Gemeinde Deißlingen

Landkreis Rottweil

Begründung

gem. § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Breite IV – 2. Erweiterung“

Satzungsbeschluss

04.11.2025

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**
   (Quelle: Büro Burkhard & Sandler)

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.

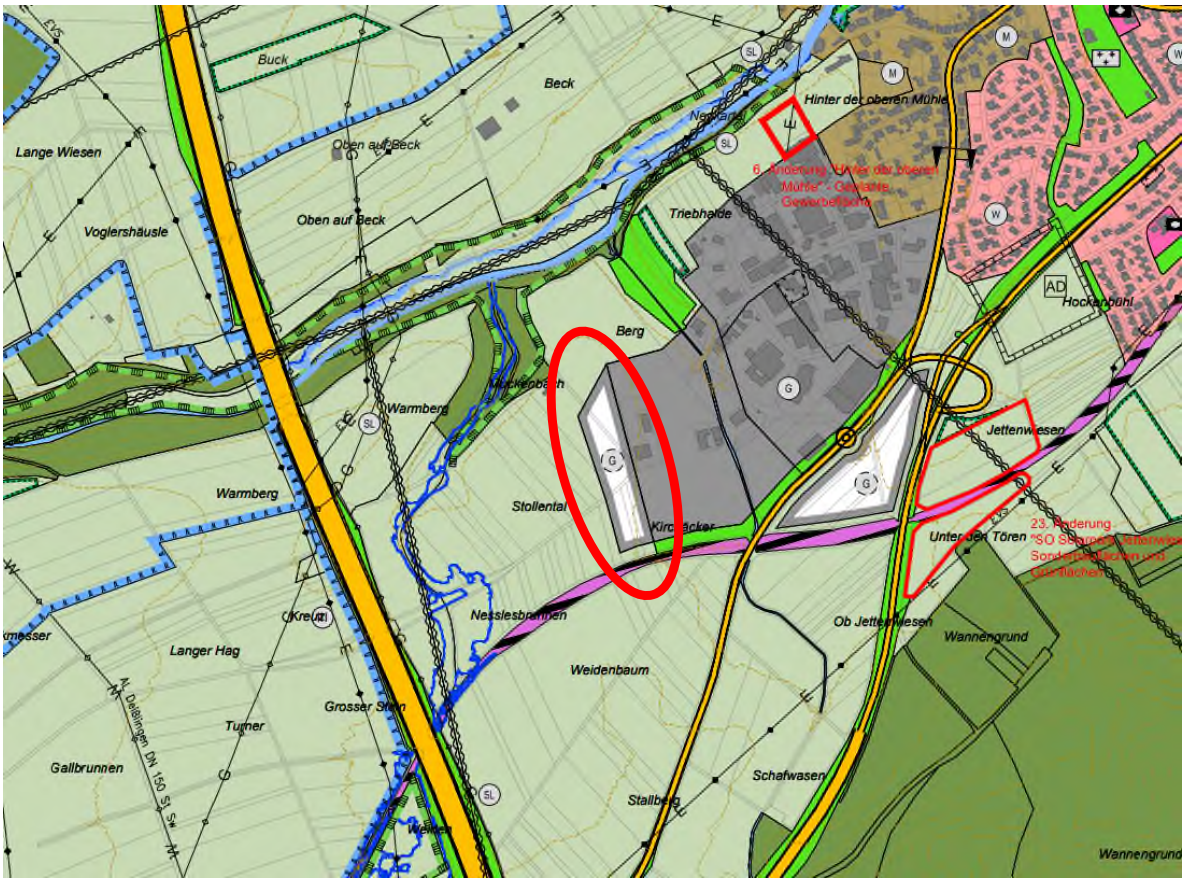
Topographie: Der gewählte Standort bietet aufgrund der topographischen Bedingungen mit moderaten Neigungsverhältnissen gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Erschließung.

2. Planerische Ausgangssituation

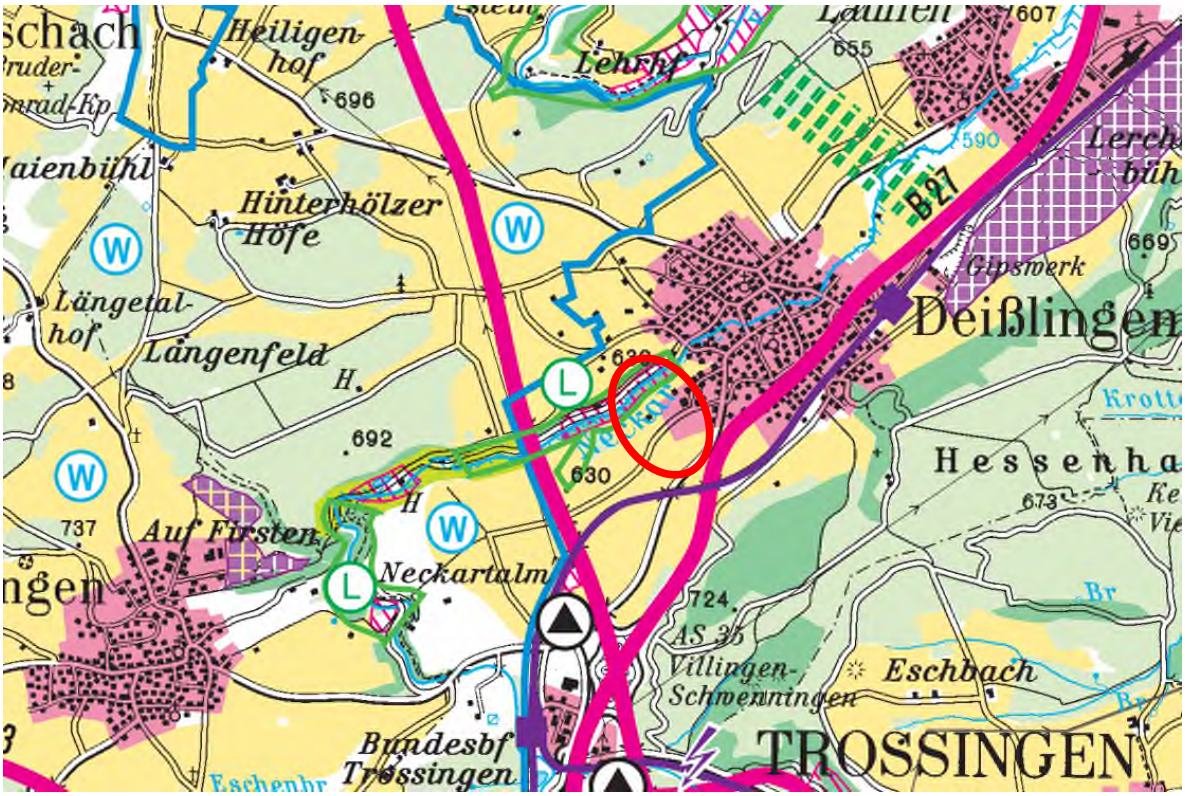
Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

2.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan
Die Genehmigung des Flächennutzungsplans 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist mittlerweile erteilt, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Dadurch sind die Anforderungen an das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.



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 (Quelle: Büro Burkhard & Sandler) 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 Abschwemmmassen.

3.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Zuordnungsfestsetzung gesichert.

3.4.1 Ökokontomaßnahmen

Durch das Bebauungsplanverfahren entsteht ein Ökopunktedefizit von 185.490 ÖP, welches nicht über Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Deißlingen werden zur Kompensation zugeordnet, so dass das Defizit dadurch vollständig ausgeglichen ist:

Maßnahme			Biotopwertpunkte
Ökokomtomaßnahme	Nr. 1_001	Sailersbach	18.929
Ökokomtomaßnahme	Nr. 1_005	Weigheimer Bach mit Tümpeln - Schlutten I	94.083
Ökokomtomaßnahme	Nr. 2_001	Am Schlittenbuckel	72.478
Summe			185.490

3.4.2 CEF-Maßnahme zur Realisierung von Ersatzhabitaten für den Bluthänfling und für Zauneidechsen

Nördlich an das B-Plangebiet angrenzend wird eine bestehende Ackerfläche in kommunalem Besitz (Teilfläche von Flurstück 646) in eine Magerwiese mit Eidechsenhabitaten und Gebüschen angelegt. gen von autochthonem Saatgut (Heudrusch) oder gebietsheimischem zertifiziertem Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen wertgebender Arten von Magerwiesen (Centaurea jacea, Sanguisorba officinalis, Lotus corniculatus, Silaum silaus, Daucus carota, Crepisbiennis, Knautia arvensis, Leucanthemum ircutianum, Betonica officinalis, Succisa pratensis, Festuca rubra) in den vorbereiteten Untergrund. Günstiger Zeitpunkt zur Einsaat ist der Frühherbst (einige Arten sind Frostkeimer. Die Pflege erfolgt als zweimalige Mahd im Jahr (1.Mahd ab Juli, 2. Mahd ab September) mit Handbalkenmäher, Freischneider oder Sense (Schnitthöhe mind. 10 cm). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Saumstrukturen entlang der Gebüsche sind dabei zu erhalten. Bei jedem Schnitt sind ca. 10% alternierender Restfläche zu belassen.

Die Gebüsche sind in zwei bis drei kleinen Gehölzgruppen aus jeweils 3-5 heimischen Straucharten zu pflanzen und im zehnjährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Es sind die Pflanzenarten der Pflanzenliste (Anhang 1) zu verwenden. Des Weiteren sind zwei Eidechsenhabitate gemäß Maßnahmenplan anzulegen. Die Habitate sind aus jeweils einem Steinriegel mit Sandlinse und Wurzelstöcken (Sonnen- und, Eiablageplatz, Winterquartier und Versteckmöglichkeiten → Maße: ca. 5 x 2 m) herzustellen. Zusätzlich sind gemäß Maßnahmenplan zwei Totholzinsel (jeweils ca. 1 m³) innerhalb der Fläche anzulegen. Mit der Anlage der Magerwiese und der Eidechsenhabitate sowie der Pflanzung der Gebüsche werden vor dem Wegfall des Brutrevieres des Bluthänflings sowie der Lebensräume der Zauneiechse Ausweichhabitate zur Verfügung gestellt (CEF3). Aufgrund dessen hat die Umsetzung der Maßnahme vor der Baufeldfreimachung zu erfolgen. Eine Düngung der öffentlichen Grünflächen ist untersagt. Insgesamt stellen die Gebüsche neben dem neuen Lebensraum für Tiere eine Aufwertung für das Ortsbildes innerhalb der Gewerbesiedlung dar.

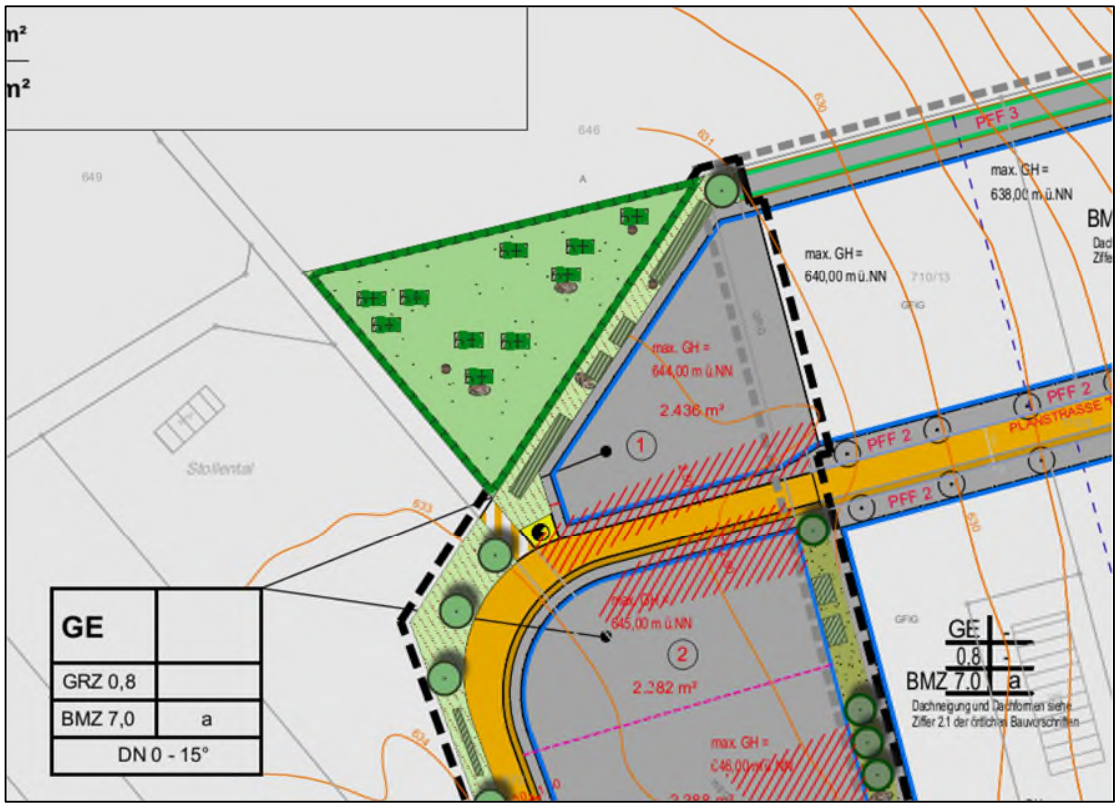


Abb.: Planexterne Fläche mit Ersatzhabitaten für Bluthänfling und Zauneidechse

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 Deißlingen.

6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht in der Anlage.

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

20.06.2023	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
29.04.2024 - 31.05.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
26.11.2024	Abwägung frühzeitige Beteiligung, Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss
09.12.2024- 24.01.2025	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
02.06.2025	Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung, Beschluss erneute öffentliche Auslegung
06.10.2025- 20.10.2025	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (verkürzt)
04.11.2025	Satzungsbeschluss

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025

- 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)

- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)