

## **Begründung**

### **(Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Kirchberg) Stadtbezirk Obereschach, Stadt Villingen-Schwenningen**

## **Vorbemerkung**

Das geplante Baugebiet „Kirchberg“ dient der Erweiterung des Wohnbereiches im Stadtbezirk Obereschach. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf, den die ehemalige Gemeinde Obereschach im Rahmen einer Behördenbesprechung vorgelegt hat, entwickelt.

## **Erläuterungen**

1. Lage des Baugebietes:  
Das Baugebiet „Kirchberg“ liegt im Norden und Nordwesten des Stadtbezirks Obereschachs im unmittelbaren Anschluß an den vorhandenen Ortsetter.
2. Begrenzung des Planungsgebietes:  
Der Bebauungsplan „Kirchberg“ wird begrenzt.

**Im Norden:** durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 572, 541, 540, 539, 538, 537, 35/3 und durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 579/2.

**Im Osten:** durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 554 (teilweise), durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 542/1.

**Im Osten:** durch die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 35/3 Richtung Nordosten bis zur südwestlichen Begrenzung des Flurstücks 549/2,

durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 35/3 und 36.

**Im Süden und** von den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 36, 33,

**Südwesten:** 31, 30/2, 29/1, 28, 26, 25 und 24, 565, 566, 566/1, 567/1, 567, 567/2, 576/1, 576 und 577.

**Im Nordwesten und** durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 577 und durch die Verbindung des nordwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 577 mit dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 579/2 und der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 579/2 (teilweise).  
**Westen:**

### **3. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 3.1 §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG);
- 3.2 §§ 1 – 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);
- 3.3 §§ 1 – 3 der Verordnung über die – Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21);
- 3.4 §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO vom 6-4-1964 (Ges. Bl. S. 151) i. d. F. der Landesbauordnung für Baden -Württemberg vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351).

#### **4. Topographie**

Der Planungsbereich, der ca. 13,25 ha erfasst, liegt in einer Höhenlage zwischen 700 m über NN und 720 m über NN. Das Gelände fällt in südlicher Richtung zum Ortsetter. Das Planungsgebiet erstreckt sich in nordsüdlicher Richtung auf 250 m und in westöstlicher Richtung auf 600 m.

#### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist zuerst eine Untersuchung der bisherigen Entwicklung Obereschachs vorausgegangen. Dabei wurde festgestellt, dass sich dieser Ort nach Westen und Süden ausdehnt. Dies hat nun zur Folge, dass der eigentliche Ortskern mit Kirche, Rathaus und Umgebung an den nördlichen Ortsrand Obereschachs gerückt worden ist.

Ganz entgegengesetzt zu dieser Entwicklung ist der Standort der Grund- und Hauptschule im Nordwesten Obereschachs auf dem Gewann Hinterhöfen und die Schule dort errichtet worden. Dadurch ist die Schule an den nordwestlichen Rand des Stadtbezirks verschoben.

Es ist deshalb unseres Erachtens notwendig, weitere bauliche Entwicklungen in Obereschach im Norden des Ortskerns vorzusehen, damit die Kirche, das Rathaus und der alte Ortsetter wieder Mittelpunkt des Stadtbezirks werden.

Diese Planung lässt sich nur in großen Zeiträumen verwirklichen und dies bedingt auch, dass auf weitere Ausweisungen von Baugebieten im Westen, Süden und Osten Obereschachs verzichtet wird.

Ansätze für die Entwicklung eines Baugebietes im Norden des Stadtbezirks sind durch die vorhandene Bebauung im Bereich des Altweges gegeben.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes erwies sich schon als notwendig, Voruntersuchungen für eine weitere Entwicklung in dem erwähnten Bereich anzustellen, damit in Zukunft keine Fehlplanungen gemacht werden. Auch wurde auf die besondere Lage und die städtebauliche Bedeutung der katholischen Kirche Obereschachs, die für das Orts- und Landschaftsbild hier eine besondere Bedeutung hat, geachtet. Es wurde deshalb und auch aus landschaftlichen Erwägungen für notwendig gehalten, auf eine höhergeschossige Bauungsform zu verzichten.

Die Bebauungskonzeption ist so gewählt, dass die nördliche und westliche Randbebauung aufgelockert erstellt werden kann. Dies lässt zu, dass eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern den Übergang der Bebauung in die Landschaft mildert. Die weitere Entwicklung der Grund- und Hauptschule Obereschachs wurde beachtet und hierfür entsprechende Freiflächen ausgewiesen. Innerhalb der Entwicklungsfläche für die Schule ist auch der Standort für einen Kindergarten, der Schule zugeordnet, vorgesehen.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes, die 13,25 ha beträgt ist unterteilt in:

Reines Wohngebiet	3,99 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,65 ha
Dorfgebiet	1,41 ha
Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kindergarten und Schulsportflächen	3,28 ha
Öffentliche Grünfläche	0,22 ha
Friedhofsfläche	0,50 ha
Landwirtschaftliche Freiflächen	0,55 ha
Straßen- und Gehwegsflächen	0,81 ha

Im reinen Wohngebiet sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlage für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke als Ausnahme vorgesehen.

Das Dorfgebiet ist gemäß § 5 Baunutzungsverordnung gegliedert, um zu verhindern, dass Betriebsarbeiten oder Nutzungsformen die vorhandene Bebauung bzw. die geplante Bebauung in den anschließenden Baugebietsflächen nicht stören. Im Planungsgebiet sind zusätzlich zu der vorhandenen Bebauung

- 47 Einfamilienhäuser eingeschossig
- 4 Einfamilien – Doppelhäuser eingeschossig
- 4 Zweifamilienhäuser zweigeschossig
- 10 Zweifamiliendoppelhäuser zweigeschossig

geplant. In diesem Planungsgebiet können ca. 300 Einwohner untergebracht werden.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Obereschach, der sich in der Aufstellung befand und für den die Besprechung mit den Trägern öffentlicher Belange bereits am 09.11.1970 stattgefunden hat, wurde wegen der Eingliederung der Gemeinde Obereschach in die Stadt Villingen und später in die Stadt Villingen – Schwenningen nicht weitergeführt.

Die Stadt Villingen – Schwenningen ist erst am 01. Januar 1972 gebildet worden. In sie wurden inzwischen 7 ehemals selbständige Gemeinden eingegliedert, zu denen noch 2 weitere Gemeinden am 01. Januar 1975 kommen werden. Zum sel-

ben Zeitraum wird der Verwaltungsraum Villingen – Schwenningen gebildet werden, dem 6 weitere Teilverwaltungsräume aus ehemals 11 selbständigen Gemeinden angehören werden. Der Verwaltungsraum wird damit das Gebiet von 20 ehemaligen Gemeinden umfassen.

Der Planungsstand, in diesem Gebiet von erheblicher Größe und vielfältiger Struktur, ist außerordentlich unterschiedlich. Die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes ist daher an sich schon sehr zeitraubend.

Erschwerend kommt noch hinzu, dass schon von den Grundlagen her mit völlig verschiedenartigen Mitteln gearbeitet werden muß, da der künftige Verwaltungsraum aus Gemeinden des ehemaligen badischen und des ehemaligen württembergischen Rechtsgebietes besteht. Die Unterschiede beginnen schon bei den verschiedenen Maßstäben im amtlichen Vermessungswerk.

Schließlich aber wird für die Gestaltung des Flächennutzungsplanes der noch ausstehende Beschluss der Landesregierung über die Ausweisung eines Entwicklungsbereichs im Raum zwischen den Stadtbezirken Villingen und Schwenningen von wesentlicher Bedeutung sein. Mit einer Entscheidung wird des komplexen Sachverhaltes wegen nicht vor Ablauf eines Jahres gerechnet werden können.

Aus alledem ergibt sich, dass selbst bei zügigster Bearbeitung ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor Ablauf von 4 bis 5 Jahren kaum vorliegen wird. Solange aber kann mit der Ausweisung neuer Baumöglichkeiten im Stadtbezirk Oberschach nicht zugewartet werden, denn erschlossene Bauplätze könnten dann frühestens in 5 bis 6 Jahren zur Verfügung stehen. Das würde einen totalen Baustopp für diesen Zeitraum bedeuten, oder aber dazu führen, dass die früher geübte Praxis der Ausnahmegenehmigungen gemäß § 34 und 35 BBauG wieder aufleben würde. Das ist, wie dargelegt, mit einer geordneten baulichen Entwicklung und der Wahrung der öffentlichen Interessen nicht vereinbar, da der Stadt hieraus erheblicher Schaden entstehen würde und den tatsächlichen Bedürfnissen nicht Rechnung getragen werden könnte.

Insofern liegen entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG zwingende Gründe vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchberg“ der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorausgehen zu lassen.

Der Bebauungsplan tangiert die Ziele des künftigen Flächennutzungsplanes für den gesamten Verwaltungsraum mit Sicherheit nicht, da er ausschließlich auf den Eigenbedarf von Oberschach abgestellt ist.

## **6. Erschließung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Wasserversorgung, Stromversorgung**

### **6.1 Erschließung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch den Anschluss an die Neuhauser Strasse.

Von dieser Strasse führen weitere Wohnstraßen in das Baugebiet, die ihren Abschluss durch Wendepunkte erhalten. Im Hinblick auf die Gesamtkonzeption ist die Fortführung der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN möglich.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die von Abwasserzweckverband Eschachtal geplante Kanalisation.

## **6.2 Abwasserbeseitigung**

Die abwassertechnische Erschließung des Planungsgebietes wurde neu überarbeitet. Hierbei wurde auf das Ergebnis der mit Erlaubnisurkunde v. 23.8.1966 genehmigten Kanalplanung aufgebaut und diese ergänzt. Die Entwässerung des Gebietes soll in Mischwasserkanalisation erfolgen, da im Hinblick auf den Ausbau des Eschachtalsammlers, der auch im Mischwassersystem gebaut werden soll eine Trennung der Kanalisation in Regen- und Schmutzwasser nicht als zweckmäßig erachtet wird, ist die Entwässerung des Planungsgebietes im Mischwassersystem als sinnvoll anzusehen. Die Klärung der anfallenden Abwässer erfolgt in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Eschachtal in Horgen.

Die Führung der Entwässerungsleitung im Planungsgebiet ist innerhalb der öffentlichen Strassen und Wege gesichert. Soweit die Kanalisation durch Privatgrundstücke führen muß, ist diese durch die Leitungsrecht nach den Bestimmungen der Planzeichenverordnung gesichert.

Es ist damit zu rechnen, dass bis spätestens 1976 ein Anschluss an die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes möglich ist.

## **6.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch die entsprechende Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Sie erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen.

## **6.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Kraftwerk Laufenburg. Durch die Einplanung von Trafostationen im Bereich des Planungsgebietes ist die technische Durchführung der Stromversorgung gesichert.

## 6.5 Abfallbeseitigung

Die Verbringung des Mülls wird nach den Anweisungen des Schwarzwald-Baar-Kreises auf der Mülldeponie des Stadtbezirks Schweningen erfolgen.

## 7. Friedhof

Für die Erweiterung des vorhandenen Friedhofes im Stadtbezirk Obereschach wurden im Bebauungsplan entsprechende Flächen aufgenommen. Sie schließen sich unmittelbar an die vorhandenen Flächen an.

8. Die Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern soll den Übergang der Bebauung in die Landschaft ermöglichen. Es wurde deshalb ein Pflanzgebiet im Rahmen der Bebauungsvorschriften für die nördlichen, westlichen Baugrundstücke des Bebauungsplanes erlassen.

## 9. Allgemeine Richtlinien

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplanes oder für Teilflächen des Bebauungsplanes, das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des BBauG einzuleiten.

Die Festsetzung der weiteren Schutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage im Stadtbezirk Obereschach, die bis auf eine kleine Teilfläche das gesamte Planungsgebiet erfaßt, ist durch Planzeichen nach den Bestimmungen der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan ausgewiesen.

Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass die weitere Schutzzone mit Ausnahme des Grundstücks Flurst. Nr. 572 alle Grundstücke des Bebauungsplanverfahrens betrifft und über die Verfahrensbegrenzung des Bebauungsplanes hinausreicht.

## 10. Kostenermittlung

Straßen	=	650.000,--DM
Gehwege	=	175.000,--DM
Kanal	=	480.000,--DM
Beleuchtung	=	120.000,--DM
Baufreimachung	=	<u>52.000,--DM</u>
		1.477.400,--DM

Villingen-Schweningen, den 11.09.1974

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

gez.

Müller  
Bürgermeister