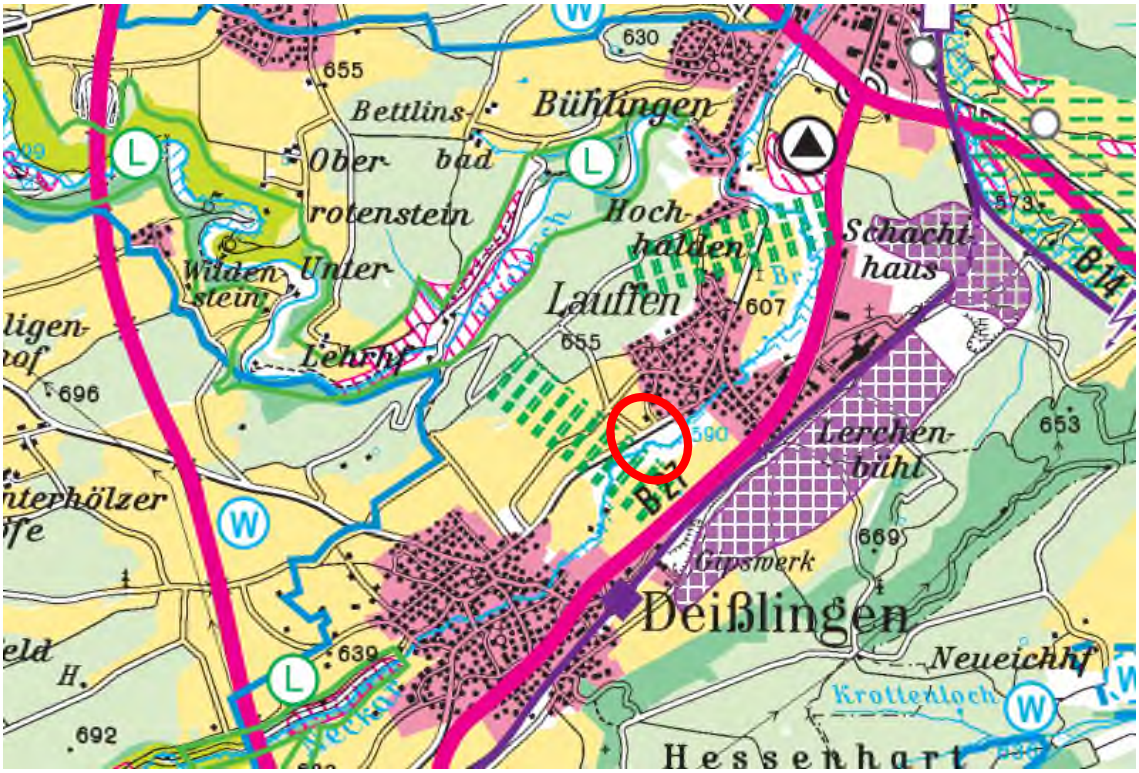
4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird bereits aufgesiedelt, so dass sich etliche Baugrundstücke bereits in Privateigentum befinden. Die derzeit noch freien Baugrundstücke sowie die öffentlichen Bedarfsflächen sind im Besitz der Gemeinde.

4.2 Planungsrecht

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



Flächennutzungsplan:
In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wird.

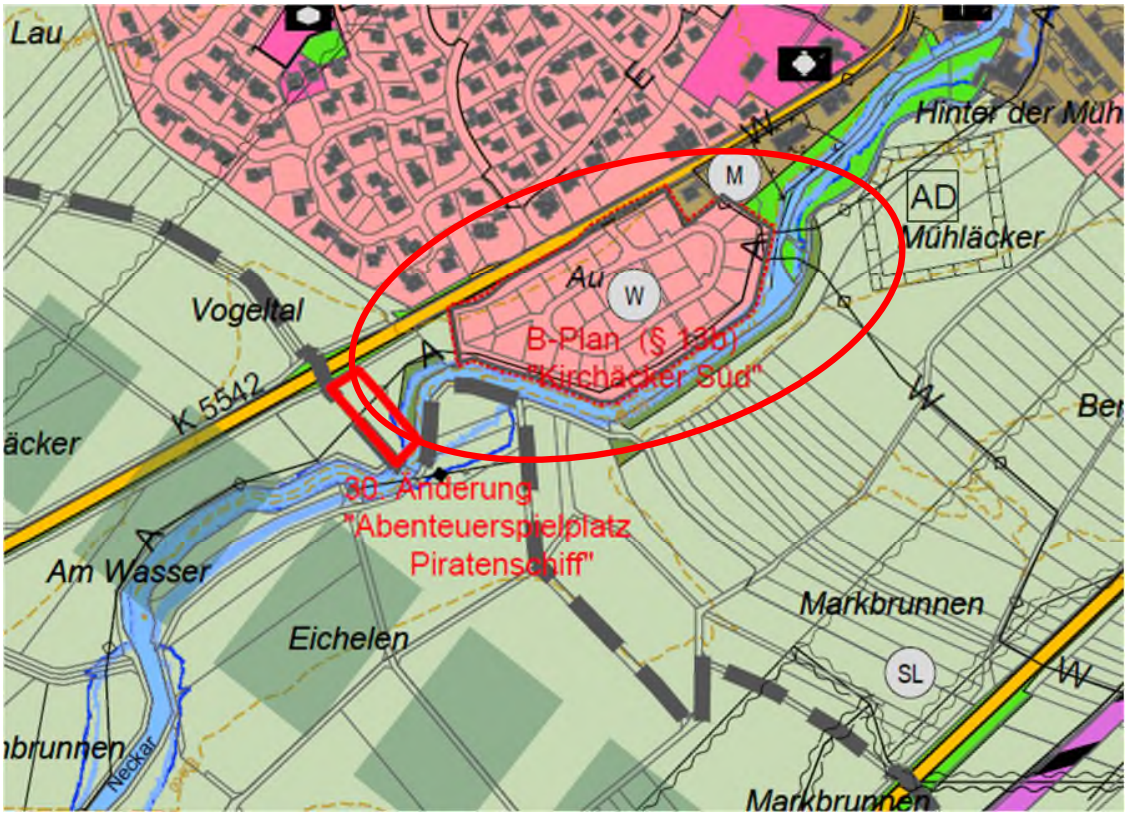


Abb. 3: Rechtskräftige Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2035 der VG RW

Verfahrensdurchführung:
In Absprache mit der Baurechtsbehörde des zuständigen Landratsamts Rottweil wird der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren nach $ 2 Abs. 1 BauGB einschl. einer Umweltprüfung auf Basis von § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung erstreckt sich dabei auf den kleinen Erweiterungsteil (Parkplatz) im Westen.

4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der einschlägigen Schutzgüter vor. Arten- und naturschutzrechtliche Belange werden in zugehörigen Umweltbericht abgearbeitet. Ca. 3.150 m² der Ausgangsfläche werden als Magerwiese mittlerer Standorte eingestuft. Der Verlust dieser FFH-Mähwiese ist im Rahmen des Bauvorhabens an geeigneter Stelle im Verhältnis 1:1 auszugleichen, da ansonsten ein Verstoß gegen §19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadensgesetz vorliegt.
Der Umweltbericht befindet sich derzeit in Bearbeitung wird zur Offenlage nachgereicht.

4.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

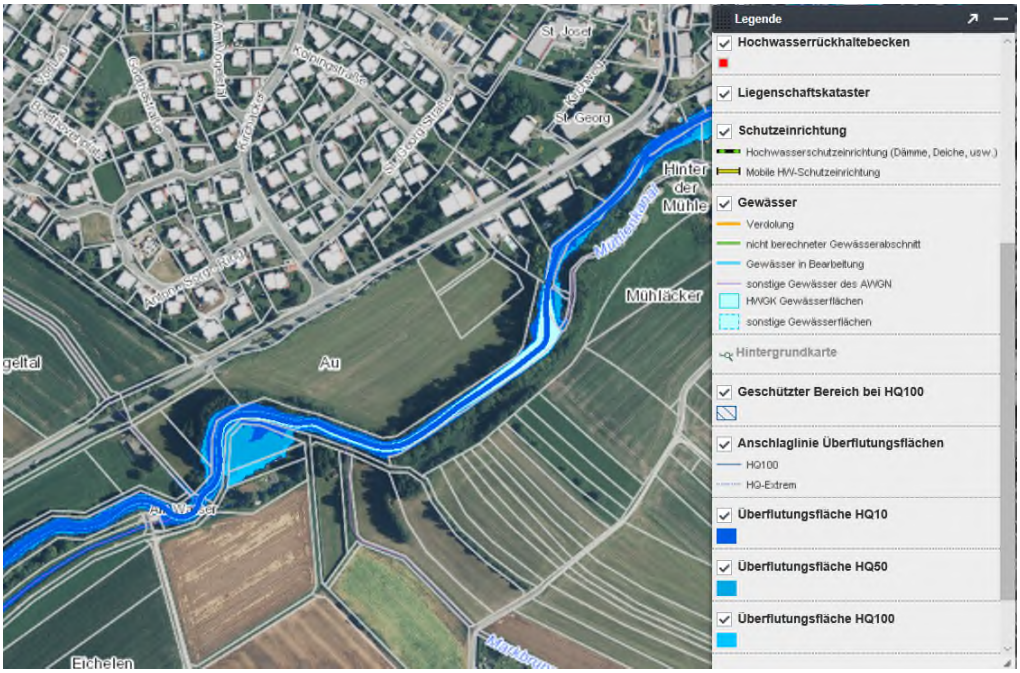
Es werden 2,5 ha Grünland der Landwirtschaft entzogen. Die Fläche ist nach der digitalen Flurbilanz der Landwirtschaftsverwaltung als sonstige landwirtschaftliche Fläche eingestuft. Dies ist der schlechten Bodenzahlen und der vorhandenen Hangneigung in dem Gebiet geschuldet. Das Plangebiet wird ausschließlich als Mähwiese zur Futtererzeugung genutzt.

4.5 Boden und Baugrund

Die Tragfähigkeit der Böden im Planungsgebiet ist v.a. talseitig zum Neckar hin nicht sonderlich hoch. Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse, sowohl bei der kommunalen Erschließung, als auch bei der privaten Bebauung erforderlich.

4.6 Hochwasser

Das Plangebiet grenzt im Süden an Neckar an. Zur Überprüfung, ob einzelne Teilflächen im Gebiet von HQ100-Überflutungsflächen betroffen sind, ist auf die Hochwassergefahrenkarten der LUBW zurückgegriffen worden. Angrenzend zum Baugebiet können die HQ100-Abflüsse vollständig innerhalb des Flußbetts, ohne Ausuferung in angrenzende Bereiche, abgeführt werden.
Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)



5. Wesentliche Planinhalte

5.1 Planungsziele / Leitgedanken

Mit dem Baugebiet „Kirchäcker Süd" soll ein Wohngebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, welches in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig in die umgebende Struktur des bestehenden Ortsteils einfügt.

5.2 Planungskonzept

5.2.1 Nutzungsart

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verträgt sich im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den angrenzenden vorhandenen Wohngebietsflächen. Vom Plangebiet geht kein erheblicher Störgrad auf die angrenzende Bebauung aus.

5.2.2 Parzellierung

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist mit einer Flächenausdehnung von im Mittel ca. 550 qm² moderat gewählt, so dass eine wirtschaftliche Bebauung der einzelnen Parzellen möglich wird. Dadurch soll die Attraktivität des Standortes für junge Familien möglichst gesteigert werden. Die Grundstücksgrößen schwanken dabei von 437 qm bis 821 qm.

5.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die Einbindung in die angrenzende Ortsdurchfahrt gesichert.

5.2.4 Ver- und Entsorgung

<u>Schmutz- und Regenwasserableitung:</u>
Grundprinzip der Abwasserableitung ist das Trennsystem.
Sämtliche Leitungstrassen für das Schmutzwasser befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die Einbindung in den vorhandenen, parallel zum Neckar verlaufenden Mischwassersammler gewährleistet.
Die Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers erfolgt über ein neues Regenwassernetz, dessen Abflüsse in den angrenzenden Neckar eingeleitet werden.
Zur Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers werden dezentral Retentionszisternen auf den Baugrundstücken mit einem Speichervolumen von 5 m³ und zusätzlich ein zentrales Rückhaltebecken im Bereich des Gewässerrandstreifens des Neckars festgesetzt, so daß ein Gesamtrückhaltevolumen von knapp 300 m³ generiert wird.

Gemäß der Hochwasserregionalisierung Baden-Württemberg beträgt der HQ1-Abfluß des Neckars im Bereich des Plangebiets 13,8 m³/s.

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an vorhandene Leitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können.

Stromversorgung:
Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.
Versorgungsträger ist die ENRW.

Gasversorgung:
Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der ENRW.

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet – sie orientieren sich an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung.
Um das Plangebiet ausschließlich der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO) grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen nur auf Wohngebäude begrenzt.
Sämtliche möglichen ausnahmsweise Zulässigkeiten werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.
Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Geschosszahl und den Gebäudehöhen dienen zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt werden. Die Regelungen unterstützen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.
Für das Wohngebiet soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschoßzahl von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschoß“) ausgeschlossen werden. Im talseitigen Bereich (WA 2) wird nur aufgrund der Tragfähigkeit des Bodens nur ein Vollgeschoß festgesetzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) mit expliziten Höhen über NN festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.
Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens werden die EFH der Bauplätze 12,13, 14, 15, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 im Verhältnis zur ursprünglichen Planung erhöht. Damit reagiert das Änderungsverfahren auf die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßen, welche im Zuge der Erschließung im Bereich der besagten Baugrundstücke des Geländes deutlich mehr über das Gelände angehoben wurde als ursprünglich geplant. Durch lassen sich für die genannten Baugrundstücke nun wieder barrierefreie Zugänge umsetzen.

6.3 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – er dient nachfolgenden Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept. Der Gemeinderat hat im Jahr 2009 beschlossen, dass die Gemeinde eine Vorbildfunktion in Sachen Energie wahrnehmen soll. Dies sollte nicht nur in Bezug auf die eigene Bevölkerung gelten, sondern man ist gewillt in der Region Modellkommune zu werden.
Auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien gilt es, ein entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und ein „Klima", um die jeweiligen Maßnahmen umzusetzen. Vorgesehen ist, in Neubaugebieten den Anteil der Energiegewinnung/-versorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.
Die novellierte Fassung des Baugesetzbuches hat das Ziel, auch den Klimaschutz bei der Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen (§§ 1 und 1a BauGB).

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht, bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen.
Daher wird bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten).

Die Gemeinde Deißlingen will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerative Energien ausgebaut werden, dies soll sich auch im Ortsbild niederschlagen. Deshalb wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 50% mit Solaranlagen zu versehen sind. Bei Neubaugebieten ist damit sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allgemein davon auszugehen, dass auch zukünftig

- der Bedarf an Solaranlagen noch lange hoch bleibt.
- Modulpreise weiter sinken werden.
- Einspeisevergütung weiter sinken wird,
- die Wirtschaftlichkeit etwa konstant gehalten werden wird.
- die Selbstnutzung an Bedeutung gewinnt und
- bessere Speichertechniken hinzukommen werden.

Insbesondere Photovoltaikanlagen werden sich zum volkswirtschaftlichen und individuellen Absicherungsmechanismus gegen steigende Energiekosten entwickeln.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Wohngebiet, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser.
Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen

6.5 Verkehrsflächen

Die geplanten Straßenzüge werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fahrbahnbreiten werden dabei mit 5,50 und 6,00m entsprechend der technischen Anforderung aus der zu erwartenden Nutzung und einem einseitigen Gehweg festgesetzt.

6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellung von Garagen, Carports und Nebenanlage regelt sich im Sinne von § 23 BauNVO, da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.
Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

6.8 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 07.02.2023 festgelegt.

6.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Siehe Planeintrag.

6.10 Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer einschließlich der Materialien wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes in Bezug zur Umgebungsbebauung gewährleistet.
Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.
Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohngebäude wird dadurch nicht eingeschränkt.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Die getroffenen Festsetzungen zur maximalen Aufschüttung bzw. Abgrabung in Bezug zur Geländeoberfläche reagieren auf die relativ hohen Hangneigungen mit über 10 % (Punkt 3.6 der örtlichen Bauvorschriften). Dadurch können ebenere Grundstücke umgesetzt werden ohne die ursprüngliche Topographie zu stark zu verändern.

7.3 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

7.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

7.5 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

7.6 Anlagen für Niederschlagswasser

Für die Neubebauung von Grundstücken wird die Anlage von Retentionsanlagen wie Zisternen o.Ä. festgesetzt, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

7.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

Die Flächengröße, die Gebäudedimensionierung und die beabsichtigten Nutzungen sind in Verbindung mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

8.2 Verkehrliche Situation

Infolge des Bauvorhabens kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die aber aufgrund der guten Erschließung der Planfläche mit zwei verkehrlichen Anbindungen an die bestehenden Erschließungsstraßen kaum messbar sein wird.

8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente wie Schutzgebiete o.ä. werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Artenschutzrechtliche Aspekte wurden im Zuge des ursprünglichen Verfahrens 2019/2020 in einem Fachbeitrag im Anhang der Begründung abgehandelt.
Für die aktuelle Erweiterungsfläche ist ein Umweltbericht samt Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erstellt worden.

8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.
Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Gestaltung der Hofflächen etc.

8.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahme wurden von der Gemeinde Deißlingen getragen. Ebenso die jetzt anfallenden Kosten für die Herstellung der öffentlichen Parkplatzanlage.

9. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,69 ha
Öffentliche Grünfläche	0,49 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,43 ha
Gesamt	**2,61 ha**

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

- 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 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

Deißlingen,

Ralf Ulbrich
Bürgermeister