



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Gassenäcker “
(Nr. P / 2018)**

im Stadtbezirk Pfaffenweiler

vom 08.11.2017

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

Inhalt

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

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Stadtbezirk Pfaffenweiler stellt aufgrund seiner Nähe zu Villingen einen beliebten Wohnpendlerort dar. Die vorhandenen Bauflächen in Pfaffenweiler sind weitestgehend ausgeschöpft. Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen soll der Bebauungsplan "Gassenäcker" aufgestellt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Pfaffenweiler gedeckt werden. Hierbei wird aus städtebaulicher Sicht eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche im Nord-Osten des Stadtbezirkes angestrebt.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Pfaffenweiler und weist eine Fläche von ca. 2,7 ha auf. Im Süden befindet sich das bestehende Mischgebiet "Schönbühlstraße" im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen Wohnhäuser. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 1331 (teilweise), 1334 (teilweise), und 1331/3.

Das Plangebiet wird im Süden durch die einseitig bebaute Straße Gassenäcker erschlossen. Durch die Entwicklung des Plangebietes kann eine bessere Auslastung dieser Straße erzielt werden.

4 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im nicht überplanten Außenbereich. Daher ist die Durchführung eines Vollverfahrens gem. § 2 - 4 BauGB mit Umweltbericht erforderlich.

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 Verdichtungsgebiet des ländlichen Raumes. Die Zentralen Orte bzw. Verdichtungsgebiete bilden mit ihren gebündelten Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten bedeutsame

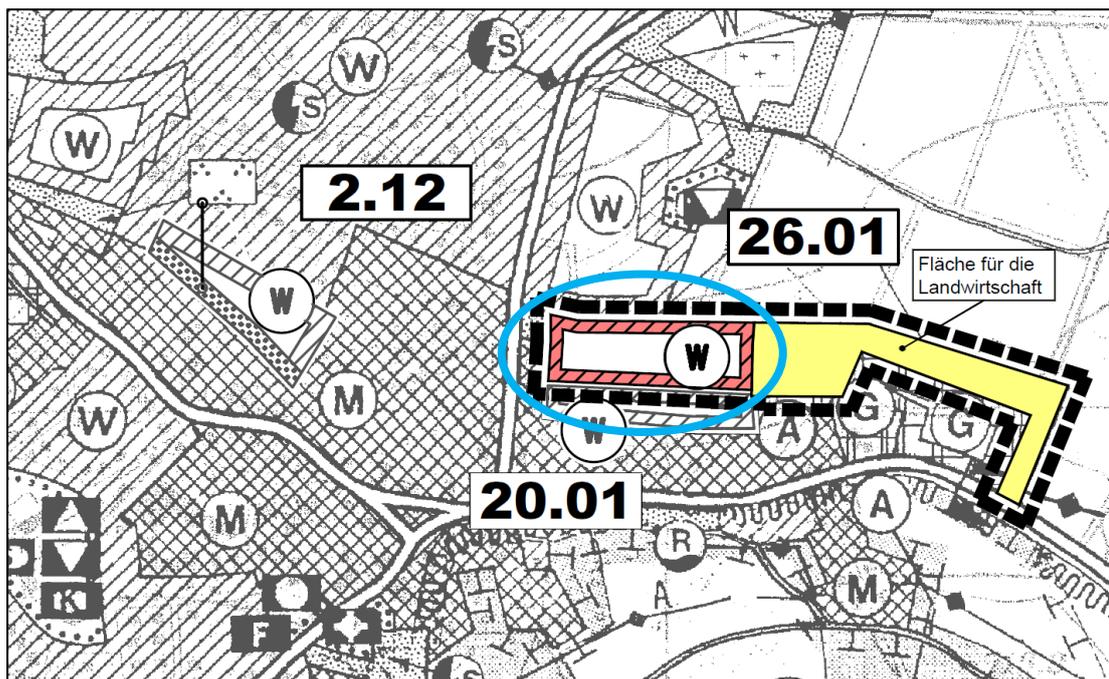
Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte mit wichtigen Funktionen für den benachbarten ländlichen Raum. Sie sollen so weiterentwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen 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 Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Gemäß der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur). Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes hat sich die Plangeberin im Rahmen der gemeindlichen Abwägung gegen den Belang der Landwirtschaft und für die Ausweisung von Wohnbaufläche entschieden.

5.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (26. Änderung des FNP 2009, rechtskräftig seit 08.08.2017) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt



Ausschnitt 26. Änderung FNP 2009

Abwägung des Belanges Bodenerhaltung und Landwirtschaft

Durch die Planung sind Belange der Landwirtschaft (Verlust landwirtschaftlicher Fläche) sowie Belange des Bodenschutzes (Versiegelung) und Grundwasserschutzes (Verringerung der Grundwasserneubildung aus Regen verursacht durch die Versiegelung von Böden) betroffen. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen hat sich die Gemeinde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung gegen den Belang der Landwirtschaft, des Bodenschutzes und des Grundwasserschutzes und für

die Schaffung von Wohnbaufläche entschieden. Dies wird wie nachfolgend dargestellt begründet.

Hinsichtlich einer nachhaltigen, am Bedarf orientierten Siedlungsentwicklung wird aktuell für alle kleinen Stadtbezirke in Villingen-Schwenningen der mittelfristige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt. Für den Ortsteil Pfaffenweiler kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass der mittelfristig prognostizierte Bedarf (5-10 Jahre) in Pfaffenweiler nicht alleine durch die Aktivierung von Baulücken sowie auf den Markt kommenden Gebrauchtimmobilien gedeckt werden kann. Damit potentiellen Haushaltsgründern in den nächsten Jahren die Möglichkeit gegeben wird, sich hier niederzulassen, wird aus Sicht der Studie die Entwicklung des Plangebietes als flankierende Maßnahme begrüßt.

5.4 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt südlich der Bebauungsplan "Schönbühlstraße" an, der hier angrenzend ein Mischgebiet sowie eine Verkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche festsetzt. Diese Verkehrsgrünfläche sowie Fläche für öffentliche Stellplätze wird im Zuge der Planung in Wohnbaufläche geändert.

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. Die hier vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden im Zuge der Planung aufgegeben und zu Wohnbaufläche umgewidmet.

Sonstige Baulichkeiten bestehen nicht.

7 Städtebauliches Konzept

Das angrenzende Bestandsgebiet zeigt sich aufgrund der topografischen Lage nach Süden hin zweigeschossig und nach Norden, zum Plangebiet hin, eingeschossig. Das Plangebiet selbst ist relativ eben. In Anlehnung an die hier bestehenden Gebäude werden Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Die Traufhöhe von 4,2 m ermöglicht die Ausbildung eines Kniestocks, sodass das Dachgeschoß in Verbindung mit den zulässigen Dachgauben als Vollgeschoß genutzt werden kann. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Gassenäcker.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

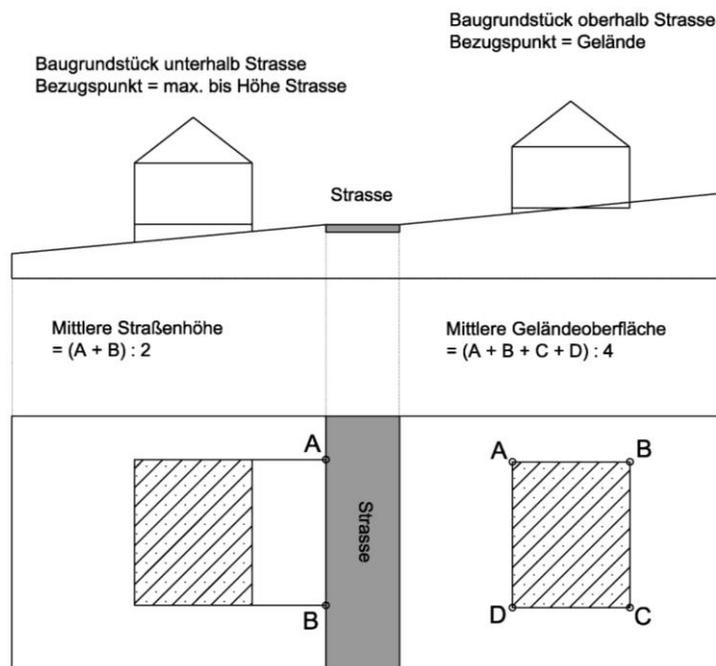
8.1 Art der baulichen Nutzung

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, soziale und sportliche

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 in Anlehnung an den umliegenden Bestand sowie der Ortsrandlage eine lockere Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden, Satteldach sowie einer angemessenen Durchgrünung vor. Die Umsetzung dieses Zieles wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen, Firsthöhen sowie der Grundflächenzahl gesichert. 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 traufständige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, werden großräumige Baufenster ausgewiesen. Um dennoch eine lockere Bebauung sicherzustellen, wird die maximal zulässige Gebäudelänge definiert.

Um ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten sowie um Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die Vorgartenflächen dürfen aus Gründen des Ortsbildes nur bis zu 50% durch Garagen, Carports und Stellplätze überbaut werden.

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 dient der Anlage einer Obstbaumwiese. Diese bildet einen Übergang vom Siedlungskörper zur freien Landschaft hin.

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In der mit LR 1 gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten der Stadt ein Leitungsrecht mit 3 m Breite für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung eines Regenwasserkanals gesichert.

In der mit LR 2 gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens ein Leitungsrecht mit 3 m Breite für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer unterirdischen Niederspannungsleitung gesichert.

8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch das festgesetzte Pflanzgebot soll eine räumliche Einfassung des Plangebietes zur freien Landschaft hin sowie eine ökologische Aufwertung der Grünstrukturen erfolgen.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden durch nachfolgend dargestellte planexterne und planinterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die Grundstücke für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in städtischem Besitz. Die Stadt verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Darstellung umzusetzen.

8.10.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1: Erstpflanzung einer Biotopfläche (Baurechtliches Ökokonto, Lfd-Nr. 0034)

- Beschreibung der Maßnahme siehe Umweltbericht

Maßnahme A2: Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland (Baurechtliches Ökokonto, Lfd-Nr. 0039)

- Beschreibung der Maßnahme siehe Umweltbericht

8.10.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht dargestellten internen Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus den Pflanzgeboten PFG 1- 3 wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8.10.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken selbst erfolgen können, sind den Verursachern zuzuordnen. Im Plangebiet ergeben sich hieraus Kosten beim Eingriff für den Bau der Erschließungsanlage sowie Kosten durch den Eingriff bei der Bebauung der Baugrundstücke. Die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wurden den Verursachern zugeordnet und entsprechend festgesetzt.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung

In Anlehnung an den umliegenden Bestand werden Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten- und Einschnitten getroffen. Die Regelungen dienen dazu, einen städtebaulich erkennbaren Zusammenhang des Siedlungskörpers herzustellen sowie eine optische Geschlossenheit der geneigten Dächer sicherzustellen.

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	1,67 ha
Öffentliche Grünfläche	0,83 ha
Straßenverkehrsfläche	0,23 ha
Gesamtfläche	2,73 ha

12 Umweltbericht

siehe Anlage