

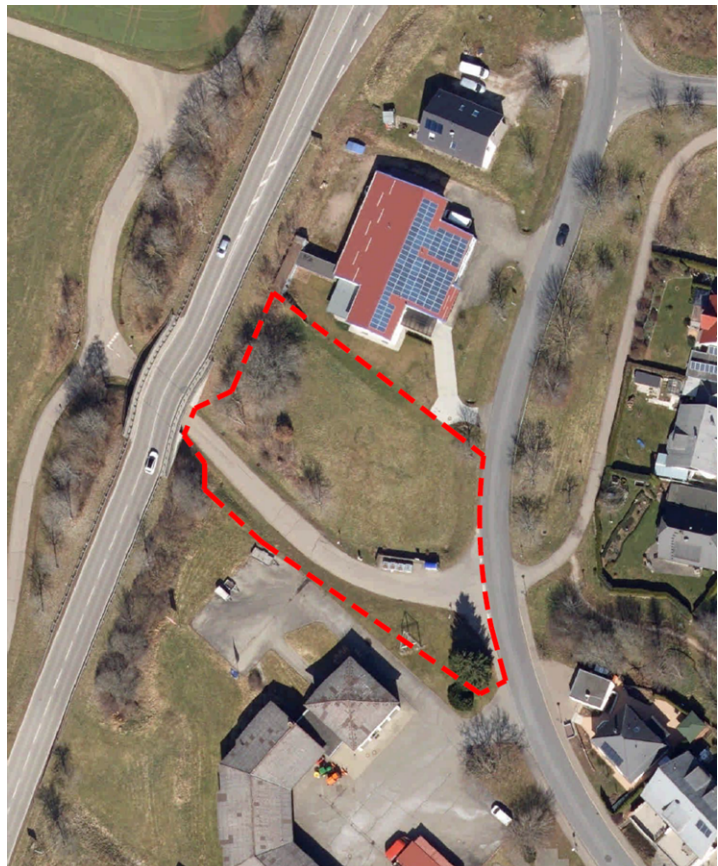
Stadt Villingen-Schwenningen  
Stadtbezirk Pfaffenweiler

Bebauungsplan 'Auf der Eck III, 3.  
Änderung'

Begründung

Stand zum Satzungsbeschluss:  
07.03.2025

Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB



**Inhalt**

1	Planungsanlass und -erfordernis .....	4
2	Ziele und Zweck der Planung .....	4
3	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs .....	4
4	Verfahren .....	5
5	Planerische Rahmenbedingungen .....	5
5.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	5
5.2	Flächennutzungsplan.....	5
5.3	Bestehende Bebauungspläne.....	5
5.4	Alternativenprüfung.....	6
6	Bestand .....	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
7.1	Maß der baulichen Nutzung .....	7
7.2	Fläche für den Gemeinbedarf .....	8
7.3	Verkehrsflächen .....	8
7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
8	Flächenbilanz .....	8
9	Auswirkungen der Planung .....	8
9.1	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....	8
9.2	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	8
9.3	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima .....	9
9.4	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....	9
9.5	Durchführung der Bodenordnung.....	9
10	Umweltbeitrag .....	9
10.1	Naturräumliche Eingliederung .....	9
10.2	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung und Erholung .....	9
10.3	Schutzgut Landschaftsbild und Fläche.....	9
10.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie potentielle natürliche Vegetation.....	10
10.5	Schutzgut Boden und Geologie .....	10
10.6	Schutzgut Wasser .....	11
10.7	Schutzgut Klima / Luft / Emissionen .....	11
10.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	11
10.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	12
10.10	Summationswirkung .....	12
10.11	Bauzeitenregelung.....	12
10.12	Durchgrünung des Plangebiets .....	12

### **Rechtsgrundlagen:**

Der Bebauungsplan "Auf der Eck III, 3. Änderung" wurden auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **Gutachten:**

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung  
(faktorgrün vom 08.08.2024)

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Das Feuerwehrhaus Pfaffenweiler ist an seinem jetzigen Standort am Neuen Weg hinter der Ortsverwaltung räumlich sehr stark eingeschränkt. Durch die beengten Verhältnisse und das Fehlen von Parkplätzen für die Einsatzkräfte der Feuerwehr in ausreichender Anzahl bestehen Konflikte.

Der Perspektivplan Gefahrenabwehr 2021-2031 der Feuerwehr Villingen-Schwenningen sieht Pfaffenweiler als Standort für ein Drehleiterfahrzeug, Löschfahrzeug LF10, ein Mannschaftstransportwagen wie auch ein Tanklöschfahrzeug TLF 3000 vor, mit dem der Bereich VS-Süd (Pfaffenweiler, Tannheim und Herzogenweiler) sowie bei Sonderlagen und zur Sicherstellung des Grundschutzes, in Bezug auf den Brandschutz und der technischen Hilfeleistung, das gesamte Stadtgebiet abgedeckt wird. Das bestehende Drehleiterfahrzeug konnte bisher nur notdürftig in einer gemieteten Zeltgarage untergebracht werden.

Zudem sind auch die Verhältnisse in den Umkleideräumlichkeiten sehr beengt und nicht funktional. Diese sehr beengten Räumlichkeiten befinden sich im Anwesen Hauptstraße 30 angrenzend zum Rathaus. Faktisch ist lediglich ein Umkleideraum mit den dazugehörigen Spinden vorhanden. Die Feuerwehrkameradinnen müssen sich in einem kleinen Getränkelageraum umziehen.

Der Umkleideraum muss gleichzeitig als Versammlungs- und Schulungsraum genutzt werden, dies entspricht in keinsten Weise der aktuell gültigen Norm für Feuerwehrhäuser (DIN 14092). Duschen sind nicht vorhanden.

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt deshalb für die Freiwilliger Feuerwehr Villingen-Schwenningen, Abteilung Weilersbach, die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Ein passender Standort wurde auf dem städtischen Grundstück Flst. 1295/1 (Grünfläche im Oberdorf) gefunden. Zur Realisierung des Vorhabens ist die 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Auf der Eck III" notwendig.

## 2 Ziele und Zweck der Planung

Das bestehende Feuerwehrhaus in Pfaffenweiler entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Eck III" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Feuerwehrgerätehauses am Standort im Oberdorf geschaffen werden.

## 3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Pfaffenweiler und weist eine Fläche von ca. 0,27 ha auf. Im Westen befindet sich die L 181, nördlich und südlich grenzen gemischt genutzte bzw. gewerbliche Bauflächen an den Geltungsbereich und östlich befindet sich nach einer Grünachse ein Wohngebiet. Der Geltungsbereich umfasst die Flst. 64 (teilweise), 64/1 (teilweise) und 1295/1.

## 4 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan "Auf der Eck III" festgesetzt. Die Änderung kann im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § (4) 1, die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie die zusammenfassende Erklärung durchgeführt werden.

## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsplanes. Die vorliegende Planung beschränkt sich auf den Innenbereich Pfaffenweilers, so dass keine Außenwirkung entfaltet wird.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen (wirksam seit dem 28.02.1998, Stand: 41. Änderung des FNP 2009) stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

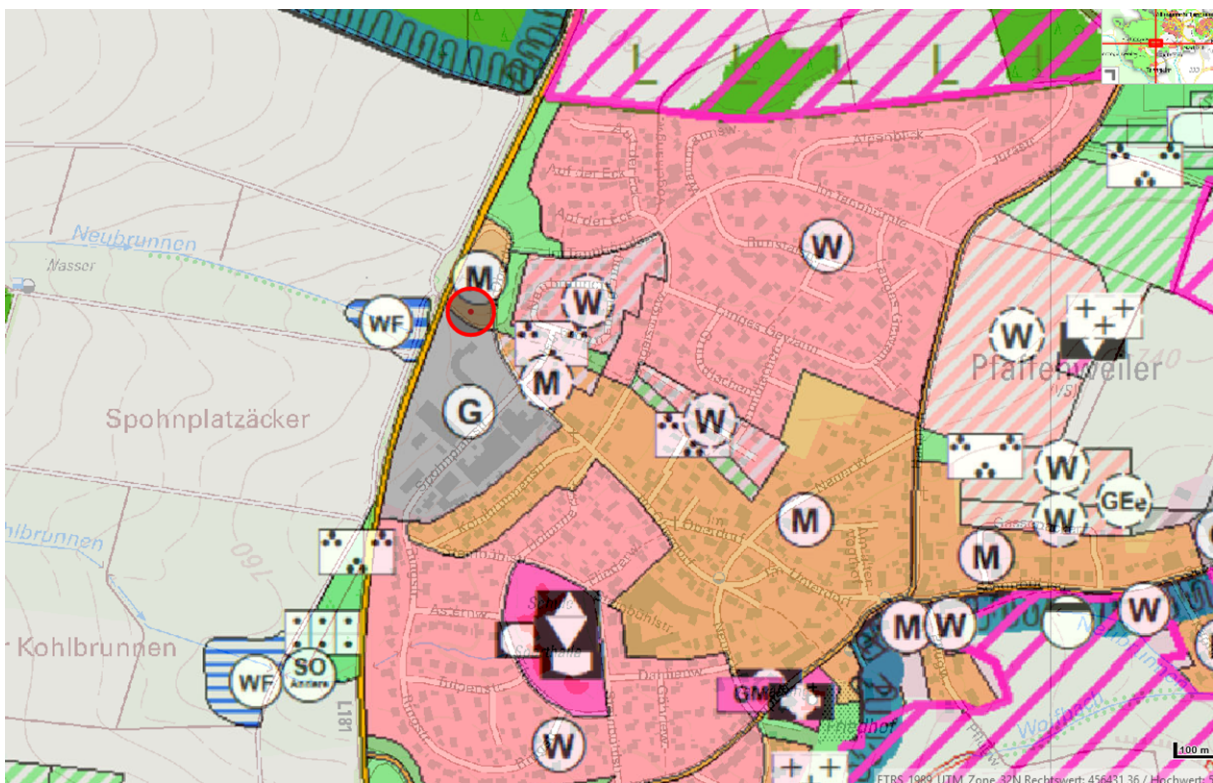


Abb. 1 Ausschnitt FNP 2009

### 5.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan "Auf der Eck III" und ist dort als öffentliche Grün- und Verkehrsfläche festgesetzt. Durch den Bebauungsplan "Auf der Eck III, 3. Änderung" wird ein

ca. 0,27 ha großer Teilbereich überplant. Die bisherigen Festsetzungen treten nach Rechtskraft dieser Änderung außer Kraft.

## 5.4 Alternativenprüfung

### Standort 1 Jetzige Feuerwehr:

Das Feuerwehrhaus Pfaffenweiler ist an seinem jetzigen Standort am Neuen Weg hinter der Ortsverwaltung räumlich sehr stark eingeschränkt. Durch die beengten Verhältnisse und das Fehlen von Parkplätzen für die Einsatzkräfte der Feuerwehr in ausreichender Anzahl bestehen Konflikte.

### Standort 2 Betriebsgelände Fa. Reiko-Trenkle:

Der Standort eignet sich aufgrund seiner Lage, der vorhandenen Infrastruktur mit Hallen und Lagerflächen sowie Freiflächen für die Parkierung sehr gut für ein Feuerwehrgerätehaus. Aufgrund der Preisvorstellungen und fehlender Verkaufsbereitschaft des Eigentümers wurde dieser Standort wieder verworfen.

### Standort 3 Bushalle Fa. Wursthorn:

Dieser Standort wurde aufgrund der überwiegenden Nachteile, wie Lage mitten im Wohngebiet und fehlender Parkierungsmöglichkeiten, verworfen.

### Standort 4 Parkplatz Fa. Aptar:

Dieser Standort eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe sehr gut für ein Feuerwehrgerätehaus. Trotz fortgeschrittener Verhandlungen hat die Firma Aptar sich am Ende gegen einen Verkauf des Firmenparkplatzes entschieden.

### Standort 5 Hügge-Areal:

Der Eigentümer war nur bereit, das gesamte Areal zu verkaufen. Aufgrund dessen sowie der Preisvorstellungen des Eigentümers wurde dieser Standort verworfen.

### Standort 6 Grünfläche Im Oberdorf:

Der Standort liegt verkehrsgünstig am westlichen Ortsrand mit direkter Anbindung an die L 181. Das Grundstück befindet sich bereits im städtischen Eigentum und weist eine ausreichende Größe auf.

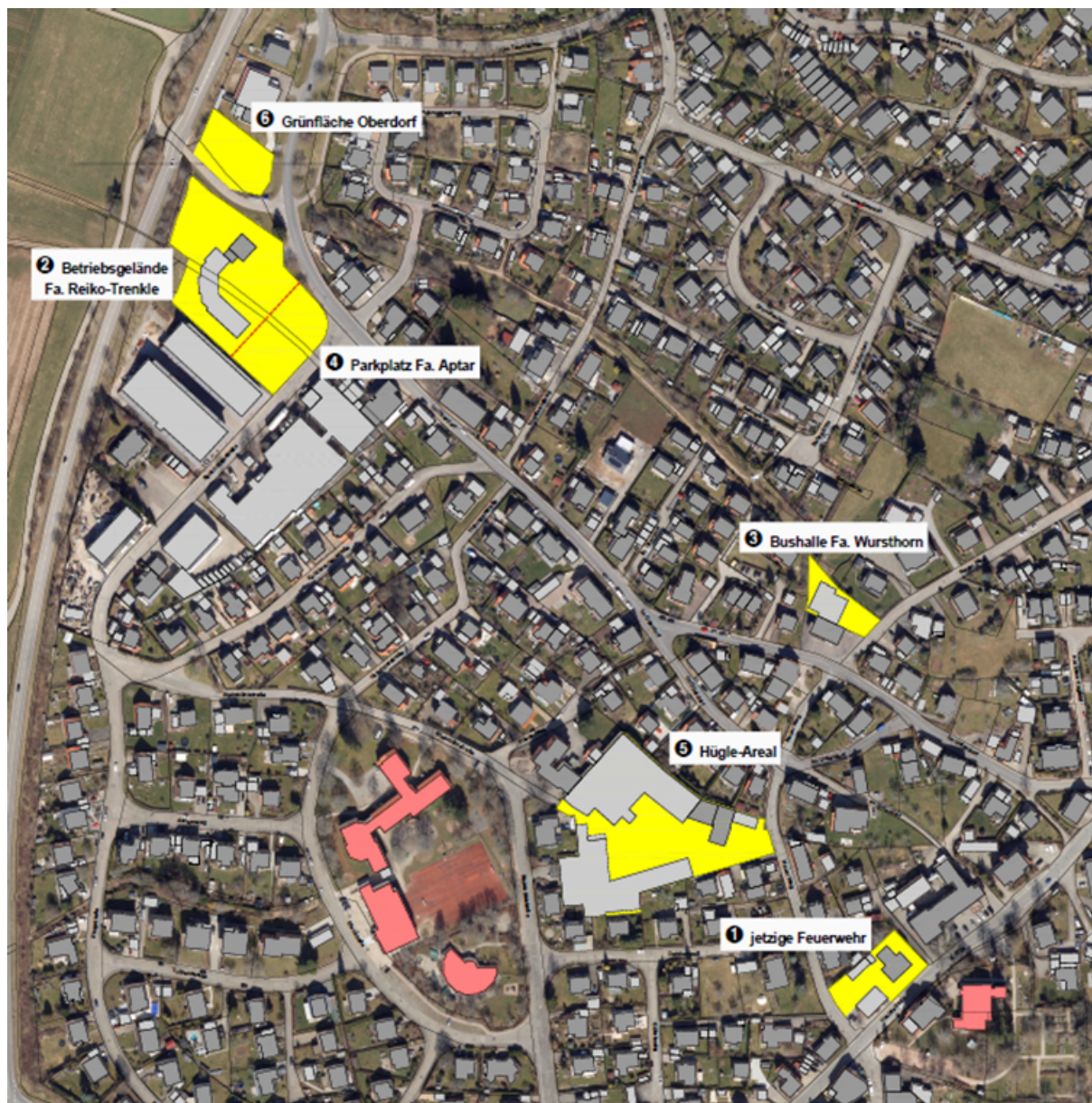


Abb. 2 Alternativstandorte

## 6 Bestand

Das Plangebiet besteht größtenteils aus Wiese und kleinflächigen Gehölzbeständen. In Randbereichen sind die bestehenden öffentlichen Verkehrsräume vorhanden.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden anhand der Vorgaben für das Bauvorhaben vorgenommen und sichern dessen Umsetzung.

## 7.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehrhaus ausgewiesen.

## 7.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets wird durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkierungsflächen) rechtlich gesichert. Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zur Baufläche.

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

Die PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, um einen Großteil des Regenwassers direkt versickern zu lassen.

## 7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung, Baumpflanzungen und sonstigen Bepflanzungen soll ein positiver Beitrag für das Kleinklima sowie das Ortsbild geleistet werden.

# 8 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche	1.798 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	449 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkierungsfläche)	273 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	206 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.726 m<sup>2</sup></b>

# 9 Auswirkungen der Planung

## 9.1 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge des Vorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen leicht erhöhen. Die hierdurch stärker belastete Straße Im Oberdorf ist hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

## 9.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Auf umliegende Nutzungen wirkt sich das Vorhaben nicht störend aus.

### 9.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Negative Folgen für Natur, Landschaft und Klima treten insbesondere durch die Flächenversiegelung auf. Die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch Pflanzgebote auf dem Grundstück minimiert.

### 9.4 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Das Projekt ist in der Finanzplanung enthalten.

### 9.5 Durchführung der Bodenordnung

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

## 10 Umweltbeitrag

Nachfolgend erfolgt neben einer Bestandsaufnahme, die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Ebenfalls werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs dargestellt.

### 10.1 Naturräumliche Eingliederung

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 754 bis 759 m. ü. NN im "Südöstlichen Schwarzwald" (LUBW 2024). Die Ortschaft Pfaffenweiler ist ländlich geprägt.

### 10.2 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung und Erholung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Wiese mit einigen Gehölzen umgeben von drei Straßen und gewerblich genutzten Bestandsgrundstücken. Die Unterführung unter der L 181 verbindet die Siedlungsflächen mit dem Offenland welches für Spaziergänge z. B. zur Feierabenderholung genutzt wird. Die Fläche selbst besitzt eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Der Verkehrslärm auf der stark frequentierten L 181 wirkt beeinträchtigend auf das Schutzgut "*Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaft*".

Aufgrund der Vorbelastung der Fläche und da die Unterführung erhalten bleibt, gibt es nur geringe Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

### 10.3 Schutzgut Landschaftsbild und Fläche

Das Untersuchungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,27 ha und liegt komplett in der Siedlungsfläche von Pfaffenweiler und wird bei der LUBW nicht in einem unzerschnittenem Raum zugeordnet. Etwa 9 % der Fläche (Straßenverkehrsfläche und Containerstellfläche) ist versiegelt, ca. 91 % sind Freiflächen.

Das Plangebiet ist charakterisiert im Norden durch eine Grünlandvegetation, im Westen durch Gehölze und im Süden durch den asphaltierten Weg unter der L181. Es gibt ein Gefälle von Norden nach Süden. Die Landschaft ist durch das dörfliche Wohngebiet im Osten, das Gewerbegebiet im Süden und die Landstraße im Westen geprägt.

Mit der Planung wird eine bisher als Frei- und Grünfläche vorgesehene Fläche baulich genutzt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Planung und der integrierten Lage nicht zu erwarten.

#### 10.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie potentielle natürliche Vegetation

Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes "*Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* [...]" ist die vorliegende Relevanzprüfung zum Gebiet (siehe Anlage). Das Gebiet wurde im Jahr 2024 vom Büro Faktorgruen untersucht, die dabei erhobenen Biotoptypen wurden in die Biotoptypen des Bilanzierungsmodells im Schwarzwald-Baar-Kreis übersetzt und werden in Abb. 3 dargestellt. Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von keinen planungsrelevanten Arten auszugehen ist.

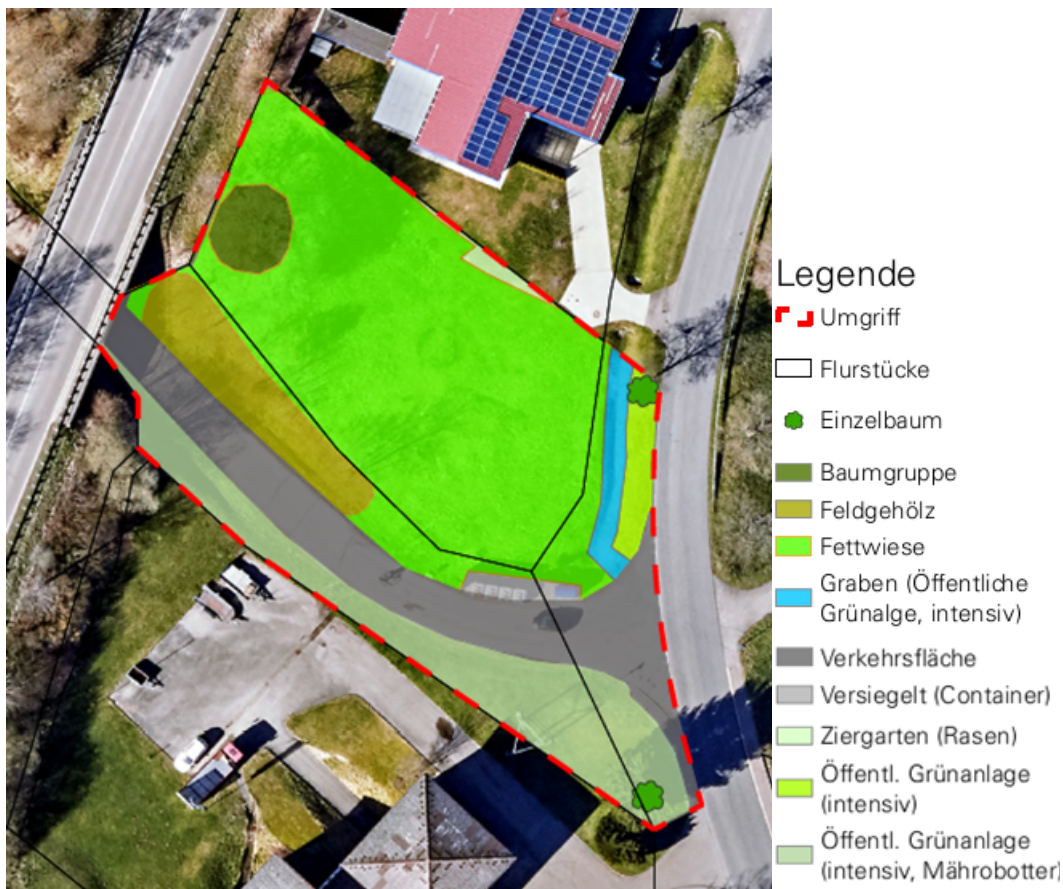


Abb. 3 Bestand in Biotoptypen des SBK-Modells

#### 10.5 Schutzgut Boden und Geologie

Geologisch ist das Gebiet dem oberen Bundsandstein zuzuordnen. Diese gehören zum Schwarzwald. Im Plangebiet finden sich laut der Karten des LGRB Baden-Württemberg (1:50.000) die Geologische Einheit Terrassensedimente (Mittelgebirge) (qpTS) der pleistozänen Flussablagerungen. Laut bodenkundlicher Einheit (1:50.000) gehört die Planfläche größten Teil zu "Mittel tiefes bis tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (b38)" und im Süden zu einem kleinen Teil zu "Pseudogley und Stagnogley aus blockschutthaltigen pleistozänen Flussablagerungen (b55)". Dieser kleinere Teil ist durch den Feldweg versiegelt. Nach ALB und ALK ist die Fläche nicht bewertet, daher wird für die Bilanzierung die Bewertung der Bodenfunktionen für die hauptsächlich vorkommende bodenkundliche Einheit "Mittel tiefes bis tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen" vorgenommen.

Die Bodenfunktion im Bestand spielen eine wichtige ökologische Rolle, die Funktionen als Filter und Puffer für Schadstoffe und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf werden mit mittel eingestuft, die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch eingestuft. Die Fläche hat als Sonderstandort für naturnahe Vegetation keine hohe oder sehr hohe Bewertung. Die Gesamtbewertung erreicht einen Wert von 2.17 und ist damit mittel.

Durch die Bebauung wird ein Teil des Bodens versiegelt. Der Eingriff wird durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduziert.

## 10.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet zählt zur hydrogeologischen Einheit des oberen Buntsandsteins, dieser ist ein Grundwassergeringleiter (LGRB, HÜK350).

Aus den Kartengrundlagen der LUBW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet weder als Überschwemmungsgebiet noch als Überflutungsfläche dargestellt wird.

Im Osten der Vorhabensfläche verläuft straßendbegleitend in Nord-Süd-Richtung ein Graben, welcher überwiegend trocken liegt.

Zu beachten ist die Starkregeneigniskarte Villingen-Schwenningen in Abb. 4, dort ist ersichtlich das im Falle eines Starkregens das Wasser von den Feldern durch die Unterführung nach Pfaffenweiler fließt. Im betroffenen Bereich sind jedoch lediglich Verkehrsflächen vorgesehen.

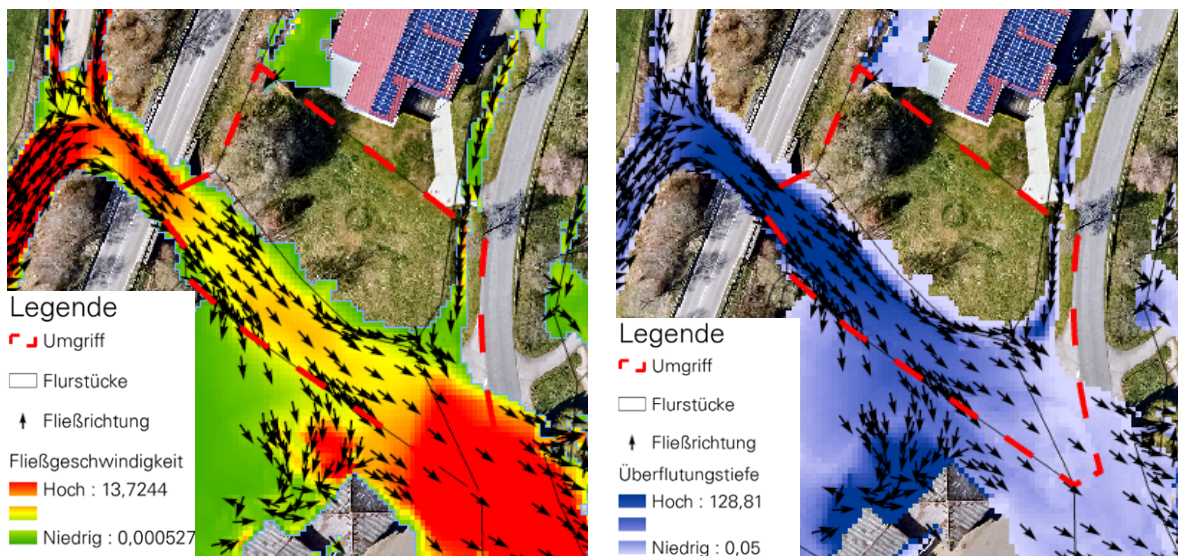


Abb. 4 Starkregenauswirkung im Plangebiet (Bestandssituation)

## 10.7 Schutzgut Klima / Luft / Emissionen

Die Freiflächen haben einen positiven Einfluss auf das Lokalklima und die allgemeine Luftzirkulation in VS-Pfaffenweiler. Aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens und der kühlenden Durchgrünung hat das Vorhaben einen zu vernachlässigenden kleinen Einfluss auf das Lokalklima.

## 10.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kultur-, Boden- oder Bau- denkmalen im Untergrund.

## 10.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des Schutzgutes "Boden" und des Schutzgutes "Fläche" wirkt sich unmittelbar durch Verringerung der Grundwasserneubildung auf das Schutzgut "Wasser", durch Veränderung des Kleinklimas auf das Schutzgut "Klima", sowie durch den Verlust von Lebensraum auf das Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt" aus. Der Eingriff wird durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduziert. Eine zukunftsfähig aufgestellte Feuerwehrrabteilung liegt im öffentlichen Interesse.

## 10.10 Summationswirkung

Das Plangebiet schließt direkt an ein bestehendes Mischgebiet sowie die westlich anschließende L181 an und verstärkt somit die bestehende Vorbelastung. Aufgrund der planinternen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie der Dachbegrünung und den Bepflanzungen, wird die zusätzliche Beeinträchtigung durch das Plangebiet auf ein geringstmögliches Maß gehalten.

## 10.11 Bauzeitenregelung

Um eine Verletzung oder Tötung von Tieren zu verhindern, dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

## 10.12 Durchgrünung des Plangebiets

### Pflanzgebot 1 (PFG 1): Dachbegrünung

Schaffung von Sekundärlebensräumen und Pufferung von Niederschlagswasser durch Begrünung von Dächern. Zusätzlich dient die Dachbegrünung der Vermeidung der Erwärmung des Siedlungskörpers durch Verdunstungskühlung. Die Vorgaben für die Ausführung, die Mindestqualitäten und die Artenauswahl in der Pflanzliste sind zu beachten.

### Pflanzgebot 2 (PFG 2): Baumpflanzungen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Baumpflanzungen positiv beeinflusst. Die Vorgaben für die Ausführung, die Mindestqualitäten und die Artenauswahl in der Pflanzliste sind zu beachten.

### Pflanzgebot 3 (PFG 3): Pflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung positiv beeinflusst. Die Vorgaben für die Ausführung, die Mindestqualitäten und die Artenauswahl in der Pflanzliste sind zu beachten.

**Hinweis:** Gem. § 13 Abs. 3 BauGB und § 13a Abs. 2 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB abgesehen.