



## **Begründung**

zum Bebauungsplan und zu den  
örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

### **„Unter dem Dorf“**

im Stadtbezirk Obereschach

für

das Gelände südlich der Niedereschacher Straße, östlich des bestehenden Siedlungsrandes Obereschachs bestehend aus den Flurstücken 178 – 182, 185, 186, 186/1, 187 und Teilen der Flurstücke 161, 177, 177/7 in der Gemarkung Obereschach.

25.06.2003

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:  
Amt für Stadtentwicklung  
Planbezirk Ost

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UNTER DEM DORF**

das Gelände südlich der Niedereschacher Straße, östlich des bestehenden Siedlungsrandes Obereschachs bestehend aus den Flurstücken 178 – 182, 185, 186, 186/1, 187 und Teilen der Flurstücke 161, 177, 177/7 in der Gemarkung Obereschach.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Begründung.....</b>	<b>6</b>
<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>6</b>
<b>1.0 Anlass der Planaufstellung.....</b>	<b>6</b>
<b>2.0 Plangebiet .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung ..</b>	<b>6</b>
2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung .....	6
2.3 Flora und Fauna .....	7
2.4 Baugrund – Geologie – Hydrologie.....	7
2.5 Klima	7
2.6 Erschließung .....	8
2.6.1 Verkehrliche Erschließung .....	8
2.6.2 Medientechnische Erschließung.....	8
<b>3.0 Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>8</b>
3.1 Eigentumsverhältnisse .....	8
3.2 Bauleitplanung.....	8
3.2.1 Flächennutzungsplan.....	8
3.2.2 Örtliches Planungsrecht.....	9
3.3 Landschaftsplan .....	9
3.4 Regionalplan .....	9
3.4.1 Regionalplan 1977, Raumnutzungskarte .....	9
3.4.2 Entwurf Regionalplan 1999.....	9
3.5 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen .....	9
3.5.1 Trinkwasserschutz.....	9
3.5.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz .....	9
3.5.3 FFH-Gebiet.....	10
3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten .....	11
3.6.1 Baumschutzsatzung.....	11
3.6.2 Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz).....	11
3.6.3 <i>Umwelterheblichkeitsprüfung</i> .....	16
<b>II. Planbild.....</b>	<b>17</b>

<b>1.0 Planungsziele .....</b>	<b>17</b>
<b>2.0 Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>18</b>
2.1 Gewerbegebiet .....	18
Dorfgebiet .....	18
2.3 Verkehrsflächen.....	18
2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	18
2.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	19
2.4 Grünflächen .....	19
2.4.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: „Landschaftspark“ .....	19
2.5 Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
2.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen .....	20
2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	20
<b>3.0 Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>21</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	21
3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	22
3.3 Nebenanlagen .....	22
3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	23
3.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	23
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	23
3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	25
3.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 b BauGB) .....	27
<b>4.0 Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>28</b>
4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO- BW)	28
4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW) .....	28
4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW) ....	29
4.4 Erfordernis der Kenntnisausgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW) .....	29

<b>5.0 HINWEISE .....</b>	<b>30</b>
5.1 Flächenschwerpunkt.....	30
5.2 Bodendenkmalschutz.....	30
5.3 Bodenschutz.....	31
5.4 Natur und Landschaft .....	31
5.5 Wasserschutzgebiet .....	31
5.6 Altlastenverdachtsflächen.....	31
<b>6.0 Flächenbilanz.....</b>	<b>32</b>
6.1 Nutzungen.....	32
6.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen .....	32
<b>III. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>33</b>
<b>1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>33</b>
<b>2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....</b>	<b>33</b>
<b>3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....</b>	<b>33</b>
<b>4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>34</b>
<b>5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....</b>	<b>34</b>
5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen 34	
<b>6.0 Durchführung der Bodenordnung .....</b>	<b>34</b>
<b>IV. Verfahren .....</b>	<b>35</b>
<b>B. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>36</b>
<b>C. Anhang.....</b>	<b>37</b>
<b>1.0 Eingriffs- ⇔ Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>37</b>
1.1 Bestand – Biotischer Teil.....	37
1.2 Planung – Biotischer Teil.....	38

<b>Pflanzliste vom 01.07.1999 .....</b>	<b>41</b>
2.1 Laubbäume .....	41
2.1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe) .....	41
2.1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe) .....	41
2.2 Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe) .....	41
2.3 Gehölze für geschnittene Hecken .....	41
2.4 Klettergehölze .....	41
2.5 Obstbäume (Streuobst und Wildobst): .....	42
2.6 Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte .....	42
<b>3.0 Sortimentsliste zur Definition der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsbetrieben .....</b>	<b>43</b>
<b>4.0 Formblatt der Umwelterheblichkeitsprüfung zum Baugebiet „Unter dem Dorf“ im Stbz. Obereschach .....</b>	<b>44</b>

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.10.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf" im Stbz. Obereschach beschlossen.

Gemäß Ausweisung des Flächennutzungsplans 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist eine maximale Flächengröße von 3,0 ha für das Neubaugebiet vorgesehen.

Das Gewerbegebiet soll sich zwischen der Niedereschacher Strasse im Norden und der Geländekante zur Eschachau im Süden angesiedelt werden. Westlich wird es durch die bestehende Wohnnutzung des Ortsetters und östlich durch den zur Aubenmühle führenden bestehenden Hohlweg begrenzt.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Bereich des Gewanns „Unter dem Dorf" ein Gewerbegebiet zu entwickeln, um somit, bezogen auf den örtlichen Bedarf, die gewerbliche Entwicklung zu stützen und Betriebsverlagerungen im Sinne der Bereinigung von problematischen Gemengelagen ermöglichen zu können.

Darüber hinaus umschließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen, die, im Rahmen der Berücksichtigung des Belangs Natur und Landschaft, notwendige Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch aufnehmen sollen.

#### **2.0 Plangebiet**

##### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 178 – 182, 185, 186, 186/1, 187 und Teile der Flurstücke 161, 177, 177/7 der Gemarkung Obereschach.

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns des Stadtbezirks Obereschach und wird begrenzt durch

- |   |             |
|---|-------------|
| - die Eschachau                               | - im Süden  |
| - die Niedereschacher Straße                  | - im Norden |
| - den Hohlweg zur Erschließung der Aubenmühle | - im Osten  |
| - den bestehenden Siedlungsrand Obereschachs  | - im Westen |

##### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich als eine bislang vorwiegend als Acker- und Grünland genutzte Fläche dar. Südlich an die Niedereschacher Strasse angrenzend befindet sich ein Gewerbebestand mit einer Flächengröße von derzeit ca. ... ha der planungsrechtlich aufzunehmen und zu sichern ist.

### **2.3 Flora und Fauna**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich südlich der geplanten gewerblichen Nutzung ausgedehnte Gehölzstrukturen, die überwiegend aus Eiche, Esche, Weide und Schlehen bestehen und zum Teil Bedeutung nach § 24 a Landesnaturschutzgesetz haben. Insbesondere in diesem so wie im südlichen Anschluss hieran sind auentypische Artenvorkommen mit entsprechenden Insekten- und Vogelhabitaten vorhanden. Bestimmt wird dieser Bereich durch Feuchtwiesen, die durch eine ausgedehnte Hochstaudenflur mit zahlreichen Seggen- und Binsenarten charakterisiert wird. Diese Feuchtwiese entwickelt sich bis in den Bereich der Wehranlage und wird dann abgelöst von einem standortgerechten Gehölzbestand. Oberhalb der Wehranlage befindet sich eine Feuchtrache, in deren Artenspektrum Rohrlandsgras, verschiedene Seggen und Sumpfdotterblumen als typische Arten vorkommen. Weiter westlich schließt sich eine regelmäßig gemähte Glatthaferwiese (Fettwiese) an. Erst oberhalb dieser Flächen befindet sich, jenseits des bereits erwähnten Gehölzriegels, dann der Rand der bislang ackerbaulich-intensivgenutzten Flächen. Der Eingriff, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, beinhaltet einen vollständigen Verlust dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### **2.4 Baugrund – Geologie – Hydrologie**

Das Plangebiet liegt laut Bodengutachten des Büros Dr. König (4-02) im Grenzbereich zwischen dem mittleren und oberen Buntsandstein. Dies sind verwitterungsanfällige, plattige Sandsteine und rote Schiefertone. In unterschiedlicher Mächtigkeit befinden sich oberhalb der anstehenden Sandsteine Verwitterungs- und Gehängelehm, der vor Ort entstanden ist oder sich mehr oder weniger stark talwärts bewegt hat. Als Deckschicht wurde der unter dem Ackerboden anstehende Verwitterungs- und Gehängelehm bezeichnet. Es handelt sich um sandig bis stark sandige, schwach tonige Schluffe meist mit einzelnen Steinen und Blöcken. Bei der darunter anstehenden Buntsandsteinschicht handelt es sich um plattige Sandsteine, z. T. mit tonigen Schluffsteineinschaltungen, die deutlich aufgelockert sind.

Somit entspricht die jetzige landwirtschaftliche Nutzung, abgesehen von der eigentlichen Talaue, den geologischen Verhältnissen. Dagegen sind die Böden im Bereich der Gewässerbildungen und der Beimengungen von meist lehmigen Bestandteilen schwer durchlässig und damit für eine Wiesenkultur bzw. als Brachfläche geeignet. Somit ist davon auszugehen, dass die geplanten gewerblichen Flächen eine mittlere bis starke Wasserdurchlässigkeit aufweisen und die Flächen in Nähe der Eschach eher gering durchlässig sind.

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone III. Grund- oder Schichtenwasser wurde im Rahmen der Entnahme von Bodenproben nicht angetroffen.

### **2.5 Klima**

Unter klimatologische Gesichtspunkten betrachtet stellen Gewässer Talleitbahnen (Kalt- und Frischlufttransport) dar. Reduziert wird diese Transportleistung durch den relativ dichten Besatz an Nadelholz. Auf Grund der geringen baulichen Dichte in Obereschach bildet der Eschachtalraum nicht die einzige Klimaleitbahn, so dass auch nach einer Bebauung des geplanten Gewerbegebietes eine ausreichende Durchströmung verbleibt.

## **2.6 Erschließung**

### **2.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die „Niedereschacher Straße“ (L178) sowie über die K5717 nach Schabenhäusern gewährleistet. Die Ortsdurchfahrt liegt bei Station 0,620, so dass das Plangebiet zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Des Weiteren ermöglicht eine im Geländeeinschnitt geführte Feldweg die Zufahrt zur süd-östlich gelegenen „Aubenmühle“ und in seiner Fortsetzung als kleinerer Landwirtschaftsweg die verkehrliche Anbindung der südlich des Plangebietes gelegenen Felder.

### **2.6.2 Medientechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird über den in der Eschachau geführten Verbandskanal und eine das Plangebiet in Höhe der Einmündung der K 5717 in Nord-Süd-Richtung querende Zuleitung entsorgungstechnisch erschlossen. Östlich des Plangebietes tangierend besteht eine 20KV-Freileitung.

## **3.0 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Gesamtfläche des Plangebietes befindet sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 181 und der Teilflächen der Flurstücke Nr. 177, und 177/7 im Eigentum der Stadt Villingen Schwenningen.

### **3.2 Bauleitplanung**

#### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche für die Bestandsnutzung sowie als südliche Erweiterung eine Baufläche für ein eingeschränktes Gewerbe aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit für das geplante Gewerbegebiet gegeben. Der geplante angrenzende Landschaftspark ist bislang nicht Bestandteil der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg soll der Flächennutzungsplan bei nächster Gelegenheit dies bezüglich angepasst werden.

### **3.2.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich nach § 35 BauGB.

Die vorgesehene Bebauung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet die Aussage, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan zu entwickeln ist.

Das Gebiet wurde aus klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen als problematisch hinsichtlich einer möglichen Bebauung bewertet. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Biotope und Landschaft und Erholung würden bei einer möglichen Bebauung in Mitleidenschaft gezogen werden.

Generell sollen der räumliche Bezug zwischen Landschaft und Siedlung durch gestalterische Maßnahmen herausgearbeitet werden.

Der Eschachtalraum ist als Fläche mit schützenswertem Grünbestand für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet worden.

### **3.4 Regionalplan**

#### **3.4.1 Regionalplan 1977, Raumnutzungskarte**

Das Plangebiet „Unter dem Dorf“ ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus soll der Bereich vorrangig der „Ferienerholung“ dienen.

#### **3.4.2 Entwurf Regionalplan 1999**

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet „Unter dem Dorf“ als Vorrangflur und somit als schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausgewiesen

### **3.5 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen**

#### **3.5.1 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Oberer Brühl“ gem. Rechtsverordnung vom 18.04.1974. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen sind einzuhalten. Von der Errichtung von Erdwärmesonden sollte abgesehen werden

#### **3.5.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz**

Als geschützte Bereiche im Sinne des § 24a Landesnaturschutzgesetzes sind die Feuchtwiesen und Feuchtbrachen sowie die oberhalb der Hangkante befindlichen Heckenstrukturen der „Oberen Auben“ anzusprechen.

### 3.5.3 FFH-Gebiet

Die Eschach wurde im Rahmen von Natura 2000 als ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie benannt. Das FFH-Gebiet trägt den Namen „Eschachtal und Seitentäler“ mit der Gebiets-Nr. 7817302.

Auf Grund der besonderen Sensibilität des Bereiches gelten trotz der geringen Größe des geplanten Gewerbegebietes als rechtliche Rahmenbedingungen die Maßgaben des § 19c und d des Bundesnaturschutzgesetzes (Verträglichkeitsprüfung).

Das geplante Gewerbegebiet „Unter dem Dorf“ reicht nicht in die Abgrenzung des FFH-Gebietes hinein, dessen nördliche Gebietsgrenze durch den Mühlkanal gebildet wird und dann weiter unterhalb der Heckenstruktur verläuft. Die im Rahmen der Gewerbegebietsplanung vorgesehene Umwandlung der ackerbauulich genutzten Flächen in extensive Wiesenbereiche liegt schon außerhalb der ausgewiesenen FFH-Fläche. An der schmalsten Stelle verbleiben zwischen der Grenze des FFH-Bereiches und dem Gewerbegebiet (geplant) mindestens 65 Meter.

Die Ausweisung des FFH-Gebietes „Eschachtal und Seitentäler“ ist in erster Linie auf das Vorkommen der „Kleinen Flussmuschel“ (*unio crassus*) zurückzuführen (Code-Nr. 1032). Sie ist in dem betreffenden Gebiet die einzig vorkommende Tier- und Pflanzenart nach Anhang 2 der FFH-Richtlinie und zählt nicht zu den prioritären Arten.

Die Ausweisung des Gebietes, insbesondere auf Grund des Vorkommens der „Kleinen Flussmuschel“, macht deutlich, dass es sich bei der Ausweisung weniger um den Schutz des gesamten Talraumes, sondern insbesondere um den Schutz des Lebensraumes dieser Moluskenart handelt, die auf den engeren Gewässerbereich beschränkt ist. Nach dem Datenblatt zur „Kleinen Flussmuschel“ können folgende Handlungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen:

- Nährstoff-, Schwebstoff-, Pflanzenschutzmittel-, Schadstoffeintrag  
Eintrag von Feinsedimenten, die zu einer Zersetzung des Kieslückensystemes führen

Unterhaltungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Gewässersohle

Veränderungen der natürlichen Gewässerstruktur

Aussetzen nicht lebensraumtypischer Tierarten

Intensive Freizeitaktivitäten

Die Aufzählung macht deutlich, dass sich mögliche Beeinträchtigungen, die von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehen, insbesondere auf die Thematik der schadlosen Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers einschränken lassen können. Da für das Gewerbegebiet die Entwässerung im Trennsystem angedacht ist, ist die schadlose Ableitung des Schmutzwassers gewährleistet. Im Bereich des anfallenden Oberflächenwassers ist vorgesehen dieses auf den Grundstücken zu sammeln und durch entsprechende Einrichtungen (Ölabscheider etc.) auch in Gefahrensituationen kontrolliert abführen bzw. sammeln zu können. Das saubere Oberflächenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem – das Bodengutachten schlägt hierzu eine Muldenversickerung vor – einem Vorklärbecken (Schilfkläranlage) zuzuführen und dann, nach ausreichender Reinigung, an ein anschließendes Retentions- und Versickerungsbecken weiterzuleiten.

Mit der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde zu klären ist, in wie weit her-schießendes Wasser nach starker Verdünnung der Eschach zugeführt werden darf oder getrennt abzuleiten ist.

Eine Belastung des Gewässers ist somit durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen. Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die Gewässerbelastung in diesem Gewässerabschnitt voraussichtlich verringert.

Somit kommt die Verträglichkeitsprüfung gemäß § 19c und d Bundesnaturschutzgesetz zu dem Ergebnis, dass es durch das geplante Gewerbegebiet zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebietes in seinen Erhaltungszielen oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommt. Eine tiefer gehende Prüfung (Ausnahmeprüfung) ist somit verzichtbar, da die möglichen Beeinträchtigungen nicht FFH-relevant sind.

### **3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten**

#### **3.6.1 Baumschutzsatzung**

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutzsatzung, die alle Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m, gemessen in 1,0 m über dem Boden, unter Schutz stellt.

Mehrstämmige Bäume stehen ebenfalls unter Schutz, wenn die Summe ihrer einzelnen Stammumfänge 1,0 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen auch Baumreihen und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, soweit diese, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens je 0,4 m erreichen.

Als schützenswert angeführt werden Bäume der Arten Eibe, Stechpalme, Walnuss und Eßkastanie, wenn der jeweilige Stammumfang in 1,0 m Höhe 0,4 m beträgt.

Unter Schutz gestellt werden auch die nach § 7 der Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume, die zum Weiterverkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume, die bereits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG-BW geschützt sind.

#### **3.6.2 Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz)**

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, § 3c, ist für bestimmte Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzusehen. Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 4 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilig Umweltauswirkungen haben kann.

Für das Gewerbegebiet „Unter dem Dorf“ ist nicht eindeutig zu klären, in wie weit trotz seiner geringen Größe eine Vorprüfung als ein sonstiger Städtebauprojekt gem. Anlage 1, Unterpunkt 18.7 notwendig wird. Die wesentlichen Kriterien der Vorprüfung sind im folgenden jedoch behandelt worden.

(Auszug aus dem Bericht zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVP-Gesetz)

Ausgangslage:

Das geplante Gewerbegebiet „Unter dem Dorf“ befindet sich am östlichen Ortsausgang von Obereschach, südlich der Niedereschacher Straße. Alle Flurstücke im eigentlichen geplanten Gewerbegebiet sind heute entweder schon in der gewerblichen Bestandsnutzung oder landwirtschaftlich (überwiegend Ackerbau) genutzt. Der südliche Anschluss wird durch einen hochsensiblen Landschaftsraum, der das natürliche Umfeld der Eschach bildet, geprägt. Diese Flächen sind entweder nur extensiv oder gar nicht landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen haben einschließlich des dort befindlichen Mühlkanals Biotopcharakter.

Rechtlicher Rahmen:

Das Gebiet ist deshalb von besonderer Sensibilität, da die angrenzende badische Eschach ein im Rahmen von Natura 2000 vorgeschlagenes FFH-Gebiet, insbesondere auf Grund des Vorkommens der kleinen Flussmuschel, ist. Auch wenn es sich auf Grund der verhältnismäßig geringen Flächengröße nur um ein kleines Gewerbegebiet handelt, gelten im Rahmen der folgenden Ausführungen die wesentlichen Kriterien, für eine Vorprüfung von Projekten und Plänen gemäß § 19 c und d Bundesnaturschutzgesetz (Verträglichkeitsprüfung) und der UVP-Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

### **Beschreibung des Gebietes**

Im geplanten Gewerbegebiet selbst befinden sich am Südrand ausgedehnte Gehölzstrukturen, die überwiegend aus Eiche, Esche, Weide und Schlehe bestehen und z. T. Bedeutung nach § 24 a Landesnaturschutzgesetz haben. Nach einer schon im Vorfeld vorgenommenen Umplanung bleiben sämtliche dargestellten Gehölzbestände erhalten und bekommen einen ausreichenden Puffer zu den eigentlichen Gewerbeflächen.

Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flst. 178, 179, die vom Gewerbegebiet zur Eschach hin orientiert sind, vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und mit der Bezeichnung Landschaftspark als extensive Wiesenfläche zu nutzen. Weiterhin ist am Südostrand des Gebietes ein Regenvorklärbecken mit anschließender Regenrückhalte- und -versickerungsfläche geplant, die entsprechend der Aussagen des Bodengutachtens dimensioniert werden muss. Somit wird das Gewerbegebiet auf Grund der sensiblen Situation einen weit überdurchschnittlichen Grünflächenanteil aufweisen.

### **Flora und Fauna**

In dem Gebiet „Unter dem Dorf“ sind, insbesondere im südlichen Anschluss des Gebietes, auentypische Artenvorkommen mit entsprechenden Insekten- und Vogelhabitaten vorhanden. Dieser Südrand außerhalb des Gewerbegebietes wird von Feuchtwiesen bestimmt, die durch eine ausgedehnte Hochstaudenflur mit zahlreichen Seggen- und Binsenarten charakterisiert wird. Diese Feuchtwiese zieht sich bis in den Bereich der vorderen Wehranlage hoch. Die Wehranlage seitlich des Mühlkanals weist einen standortgerechten Gehölzbestand auf.

Oberhalb der Wehranlage befindet sich eine Feuchtbrache, in deren Artenspektrum Rohrlandsgras, verschiedene Seggen und Sumpfdotterblumen als typische

Arten vorkommen. Weiter westlich schließt sich eine regelmäßig gemähte Glatt-  
haferwiese (Fettwiese) an. Erst oberhalb dieser Flächen befindet sich dann der  
Rand des eigentlichen Gewerbegebietes, das nördlich der schon erwähnten er-  
haltenswerten und zu erhaltenden Gehölzriegeln die schon angesprochenen  
standortfremden ackerbaulichen und intensiv genutzten landwirtschaftlichen  
Flächen aufweist.

### **Geologie und Boden**

Das Untersuchungsgebiet liegt laut Bodengutachten vom Büro Dr. König (4-02)  
im Grenzbereich zwischen dem mittlerem und oberem Buntsandstein. Dies sind  
verwitterungsanfällige, plattige Sandsteine und rote Schiefertone. Mit unter-  
schiedlicher Mächtigkeit befindet sich oberhalb der anstehenden Sandsteine  
Verwitterungs- und Gehängelehm, der Vor-Ort entstanden ist oder sich mehr  
oder weniger stark talwärts bewegt hat. Als Deckschicht wurde der unter dem  
Ackerboden anstehende Verwitterungs- und Gehängelehm bezeichnet. Es han-  
delt sich um sandige bis stark sandige, schwach tonige Schluffe meist mit ein-  
zelnen Steinen und Blöcken. Bei der darunter anstehenden Buntsandstein-  
Unterschicht handelt es sich um klüftige, plattige Sandsteine, z.T. mit tonigen  
Schluffstein-Einschaltungen, die deutlich aufgelockert sind.

Somit entspricht die landwirtschaftliche Nutzung, abgesehen von der eigentli-  
chen Talaue, den geologischen Verhältnissen. Dagegen sind die Böden im Be-  
reich der Gewässerbildungen und der Beimengung von meist lehmigen Bestand-  
teilen schwer durchlässig und damit für eine Wiesenkultur bzw. als Brachflä-  
chen geeignet. Somit ist davon auszugehen, dass die eigentlichen gewerblichen  
Flächen außerhalb der engeren Talaue auf dem Buntsandstein eine mittlere bis  
starke Wasserdurchlässigkeit aufweisen (siehe Bodengutachten) und die Flä-  
chen in der Nähe der Eschach eher gering durchlässig sind.

### **Klima:**

Gewässer stellen grundsätzlich immer unter klimatischen Gesichtspunkten Tal-  
leitbahnen (Kalt- und Frischlufttransport) dar, wobei dies hier im Eschachtal  
durch einen relativ dichten Nadelholzbestand reduziert wird. Die Bebauung in  
Obereschach ist insgesamt nicht so verdichtet, dass sich das Eschachtal als  
einzige Klimaleitbahn anbietet und auch nach der Bebauung durch das Gewerbe  
entlang der Eschach eine ausreichende Durchströmung verbleibt.

### **Wasserschutz:**

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich vollständig in der Wasserschutzzone  
III. Deshalb müssen auch entsprechende Auflagen, die sich aus der Wasser-  
schutzverordnung ergeben, eingehalten werden. Auf der einen Seite wird sich  
eine Verringerung der Versickerungsrate durch die flächenhafte Versiegelung  
ergeben, die aber auf der anderen Seite durch die Umnutzung der ackerbauli-  
chen Flächen am Südrand des Geländes durch eine extensive Wiesenutzung  
weitestgehend kompensiert werden soll. Dabei ist zu beachten, dass sich im  
Bereich der jetzt noch landwirtschaftlichen Flächen zukünftig der Nährstoffaus-  
trag, bedingt durch die ausbleibende Düngung, wesentlich verringern wird.  
Grundwasser oder Schichtenwasser wurde im Rahmen der Bodenuntersuchung  
nicht angetroffen.

### **Landschaftsbild:**

Der Bereich „Unter dem Dorf“ liegt am östlichen Ortsausgang in Richtung Kappel. Das Gewerbegebiet wird insbesondere vom Höhenrücken aus Richtung Weilersbach gut einsehbar sein. Es ist aber insbesondere entlang der Eschach ein relativ geschlossener Gehölzbestand vorhanden. Das Baugebiet ist durch eine ergänzende Begrünung in das Umfeld einzubinden. Das Landschaftsbild ist sicherlich neben den Fragen des Gewässer- und Bodenschutzes der sensibelste Bereich, der durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.

#### Umwelterheblichkeitsprüfung/Flächennutzungsplan

Die für das Gebiet durchgeführte Umwelterheblichkeitsprüfung entsprechend dem Prüffragenkatalog der Stadt Villingen-Schwenningen weist insbesondere eine hohe visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch diese spornartige Entwicklung am östlichen Ortsrand auf. Darüber hinaus wird auf die mögliche Verringerung der Grundwasserqualität und -anreicherung in der Wasserschutzzone III hingewiesen, wobei dies durch geeignete Maßnahmen der Oberflächenwassertrennung, -ableitung, -vorreinigung und weitflächigen Versickerung ausgeschlossen werden muss. Darüber hinaus wurden in der Umwelterheblichkeitsprüfung die durch die Bebauung anstehenden Reliefveränderungen durch die Baumaßnahmen selber und die hohe Bodenbeeinträchtigung durch den Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) angesprochen. Dabei ist aber davon auszugehen, da es sich überwiegend um kleinere Betriebe zur Abdeckung des Gewerbeflächenbedarfs der Ortschaft Obereschach handelt, dass sich die Reliefveränderungen durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes minimieren lassen.

Die im Steckbrief Nr. 43 zum Flächennutzungsplan dargestellten Minderungsmaßnahmen werden durch die schon angesprochenen planerischen Vorgaben eingehalten. Die geplante Bebauung rückt mindestens 10 – 15 m von der bestehenden Hangkante ab und ermöglicht eine ausreichende Abschirmung des Gewerbegebietes durch eine zusätzliche Begrünung. Auch wird auf bauliche Riegel quer zum Talzug verzichtet.

Das versickerungsfähige Oberflächenwasser von den unbelasteten Gewerbeflächen soll gesammelt, abgeleitet, in einem Vorklärbecken vorgereinigt und dann in einem Versickerungsbecken zur breitflächigen Versickerung gebracht werden. Das dann evtl. überschießende Wasser bei Hochwasser darf nach Abstimmung mit der Wasserwirtschaft in die Eschach abgeschlagen werden bzw. bei Vorlage noch strengerer Auflagen in den Schmutzwasserkanal abgeführt werden. Die in den Steckbriefen des Flächennutzungsplanes angesprochene anspruchsvolle Gestaltung wird mit der Ergänzung der Randbegrünung, der Zwischenbegrünung und der Extensivierung der wirtschaftlichen Nutzung weitestgehend erreicht.

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz/ Ausgleich

Eine vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass sich trotz der dargestellten Maßnahmen ein geringes Defizit ergeben wird. Der dann noch notwendige Ausgleich ist durch entsprechende noch detailliert festzulegende Verbesserungsmaßnahmen im Bereich der Eschach vorzusehen und wird im weiteren Verfahren konkretisiert, da die genauen Ergebnisse des zurzeit in Bearbeitung befindlichen Gewässerentwicklungsplanes abgewartet werden sollen.

Da bei Einbeziehung aller Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Extensivierung der Landwirtschaft und der vorgesehenen Versickerungsmaßnahmen und Ge-

hölz-pflanzungen nur ein geringes Defizit verbleibt, wird sich eine Umgestaltungsmaßnahme im Bereich der Aubenmühle (Rückbau eines Sohlabsturzes) als zusätzlicher Ausgleich anbieten.

#### § 24a-Biotop/Grünlandkartierung

Auch die schon angesprochenen § 24a-Biotop nach Landesnaturschutzgesetz liegen südlich des geplanten Gewerbegebietes und werden wie schon ausgeführt -es handelt sich hier um ausgedehnte Heckenstrukturen- vollständig erhalten bzw. werden punktuell sogar durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze ergänzt. Somit ist eine Schädigung dieser § 24a-Biotop bei satzungsgemäßer Umsetzung des Gewerbegebietes auszuschließen.

Auch die im Rahmen einer Grünlandkartierung im Jahre 1992 durch die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesenen Flächen im Bereich der schon dargestellten Feuchtwiesen zwischen Mühlkanal und Eschach werden durch das geplante Gebiet nicht tangiert bzw. der Nährstoffeintrag in diese Flächen wird durch die Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung sogar reduziert. Somit können auch diese extensiven Grünlandflächen zukünftig besser geschützt werden.

#### Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz)

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, § 3 c, ist für bestimmte Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzusehen. Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 4 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Auch wenn nach Anlage 1, Unterpunkt 18.7, nicht ganz eindeutig feststeht, ob das Gewerbegebiet „Unter dem Dorf“ auf Grund der insgesamt geringen zulässigen Grundfläche als sonstiges Städtebauprojekt überhaupt unter diese allgemeine Vorprüfung fällt (Prüfung entfällt bei einer Grundfläche kleiner 20.000 qm), wurden trotzdem im Rahmen der vorgestellten Ausführungen die wesentlichen Kriterien der Vorprüfung nach Anlage 4 abgearbeitet.

Die Art der Festsetzungen des Gewerbegebietes wird dafür sorgen, dass stark emittierende Betriebe innerhalb des Gebietes auszuschließen sind. Der abschließende Katalog der zulässigen Betriebe ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Auch auf die Fragen der möglichen Umweltverschmutzung und -belastung und des möglichen Unfallrisikos, insbesondere beim Umgang mit Wasser und wassergefährdenden Stoffen, wurde in den vorgestellten Ausführungen eingegangen bzw. sind entsprechende Darstellungen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes und der angrenzenden Flächen wurde ausführlich erläutert. Die Nutzungsabsichten und der vorhandene Schutzgebietsstatus sind dargestellt. Auch die Fragen zur Thematik Wasserschutzzone und mögliche Auflagen wurden abgehandelt bzw. sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Detailfragen sind noch mit den zuständigen Stellen (Amt für Wasser- und Bodenschutz) abzustimmen. Die möglichen Auswirkungen des gewerblichen Bauvorhabens sind aufgeführt worden und die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, insbesondere beim maßgeblichen Thema Wassergefährdung, erläutert. Somit ist aus unserer Sicht der Kriterienkatalog für die Vorprüfung des Einzelfalles ausreichend abgearbeitet wor-

den. Diese Abarbeitung kommt genauso wie bei der Prüfung nach der FFH-Richtlinie zu dem Schluss, dass durch das geplante Gewerbegebiet entsprechend § 3 c UVP-Gesetz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und somit die Bebauung bei Umsetzung aller geplanten Ausgleichsmaßnahmen als insgesamt umweltverträglich einzustufen ist.

### **3.6.3 Umwelterheblichkeitsprüfung**

Die für das Gebiet durchgeführte Umwelterheblichkeitsprüfung entsprechend dem Prüffragenkataloges der Stadt Villingen-Schwenningen weist insbesondere eine hohe visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch die geplante spornartige Entwicklung am östlichen Siedlungsrand auf. Darüber hinaus wird auf eine mögliche Verringerung der Grundwasserqualität und Anreicherung in der Wasserschutzzone III hingewiesen, wobei dies durch geeignete Maßnahmen der Oberflächenwassertrennung, -ableitung, -vorreinigung und weitflächigen Versickerung reduziert werden kann.

Die anstehenden Reliefveränderungen durch die vorbereiteten Baumaßnahmen selber sowie die Bodenversiegelungen infolge der Erschließungsmaßnahme sind als weitere negative Folgewirkungen angeführt.

Da das Gewerbegebiet jedoch vorrangig für ansässige Betriebe mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen dienen soll, ist eine Reliefveränderung begrenzt.

Die geplante Bebauung hat einen Abstand von 10 – 15 Metern zur Hangkante einzuhalten. Hierdurch ist eine ausreichende Abschirmung des Gewerbegebiets durch eine zusätzliche Eingrünung zu gewährleisten.

Auf riegelartige Bebauungen quer zum Talzug ist zu verzichten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen.

## II. Planbild

### 1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine dem Ortsbild angepasste und hinsichtlich seiner Größe angemessenen Entwicklung des bestehenden Siedlungskörpers der Ortschaft geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung an gewerblicher Baufläche zur vorrangigen Eigenentwicklung des Stadtbezirkes,
- Erweiterung des Siedlungsgefüges durch Nutzungszuführung von bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Ortsrandlage bei Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes,
- Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen durch planungsrechtliche Sicherung,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt,
- Entwicklung der Eschachau als Naherholungsbereich
- Schutz der ökologisch sensiblen Talau
- Führung eines Radweges entlang der Niedereschacher Straße in Richtung Kappel-Niedereschach

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft – ein reduzierter Flächenverbrauch aus gesamtstädtischer Sicht durch ein Höchstmaß baulicher Dichte bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünversorgung“,
- den Erhalt der ortstypischen baulichen Struktur durch einen verminderten Ansatz baulicher Dichte,
- den Interessen einer guten verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes

zu finden.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich um die Vorbereitung eines Eingriffs.

In Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Minimierung der Folgen der Nutzungsaufnahme für den Naturhaushalt angestrebt.

## **2.0 Wesentlicher Planinhalt**

### **2.1 Gewerbegebiet**

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung eines den baulichen Bestand aufnehmenden Gewerbegebiet zur Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die somit zu entwickelnden Flächen dienen vorrangig dem örtlichen Bedarf.

Bei einer nahezu flächigen Überbaubarkeit innerhalb des Gewerbegebietes beträgt das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,6 und BMZ 5.6. Hierdurch wird der lokale Bezug, innerhalb der Ortschaft sind keine Großbetriebe ansässig, auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung deutlich. Ein Einfügen in die prägenden dörflichen Strukturen wird somit angestrebt.

Unter Beschränkung der Höhenentwicklung der möglichen Bebauung wird, in Berücksichtigung der bestehenden topographischen Verhältnisse das Baugebiet durch die Hangkante nach Süden hin begrenzt. Hierdurch wird einerseits dem Landschaftsbild und andererseits dem Schutzgut Oberflächenwasser, resp. Fauna Rechnung getragen in dem ein ausreichend großer Abstand zur Eschachau eingehalten wird.

### **Dorfgebiet**

In östlicher Erweiterung des Dorfgebietes wird, um dem dort ansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und um die im Rückraum des jetzigen Grundstücks vorhandene Betriebsteile verlagern zu können, eine Fläche mit ca. 25 m Breite als Arrondierungsfläche mit straßenbegleitender Bebauung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem umliegenden Bestand. Eine Einschränkung des Nutzungskataloges entsprechend § 5 der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht.

## **2.3 Verkehrsflächen**

### **2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Niedereschacher Strasse wird in ihrem Verlauf südlich begleitet durch den geplanten Radweg in Richtung Kappel. Hierzu wird die Verkehrsfläche der Niedereschacher Strasse entsprechend verbreitert. Infolge des Radwegebaus sowie infolge des Baus der Planstraße A werden Böschungen mit maximal 2,0 Metern Tiefe auf die angrenzenden Gewerbeflächen fallen.

Westlich des bestehenden Gewerbebetriebes wird zur inneren Erschließung des Baugebiets eine Stichstraße nach Süden geführt. Sie beschreibt einen Bogen und verläuft hiernach in östliche Richtung, um vor dem den Hohlweg begleitenden Grünzug in einer Wendeplatte zu enden. Die Querschnittsbreite der Planstraße beträgt 7.50 m und setzt sich zusammen aus:

**1,5 m einseitigem Gehweg (südlich verlaufend)**

**6,0 m Fahrbahn.**

### **2.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **2.3.2.1 Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“**

Im Sinne einer Verknüpfung der Altortslage mit der Eschachau und den südlich hiervon liegenden freien Feldflur wird in Verlängerung der Planstraße A ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser schließt an den bestehenden Hohlweg zur „Aubenmühle“ an und vernetzt somit die bestehende Siedlung mit dem prägenden landschaftlichen Element der „Eschach“.

#### **2.3.2.2 Zweckbestimmung: „Landwirtschaftlicher Weg“**

Der bestehende Hohlweg der einerseits die „Aubenmühle“ an die „Niedereschacher Strasse“ anbindet und andererseits als Fuß- und Radweg, resp. landwirtschaftlicher Weg die freie Feldflur erschließt, wird planungsrechtlich gesichert. Zu der eigentlichen Fahrbahn wird die westlich gelegene Böschung und somit das bestehende Feldgehölz, sowie in seiner Erweiterung die geplanten Feldgehölzflächen als Verkehrsgrün zugeordnet.

### **2.4 Grünflächen**

#### **2.4.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: „Landschaftspark“**

Das Baugebiet wird nach Süden hin, somit zur Eschachau, und nach Westen, also zum Dorfgebiet gerichtet, begrenzt durch einen naturnah gestalteten Grünzug. Dieser formt im Sinne einer Ortsrandeingrünung einerseits den Siedlungsrand aus und schafft, gleichsam als Puffer, einen fließenden Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Andererseits, im Hinblick auf notwendige konfliktmindernde Maßnahmen zwischen der bestehenden Wohnnutzung im Rahmen des Dorfgebietes und der geplanten gewerblichen Nutzung, trägt er zur Minimierung des Störungsgrades möglicher Betriebe bei.

Dieser Grünzug ist Teil einer geplanten größeren Grünstruktur, die in Offenhaltung der Eschachau den Ort durchziehen soll. Er stellt sich nicht als intensiv gepflegte Parklandschaft dar, sondern vielmehr als eine naturnah gestaltete, strukturierte Wiesenlandschaft. Dieser naturnahe Gestaltungsansatz umfasst somit auch eine, im Gegensatz zu einer herkömmlichen Parkanlage, beschränkte Freizeitnutzung. Die Erlebbarkeit der Anlage und ihr Freizeitwert entfaltet sich somit als Gesamtstruktur und mit Hilfe tangierender Wege.

Die Versorgung mit siedlungsnahem Grün wird somit gewährleistet. Darüber hinaus gliedert und strukturiert dieser Grünzug unter Aufnahme prägender Landschaftselemente (Eschach) das Siedlungsgefüge Obereschachs.

Neben Ihrer Versorgungsfunktion nehmen diese Grünflächen im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch Flächen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft auf. So werden im Sinne der Sicherung der Grundwasserspense vor Ort eine Versickerungsfläche im Süd-Westen des Plangebietes angelegt, die das nicht auf den Grundstücken versickerbare Niederschlagswasser aufzunehmen haben.

### **2.5 Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes werden an geeigneten Stellen im Plangebiet Baumpflanzungen vorgesehen, so dienen entlang der Niedereschacher Straße dem Aufbau einer Allee. Innerhalb der Planstraße A werden zur Gestaltung der internen Erschließungsachse Baumpflanzungen vorgesehen,

die den Straßenzug einseitig begleitend, das lineare Element Straße aufnehmen und gleichzeitig zur Raumbildung beitragen.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Baugebietes wird abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße eine Mindestanzahl standorttypischer Laubbäume und Sträucher gefordert.

Als Empfehlung wird auf die anhängige Artenliste hingewiesen, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und somit ergänzbar ist. Das den landwirtschaftlichen Weg westlich begleitende Feldgehölz wird nach Norden hin ergänzt.

## **2.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird die bestehende, erhaltenswerte Grünstruktur (Gehölzstreifen) innerhalb des geplanten, das Gewerbegebiet südlich begrenzenden Landschaftspark in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Entlang des Hohlweges wird die mit Gehölz bestandene Böschung planungsrechtlich als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

## **2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird, zur Sicherung der Grundwasserspende vor Ort, das innerhalb des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zur Versickerung gebracht. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an den Regenwasserkanal, der letztendlich das Niederschlagswasser zu den Versickerungsflächen transportiert die kontrollierte Abgabe an die Regenwasserkanalisation (den Vorfluter) gewährleistet und eine maximale Grundwasserspende vor Ort gesichert.

Diese Versickerungsflächen sind als Bestandteil des Landschaftsparks als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

Im Sinne der Offenhaltung der bestehenden Wiesenstrukturen werden als Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.20 eine jährliche Mahd, ein Verbot des Eintrags von Pflanzenschutz- oder Düngemittel und das Roden von Gehölzen auf den Wiesenflächen festgesetzt. Darüber hinaus dient das Verbot des Pestizid- und Nährstoffeintrags dem Schutz der Kleinen Flußmuschel im Sinne des FFH-Status der Eschach.

### **3.0 Textliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am  
22.04.1993,  
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Im Gewerbegebiet (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauN-  
VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels ein Gewerbegebiet insbesondere für den örtlichen Bedarf zu entwickeln, das eine Lösung bestehender Gemengelagekonflikte ermöglicht, bzw. bereits ansässigen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten bietet, werden auch in Anbetracht der beschränkten Größe des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

**Im Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn**

- sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Begründung:

Definition des Ausmaßes der zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes

**Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in diesen keine zentrenrelevanten Sortimente (siehe Anlage 3) zum Verkauf angeboten werden.**

Begründung:

In Aufnahme der Zielkonzeption der Stadt Villingen-Schwenningen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer Stärkung der innerörtlichen, resp. innerstädtischen Lagen werden Einzelhandelsbetriebe als unzulässig erklärt, es sei denn sie entsprechen hinsichtlich ihres angebotenen Sortiments den gutachterlich belegten Vorstellungen der Stadt. So werden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (wie z. B. Autohandel) die Möglichkeit eröffnet sich anzusiedeln, insbesondere jedoch versorgenden Einrichtungen wird der Weg in die Ortszentren gewiesen.

### **3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Im Gewerbegebiet1 (GE1) ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.**

Begründung:

Im Sinne der Typologie der Baugebiete werden im Hinblick auf eine wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zugelassen. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden u. a. durch die Notwendigkeit des seitlichen Grenzabstandes geschaffen.

### **3.3 Nebenanlagen**

**Im Gewerbegebiet1 (GE1) sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Niedereschacher Straße (L178) Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.**

Begründung:

Gemäß § 22 StrG ist entlang der L 178, da es sich hier um einen Außenbereich handelt, in einer 20 Meter Tiefe, eine Anbaufreiheit zu gewährleisten.

**Pro Gewerbegrundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig.**

Begründung:

Im Sinne der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die zulässige Zahl freistehender Werbeanlagen beschränkt

### 3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Die Einteilung innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.**

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind. Planbildliche Unterteilungen der Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf den Bestand oder besitzen lediglich Vorschlagswirkung.

### 3.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

**Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt wie folgt:**

Geländeneigung	Maximale Aufschüttung
0 % < 5 %	1,5 m
5 % < 7,5 %	2,0 m

**Bei Geländeneigungen von mehr als 7,5 % können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen zugelassen werden.**

**Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen. Das Böschungverhältnis hierzu beträgt maximal 2:1.**

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Ebenerdige Stellplatzanlagen sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je zehn Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> und einer Höhe von mehr als 5 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.**

Begründung:

Gliederung offener, ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen im Sinne der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

**Die innerhalb des Gewerbegebietes (GE) anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten, pflanzenbestandenen Bodenschichten von mindestens 0,30 Metern Stärke zu versickern. Zu den unverschmutzten Niederschlagswassern gehören nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.**

**Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.**

**Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und topographischen Gegebenheiten sowie bei Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer der öffentlichen Kanalisation anzuschließen.**

**Die Oberflächenwässer von LKW-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsstraßen sind in die öffentliche Kanalisation anzuschließen.**

**Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.**

Begründung:

Die Regelung der Niederschlagswasserversickerung dient, im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung der Grundwasserspense vor Ort.

**Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A ist eine Versickerungsmulde sowie eine Vorklärzone anzulegen und behutsam in das Gelände zu integrieren.**

Begründung:

Im Rahmen der Sicherung der Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde eingerichtet.

**Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft B sind die Wiesen einmal pro Jahr zu mähen. Frühester Beginn der Mahd ist der 1. Juli.  
ist die Fläche von Gehölzen freizuhalten.  
ist ein Eintrag von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln unzulässig.**

Begründung:

Zum Schutz der Kleinen Flußmuschel wird im Sinne des FFH-Statuses der Eschach ein Pestizid- und Nährstoffeintrag unterbunden.

**Den innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch private Baumaßnahmen gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 19.06.2002 (siehe Anlage 1.) werden die Sammelausgleichsmaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß der textlichen Festsetzung 6.4 und 6.5, sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 7.7 zugeordnet. Zum Ausgleich des darüber hinaus bestehenden Kompensationsdefizits von 4,45 Wertpunkten ist eine zweckgebundene Ausgleichszahlung zur Aufhebung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Sohlschwelle in Höhe des Mühlkanals zu leisten.**

**Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Hand gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 19.06.2002 (siehe Anlage 1) werden die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 7.5 zugeordnet.**

Begründung:

Regelung der Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen zu möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Aufhebung der Sohlschwelle bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Die dem Mühlkanal zuzuleitende Wassermenge darf hierdurch nicht reduziert werden.

### **3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**Im Gewerbegebiet (GE) ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum (siehe Anlage 2) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

**Im Gewerbegebiet (GE) ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch (siehe Anlage 2) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

**Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.**

Begründung:

Verdeutlichung des Umfangs der Bepflanzungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

**Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> und einer Höhe von mehr als 5 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen (siehe Anlage 2) zu begrünen.**

Begründung:

Begrünung ungegliederter, großflächiger Fassaden zur Reduzierung der architektonischen Einförmigkeit sowie als Beitrag im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen standorttypische, heimische Laubbäume I. Ordnung (siehe Anlage 2) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Begründung:

Die Niedereschacher Straße soll als Allee ausgebildet werden der Gehölzstreifen trennt den Fuß- und Radweg vom Fahrbahnrand. Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft (hier: u.A. Schutzgut Landschaftsbild) wird ein stark wüchsiger Gehölzriegel vor die möglichen Gebäude plaziert.

**Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Landschaftspark“ ist als naturnah gestalteter, extensiv gepflegter Wiesenpark anzulegen.**

Begründung:

Die bisherige intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird zum Schutz vor Eutrophierung einer extensiven Nutzung zugeführt. Die Grünanlage schafft siedlungsnahes Grün und ist Teil der Schaffung eines dem Eschachverlauf folgenden öffentlichen Grünzuges.

**Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen D ist ein lückiges, freiwachsendes Feldgehölz aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Anlage 2) anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.**

Begründung:

Den bestehenden landwirtschaftlichen Weg begleitend wird ein Feldgehölz entwickelt, indem die vorhandene Gehölzstruktur aufgenommen und ergänzt wird

### **3.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 b BauGB)**

**Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen C ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines geschlossenen Feldgehölzes erhalten bleibt.**

Begründung:

Den bestehenden landwirtschaftlichen Weg begleitend sowie entlang der Hangkante wird das vorhandene Feldgehölz planungsrechtlich geschützt.

#### 4.0 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung BW vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

##### 4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO- BW)

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Anlagengrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Anlagenabschluss.

Die maximal zulässige Anlagenhöhe ist wie folgt festgesetzt:

Zulässige Anlagenhöhe:	Maximale Höhe in m
Hallen für Produktion oder Lagerung	7,5
Sonstige Gebäude	15,0

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Anlagenhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

Gebäude deren Baukörperlänge über 50 m betragen sind durch Fassaden- vor- oder rücksprünge oder/und großflächigem Farb- und Materialwechsel so zu gliedern, dass die maximale nicht durch o.a. Maßnahmen gegliederte Baukörperlänge 50 Meter nicht überschreitet.

##### Begründung:

Beschränkung der Höhenentwicklung für bauliche Anlagen im Sinne des Schutzes des Landschaftsbildes.

##### 4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Oberhalb des Dachfirstes sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die maximal zulässige Höhe der Gebäude nicht überschritten wird und die maximale Höhe der Werbeanlage 1,5 Meter nicht überschreitet.

Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche, maximal auf 20 qm beschränkt.

Die maximale Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage beträgt maximal 20 m<sup>2</sup>. Freistehende Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 5 m über Gelände betragen.

Begründung:

Definition einer mit dem geplanten Erscheinungsbild der Baugebiete verträgliche Werbung als Rahmenfestsetzung.

**4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW)**

**Die Geländemodulation darf nur soweit vorgenommen werden, als dass die Maßgaben der maximal zulässigen Gebäudehöhe nach Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.**

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

**4.4 Erfordernis der Kenntnissgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW)**

**Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreien Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnissgabeverfahren) anzuwenden.**

Begründung:

Im Sinne der Überprüfbarkeit der Einhaltung der getroffenen rechtlichen Maßgaben sind die verfahrensfreien Bauvorhaben der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

## 5.0 HINWEISE

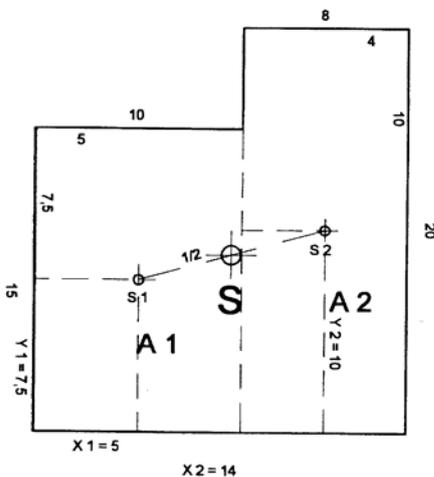
### 5.1 Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teil-schwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \qquad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$\begin{aligned} A_1 &= 10 \cdot 7,5 = 75 \\ A_2 &= 8 \cdot 10 = 80 \\ A &= A_1 + A_2 = 155 \\ X_1 &= 5 & X_2 &= 10 + 4 = 14 \\ Y_1 &= 7,5 & Y_2 &= 10 \\ X_s &= \frac{(75 \cdot 5) + (80 \cdot 14)}{155} & X_s &= 9,65 \\ Y_s &= \frac{(75 \cdot 7,5) + (80 \cdot 10)}{155} & Y_s &= 8,79 \end{aligned}$$

### 5.2 Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege Marienstr. 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen

### **5.3 Bodenschutz**

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Re-kultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

### **5.4 Natur und Landschaft**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

### **5.5 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Oberer Brühl“ gem. Rechtsverordnung vom 18.04.1974. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen sind einzuhalten. Von der Errichtung von Erdwärmesonden sollte abgesehen werden.

### **5.6 Altlastenverdachtsflächen**

Soweit sich durch Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

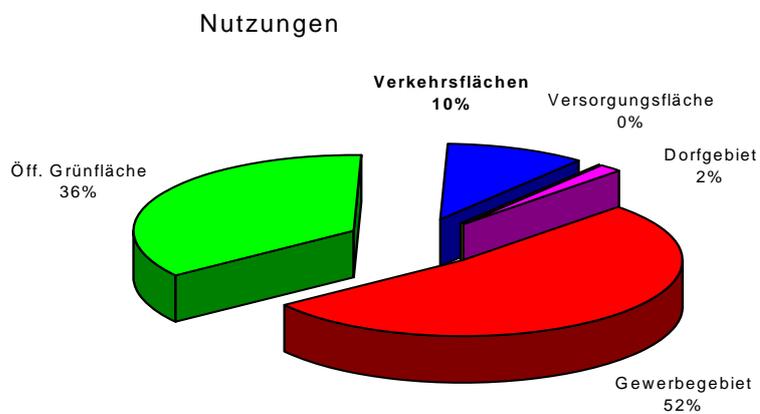
## 6.0 Flächenbilanz

### 6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	Ca. 35.852
Dorfgebiet	Ca. 1.077
Versorgungsfläche	Ca. 39
Verkehrsflächen	Ca. 6.982
Öff. Grünflächen	Ca. 24.385
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>Ca. 68.335</b>

### 6.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	Flächen in m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	522
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.965
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	21.812
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>25.299</b>



### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine östliche Siedlungserweiterung Obereschachs dar, deren spornartige Form gerechtfertigt wird durch den bestehenden Gewerbebetrieb. Unter Aufnahme der vorhandenen gewerblichen Nutzung werden für den örtlichen Bedarf Gewerbeflächen angeboten werden können, die es der Stadt Villingen-Schwenningen ermöglichen Betriebsverlagerungen im Sinne einer Bereinigung unverträglicher Gemengelagen lokal zu betreiben.

#### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Infolge der baulichen Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß erhöhen. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge „L181“ (Niedereschacher Strasse) und K5717 („Schabenhauser Strasse“) sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen. Infolge der direkten Anbindung an die L181 und den starken verkehrlichen Verflechtungen in Richtung Villingen, resp. in Richtung Schwarzwald wird eine Mehrbelastung der Hauptverkehrsstrasse im Altortes zu erwarten sein. Dieses wird sicherlich verkehrspolitisch durch die Reduzierung des Verkehrsaufkommen in den ehemaligen Gemengelagen und in den jeweils betroffenen Zuwegungen kompensiert.

#### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes war bislang eine landwirtschaftliche Nutzung sowie ein größerer gewerblicher Betrieb vorhanden. Während die landwirtschaftliche Nutzung hier aufzugeben ist, wird der gewerblichen Nutzung Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet die den Standort des Betriebes festigen, Arbeitsplätze sichert. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Der zu verzeichnende Verlust an Freifläche stellt, da die Bestandsnutzung nicht zur Grünraumversorgung (siedlungsnahes Grün) zählt, keine städtebaulich nachteilige Entwicklung dar.

Die Umsetzung des Aufbaus eines Fußwegenetzes zwischen Altort und Neubaugebiet zur freien Feldflur trägt zu einer weiteren Steigerung des Freizeitwertes des Stadtbezirkes Obereschach bei.

Eine unzumutbare stärkere Immissionsbelastung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht initiiert, da die nunmehr vorgesehenen Nutzungen von dem benachbarten Dorfgebiet mit seiner sich nicht von den angrenzenden Bestandsnutzungen unterscheiden. Eine Verschlechterung der Wohnsituation tritt nicht ein.

#### **4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Bestehende, ökologisch wertvolle Strukturen werden planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist weitestgehend gewährleistet. Ein ausreichend großer Grünbereich als Puffer zum FFH-Bereich der Eschach ist aufgenommen. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Reduzierung des Nährstoffeintrags in das Grundwasser und somit in die Eschach einhergehen. Das Schutzgut „kleine Flussmuschel“ findet nun mehr verbesserte Habitatbedingungen vor.

#### **5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

##### **5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen**

Bestehenden Gesamtkosten von nahezu 1,95 Mio. Euro stehen Erschließungs-, Abwasser- und Ausgleichsbeiträge von 0,6 Mio. Euro gegenüber. Nicht über Beiträge refinanzierbare Kosten können z. Tl. über den Bodenpreis umgelegt werden.

#### **6.0 Durchführung der Bodenordnung**

Die vorhandene Eigentumsstruktur steht der beabsichtigten Nutzung sowohl hinsichtlich der Größe als auch vom Verlauf der Grenzen entgegen. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung nach § 45 ff Baugesetzbuch vorgesehen.

#### IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	04.10.1995
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15.07.2002 – 16.08.2002
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	17.07.2002 – 31.07.2002 und 22.07.2002
4. Öffentliche Auslegung	20.11.2002 - 20.12.2002
5. Erneute Offenlage	06.03 – 21.03.2003
6. 2. Erneute Offenlage	03.06. – 18.06.2003
7. Abwägungsbeschluss	16.07.2003
8. Satzungsbeschluss	16.07.2003
9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	01.08.2003

## **B. Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

### **Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen**

In der Fassung vom 11. Mai 1994

### **Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO-BW)**

In der Fassung vom 08. August 1995 (GBl S. 617) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

## C. Anhang

### 1.0 Eingriffs- ↔ Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch i. V. m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz nach Vorlage Untere Naturschutzbehörde/Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Ziffern und Bezeichnungen entsprechend der Formblätter LRA), Stand der Bewertung: 19.06.02

#### 1.1 Bestand – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächengröße	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
1.1	Grünland	0,65	40	26
2.1	Acker	4,52	30	135,6
5.2 / 3	Feldgehölz/ -hecke	0,26	65	16,9
7.1	Verkehrsfläche (versiegelt)	0,2	0	0
7.4	Verkehrsgrün	0,2	50	10
8.7	Gewerbeflächenbestand	1,0	8	8,0
	<b>Gesamt</b>	<b>6,83</b>		<b>196,5</b>

Einzelbäume	Kategorie	Anzahl	Wertpunkte / Stck	Wertpunkte
	2. Ordnung	5	0,3	1,5
	1. Ordnung	1	0,6	0,6
	<b>Gesamt</b>	<b>6</b>		<b>2,1</b>

<b>Gesamtsumme der Wertpunkte</b>				<b>198,6</b>
-----------------------------------	--	--	--	--------------

**1.2 Planung – Biotischer Teil**

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächen-größe	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
1.5 / 8.3	Landschaftspark (extensiv genutzt einschl. ergänzender Gehölze)	1,73	55	95,15
4.5	Retentionsfläche mit Vorklärung	0,32	50	16,0
5.2	Feldgehölz	0,26	65	16,9
5.2	Gehölz (Planung)	0,04	55	2,2
7.1	Verkehrsflächen (Bestand + Planung)	0,5	0	0
7.4	Verkehrsgrün	0,2	50	10
8.3	Parkanlage (intensiv)	0,09	30	2,7
8.7	Dorfgebiet	0,11	24	2,64
8.8	Gewerbeflächen (Bestand + Planung)	3,58	8	28,64
	<b>Gesamt</b>	<b>6,83</b>		<b>174,23</b>

Einzelbäume	Kategorie	Anzahl	Wertpunkte / Stck	Wertpunkte
	1. Ordnung	23	0,4	9,2
	2. Ordnung	2	0,2	0,4
	<b>Gesamt</b>			<b>9,6</b>

Gesamtsumme der Wertpunkte				<b>183,83</b>
----------------------------	--	--	--	---------------

**1.3 Planung – Abiotischer Teil - Bonuspunkte**

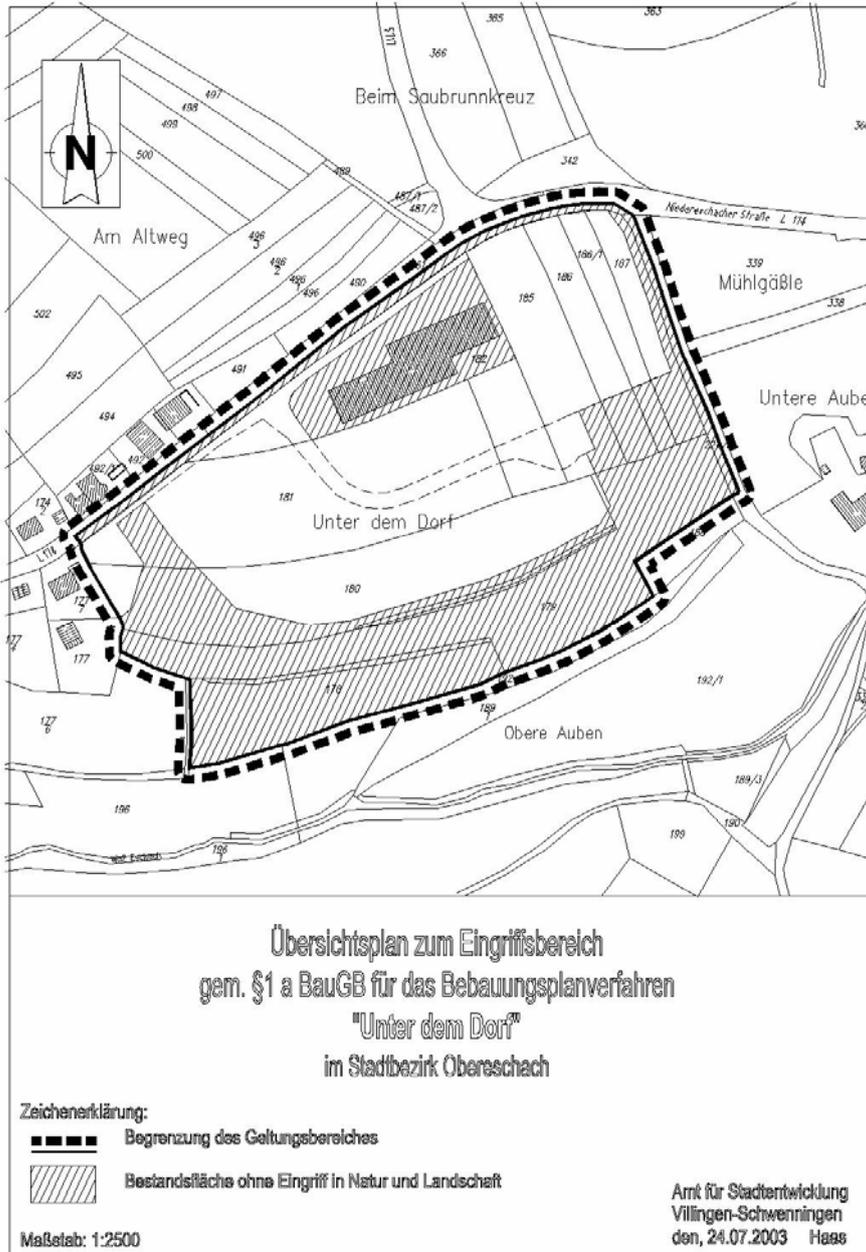
Kennziffer	Flächenkategorie	Befestigte Flächen	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
1.1	Trennsystem (Nettobauland)	2,58 X 0,6	5	10,32
	<b>Gesamt</b>			<b>10,32</b>

<b>Wertpunkte (gesamt) Planung</b>				<b>194,15</b>
------------------------------------	--	--	--	---------------

Bei der hier durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlen zum vollständigen Ausgleich 4,45 (198,6 WP – 194,15 WP) Wertpunkte.

In dem Baugebiet „Unter dem Dorf“ wird der Eingriff mit einer Fläche von 2,69 ha durch die zukünftige Gewerbegebietsnutzung und das Dorfgebiet (Planung) und durch 0,3 ha durch die neuen Verkehrsflächen verursacht. Die anderen Flächen verursachen entweder keinen Eingriff oder sind Bestandsflächen. Diesen Eingriffsflächen sind als Ausgleichsflächen die Retentionsfläche mit Vorklärung, die Ergänzung des Feldgehölzes, der Landschaftspark - extensiv genutzt einschließlich ergänzender Gehölze - und die Baumpflanzungen zuzuordnen. Das verbleibende Defizit von 4,45 Wertpunkten soll durch eine Teilmaßnahme des Rückbaus der Wehranlage in der Eschach ausgeglichen werden.

Der Eingriff wird zu 89,97 % durch die geplanten Gewerbeflächen und zu 10,03 % durch die geplanten Verkehrsflächen verursacht. Dem steht der Ausgleich auf den genannten Flächen einschließlich der Maßnahme an der Eschach gegenüber. Das Aufwertungspotenzial dieser Flächen und Maßnahmen beträgt 62,60 Wertpunkte. Daraus ergibt sich eine entsprechende Zuordnung mit den oben angegebenen Prozentanteilen mit 6,28 Werteinheiten zu den zukünftigen Straßenflächen und mit 56,32 Werteinheiten zu den zukünftigen Gewerbeflächen / Dorfgebiet. Der Ausgleich für die neuen Straßenflächen kann durch die Neupflanzung von 16 Bäumen erster Ordnung (6,4 Werteinheiten) vorgenommen werden. Alle anderen aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs durch die geplanten Gewerbeflächen / Dorfgebiet.



## Pflanzliste vom 01.07.1999

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen gedacht.

### 2.1 Laubbäume

#### 2.1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
u.a.	

#### 2.1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)

Acer campetre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
u.a.	

### 2.2 Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe)

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn*
Sambucus racemosa	Traubenholunder*
u.a.	

### 2.3 Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster*
u.a.	

### 2.4 Klettergehölze

Hedera helix	Efeu*
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
u.a.	
Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.	



**3.0 Sortimentsliste zur Definition der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsbetrieben**

<b>Einzelhandel nach zentralrelevanten und nicht zentralrelevanten Sortimenten</b>	
<b>Zentralrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht-zentralrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk*</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften. Bücher, Briefmarken</li> <li>- Drogeriewaren (incl. Wasch- Putzmittel) Kosmetika, Apothekenwaren</li> <li>- Schnittblumen, zoologischer Bedarf</li> <li>- Oberbekleidung, Wäsche Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</li> <li>- Spiel- und Schreibwaren, Bücher, Bastelartikel</li> <li>- Sportartikel (incl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards, Fahrräder</li> <li>- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.</li> <li>- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren**</li> <li>- Beleuchtungskörper für den Haushaltsbedarf</li> <li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren</li> <li>- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger</li> <li>- optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichter Struktur)</li> <li>- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware)</li> <li>- Elektrogroßgeräte im Bereich der "weißen" Ware (z.B. Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik)***</li> <li>- Elektrogroßgeräte im Bereich der braunen Ware (z.B. sog. Stehgeräte)***</li> <li>- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör**</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>- Möbel/Küchen/Büromöbel</li> <li>- Elektroinstallationsbedarf</li> <li>- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>- Holz,Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen</li> <li>- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Naturhölzer u.ä.</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> <li>- Kfz/Motorräder/Mopeds/Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorad- und Fahrradzubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)</li> <li>- Antennen/Satellitenanlagen</li> </ul>
<p>* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentralrelevante Sortimente, dennoch werden sie oft in innenstaduntypischen Betriebsformen (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte) angeboten, die auf Großmengeneinkäufe ausgelegt sind. Im Falle von An-bzw. Umsiedlungsgesuchen sind daher Einzelfallentscheidungen notwendig.</p> <p>** Abwägungsspielraum im Rahmen von Randsortimenten gegeben.</p> <p>*** Vorschlag der Verwaltung abweichend vom GMA-Vorschlag.</p> <p>Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2000</p>	

**4.0 Formblatt der Umwelterheblichkeitsprüfung zum Baugebiet „Unter dem Dorf“ im Stbz. Obereschach**



UVP-Arbeitsgruppe STE/GF

**Umwelterheblichkeitsprüfung**

Prüffragen-Katalog zur Umwelterheblichkeit		Grad der umweltrelevanten Auswirkungen		
Stbz. : Obereschach		Positiv : +    Negativ : -    Keine : 0 stark : ± ± ±    mittel : ± ±    schwach : ±		
Gebiet : Unter dem Dorf Stand : 12/95		Stand-ort	Umge-bung	Erläuterung
<b>1. Landschaftsraum</b>	visuelle Beziehung		--	hohe visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraums durch spornartige Entwicklung eines neuen östlichen Ortsrandes
	Flächenzerschneidung		-	Zerschneidung des zusammenhängenden Landschaftsraumes am östlichen Ortsrand
	Naturerlebnis	o	-	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturerlebnis. südliche Umgebung jedoch hochwertig
	Beeinträchtigung von Vorrangflächen	-		landwirtschaftliche Vorrangfläche gemäß Landschaftsplan
<b>2. Siedlungsraum</b>	Anbindung an Ortsteil	+		an Ortsteil angeschlossen
	Verdichtungsgrad	+		maximale GRZ vorgesehen
	Wohn- und Umgebungswert			nicht relevant da Gewerbegebiet
	Verkehrsanbindung	+		an Niedereschacher Straße angeschlossen, interne Erschließung notwendig
	Verkehrsbelastung	o	--	Mehrbelastung in den Ortskernen von Obereschach vor allem durch LKW's zu erwarten
<b>3. Lärm</b>	Lärmbelastung für angrenz. Nutzungen		--	durch Verkehrszunahme vor allem durch LKW-Verkehr
<b>4. Klima / Luft-hygiene</b>	Klimafunktion		-	nur kleinklimatische Auswirkungen

	Luftverunreinigung	-	-	geringe Belastung durch Heizung und Verkehr
5. Wasser	Grundwasser	--	-	Verringerung der Grundwasseranreicherung und -qualität im Wasserschutzgebiet Zone III
	Oberflächenwasser	o	+	Anschlußmöglichkeit des Regenwasserüberlaufes an die Eschach
6 Relief / Boden	Reliefveränderung	--		Reliefveränderung durch große Höhenunterschiede unausweichlich
	Bodenbeeinträchtigung	--		durch hohen Versiegelungsgrad
7. Pflanzen / Tiere	Pflanzenwelt	o		Eingriff in landwirtschaftliche Fläche
	Tierwelt	-	-	Eingriff in Feldflurfauna und höherwertiger Umgebung
8. Übergeordnete / sekt. Planungen	Flächennutzungsplan	+		aus neuem Flächennutzungsplan entwickelt
	Landschaftsplan	--		gemäß Landschaftsplan und Gebietssteckbrief wird Bebauung nicht empfohlen
9. Sonstiges	Schutzzone		--	Wasserschutzgebiet Zone III
Besonders gravierende, negative Veränderungen :				Maßgebliche positive Veränderungen :
<p>hohe visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraums am östlichen Ortsrand</p> <p>spürbare Mehrbelastung im Ortskern durch Gewerbeverkehr und Verkehrslärm</p> <p>Verringerung der Grundwasserqualität und -anreicherung in der Wasserschutzzone III</p> <p>hohe Reliefveränderung durch Baumaßnahme zu erwarten</p> <p>hohe Bodenbeeinträchtigung durch großen Versiegelungsgrad</p>				
Ergebnis	Bebauungsplanung mit hohen Eingriffen in den Landschaftsraum, die Verkehrssituation, den Grundwasserbestand und den Relief-/Bodenzustand am östlichen Ortsrand Obereschachs			

<input type="checkbox"/>	UVP nicht erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	UVP erforderlich für folgende Prüfungsbereiche:	Landschaftsraum Verkehr Wasser Relief/Boden
<input type="checkbox"/>	UVP insgesamt erforderlich			

Villingen-Schwenningen, den 31. Juli 2003

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister





## **Übersichtsplan unmaßstäblich**

---

Seitenumbruch

---

### **2. Anlaß und Ziel der Änderung**

**Der seit dem 24.09.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Schil-  
terhäusle" weist entsprechend der Zielsetzungen der Stadt  
Villingen-Schwenningen im städtebaulichen Wettbewerb  
"Wohnen und Arbeiten im Zentralbereich Villingen-  
Schwenningen" überwiegend Wohnungen in Geschoß- und  
Mehrfamilienheimbauten aus. Lediglich in Block WA 2 sind  
17 Reihenhäuser festgesetzt.**

**Die sich derzeit darstellende Wohnungssituation in dieser Stadt  
zeichnet sich dadurch aus, daß eine große Nachfrage nach  
Familienheimen zu verzeichnen ist, kurzfristig aber keine  
Familienheimgrundstücke in den großen Stadtbezirken zur  
Verfügung gestellt werden können. Erst mittelfristig (ca. 3**

**Jahre) stehen wieder Familienheimgrundstücke in Villingen (Baugebiet "Oberer Steppach / Voderer Eckweg") und in Schwenningen (Baugebiet "Kleines Eschle") zur Verfügung. Das derzeitige Defizit an Familienheimgrundstücken kann in sehr begrenztem Umfang nur in den kleinen Stadtbezirken oder in den Umlandgemeinden befriedigt werden. Dies widerspricht jedoch dem auch mit den Nachbargemeinden abgestimmten Ziel der Stadtentwicklungspolitik von Villingen-Schwenningen - dargelegt in den Kernaussagen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan - den Wohnungsbedarf der Verwaltungsgemeinschaft in erster Linie im Zentralbereich zu realisieren.**

### **3. Übergeordnete Planung**

**Die Abstimmung mit der übergeordneten Planung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Schilterhäusle" vorgenommen. Inzwischen ist der neue Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Wohnbaufläche darstellt, soweit im Verfahren gediehen, daß die Offenlage im März 1995 im gemeinsamen Ausschuß beschlossen werden kann.**

### **4. Städtebauliche Lösung**

**Ausgehend von der Zielsetzung im Wettbewerb und im Bauleitplanverfahren :**

**überwiegend Geschößbauten, mittlere Bauhöhen / gemischte Gebäudeformen,**

**kräftige Akzentuierung der städtebaulichen Raumkanten,**

**gemischte Baustrukturen in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung und Einzelhausbebauung an jeweils 2 Baublockseiten, um ein Mindestmaß an Transparenz und Durchlässigkeit zu gewährleisten**

**und ausgehend von anerkannten gestalterischen Grundsätzen im Städtebau zur Strukturierung und Ordnung der Gebäudetypen innerhalb eines Straßenzuges, empfehlen die Planer, in den Blöcken WA 7 und WA 8 anstelle der insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser (ca. 15 - 20 WE) 23 Reihenhäuser (Block WA 7 = 13 Reihenhäuser, Block WA 8 = 10 Reihenhäuser) festzusetzen.**

**Die überwiegende Bauweise und der Grad der Baudichte im Baugebiet "Schilterhäusle" lassen als Haustyp für ein Familienheim nur das Reihenhäuser zu und als Standort nur die Nordseite der Baublöcke, damit die knapp bemessenen Freizeitmflächen nach Süden orientiert sein können. Darüber hinaus kommen nur solche Blöcke in Frage, bei denen die Akzentuierung der Blockecken durch "kräftigere" Gebäudetypen übernommen werden kann.**

**Die neuen Gebäudetypen "Reihenhaus" und "Mehrfamilienhaus" entsprechen denen im übrigen Baugebiet. Entsprechend gelten auch die gleichen Festsetzungen. Lediglich für das nördliche Mehrfamilienhaus mußte eine verkürzte Abstandsfläche an der Nordseite gewählt werden, um die städtebaulich gewollte Symmetrie in diesem Bereich zu erhalten.**

---

Seitenumbruch

**Ein weiterer Änderungsvorschlag besteht darin, in Block MI 3 anstelle des 3-geschossigen Gebäudes für Kleingewerbe / Wohnen zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser festzusetzen. Es wird erwartet, daß die Nachfrage nach Kleingewerbe / Wohnen nicht so hoch sein wird, daß dieses Gebäude benötigt wird. Außerdem wird dieser Bereich durch die vorgeschlagenen Mehrfamilienhäuser städtebaulich aufgewertet.**

**Im Gegensatz zu den übrigen Mehrfamilienhäusern im Baugebiet erhalten die beiden neuen Gebäude Tiefgaragen, damit der**

**Blockinnenbereich frei von Nebenanlagen bleibt und somit begrünt werden kann.**

## **5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

**Durch die Planänderung ergeben sich keine Änderungen in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und somit auch keine Notwendigkeit, weitere Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festzusetzen.**

## **6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt**

**Es entstehen keine weitere Kosten für die Erschließung der Grundstücke gegenüber den im Planverfahren "Schilterhäusle" genannten Kosten.**