



Bauherr: Gemeinde Deilingen
Projekt: Bebauungsplan „Grube IV“

Planungsstand: Vorentwurf
 Als vorläufige Planfassung zur 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB sowie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 (1) BauGB

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 18.03.2024*
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 18.03.2024 Format A3 <11_Karte_de45111a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 1.000 v. 18.03.2024 Format A4 <12_UKarte_de45111a_02_dwg.pdf>
 - 1.3. Übersichtsplan Geltungsbereich M 1: 1.000 v. 18.03.2024, Format A4 <13_Geltungsbereich_de45111a_03_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 vom 18.03.2024, Format 900 x 500 <21_Lageplan_de45111a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtl. Bauvorschriften v. 18.03.2024 <22_SchritilTeilB_de45410a_docx.pdf>
3. *Begründung / Erläuterung*
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 18.03.2024 <31_Begrueundung_de45210a_docx.pdf>
 - 3.2. Umweltbericht, Büro Fritz & Grossmann vom 20.01.2024 <32_de45_Umweltbericht_01.pdf>
 - 3.3. Bestandsplan zum UB, Büro Fritz & Grossmann vom 19.01.2024 <33_de45_Bestandsplan_01.pdf>
 - 3.4. Maßnahmenplan z. UB, Büro F & G v. 19.01.2024 <33_de45_Maßnahmenplan_01.pdf>
 - 3.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro F & G v. 22.01.2024 <33_de45_saP_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 18.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	<i>Allgemeines</i>	3
1.2	<i>Übergeordnete Planungen</i>	3
1.3	<i>Erfordernis der Planaufstellung</i>	3
1.4	<i>Bodenordnung</i>	4
2	Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	4
2.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	4
2.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	4
2.3	<i>Topographie</i>	4
2.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
2.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
2.6	<i>Schutzzonen</i>	4
2.7	<i>Geologie</i>	5
2.8	<i>Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	5
3	Plankonzeption	5
3.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	5
3.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	5
3.3	<i>Privatflächen / Bauplätze</i>	5
3.4	<i>Flächenbilanz</i>	5
3.5	<i>Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner</i>	6
3.6	<i>Bauvorschriften und Reglementierungen</i>	6
4	Belange der Natur und Nachbarschaft	6
4.1	<i>Naturschutz</i>	6
6	Erschließung des Baugebietes	7
6.1	<i>Verkehrerschließung</i>	7
6.2	<i>Entwässerung</i>	7
6.3	<i>Wasserversorgung</i>	7
6.4	<i>Sonstige Versorgungseinrichtungen</i>	8
7	Zeitliche Umsetzung	8
8	Herstellungskosten	8

1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Deilingen liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Gosheim, Obernheim, Wellendingen, Weilen u.R., Ratshausen und Schömberg. Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg, hat z.Zt. ca. 1.900 Einwohner mit steigender Tendenz und entwickelt sich in den letzten Jahren strukturell vornehmlich als Industriegemeinde.

1.2 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vollumfänglich enthalten.


Nr. 2.2 Gemeinde Deilingen: Geplante Wohnbaufläche „Grube IV“	
Planung, 1. Änderung der 2. Fortschreibung FNP	
	Standort Gemeinde: Deilingen Gemarkung: Deilingen
	Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u> geplante Wohnbaufläche
	<u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,0 ha davon: Wohnbaufläche: ca. 0,82 ha Grünfläche: ca. 0,18 ha

Abbildung 1: Entwurf der ersten Änderung der zweiten Fortschreibung FNP

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsrechtliche Erschließung des Plangebietes.

Die Gemeine Deilingen verzeichnete die letzten Jahre eine deutliche Bevölkerungsentwicklung. In den vergangenen 5 Jahren ist Deilingen diejenige Gemeinde in der Region mit der höchsten Bevölkerungsentwicklung. Über eine erfolgreiche, innerörtliche Entwicklung – in der Gemeinde wurden die letzten Jahre mehrere, moderne Geschosswohnungsbauten realisiert – konnte zunehmend Wohnraum geschaffen werden. Allerdings reichen diese Potentiale nicht aus, die Nachfragen nach Wohnungen und Wohnbauflächen zu decken.

Die gemeindliche Entwicklung hin zur Industriegemeinde und der damit verbundene akute Mangel an Wohnbauflächen gibt die Veranlassung des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein steigender Bedarf an solchen Flächen absehbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für „Wohnen“ auszuweisen, um so das Manko beseitigen und der anhaltenden Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nach §3 Abs. 1 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 17.11.2022 gefasst. Am 25.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss bekannt gegeben und zur



frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingeladen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 12.12.2022 im Rahmen eines Erörterungstermins statt.

1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.

2 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Deilingen und befindet sich im Osten des Gemeindegebietes.

Der Planbereich grenzt an dem Bereich der Gewinnbezeichnung „Schnelling“ und „Grube“ und wird in etwa abgegrenzt durch:

- im Norden durch die Lessingstraße
- im Westen durch die vorhandene Bebauung entlang der Lessing- und Uhlandstraße
- im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von 2,4 ha.

2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 2832, 2833, 2835 teilweise, 2836 teilweise, 2837 teilweise, 3407 teilweise, 3407/3 teilweise
- c.) Grundstücke unbebaut: 2834 teilweise, 2839 teilweise, 2840 teilweise

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Osten nach Westen fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 870,00 m+NN (in etwa bei südöstlicher Seite), der Tiefpunkt bei ca. 860,00 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Westseite des Gebietes.

2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt überwiegend als Intensivgrünland und durch Ackerbau.

2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

2.6 Schutzzonen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Nr. 7820441).



2.7 Geologie

Dezierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Auf Grund von Erfahrungswerten der angrenzenden, bereits realisierten Baugebiete ist zu erwarten, dass im Planareal Verwitterungslehme über Kalksteinen des Jura anstehen. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden.

2.8 Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg und ist dort als Fläche für „Wohnen“ ausgewiesen.

3 Plankonzeption

3.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Südosten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt von der Lessingstraße aus anzudienen und zusätzlichen Flächenversiegelungen zu vermeiden. Die Erschließungseinrichtungen können so weitgehend über den Bestand angedient werden.

Innerhalb des Plangebietes beschränken sich die öffentlichen Flächen auf den Verkehrsraum (Straßen, Gehwege, Fußwege)

Die Erschließung selber wird so ausgewiesen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden. Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglich als „Baufläche“ zu nutzen ist. Es werden deshalb zwei Schwerpunkte gesetzt:

- 1.) Die Parzellierung der Bauflächen und die Ausweisung der Erschließungsstraßen und –wege wird so vorgenommen, dass die Gemeinde zukünftig flexibel bleibt und gegebenenfalls eine Bedarfsanpassung vornehmen kann.
- 2.) Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach §8a des Bundesnaturschutzgesetzes werden soweit möglich im Randbereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Der sonstige Ausgleich erfolgt außerhalb. Das Bauland kann so (insgesamt betrachtet) auf den Flächen der geringsten Beeinträchtigungsintensität belassen und die Ausgleichsmaßnahmen stattdessen an geeigneter Stelle wirkungsvoll einsetzen.

3.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	2,4 ha	100%

darin enthalten:



ausgewiesenes Baufenster	1,67 ha	70%
öffentliche Verkehrsflächen	0,29 ha	14%
Grünflächen (neu ausgewiesen)	0,39 ha	16%

3.5 Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner

Mit der vorgesehenen Planung sollen bereitgestellt werden:

Anzahl der Bauplätze:	10 Stk
Durchschnittliche Größe:	714 m ²
Größter Bauplatz:	1120 m ²
Kleinster Bauplatz:	500 m ²
Bauplätze von 500 m ² bis 550 m ²	5 Stk
Bauplätze von 650 m ² bis 700 m ²	1 Stk
Bauplätze von 850 m ² bis 900 m ²	2 Stk
Bauplätze von 950 m ² bis 1000 m ²	1 Stk
Bauplätze von 1000 m ² bis 1050 m ²	1 Stk

Wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die Anzahl der Bauplätze umgelegt und – im Durchschnitt – mit 3 Einwohnern pro WE gerechnet, ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 30 E.

3.6 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

4 Belange der Natur und Nachbarschaft

4.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen mit hoher Bonität.

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommen im Plangebiet mehrere artenschutzrechtlich relevanten Arten vor. Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über Planeinschrieb bzw. den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) und wird damit Bestandteil vom Satzungsbeschluss.

Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Somit wird keine Ausnahme gem. §45 Abs 7 BNatSchG benötigt.



5 Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt ab der nächstgelegenen, überregionalen Straße (Landstraße L 435) über die „Schillerstraße“ und über die „Lessingstraße“ an der nördlichen Seite des Gebietes.

5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird an den, von der „Schillerstraße“ und der „Umlandstraße“ bereits an die Nordseite des Gebietes verlegten Mischwasserkanal angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser zum Verbandssammler und zur Verbandskläranlage abgeleitet.

Für das Niveau der Erdgeschoßfußbodenhöhen kann das Schmutzwasser im Freispiegel abgeführt werden. Für tieferliegende Kellerebenen kann je nach Planungsauslegung auf dem betreffenden Grundstück der Freispiegelabfluss nicht gänzlich ausgewiesen werden.

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Dabei sollen nicht nur die Dachflächen, sondern auch alle neu zu erstellenden Verkehrsflächen (privat) an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Das Regenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut abzuleiten.

Das von den östlichen Hangflächen abfließende Oberflächenwasser fließt z.Zt. über eine, zwischen den Gebäuden der Lessingstraße und der Umlandstraße liegende Entwässerungsmulde bis zu dem in Richtung Vorflut (Mühlbach) parallel der Schillerstraße verlaufenden Entwässerungsgraben.

Weiterhin liegt parallel des bestehenden Mischwasserkanals in der Umlandstraße (s.o.) eine Regenwasserleitung, die Regenwasser ebenfalls zu dem, parallel der Schillerstraße verlaufenden Entwässerungsgrabe ableitet.

Das vorhandene Entwässerungssystem soll durch die Bebauung hydraulisch nicht stärker belastet werden. Auf der Nordseite des Gebietes ist deshalb ein Retentionsraum ausgewiesen, der abfließendes Oberflächenwasser sowie Flächen aus dem Gebiet zwischenspuffert, damit der Gesamtabfluss am Übergang in den Bestand nicht erhöht wird.

Auf Grund der Topographie werden die westlichen und südlichen Grundstücke nicht bzw. nicht gänzlich in den Retentionsraum entwässern können und sind an den o.g. Regenwasserkanal bzw. direkt an die zwischen Umlandstraße und Lessingstraße verlaufende Entwässerungsmulde anzuschließen. Für die Grundstücke werden deshalb zusätzlich Retentionszisternen vorgesehen, damit der Abfluss von den Grundstücken insgesamt deutlich gedämpft wird.

Für die Entwässerungsflächen auf den einzelnen Grundstücken sind geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im jeweiligen Bauantrag darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass Schmutzwasser in Richtung Kläranlage (Schmutzwasserkanal), Regen- und Drainagewasser jedoch versickert und / oder der Vorflut zugeleitet wird. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie bodennahe Versickerung in belebter Bodenzone, Absetz- bzw. Sedimentationsanlagen für Hofflächen usw. werden gemeindeseitig begrüßt, aber nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes einschl. den Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung werden i.Z.d. fachtechnischen Planung ausgearbeitet und die ggfls. erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen beantragt.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.



5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

6 Zeitliche Umsetzung

Die Umsetzung des Gebietes ist in mehreren Bauabschnitten entsprechend der Nachfrage / dem Bedarf vorgesehen.

7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Deilingen, im März 2024