



**Begründung  
zum Bebauungsplan und zu den  
örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet**

**“Industriegebiet-Ost”**

im Stadtbezirk Schwenningen

für

das Gelände nördlich und westlich des Spittelbronnerweges, östlich der Albertistrasse südlich der städtischen forstwirtschaftlichen Flächen bestehend aus den Flurstücken 1479, 1479/1, 2400/1, 2400/2, 6349, 6349/1, 6354, 6354/1, 6357, 6357/1, 6357/2, 6357/3, 6357/4, 6357/5, 6357/6, 6357/7, 6357/8, 6357/9 und Teilen der Flurstücke 1366/2, 1366/3, 1435, 1440, 1440/1, 1894/1, 1894/4, 2400, 6353, 6358, 6363, 6369 in der Gemarkung Schwenningen sowie für die Flächen im Gewann Lange Halde bestehend aus den Flurstücken 2850, 2851, 2852, 2853/1, 2853/2, 2854/1, 2854/2, 2855, 2856/1 bis 2856/6, 2857, 2858/1, 2858/2, 2859, 2860, 2861 und 2862.

07.10.2003

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

**Amt für Stadtentwicklung**  
Planbezirk Ost

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET-OST** das Gelände nördlich und westlich des Spittelbronnerweges, östlich der Albertistrasse südlich der städtischen forstwirtschaftlichen Flächen bestehend aus den Flurstücken 1479, 1479/1, 2400/1, 2400/2, 6349, 6349/1, 6354, 6354/1, 6357, 6357/1, 6357/2, 6357/3, 6357/4, 6357/5, 6357/6, 6357/7, 6357/8, 6357/9 und Teilen der Flurstücke 1366/2, 1366/3, 1435, 1440, 1440/1, 1894/1, 1894/4, 2400, 6353, 6358, 6363, 6369 in der Gemarkung Schwenningen sowie für die Flächen im Gewinn Lange Halde bestehend aus den Flurstücken 2850, 2851, 2852, 2853/1, 2853/2, 2854/1, 2854/2, 2855, 2856/1 bis 2856/6, 2857, 2858/1, 2858/2, 2859, 2860, 2861 und 2862.

## **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 .....	7
2.3 Flora und Fauna .....	7
2.4 Baugrund – Geologie – Hydrologie.....	7
2.5 Altlasten, Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen .....	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
3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten .....	10
3.6.1 Baumschutzsatzung.....	10
3.6.2 Vorprüfung des Einzelfalles (UVP-Gesetz) .....	10
<b>II. Planbild.....</b>	<b>12</b>

<b>1.0 Planungsziele</b> .....	<b>12</b>
<b>2.0 Wesentlicher Planinhalt</b> .....	<b>13</b>
2.1 Industriegebiet .....	13
2.2 Verkehrsflächen.....	13
2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	13
2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: land- und forstwirtschaftlicher Weg.....	14
2.3 Forstflächen .....	14
2.4 Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
2.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen .....	14
2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
<b>3.0 Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	15
3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	16
3.3 Nebenanlagen .....	16
3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	16
3.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	17
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	17
3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	19
3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	19
3.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 b BauGB).....	20
<b>4.0 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>21</b>
4.1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW) 21	
4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW) .....	21
4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO-BW) ....	22
4.4 Erfordernis der Kenntnisausgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW).....	22
<b>5.0 HINWEISE</b> .....	<b>23</b>
5.1 Flächenschwerpunkt.....	23
5.2 Bodendenkmalschutz.....	23
5.3 Bodenschutz.....	23
5.4 Natur und Landschaft .....	24
5.5 Altlastenverdachtsflächen .....	24

5.6	Ziviler Luftverkehr.....	24
5.7	Wasserschutzgebiet .....	24
5.8	Leitungsrechte.....	24
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>25</b>
6.1	Nutzungen.....	25
6.2	Flächen mit sonstigen Planungsbindungen .....	25
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>1.0</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>2.0</b>	<b>Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....</b>	<b>26</b>
<b>3.0</b>	<b>Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....</b>	<b>26</b>
<b>4.0</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>26</b>
<b>5.0</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....</b>	<b>27</b>
5.1	Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen .....	27
<b>6.0</b>	<b>Durchführung der Bodenordnung .....</b>	<b>27</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>28</b>
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>29</b>
<b>C.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>30</b>
<b>1.0</b>	<b>Eingriffs- ⇔ Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>30</b>
1.1	Bestand – Biotischer Teil.....	30
1.2	Planung – Biotischer Teil.....	30

<b>2.0 Pflanzliste vom 01.07.1999 .....</b>	<b>33</b>
2.1 Laubbäume .....	33
2.1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe) .....	33
2.1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe) .....	33
2.2 Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe) .....	33
2.3 Gehölze für geschnittene Hecken .....	33
2.4 Klettergehölze .....	33
2.5 Obstbäume (Streuobst und Wildobst): .....	33
2.6 Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte .....	34

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

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

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet-Ost" im Stbz. Schwenningen beschlossen.

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

Das Neubaugebiet soll in Aufnahme des bestehenden Industriegebiets nördlich des selben angesiedelt werden und künftig einen verkehrlichen Anschluss an die verlängerte Bundesstrasse B 523 bekommen. Das Bestandgebiet wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um einerseits das geringe Maß an baulicher Nutzung den Nutzungserfordernissen anzupassen und andererseits gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.01 die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen zu beschränken.

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 1479, 1479/1, 2400/1, 2400/2, 6349, 6349/1, 6354, 6354/1, 6357, 6357/1, 6357/2, 6357/3, 6357/4, 6357/5, 6357/6, 6357/7, 6357/8, 6357/9 und Teile der Flurstücke 1366/2, 1366/3, 1435, 1440, 1440/1, 1894/1, 1894/4, 2400, 6353, 6358, 6363, 6369 der Gemarkung Schwenningen sowie für die Flächen im Gewann Lange Halde bestehend aus den Flurstücken 2850, 2851, 2852, 2853/1, 2853/2, 2854/1, 2854/2, 2855, 2856/1 bis 2856/6, 2857, 2858/1, 2858/2, 2859, 2860, 2861 und 2862.

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

- |   |             |
|---|-------------|
| – den Spittelbronnerweg                         | – im Süden  |
| – die städtischen forstwirtschaftlichen Flächen | – im Norden |
| – den Spittelbronnerweg                         | – im Osten  |
| – die Albertistrasse                            | – im Westen |

sowie

- |   |             |
|---|-------------|
| – den Spittelbronnerweg                         | – im Süden  |
| – die städtischen forstwirtschaftlichen Flächen | – im Norden |
| – den Spittelbronnerweg                         | – im Osten  |
| – die Albertistrasse                            | – im Westen |

## **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich in seinem nördlichen Neubaugebiet als forstwirtschaftliche Fläche mit eingestreuten Grünlandnutzungen dar. Der südliche Teilabschnitt umfasst den Bestandsnutzungsbereich des Industriegebiets-Ost und weist nur noch einen geringen Teil an ungenutzten Grundstücken auf.

## **2.3 Flora und Fauna**

Das betreffende Bebauungsplangebiet befindet sich am Nordostrand der Gemarkung Schwenningen und ist sowohl nördlich als auch östlich von geschlossenen Waldflächen umgeben. An der West- und Südseite grenzt das schon bestehende Industriegebiet-Ost mit entsprechenden intensiven gewerblichen Nutzungen an. Die insgesamt zukünftig als Industriegebiet zu nutzenden Flächen von gut 4 ha sind heute überwiegend durch einen Nadelholzforst geprägt, der vorwiegend mit Fichte bestockt ist. Eine Teilfläche des zukünftigen Geländes ist heute mit einer Größe von knapp 1 ha als Mähwiese genutzt. Die restlichen Flächen werden von Wegen, die das angrenzende Waldgebiet erschließen, eingenommen.

Die insgesamt gut 3 ha Waldfläche, die durch das Bauvorhaben umgenutzt werden sollen, gehören zum ehemals zusammenhängenden Waldgürtel um den Stadtbezirk Schwenningen, der inzwischen durch vielerlei Nutzungen stark zerschnitten ist (Anmerkung: ggf. Waldfunktionen beim Forstamt abfragen). Die Wiesenfläche kann auch als lokal wirksame Kaltluftentstehungsfläche bezeichnet werden, wobei ein Abfließen der Kaltluft auf Grund der umgrenzenden gewerblichen Nutzung und der Waldflächen nur sehr eingeschränkt möglich ist. In dem geplanten Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

Der geologische Untergrund dieses Bereiches wird überwiegend aus den Lettenkohlschichten des Unteren Keupers und in Teilbereichen der obersten dolomitischen Region des Muschelkalkes gebildet. Bei dem Lettenkeuper handelt es sich um lehmige bis sandige, meist dunkle Lehme mit Einlagerungen von Sandstein und bräunlichgelbem Dolomit. Der Muschelkalk wird aus porös verwitterndem, etwas sandigem, hellgrauem Dolomit z.T. in kompakten Bänken gebildet. Es handelt sich überwiegend um arme Böden.

Somit entspricht die jetzige landwirtschaftliche Nutzung, abgesehen von der eigentlichen Mähwiese, den geologischen Verhältnissen.

## **2.5 Altlasten, Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück-Nummer 6349 die Altlastenfläche „AS Furnier Fuchs“. Die Fläche ist im Altlastenkataster mit b= belassen kategorisiert worden. Erdarbeiten, Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen auf diesen Flächen sind gutachterlich zu begleiten. Diese Maßnahmen sind mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen. Soweit sich durch Baumaßnahmen im überplanten Bereich Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

## **2.6 Erschließung**

### **2.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über den "Spittelbronnerweg" sowie über die "Albertistrasse" gewährleistet.

### **2.6.2 Medientechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird über die in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Strassen ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

## **3.0 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Gesamtfläche der Neubauf Flächen ("Schopfelen") befindet im Eigentum der Stadt Villingen Schwenningen. Das Bestandsgebiet (Industriegebiet-Ost) weist eine Vielzahl von privaten Einzeleigentümern auf.

### **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 nördliche Erweiterung eine Baufläche für eine weitere gewerbliche Nutzfläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit für das geplante Industriegebiet gegeben.

Im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zum Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Villingen-Schwenningen wurde am 10.06.1997 durch die Stadt Villingen-Schwenningen bei der Körperschaftsforstdirektion Freiburg ein Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG gestellt. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 25.06.1997 positiv beschieden.

### **3.2.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet 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 keine Aussage.

### **3.4 Regionalplan**

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

Der Teil "Industriegebiet-Ost" des Plangebiets wird als Siedlungsbestand transportiert, während der Bereich "Schopfelen" als forstwirtschaftliche Vorrangfläche behandelt wird. Wälder sind soweit möglich vor Beeinträchtigung zu schützen. Eine Umwandlung vorhandener Monostrukturen in standortgerechte Mischwälder wird angestrebt. Insbesondere Waldränder sind hinsichtlich ihrer ökologischen Funktion aufzuwerten.

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

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs zum Regionalplan ist der Bereich "Schopfelen" als Schutzwald ausgewiesen. "Schutzwälder" sind Waldflächen, die wichtige Schutzfunktionen für Boden, Wasser und Klima erfüllen. Sie sollen vorrangig in ihrem Bestand erhalten bleiben. Um einen möglichst naturnahen Zustand der Waldflächen zu erreichen, sollen der Umbau von Reinbeständen in standortgerechte Mischwälder fortgesetzt und die Waldränder verstärkt nach ökologischen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten gestaltet werden.

### **3.5 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen**

#### **3.5.1 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung sind einzuhalten. Nutzwürdige Trink- und Nutzwasservorkommen sind somit zu sichern und zu schützen. Das Grundwasser ist flächendeckend vor nachteiliger Beeinflussung zu bewahren. Eine Nutzung des Grundwassers ist zulässig, wenn seine ökologische Funktion erhalten bleibt und die Neubildung nicht beeinträchtigt wird. Aus Gründen des Trinkwasserschutzes sollte auf die Einrichtung von Erdwärmesonden verzichtet werden.

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

Geschützte Bereiche im Sinne des § 24a Landesnaturschutzgesetz sind hier nicht vorzufinden.

### **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)**

Das betreffende geplante Industriegebiet befindet sich am Nordostrand der Gemarkung Schwenningen und ist sowohl nördlich als auch östlich von geschlossenen Waldflächen umgeben. An der West- bzw. Südseite grenzt das schon bestehende Industriegebiet-Ost mit entsprechenden intensiven gewerblichen Nutzungen an. Die insgesamt zukünftig als Gewerbegebiet zu nutzenden Flächen von gut 4 ha sind heute überwiegend durch einen Nadelholzforst geprägt, der vorwiegend mit Fichte bestockt ist. Eine Teilfläche des zukünftigen Geländes ist heute mit einer Größe von ca. 1 ha als so genannte Stilllegungsfläche mit vor-maliger ackerbaulicher Nutzung ausgewiesen. Die restlichen Flächen werden von Wegen, die das angrenzende Waldgebiet erschließen, eingenommen.

Die insgesamt gut 3 ha Waldfläche, die durch das Bauvorhaben umgenutzt werden sollen, gehören als Fläche zum ehemals zusammenhängenden Waldgürtel um den Stadtbezirk Schwenningen, der inzwischen durch vielerlei Nutzungen stark zerschnitten ist. Die Wiesenfläche kann nur als sehr lokal wirksame Kaltluftentstehungsfläche bezeichnet werden, da ein Abfließen der Kaltluft auf Grund der umgrenzenden gewerblichen Nutzung und der Waldflächen nur sehr eingeschränkt möglich ist. In dem geplanten Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der geologische Untergrund dieses Bereiches wird überwiegend aus den Lettenkohlschichten des unteren Keupers und in Teilbereichen der obersten dolomitischen Region des Muschelkalkes gebildet. Bei dem Lettenkeuper handelt es sich um lehmige bis sandige, meist dunkle Lehme mit Einlagerungen von Sandstein und bräunlichgelbem Dolomit. Der Muschelkalk wird aus porös verwitterndem, etwas sandigem, hellgrauem Dolomit zum Teil in kompakten Bänken gebildet. Es handelt sich überwiegend um arme Böden. Deshalb sind sie auch mit Nadelwald bestockt. Eine Ausnahme bildet, wie schon erwähnt, die ehemals ackerbaulich genutzte Fläche, die sich zurzeit in der Stilllegung befindet.

Auch die geplanten Ausgleichsflächen am Rande des Bebauungsplangebietes werden durch die gleichen Rahmenbedingungen geprägt. Die Ausgleichsfläche

für den Wald in einer Größenordnung von 3,5 ha im Gewann „Lange Halde“ ist heute landwirtschaftlich genutzt, wobei die Nutzung aktuell zu je ca. 50 % aus Ackerland und Intensivgrünland besteht.

Sowohl im Bereich der Bestandsflächen als auch der geplanten Ausgleichsflächen gibt es keine ökologisch wertvollen Flächen. In den bei der Stadt Villingen-Schwenningen vorliegenden Kartierungen sowohl im Rahmen der Ausweisung von § 24 a-Flächen, als auch anderer Biotopkartierungen z.B. im Rahmen der Ausweisung von FFH-Flächen, sind keine floristischen und faunistischen Besonderheiten in diesem Bereich bekannt geworden.

Es ist nicht auszuschließen, da als Ausgleichsmaßnahme sowohl am Rand des Gewerbegebietes als auch auf der Ausgleichsfläche laubholzreicher Mischwald mit standortgerechten Gehölzen geplant ist, dass sich die Situation auf diesen Flächen sowohl im floristischen als auch faunistischen Bereich verbessern wird. Für das Landschaftsbild sind durch Ausweisung des Industriegebietes, im Anschluss an ein schon bestehendes größeres Industriegebiet, keine nachhaltigen Nachteile zu erwarten. Aus den Waldflächen heraus (Wanderwege) ist dieses Gebiet nur sehr eingeschränkt einsehbar.

Die durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass sich trotz der dargestellten Maßnahmen ein Defizit ergibt. Der dann noch notwendige Ausgleich ist durch eine Teilmaßnahme im Rahmen des Projektes „Wiederherstellung des Neckars“ vorzunehmen. Die an das Industriegebiet angrenzenden Waldflächen befinden sich im Einzugsgebiet/Quellbereich des Neckars, somit ist für diese Maßnahme auch ein räumlich funktionaler Zusammenhang gegeben.

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 Behörden auf Grund überschlägiger Prüfung und unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Im Rahmen der hier getätigten Ausführungen sind die wesentlichen Kriterien der Vorprüfung nach Anlage 2 abgearbeitet. Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes und der angrenzenden Flächen wurde erläutert. Die Nutzungsabsichten sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend dargestellt. Somit ist aus unserer Sicht der Kriterienkatalog für die Vorprüfung des Einzelfalles, auch gemessen an der untergeordneten Bedeutung des Gebietes, ausreichend abgearbeitet worden. Diese Abarbeitung kommt zu dem Schluss, dass durch das geplante Industriegebiet entsprechend § 3 c UVP-Gesetz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden bzw. die verbleibenden Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden und somit die Bebauung bei Umsetzung aller geplanten Ausgleichsmaßnahmen als insgesamt umweltverträglich einzustufen ist.

## II. Planbild

### 1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf hinsichtlich seiner Größe angemessenen Entwicklung des bestehenden Siedlungskörpers des Stadtbezirks geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung an industriell nutzbarer Baufläche zur vorrangigen Eigenentwicklung des Stadtbezirkes,
- Erweiterung des Siedlungsgefüges durch Nutzungszuführung von bislang forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Ortsrandlage bei Gewährleistung eines nutzungsorientierten Dichteansatzes,
- Berücksichtigung bestehender gewerblicher Nutzungen durch planungsrechtliche Sicherung,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt,
- Entwicklung der neuen Waldsaumes entsprechend der Vorstellungen des Regionalplanes nach ökologisch-ästhetischen Gesichtspunkten.

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft – ein reduzierter Flächenverbrauch aus gesamtstädtischer Sicht durch ein Höchstmaß baulicher Dichte,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich “industriell nutzbarer Entwicklungsflächen”,
- den Interessen einer guten verkehrlichen Anbindung des Industriegebietes

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 Natur und Landschaft.

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 Industriegebiet**

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird der Bereich "Schopfelen" im Übergang zwischen dem bestehenden Industriegebiet und dem angrenzenden Wald als Industriegebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer den baulichen Bestand aufnehmenden industriell nutzbaren Baufläche zur Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Bei einer nahezu flächigen Überbaubarkeit innerhalb des Industriegebietes beträgt das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 und BMZ 7,0.

Nördlich wird die überbaubare Grundstücksflächen durch den einzuhaltenden 30 m tiefen Waldabstand begrenzt.

Auf Grund der vorhandenen planungsrechtlichen und faktisch-nutzungsstrukturellen Ausprägungen wird, in Sicherung der vorhandenen baulichen Strukturen, der Bereich des Industriegebiets-Ost mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, insbesondere um das zulässige Maß der baulichen Nutzung den Anforderungen der Wirtschaft anzupassen, sowie um in Aufnahme des Leitbildbeschlusses des Gemeinderats der Stadt Villingen-Schwenningen zum Einzelhandel hier regulativ im Sinne der Stärkung der Innenstadt einzugreifen. Künftig sollen Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sein. Ausgenommen ist der Vertrieb von eigenproduzierter Ware, wenn er der Produktion untergeordnet ist und der Betriebszweck nicht vorrangig in der beschriebenen Einzelhandelsnutzung zu finden ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier auf eine Baumassenzahl von 7,0 angehoben.

### **2.2 Verkehrsflächen**

#### **2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das das Plangebiet umgrenzende öffentliche Straßenland des "Spittebronnerweges" wird zur Gänze, das der "Albertistraße" hälftig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die "Peter-Henlein-Strasse" als Stichstrasse wird in einem Teilbereich aufgegeben und den angrenzenden Industriegebietsflächen zugeordnet, um so das Betriebsgelände der dort beidseitig anliegenden Firma vereinigen zu können.

Ausgehend von der Albertistraße wird eine Verbindungsstrasse entlang der Böschungsoberkante zum verlängerten "Spittelbronnerweg" geführt. Der wiederum Anschluß an die B 523 erhalten soll. Die Anbindung an den verlängerten "Spittelbronnerweg" soll in Form eines Kreisverkehrsplatzes erfolgen. Die Musterquerschnittsbreite der Planstrasse A beträgt 2,0 m Gehweg, 7,0 m Fahrbahn, 2,5 m Parkstreifen.

Die von der Planstrasse A ausgehende Stichstrasse, Planstrasse B, nimmt die ehemalige "Peter-Henlein-Strasse" wieder auf und formt den bestehenden Wendehammer in Folge der Neutrassierung um. Die Musterquerschnittsbreite der Planstrasse B beträgt 9,0 m (1,5 m Gehweg, 7,0 m Fahrbahn, 0,5 m Schrammbord). Ein Flächenzuerwerb von dem nördlich angrenzenden bestehenden Gewerbebetrieb wird für dieses Teilstück notwendig.

Im Zuge der Teilentwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche "Peter-Henlein-Strasse" verbleibt nun mehr eine Restfläche, die im Anschluss an den neuausgeformten Wendepunkt der Erschließung der Gewerbegrundstücke "Peter-Henlein-Strasse Nr. 25" und "Nr. 27" dient.

### **2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: land- und forstwirtschaftlicher Weg**

In Ersatz des aufzugebenden forstwirtschaftlichen Weges wird zwischen Waldrand und nördlicher Industriegebietsgrenze ein an den parallel zu dem verlängerten Spittelbronner Weg geführten Forstweg anzuschließender Wirtschaftsweg geführt. Der geplante forstwirtschaftliche Weg erhält in seinem Endpunkt eine Wendepunkte.

## **2.3 Forstflächen**

Entlang der nördlichen Begrenzung des Industriegebiets sowie jenseits des verlängerten "Spittelbronnerweges" werden Teilflächen des angrenzenden Forstes in den Geltungsbereich aufgenommen um ihn hinsichtlich seiner ökologischen und ästhetischen Qualität dahingehend aufzuwerten, dass ein Mischwaldsaum ausgebildet wird, der zu dem auch noch eine bessere Sturmresistenz aufweist. Die notwendigen Ersatzpflanzungen für den verlustig gegangenen Forst im Bereich "Schopfelen" werden in Abstimmung mit der Körperschaftsforstdirektion Freiburg im Gewann "Lange Halde" vorgesehen. Sie dienen der Verbreiterung des dort relativ schwach ausgeprägten Waldgürtels um Schwenningen. Die Fläche beträgt ca. 4,3 ha., so dass dem Eingriff in den Forst im Bereich "Schopfelen" hierdurch Rechnung getragen werden kann.

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

Oberhalb der Hangkante werden innerhalb des Straßenkörpers der Planstrasse A zur Gliederung der Parkierungsflächen Baumpflanzungen vorgesehen. 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.

## **2.5 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) auf der bestehenden Böschung zum "Industriegebiet-Ost" in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

## **2.6 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 Aufwertung des nördlich angrenzenden Waldsaums eine gemischte Gehölzstruktur ausgebildet, die sowohl ökologisch wertvoller als auch weniger sturmanfällig ist.

### 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 Industriegebiet (GI) sind von den Ausnahmen nach § 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

Begründung:

In Aufnahme der bestehenden Nutzungsstruktur werden zur Sicherung der dominanten produzierenden gewerblichen Nutzung reine Dienstleistungsunternehmen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

**Im Industriegebiet (GI) ist gemäß § 9 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 Plangebietes

**Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.**

**Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn**

- **in diesen eigenproduzierte Waren angeboten werden**
- und**
- **die Einzelhandelsfunktion der Produktion deutlich untergeordnet ist.**

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 ihrer Zugehörigkeit zu einem vor Ort produzierenden Betrieb dies bezüglich den Vorstellungen der Stadt.

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

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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**

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.**

Begründung:

Im Sinne der Gestaltung des halböffentlichen Raums wird zur Offenhaltung der Vorgartenzone eine Unzulässigkeit auch von Nebenanlagen festgesetzt.

### **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 Böschungsverhältnis 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 PKW-Stellplatzanlagen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Ausgenommen hiervon sind ebensolche Anlagen innerhalb der gekennzeichneten Altlastenfläche.

Begründung:

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird zur Sicherung der natürlichen Bodenfunktion der Befestigungsgrad von oberirdischen Stellplatzanlagen definiert.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten, pflanzenbestandenen Bodenschichten von mindestens 0,30 Meter Stärke zu versickern. Ausgenommen hiervon ist die im Planbild gekennzeichnete Altlastenfläche. Zu den unverschmutzten Niederschlagswassern gehören nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.

Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und ungünstigen topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer an die öffentliche 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 der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft der Sicherung der Grundwasserqualität vor Ort.

**Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein 20 m tiefer Mischwaldsaum auszubilden.**

Begründung:

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird, zur Aufwertung des nördlich angrenzenden Waldsaums eine gemischte Gehölzstruktur ausgebildet, die sowohl ökologisch wertvoller als auch weniger sturmanfällig ist.

**Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch private Bauvorhaben gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 17.01.2003 (siehe Anlage 1.) werden die Sammelausgleichsmaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß der textlichen Festsetzung 6.3 sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 8.6 zu 12 % zugeordnet.**

**Zum Ausgleich des darüber hinaus bestehenden Kompensationsdefizits ist die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Flächen, Flurstücks-Nr. 2850, 2851, 2852, 2853/1, 2853/2, 2854/1, 2854/2, 2855, 2856/1 bis 2856/6, 2857, 2858/1, 2858/2, 2859, 2860, 2861 und 2862 aufzuforsten.**

**Für den noch verbleibenden Kompensationsbedarf von 32.6 Wertpunkten ist eine zweckgebundene Ausgleichszahlung zu leisten.**

**Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Hand gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 17.01.2003 (siehe Anlage 1.) werden die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 8.6 zu 88 % zugeordnet.**

Begründung:

Regelung der Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen zu möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft

### **3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.**

Begründung:

Planungsrechtliche Sicherung des Leitungsbestandes

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

**Oberirdische, offene Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger standorttypischer Laubbaum (siehe Anlage 2) in einer mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

Begründung:

Gliederung, offener, ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen, um so die Einbettung des Industriegebiets in das Umfeld zu gewährleisten und das städtebaulich geringwertige Erscheinungsbild der Parkierungsflächen aufzuwerten. Darüber hinaus wird hierdurch ein Beitrag zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets im Sinne der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft geleistet.

**Im Industriegebiet (GI) 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 Industriegebiet (GI) 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 50 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:

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft (hier: u.A. Schutzgut Landschaftsbild) soll die Planstraße A durch eine einseitige Baumreihe begleitet werden. Ein starkwüchsiger Gehölzriegel vor die möglichen Gebäude platziert soll einen möglichst harmonischen Übergang zu der bestehenden, nördlichen Waldkulisse gewährleisten.

### **3.9 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:

Die bestehende der Hangkante fassend 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:

	Maximale Höhe in m
Zulässige Anlagenhöhe:	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.

#### 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. Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.

Freistehende Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen. Die maximale Größe einer Werbeanlage beträgt 25 m<sup>2</sup>.

Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen, auf eine Grundstücksgrenze hinwirken, darf das Ergebnis folgender Formel nicht überschreiten:

**Fläche der Werbeanlagen = (Länge der hinwirkenden Grundstücksgrenze x 0,05)<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der obigen Festsetzungen.**

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

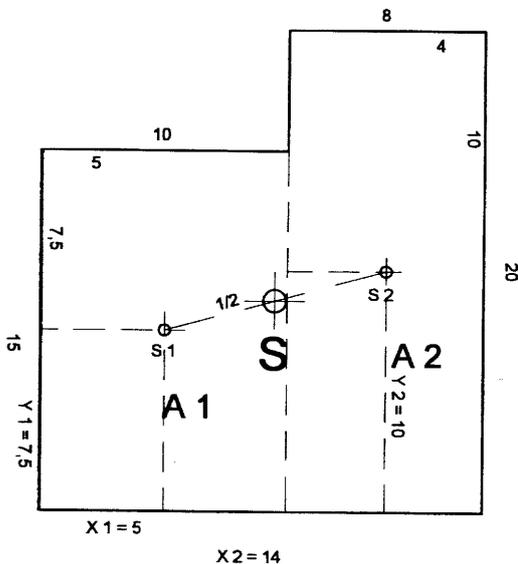
### 5.1 Flächenschwerpunkt

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:



$$A_1 = 10 \cdot 7,5 = 75$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 235$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(75 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{235}$$

$$X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(75 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{235}$$

$$Y_s = 8,79$$

### 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, Rekultivierung 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 unbelastete 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 Natriumleuchtmitel Verwendung finden.**

#### **5.5 Altlastenverdachtsflächen**

**Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück-Nummer 6349 die Altlastenfläche „AS Furnier Fuchs“. Die Fläche ist im Altlastenkataster mit b= belassen kategorisiert worden. Erdarbeiten, Rückbau- und Entsiehlungsmaßnahmen auf diesen Flächen sind gutachterlich zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen. Soweit sich durch Baumaßnahmen weitere Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.**

#### **5.6 Ziviler Luftverkehr**

**Das Plangebiet liegt innerhalb der Horizontalfläche und mit Teilen innerhalb des An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Schwenningen. Eine Beeinträchtigung des Landeplatzes ist zu vermeiden.**

#### **5.7 Wasserschutzgebiet**

**Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquelle“. Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung sind einzuhalten. Auf die Einrichtung von Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.**

#### **5.8 Leitungsrechte**

**Die im Bebauungsplan gekennzeichneten, mit einem Leitungsrecht zu belasteten Flächen dürfen zur Erhaltung des unterirdischen Leitungsbestandes nur mit flachwurzelnenden Pflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.**

## 6.0 Flächenbilanz

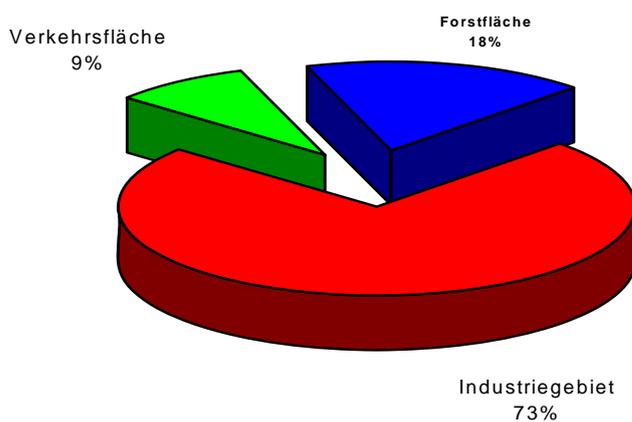
### 6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Industriegebiet	210.920
Forstfläche	50.693
Verkehrsflächen	25.073
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>286.686</b>

### 6.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	Flächen in m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.785
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	50.743
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>56.528</b>

### Nutzungen



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

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

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine nord-östliche Siedlungserweiterung Schwenningens dar und arrondieren das bestehende Siedlungsgefüge. Unter Aufnahme der vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzung werden nördlich zum bestehenden Industriegebiet für den örtlichen Bedarf industriell nutzbare Flächen angeboten, die es der Stadt Villingen-Schwenningen ermöglichen, Betriebsverlagerungen, im Sinne einer Bereinigung unverträglicher Gemengelagen oder als Entwicklungsperspektive expandierender Unternehmungen, 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 "Spittelbronner Weg" und der geplante Anschluss an die B 523 sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotenzials in der Lage, diesen Zuwachs aufzunehmen. Infolge der künftig direkten Anbindung an die B 523 wird eine wesentliche Mehrbelastung Schwenningens nicht zu erwarten sein.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine industrielle Nutzungsstruktur im Übergang zu einer landwirtschaftlichen / forstwirtschaftlichen Nutzung als Bestand vorhanden. Bestehenden Betrieben wird durch die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Erweiterungs- und Entwicklungsperspektiven gegeben. Hierdurch können der gewerbliche Standort Schwenningen gefestigt und Arbeitsplätze gesichert werden. Auf bestehende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Der zu verzeichnende Verlust an Forstflächen stellt, da dieser ausgeglichen werden kann, keine städtebaulich nachteilige Entwicklung dar.

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

Der Eingriff in die forstwirtschaftlichen Flächen wird im Sinne Verbreiterung des nördlichen Waldgürtels Schwenningens vor Ort nur in geringen Teilen ausgeglichen. Der neue Waldsaum wird hinsichtlich seiner ökologischen Funktion und im Sinne einer verbesserten Sturmresistenz als Mischwaldstruktur ausgebildet. 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.

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

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

Für die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes stehen Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge von 1,2 Mio. Euro an. Nicht über Beiträge refinanzierbare Kosten können z. Tl. über den Bodenpreis umgelegt werden.

## **6.0 Durchführung der Bodenordnung**

Der Bereich des Neubaugebietes im Gewann "Schopfelen" ist gänzlich im kommunalem Eigentum.  
Für den Bereich der externen Ausgleichsmaßnahmen ist ein freihändiger Grunderwerb angestrebt.

#### IV. Verfahren

<b>Verfahrensstand</b>	<b>Datum / Fristen</b>
1. Aufstellungsbeschluss	28.07.1999
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13.03.2003
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	06.03.2003 - 21.03.2003
4. Öffentliche Auslegung	25.08.2003 – 26.09.2003
5. Abwägungsbeschluss	05.11.2003
6. Satzungsbeschluss	05.11.2003
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

## **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: 17.01.03

#### 1.1 Bestand – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächen-größe	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
3.1	Wald	3,07	40	122,8
1.1	Mähwiese	0,94	40	37,6
7.2/7.3	Waldwege	0,32	15	4,8
	<b>Gesamt</b>	<b>4,33</b>		<b>165,2</b>

Ausgleichs-fläche	Kategorie	Flächen-grösse	Wertpunkte / ha	Wertpunkte
	Wald	0,65	40	26,0
	Acker / Grünland	3,50	35	122,5
	<b>Gesamt</b>	<b>6</b>		<b>148,5</b>

<b>Gesamtsumme der Wertpunkte</b>				<b>313,7</b>
-----------------------------------	--	--	--	--------------

#### 1.2 Planung – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächen-größe	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
8.8	Industriegebiet (GRZ 0,8)	4,19	8	33,5
7.1	Verkehrsfläche	0,14	0	0
	<b>Gesamt</b>	<b>4,33</b>		<b>33,5</b>

Einzelbäume	Kategorie	Anzahl	Wertpunkte / Stck	Wertpunkte
	1. u. 2. Ordnung	16	0,3	4,8
	<b>Gesamt</b>			<b>4,8</b>

<b>Gesamtsumme der Wertpunkte</b>				<b>38,3</b>
-----------------------------------	--	--	--	-------------

**1.3 Planung – biotischer Teil - Ausgleichsfläche**

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächen-größe	Wertpunkt / ha	Wertpunk-te
	Wald (Misch-wald)	0,65	58,55	38
	Wald (Misch-wald)	3,5	58,55	204,8
	Gesamt			242,8

<b>Wertpunkte (gesamt) Planung</b>				<b>281,1</b>
------------------------------------	--	--	--	--------------

Bei der hier durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlen zum vollständigen Ausgleich 32,6 Wertpunkte. Die zukünftigen Gewerbeflächen sind mit einem Flächenanteil von 96,77 % (4,19 ha) und die Verkehrsflächen mit einem Flächenanteil von 3,23 % (0,14 ha) vorgesehen. Es ergibt sich die Notwendigkeit auch die Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Flächenverhältnis vorzunehmen. Andere den Eingriff verursachende Flächen gibt es im Baugebiet nicht. Da insgesamt die geplanten Ausgleichsmaßnahmen 131,7 Wertpunkte erreichen, entfallen bei der o. g. prozentualen Aufteilung 4,25 Wertpunkte auf die Straßenflächen und 127,45 Wertpunkte auf die Gewerbeflächen. Danach lässt sich der Ausgleich für die Straßenflächen durch die Pflanzung von 15 Bäumen (4,5 Werteinheiten) ausgleichen. Somit sind 15 Bäume den Straßenflächen, ein Baum den Gewerbeflächen und alle sonstigen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen den Gewerbeflächen zuzuordnen.



## 2.0 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.	

### 2.5 Obstbäume (Streuobst und Wildobst):

Wildobstbäume:
----------------

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Most-Birne
Streuobstbäume:	
Apfel:	Bitterfelder
	Bohnapfel
	Danziger Kantapfel
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Odenwälder
	Sonnenwirtsapfel
	Wiltshire
	<i>u.a. lokale Sorten</i>
Birne:	Doppelte Philippsbirne
	Herzogin Elsa
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	<i>u.a. lokale Sorten</i>

## 2.6 Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte

z.B. in unmittelbarer Ufernähe der neuzuschaffenden Mulden/Gräben, Vernäsungsbereich

<u>Bäume</u>	
Alnus glutinosa	Grau-Erle
u.a.	
<u>Großsträucher und Sträucher:</u>	
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
u.a.	

Villingen-Schwenningen, den 20. November 2003

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister