



gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Ob den Gärten - Nord“
(Stat. Nr. Oe / 2019)**

im Stadtbezirk Obereschach

vom 29.01.2019

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:**

Amt für Stadtentwicklung

Inhalt

1	Planungsanlass und –erfordernis.....	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	1
4	Verfahren	1
5	Planerische Rahmenbedingungen	2
5.1	Landesentwicklungsplan 2002	2
5.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	2
5.3	Flächennutzungsplan.....	2
5.4	Umweltbelange.....	3
5.5	Bestehende Bebauungspläne.....	4
6	Bestand	4
7	Städtebauliches Konzept.....	5
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
8.1	Art der baulichen Nutzung	5
8.2	Maß der baulichen Nutzung	5
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	6
8.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
8.5	Verkehrsflächen	6
8.6	Öffentliche Grünflächen	6
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
8.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
9	Örtliche Bauvorschriften	7
9.1	Dachgestaltung	7
9.2	Äußere Gestaltung der Gebäude	7
9.3	Werbeanlagen	7
9.4	Einfriedungen	7
9.5	Höhenlage der Grundstücke	7
9.6	Stellplatzverpflichtung	8
10	Bodenordnungsmaßnahmen.....	8
11	Flächenbilanz	8
12	Fachgutachten	8

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Stadtbezirk Obereschach stellt aufgrund seiner Nähe zu Villingen - Schwenningen einen beliebten Wohnpendlerort dar. Die vorhandenen Bauflächen in Obereschach sind weitestgehend ausgeschöpft. Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen soll der Bebauungsplan "Ob den Gärten - Nord" aufgestellt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Obereschach gedeckt werden. Hierbei wird aus städtebaulicher Sicht eine Arrondierung des bestehenden Wohngebietes "Ob den Gärten" im Nord-Osten des Stadtbezirkes angestrebt.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Obereschach und weist eine Fläche von ca. 1,95 ha auf. Im Süden befindet sich das bestehende Wohngebiet "Ob den Gärten" im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen ebenfalls ein Wohngebiet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 171 (teilweise), 525 (teilweise), 518 (teilweise), 513 (teilweise), 512 (teilweise), 421 (teilweise), 509 (teilweise), 508 (teilweise), 507 (teilweise), 511/1, 510, 549/2 (teilweise), 549, 550, 551/1, 526/1, 2056 (teilweise), 551 und 553.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Straße "Altweg" erschlossen. Diese ist im Planbereich nur einseitig bebaut. Durch die Entwicklung des Plangebietes kann eine bessere Auslastung dieser Straße erzielt werden.

4 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im nicht überplanten Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 b BauGB, die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es wird ein Wohngebiet mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern ausgewiesen. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

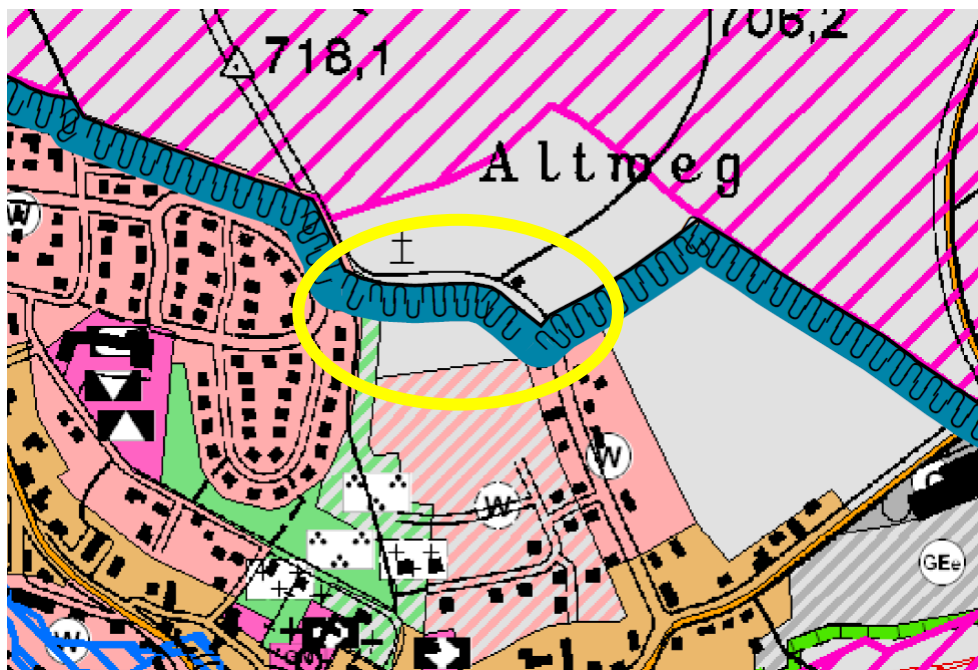
Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) ist Villingen-Schwenningen als "Zentraler Ort" klassifiziert und liegt in einem Verdichtungsbe-
reich des ländlichen Raumes. Die Zentralen Orte bzw. Verdichtungsgebiete bilden mit
ihren gebündelten Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten bedeutsame
Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte mit wichtigen Funktionen für
den benachbarten ländlichen Raum. Sie sollen so weiterentwickelt werden, dass die
Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbes-
sert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beein-
trächtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirt-
schaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Gemäß der Raumnutzungskarte
liegt das Plangebiet nördlich des Altweges in einem schutzbedürftigen Bereich für Bo-
denerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur). Der Bereich südlich des Altweges liegt
im Wasserschutzgebiet und ist als sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, rechtskräftig seit 28.02.1998) der Verwal-
tungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als landwirtschaftli-
che Fläche dar. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vogelschutzgebiet. Das im
Flächennutzungsplan noch dargestellte Wasserschutzgebiet ist zwischenzeitlich neu
abgegrenzt, sodass sich das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet befindet.



Ausschnitt 15. Änderung FNP 2009

5.4 Umweltbelange

Innerörtliche Baumöglichkeiten

Hinsichtlich einer nachhaltigen, am Bedarf orientierten Siedlungsentwicklung wird aktuell für alle kleinen Stadtbezirke in Villingen-Schwenningen der mittelfristige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt. In diesem Zuge wurden auch die bestehenden Baulücken sowie Flächen im Innenbereich mit Entwicklungspotential für Obereschach erhoben. Aktuell stehen 14 klassische Baulücken (Merkmal sofort bebaubar) in Obereschach zur Verfügung, des Weiteren 4 Baugrundstücke die untergenutzt sind sowie innerörtliche Flächen mit Entwicklungspotential (Flächen im Innenbereich mit Planungs- und Erschließungserfordernis) in einer Größe von ca. 0,9 ha. Die Aktivierung dieses Flächenpotentials gestaltet sich allerdings schwierig, da die Eigentümer in der Regel auf einen Verkauf nicht angewiesen sind. Langfristig ist jedoch damit zu rechnen, dass diese Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Die Stadt bemüht sich durch Informationsveranstaltungen sowie Gesprächsangebote das Bewusstsein für das Thema Innenentwicklung zu schärfen.

Da diese Maßnahmen tendenziell eher langfristig greifen, soll zur Befriedigung des aktuellen Bedarfes an Wohnbauplätzen ein Angebot in kleinem Umgriff geschaffen werden. Aus Sicht der Planung eignet sich der Standort (neben der Attraktivität der Wohnlage) gut, da der bestehende Altweg nur einseitig bebaut ist. Durch die Ausweisung der Bauzeile entlang der bestehenden Straße kann mit geringem Erschließungsaufwand weitere Wohnbaufläche entwickelt werden, wodurch auch der Eingriff in Natur und Landschaft, verursacht durch den Bau von Straßen, reduziert wird.

Abwägung der Umweltbelange

Nordwestlich des Plangebietes, in etwa 300 Meter Luftlinie, befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung und einer Biogasanlage. Nach Einschätzung des Landwirtschaftsamtes wird durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit keinen erheblichen Geruchsemissionen gerechnet. Die Frage, ob eine künftige Betriebserweiterung der Landwirtschaft zu Problemen mit der Wohnnutzung führt, kann nicht Gegenstand der aktuellen Planung sein. Dies ist anhand des dann konkreten Falls zu prüfen. Im Übrigen würde dies auch ohne die Planung "Ob den Gärten-Nord" zu prüfen sein, da das bestehende Wohngebiet Kirchberg-Ost näher am Hof liegt als das Plangebiet.

Durch die Planung sind Belange der Landwirtschaft (Verlust landwirtschaftlicher Fläche) sowie Belange des Bodenschutzes (Verlust wertvoller Böden) betroffen.

Die Stadt hat die Belange der Landwirtschaft und des Erhalts wertvoller Böden gegen den Belang der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die Bevölkerung abgewogen und sich im Rahmen des Abwägungsprozesses für die Ausweisung des Wohngebietes entschieden. Die Notwendigkeit der Wohngebietsausweisung in Obereschach ergibt sich daraus, dass für die Deckung des lokalen Bedarfes an Wohnraum keine Bauflächen in erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Die Deckung des Bedarfes über vorhandene Baulücken bzw. innerörtliche Flächen gestaltet sich aufgrund der mangelnden Bereitschaft der Grundstückseigentümer zum Verkauf schwierig und stellt keine kurzfristige Lösung des Problems dar. Somit verbleibt als Lösungsmöglichkeit für die Schaffung weiteren Wohnraums die Außengebietsentwicklung. Bei der

Planung handelt es sich um eine Abrundung des Siedlungskörpers im Anschluss an die bestehende Ortslage. Durch den bestehenden Altweg ist das Plangebiet in Teilen bereits erschlossen. Des Weiteren befindet sich nördlich des Altwegs ein Lager, sodass der Bereich eine bauliche Entwicklung aufzeigt. Die in Teilen vorhandene Erschließung und bauliche Vorprägung ermöglicht eine Bauflächenausweisung mit relativ geringem Eingriff sowie Aufwand. Somit stellt sich die Bauflächenausweisung an diesem Standort sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus ökologischer Sicht sinnvoll dar. Der relativ geringe Verlust an landwirtschaftlicher Fläche scheint in diesem Kontext vertretbar, da auch seitens des Landwirtschaftsamtes bestätigt wurde, dass durch den Verlust dieser Fläche kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist.

Artenschutz

Im Zuge der Prüfung von betroffenen Belangen wurde auch der Artenschutz untersucht. Der Gutachter (Faktorgrün, 01.08.2017 und 01.08.2018) kommt zum Ergebnis, dass:

- Keine negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Vogelschutzgebiet "Baar" zu erwarten ist.
- Im Untersuchungsgebiet selbst wurden keine Feldlerchen nachgewiesen. In der weiteren Umgebung wurden mehrere Reviere nachgewiesen, diese werden aber durch die Planung nicht beeinträchtigt, da das Untersuchungsgebiet den artspezifisch gemiedenen Bereich bereits mit einschließt.
- Aufgrund der Habitatstrukturen sind als Brutvögel in den Bäumen auf der Dreiecksfläche ausschließlich weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Planungsrelevante Vogelarten sowie Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.
- Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind ausgeschlossen, sofern folgende Maßnahme zu Rodungszeiten beachtet wird: Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

5.5 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt südlich der Bebauungsplan "Ob den Gärten" an, der hier angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche festsetzt. Die private Grünfläche wird durch die aktuelle Planung zu Wohnbaufläche überplant. Im Westen wird das Plangebiet durch den Bebauungsplan "Kirchberg – Ost " begrenzt, der hier angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich überwiegend um einen Bereich, der derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Auf dem städtischen Grundstück, Altweg 24, befindet sich ein Gebäude, das als Lager genutzt wird. Dieses soll perspektivisch entfernt und die Fläche für eine

Wohnbebauung bereitgestellt werden. Der bereits bestehende Altweg wird in das Plangebiet aufgenommen. Sonstige Baulichkeiten bestehen nicht. Im Zuge der Planung wird die festgesetzte private Grünfläche in Wohnbaufläche umgewidmet.

7 Städtebauliches Konzept

Das angrenzende Bestandsgebiet zeigt Gebäude in ein- und zweigeschoßiger Bauweise mit unterschiedlicher Dachform- und Neigung. In Anlehnung an die hier bestehenden Gebäude werden Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise ohne definierte Dachform bzw. Dachneigung festgesetzt. Die äußere Kubatur wird definiert durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe sowie einer Firsthöhe bzw. dem obersten Gebäudeabschluss. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Altweg sowie einem noch zu errichtenden Erschließungstich mit Wendeanlage. Im Sinne einer flächensparenden Erschließungsform wurde entsprechend der RSt06 eine kleinere Wendeanlage geplant, welche für das Wenden eines Müllfahrzeuges bei einmaligem Zurückstoßen geeignet ist. Im Bereich der Wendeanlage ist durch das Aufstellen von Halteverbotsschildern (StVO Maßnahme) die Durchfahrt sicherzustellen.

Im Zuge der städtebaulichen Gestaltung wurde auch eine Variante geprüft, bei welcher die Bauflächen entlang des verlängerten Altweges (dargestellt als landwirtschaftlicher Weg) weiter nach Westen gehen, um somit einen Lückenschluss zum bestehenden Siedlungsrand zu erreichen. Diese Variante hätte allerdings für nur drei Grundstücke einen Vollausbau des Altweges mit Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug erfordert. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde diese Variante wieder verworfen. Das nun westlichste Grundstück am Altweg kann noch durch ein Müllfahrzeug angedient werden, die westlichen Flächen davon werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. entlang des Weges als Regenmulde gesichert.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

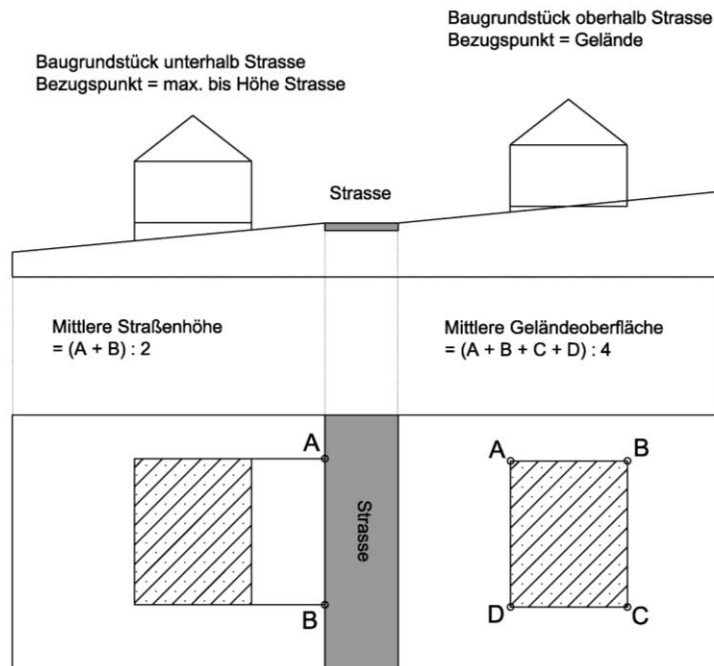
8.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen, entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Wohngebiet befindet sich in Ortsrandlage. Aus städtebaulicher Sicht werden hier einzelne Anlagen ausgeschlossen, da sich diese vornehmlich im Ortskern ansiedeln sollen, um diesen in seiner Funktion zu stärken. In diesem Kontext sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Des Weiteren wurden Tankstellen aufgrund der Verkehrserzeugung ausgeschlossen, diese sollen sich vornehmlich entlang der Durchgangstraße im Ort ansiedeln.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht im Vergleich zum Umfeld eine stärkere Verdichtung vor. In diesem Sinne wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Steuerung der Gebäudekubatur erfolgt über die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe, Firsthöhe bzw. Dachoberkannte sowie Geschossflächenzahl.

In der nachfolgenden Skizze sind die Punkte zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes nochmals veranschaulicht.



8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

In Fortführung des angrenzenden Bestandes sind Einzel- und Doppelhäuser, trauf- bzw.- giebelständig und in offener Bauweise vorgesehen. Durch die Anordnung der Baufenster erfolgt eine Ordnung der Hauptanlagen sowie Freibereiche.

8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend dem planerischen Ziel einer lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll durch die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten eine intensivere Nutzung mit entsprechendem Stellplatzbedarf vermieden werden.

8.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen rechtlich gesichert.

Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zur privaten Baufläche.

8.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit Widmung Parkanlage bildet eine Fortsetzung des bestehenden Grünzuges und dient der Anlage einer Wiese mit Bäumen. Als Baumarten sind einheimische Laubbäume mit Bienenweidewert zu wählen. Die Wiese ist ein Jahr mit einer Zwischensaat anzulegen, bevor die Fläche mit autochthonem Saatgut (extensive Wiesenmischungen) eingesät wird.

Die öffentliche Grünfläche mit Widmung Regenwassermulde dient der Anlage einer naturnah gestalteten Mulde zur Ableitung des Regenwassers.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, um zumindest einen Teil des Regenwassers direkt auf den Baugrundstücken zu versickern. Im Übrigen wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert.

8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die festgesetzten Pflanzgebote soll eine Gestaltung der öffentlichen Grünflächen bzw. eine ökologische Aufwertung der Grünstrukturen erfolgen.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung

Zur Wahrung der Geschlossenheit von geneigten Dächern werden Regelungen zu Dachaufbauten- und Einschnitten getroffen.

9.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Durch diese Regelung soll bei Doppelhäusern eine aus architektonischer Sicht erkennbare Einheit sichergestellt werden.

9.3 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Ausführung beschränkt und sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

9.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen aus totem Material zu öffentlichen Verkehrsflächen hin wird begrenzt, um eine negative Wirkung auf das Straßenbild zu vermeiden.

9.5 Höhenlage der Grundstücke

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden wird der zulässige Umgriff von Aufschüttungen und Abgrabungen geregelt.

9.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des Standortes in Ortsrandlagen ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr wie ein Fahrzeug gehalten wird. Durch den erhöhten Stellplatzschlüssel wird dies berücksichtigt.

10 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Grundstücke befinden sich in privater und städtischer Hand. Grunderwerb oder Bodenordnungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich.

11 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,08 ha
Öffentliche Grünfläche	0,37 ha
Straßenverkehrsfläche	0,25 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,25 ha
Gesamtfläche	1,95 ha

12 Fachgutachten

VS – Obereschach – Erweiterung B-Plan "Ob den Gärten – Nord", Artenschutzrechtliche Prüfung, Faktorgrün, 01.08.2017

VS – Obereschach – Erweiterung B-Plan "Ob den Gärten – Nord", Ergänzende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Faktorgrün, 01.08.2018