



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zur Ergänzungssatzung
„Glaserstraße“
(Nr. HW / 2014)**

im Stadtbezirk Herzogenweiler

vom 06.10.2014

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Amt für Stadtentwicklung**

Inhalt

1	Planungsanlass und –erfordernis.....	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	1
4	Verfahren	1
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	1
5.1	Landesentwicklungsplan 2002	1
5.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	2
5.3	Flächennutzungsplan.....	2
5.4	Bestehende Bebauungspläne.....	2
6	Bestand	2
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
7.1	Maß der baulichen Nutzung	3
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	3
7.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	3
7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	3
8	Örtliche Bauvorschriften	3
8.1	Dachgestaltung	3
9	Naturschutzfachlicher Beitrag	3
9.1	UVP-Pflicht / Natura 2000 Gebiete / Artenschutz.....	3
9.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	4

Begründung zur Ergänzungssatzung

1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Stadtbezirk Herzogenweiler bezeichnet mit 180 Einwohnern den kleinsten unter den Stadtbezirken in Villingen-Schwenningen. Der Focus der Siedlungsentwicklung liegt hier im Erhalt des Bestandes sowie einer behutsamen Nachverdichtung sowie punktuellen Arrondierung des Siedlungskörpers. Nachdem der Wunsch der ortsansässigen Bevölkerung nach einer Baumöglichkeit nicht bedient werden kann, soll dieser Bedarf an Wohnbauflächen durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gedeckt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung soll der Eigenbedarf Herzogenweilers an Wohnbauflächen gedeckt werden.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten Herzogenweilers und umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha. Es befindet sich auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 27 und wird im Süden von der Glaserstraße, im Norden und Westen von landwirtschaftlicher Fläche und im Osten durch die bestehende Bebauung begrenzt.

4 Verfahren

Zur Entwicklung des Baugebietes wird das Satzungsrecht gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewandt (Ergänzungssatzung). Im Rahmen dieses Verfahrens finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Anwendung, d.h. es wird ein einstufiges Verfahren ohne der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Aufstellung eines Umweltberichtes wird bei Anwendung dieses Verfahrens abgesehen.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) ist Villingen-Schwenningen als "Zentraler Ort" klassifiziert und liegt in einem Verdichtungsbe-
reich des ländlichen Raumes. Des Weiteren ist Villingen-Schwenningen als Oberzent-
rum ausgewiesen und bildet den Ausgangspunkt für mehrere Landesentwicklungs-
achsen.

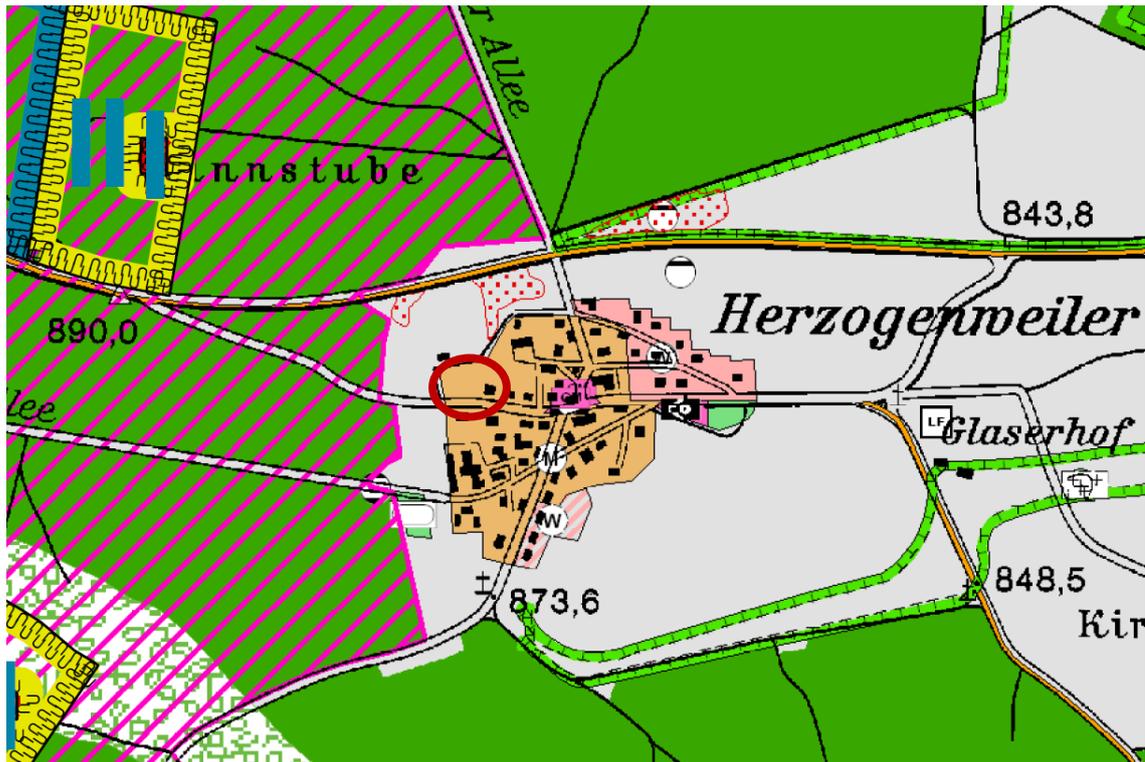
Als Grundsatz des Landesentwicklungsplanes sollen u.a. zur Gewährleistung einer an-
gemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung der Woh-
nungsbau an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinde ausge-
richtet werden.

5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, rechtskräftig seit 28.02.1998) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.



Lage Plangebiet Glaserstraße, Ausschnitt FNP 2009

5.4 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne.

6 Bestand

Abgesehen von der bereits bestehenden Bebauung (Wohnhaus mit Garagen) handelt es sich bei der Planfläche um einen Bereich, der dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die nicht überbaute Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Durch das Plangebiet verläuft eine Brunnenleitung, welche verlegt werden muss.

Weitere Baulichkeiten bestehen nicht.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens entsprechend der Prägung der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB).

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Durch diese Begrenzung wird eine aus städtebaulicher Sicht maßstabsgerechte Weiterentwicklung des Bestandes sichergestellt.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

In Fortführung der bestehenden Bebauung ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Des Weiteren werden in Anlehnung an die bestehende Bebauung Baufenster und die Firstrichtung festgesetzt.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden, sind diese in einem Abstand von 5 m von der Glaserstraße (Hinterkante Bordstein) zu errichten.

7.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll eine räumliche Einfassung der Baugrundstücke sowie eine angemessene Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt werden. Des Weiteren dienen die Pflanzgebote zur Kompensation des Eingriffs.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden planintern durch die festgesetzten Pflanzgebote kompensiert.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

In Fortführung der bestehenden Bebauung entlang der Glaserstraße wird für die Hauptgebäude die Dachform sowie Dachneigung festgesetzt.

9 Naturschutzfachlicher Beitrag

9.1 UVP-Pflicht / Natura 2000 Gebiete / Artenschutz

Die Planung löst keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus. Natura 2000-Gebiete sowie Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

9.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit zwischen Bestand und Planung von 2,0 Wertpunkten ermittelt. Dieses Defizit wird durch nachfolgend dargestellte planinterne Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) kompensiert. Ein erheblicher Eingriff verbleibt somit nicht. Einzelheiten zur Berechnung sind der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu entnehmen.

Pflanzgebot 1: Auf der Fläche sind dem Planbild entsprechend zwei heimische, standortgerechte Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Pflanzgebot 2: Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist die Gesamtfläche auf mindesten 200 m² mit heimischen, standortgerechten Sträuchern unterschiedlicher Wuchsform und -höhe gemäß Pflanzliste 2 randlich zu bepflanzen.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz (Wertpunkte auf eine Stelle nach dem Komma gerundet)

Projekt: Ergänzungssatzung "Glaserstraße"
(einschließlich der internen Ausgleichsmaßnahmen)
Stand: 02.04.2014

Eingriffs/Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB, §§ 14, 15 BNatSchG und §§ 20, 21 NatSchG B.-W.

I. Biotischer Teil (Schutzgut: Biotop)

Flächenkategorie	Punkte (0->100)	Bestand				Planung			
		Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen				Soll/End - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen			
	Punkte (je ha)	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 20%)*	Begründung	Punkte gesamt	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 20%)*	Begründung	Punkte gesamt
1. Grünland - nicht § 32 NatSchG									
1.1 Mähweide, Fettwiese (Silage- oder Weidenutzung)	40	0,11			4,4				0,0
1.2 Heuwiese (früh genutzt)	50				0,0				0,0
1.3 Feuchtwiese	60				0,0				0,0
1.4 Hochstaudenflur	60				0,0				0,0
1.5 Magerwiese/-weide	70				0,0				0,0
2. Acker									
2.1 Maisanbau	20				0,0				0,0
2.2 Konventionell	30				0,0				0,0
2.3 Ökologischer Landbau	50				0,0				0,0
3. Wald - nicht § 32 NatSchG bzw. § 30a LWaldG									
3.1 Monokultur	40				0,0				0,0
3.2 Mischwald	60				0,0				0,0
3.3 Naturnaher Wald (mit Naturverjüngung)	70				0,0				0,0
3.4 Wald mit bes. Funktion (Erholung etc.)	80				0,0				0,0
3.5 Waldschutzgebiete	90				0,0				0,0
4. Gewässer - nicht § 32 NatSchG (mit Gehölz- und Staudensaum)									
4.1 Fließgew. naturfern ° (Normprofil, begradigt etc.)	40				0,0				0,0
4.2 Fließgew. überformt ° (Uferverbau, tw. begradigt etc.)	50				0,0				0,0
4.3 Fließgew. naturnah ° (Ufer/Sohle weitg. natürlich)	70				0,0				0,0
° Beurteilungskriterien: Linienföhrung, Profil, Sohrelieferung, Gehölze (Arten, Aufbau, Deckungsgrad), Dynamik (Uferabbrüche, Auf/Anlandungen)									
4.4 Stillgew. naturfern °	40				0,0				0,0
4.5 Stillgew. überformt °	50				0,0				0,0
4.6 Stillgew. naturnah °	70				0,0				0,0
° Beurteilungskriterien: Verlandungszone (Zonierung, Vegetation), Uferlinie, Relief, Nutzung (Fischerei, Sport, Erholung)									
5. Gehölze - nicht § 32 NatSchG									
5.1 Streuobstwiesen	80				0,0				0,0
5.2 Feldgehölz (mit Krautsaum)	70				0,0				0,0
5.3 Hecke (mit Krautsaum)	70				0,0	0,02		Pflanzgebot 2	1,4
5.4 Baumreihe/gruppe (geschlossen, nicht straßenbngl.)	70				0,0				0,0
	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 20%)*	Begründung	Punkte gesamt	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 20%)*	Begründung	Punkte gesamt
5.5 Einzelbaum (landschaftspräg. Altbäume)		5			0,0				0,0
6. § 32 NatSchG bzw. § 30a LWaldG - Biotop °									
6.1 Wertstufe 2	65				0,0				0,0
6.2 Wertstufe 3	70				0,0				0,0
6.3 Wertstufe 4	75				0,0				0,0
6.4 Wertstufe 5	80				0,0				0,0
6.5 Wertstufe 6	85				0,0				0,0
6.6 Wertstufe 7	90				0,0				0,0
6.7 Wertstufe 8	95				0,0				0,0
6.8 Wertstufe 9	100				0,0				0,0
° nach LUBW-Bewertungskategorien (s. Kartieranleitung FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen B.-W., Karlsruhe 2011, 7. Aufl. S. 63 ff.)									

7. Verkehrsflächen									
7.1 Versiegelt	0				0,0				0,0
7.2 Wassergebunden	5				0,0				0,0
7.3 Wasserdurchlässig	10				0,0				0,0
7.4 Straßenbegleitgrün (mind. 30% Gehölzanteil)	30				0,0				0,0
7.5 Baumreihe (geschlossen, entlang Straße)	40				0,0				0,0
-	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 20%) *	Begründung	Punkte gesamt	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 20%) *	Begründung	Punkte gesamt
7.6 Einzelbäume 1. O	0,4				0,0				0,0
7.7 Einzelbäume 2. O	0,2				0,0				0,0
8. Siedlungsflächen									
8.1 Rasen/Sportflächen	20				0,0				0,0
8.2 Öffentliche Grünanlage (intensiv gepflegt/genutzt)	25				0,0				0,0
8.3 Öffentliche Grünanlage (naturnah)	45				0,0				0,0
8.4 Park (geprägt durch Altbäume)	70				0,0				0,0
-	Punkte (je Baum)	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 20%) *	Begründung	Punkte gesamt	Anzahl (Bäume)	Zu/Abschlag (max. 20%) *	Begründung	Punkte gesamt
8.5 Einzelbäume 1. O	0,6				0,0				0,0
8.6 Einzelbäume 2. O	0,3				0,0	2		Pflanzgebot 1	0,6
	GRZ	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 20%) *	Begründung	Punkte gesamt	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 20%) *	Begründung	Punkte gesamt
Bewertung nach der Formel : $40 \times (1 - GRZ)$									
8.7 Vorhand. Bebauung (ohne Verkehrsflächen)					0,0	-	-	-	-
8.8 Geplante Bebauung (ohne Verkehrsflächen) = Nettobauland	0,25	-	-	-	-	0,09	-	-	2,7
-	-	Fläche (in ha)	-	-	Punkte gesamt	Fläche (in ha)	-	-	Punkte gesamt
B i l a n z :		0,11	-	-	4,4	0,11	-	-	4,7
Ausgleich - Defizit - Überschuss:									0,3

Fußnoten: * *Besondere Ausprägung* (artenreich/arm, junger/alter Bestand etc.) und *Wertminderungen/-steigerungen*
- Zu/Abschläge nur mit Begründung !

Hinweise:

1. Zeitliche Diskrepanzen zwischen Erschließung/Bebauung und Kompensation (i. d. R. 20-30 Jahre Entwicklung) sind mit einem Abschlag $\geq 10\%$ bei der Prognose-Bewertung von Ausgleichsflächen zu berücksichtigen !
2. Gehölzpflanzungen können nur dann als Kompensation (Ausgleichs/Ersatzmaßnahme) gelten, wenn sie heimisch und standortgerecht sind. Für Obstbaumpflanzungen sind Hochstämme und vorrangig alte Sorten zu verwenden.
3. Bestandsaufnahmen richten sich nach "Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Bewerten und Beschreiben", LUBW, Karlsruhe 2009, 4. Aufl. und nach der Kartieranleitung für FFH-Lebensraumtypen und Biototypen B.-W., LUBW, Karlsruhe 2011, 7. Aufl.

Projekt: Ergänzungssatzung "Glaserstraße"
 (einschließlich der internen Ausgleichsmaßnahmen)
 Stand: 02.04.2014

Eingriffs/Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB, §§ 14, 15 BNatSchG und §§ 20, 21 NatSchG B.-W.

I. Abiotischer Teil (Schutzgut: Boden)

Flächenkategorie	Punkte (0->25)	Bestand				Planung			
		Ist - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen				Soll/End - Zustand : Baugebiet und Ausgleichsflächen			
	Punkte (je ha)	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 20%)*	Begründung	Punkte gesamt	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 20%)*	Begründung	Punkte gesamt
1. Bewertungskategorien Böden^o									
1.1 Wertstufe 0 - keine Funktion (versiegelte Böden)	0				0,0	0,0275		GRZ 0,25 (0,11 ha x 0,25)	0,0
1.2 Wertstufe 1 - sehr geringe / geringe Funktion	6,25				0,0				0,0
1.3 Wertstufe 2 - mittlere Funktion	12,50	0,11			1,4	0,0825		GRZ 0,25 (0,11 ha x 0,75)	1,0
1.4 Wertstufe 3 - hohe Funktion	18,75				0,0				0,0
1.5 Wertstufe 4 - sehr hohe Funktion	25				0,0				0,0
^o Beurteilungskriterien: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe									
-	-	Fläche (in ha)	-	-	Punkte gesamt	Fläche (in ha)	-	-	Punkte gesamt
Bilanz:		0,11	-	-	1,4	0,11	-	-	1,0
Ausgleich - Defizit - Überschuss:									-0,3
	Punkte (je ha)	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 20%)*	Begründung	Punkte gesamt	Fläche (in ha)	Zu/Abschlag (max. 20%)*	Begründung	Punkte gesamt
2. Kompensationsmaßnahmen Schutzgut Boden^o									
2.1 Vollentsiegelung	25	-			-				0,0
2.2 Teilentsiegelung*									-
- Verbesserung um 1 Wertstufe	6,25	-			-				0,0
- Verbesserung um 2 Wertstufen	12,50	-			-				0,0
- Verbesserung um 3 Wertstufen	18,75	-			-				0,0
2.3 Rekultivierung**									-
- Verbesserungsgrad 1 Wertstufe (Mächtigkeit durchwurzelbare Bodenschicht 20 cm)	6,25	-			-				0,0
- Verbesserungsgrad 2 Wertstufen (Mächtigkeit durchwurzelbare Bodenschicht ab 50 cm)	12,50	-			-				0,0
- Verbesserungsgrad 3 Wertstufen (Mächtigkeit durchwurzelbare Bodenschicht ab 80 cm)	18,75	-			-				0,0
2.4 Überdeckung baulicher Anlagen**									-
- Mächtigkeit durchwurzelbare Bodenschicht 20 cm	6,25	-			-				0,0
- Mächtigkeit durchwurzelbare Bodenschicht > 50 cm	12,50	-			-				0,0
2.5 Oberbodenauftrag***	6,25	-			-				0,0
2.6 Tiefenlockerung	6,25	-			-				0,0
2.7 Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens****	6,25	-			-				0,0
2.8 Erosionsschutz*****	6,25	-			-				0,0
2.9 Nutzungsextensivierung*****	6,25	-			-				0,0
2.10 Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Standortver- hältnisse durch Wiedernerfassung und Nutzungsextensivierung*****									-
- Wiederherstellung einer ursprünglich hohen Bedeutung (Bewertungsklasse 3)	6,25	-			-				0,0
- Wiederherstellung einer ursprünglich sehr hohen Bedeutung (Bewertungsklasse 4)	12,50	-			-				0,0
^o Beurteilungskriterien nach Merkblatt "Boden - Ein schützenswertes Gut", Schwarzwald-Baar-Kreis 07/2012									
-	-	Fläche (in ha)	-	-	Punkte gesamt	Fläche (in ha)	-	-	Punkte gesamt
Bilanz:		-	-	-	-	0,00	-	-	0,0
Boden gesamt (Ausgleich - Defizit - Überschuss):									-0,3

- Fußnoten:
- * Teilentsiegelung: Eine Teilentsiegelung kann anteilig nach dem Entsiegelungsgrad angerechnet werden. Max. ist eine Verbesserung um 3 Wertstufen erreichbar.
 - ** Rekultivierung / Überdeckung baulicher Anlagen: Je nach Mächtigkeit und Qualität der Rekultivierung können Böden der Wertstufen 1 - 3 (sehr gering/gering - hoch) wiederhergestellt werden. Die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) kann durch technische (Wieder-)Herstellung grundsätzlich nicht erreicht werden.
 - *** Oberbodenauftrag: Böden mit sehr geringer / geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit können durch die Aufbringung von an anderer Stelle anfallendem überschüssigen Oberbodenmaterial verbessert werden. I. d. R. liegt das Optimum bei ca. 20 cm der Auftragschicht. Nicht für einen Bodenauftrag kommen jedoch in Betracht:
 - a) Böden, die in der Bodenfunktion "natürliche Bodenfruchtbarkeit" in die Bewertungsklassen 3 und 4 eingestuft werden
 - b) Böden, die in der Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" in die Bewertungsklasse 4 eingestuft sind
 - c) Standorte mit bestehenden Biotopen
 - **** Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens: Umwandlung von Acker in Grünland oder Wald auf verschlammungsempfindlichen Böden oder in Überschwemmungsgebieten innerhalb HQ 10.
 - ***** Erosionsschutz: Auf erosionsgefährdeten Ackerflächen Umwandlung von Acker in Grünland oder Wald sowie Hangverkürzung durch Grünstreifen oder Hecken.
 - ***** Nutzungsintensivierung / Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Standortverhältnisse durch Wiedervermässung und Nutzungsintensivierung:
Zulässig nur bei Böden, die in der Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" in die Bewertungsklassen 3 und 4 eingestuft sind.
- Hinweise:
1. Die Einstufung der Böden orientiert sich an "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren", Bodenschutz 23, LUBW Karlsruhe 2010, 2. Neuaufl.
Zu beachten ist, dass in o. g. Leitfaden die Bewertungskategorie "sehr gering" nicht vorkommt. Sie wurde eingefügt, um auch Böden, die nur noch äußerst geringe Restfunktionen aufweisen, z. B. Wasserrückhalte- und Puffervermögen, in von Abgrabung betroffenen Bereichen berücksichtigen zu können.
 2. Die Kompensationsmaßnahmen orientieren sich an dem vom Schwarzwald-Baar-Kreis herausgegebenen Merkblatt "Boden - Ein schützenswertes Gut - Berücksichtigung des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung" vom Juli 2012.
 3. Zu /Abschläge nur mit Begründung !