



Begründungen  
zum Bebauungsplan

## „Dickenhardt - 3. Änderung“

(S-M II 3/2021)

im Stadtbezirk Schwenningen  
vom 11.10.2021

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>9</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>10</b>
1.	Energiekonzept.....	11
2.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.	Verkehrliche Erschließung.....	11
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	11
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>12</b>
1.	Artenschutz.....	12
2.	Schutzgebiete und Biotope.....	12
3.	Boden.....	12
4.	Grundwasser.....	12
5.	Klima und Luft.....	13
6.	Ortsbild.....	13
7.	Kultur und Sachgüter.....	13
8.	Mensch und Erholung.....	13
9.	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	13
<b>VII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>14</b>
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	16
4.	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft.....	16
5.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	17
6.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.....	17
7.	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	17
8.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
9.	Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften; hier: Bahnanlagen.....	17
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>18</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	18
2.	Werbeanlagen.....	18
3.	Geländemodellierungen.....	18
<b>X.</b>	<b>Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen.....</b>	<b>19</b>
<b>XI.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>20</b>

## **I. Planerfordernis**

Als überregional agierendes Fachzentrum für Gastronomie und Großverbraucher ist die Prohoga GmbH & Co. KG ein bedeutendes Wirtschaftsunternehmen für die Stadt Villingen-Schwenningen und ein wichtiger Arbeitgeber für die gesamte Region.

Für den Standort Schwenningen setzt der geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 ein Bau- fenster fest, welches eng um das bestehende Gebäude verläuft, sodass planungsrechtlich aktuell keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Um den momentan in Planung befindlichen südlichen Erweiterungsbau realisieren und darüber hinaus auch perspektivisch der positiven wirt- schaftlichen Entwicklung des Unternehmens Rechnung tragen zu können, ist somit eine Bebau- ungsplanänderung erforderlich, die einen angemessenen Rahmen für die weitere bauliche Ent- wicklung des Unternehmens gewährleisten kann.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

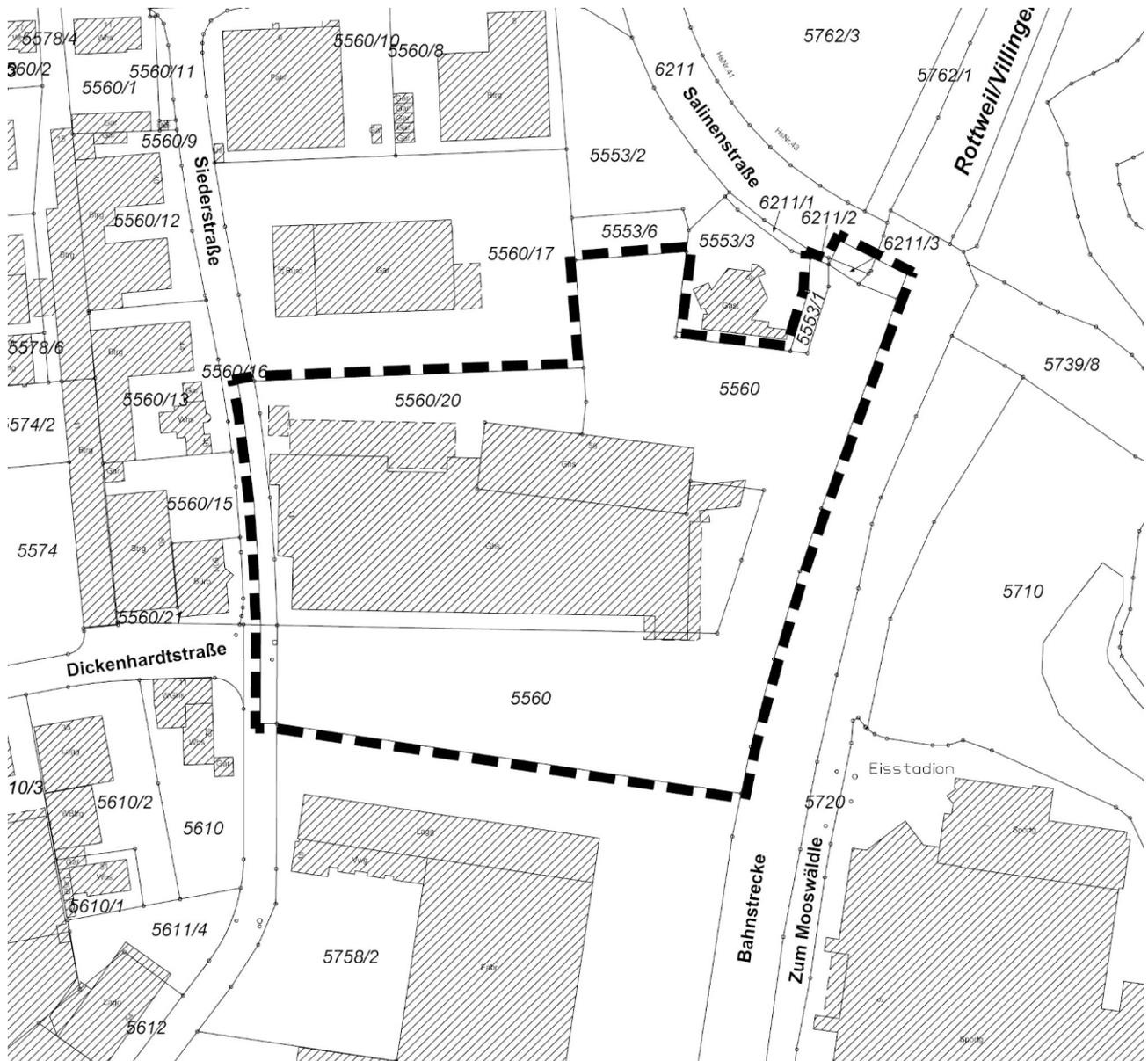
Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtbezirks Schwenningen im Bereich der Salinen- und Siederstraße und umfasst die Grundstücke des Unternehmens Prohoga.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 5553/1, 5560, 5560/20, 6073/7, 6211, 6211/2 und 6211/3.



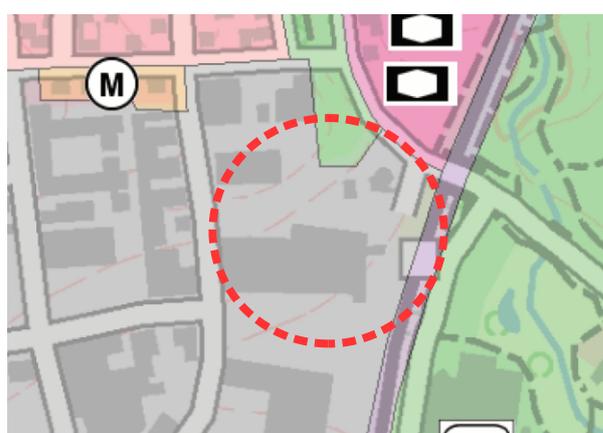
Geltungsbereich des Bebauungsplans

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	keine Aussage
Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan Dickenhardt (1980)</li> <li>• Bebauungsplanänderung „Dickenhardt Schubert-, Sieder-, Salinenstraße“ (1983)</li> <li>• Bebauungsplanänderung „Dickenhardt Salinenstraße“ (1995)</li> <li>• Bebauungsplanänderung „Dickenhardt-Süd (Teilb.)“ (2005)</li> </ul>
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht vorhanden
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden



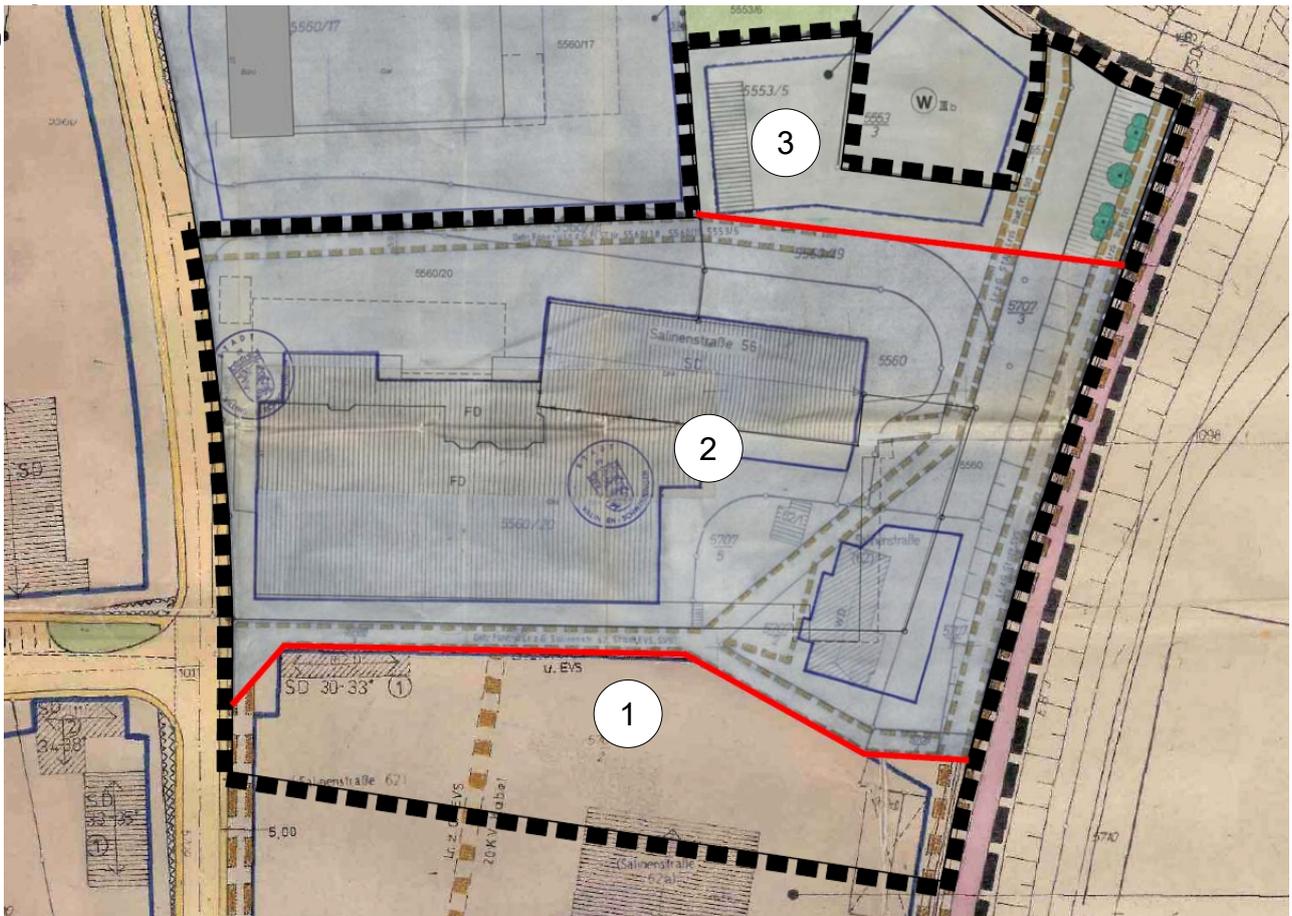
Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP 2009

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Kreis wird die Fläche als Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen, lediglich südlich des heutigen Prohoga-Gebäudes ist ein Industriegebiet festgesetzt.



Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich (schwarz gestrichelte Linie)

1: Bebauungsplan Dickenhardt (1980)

2: Bebauungsplanänderung „Dickenhardt Schubert-, Sieder-, Salinenstraße“ (1983)

3: Bebauungsplanänderung „Dickenhardt Salinenstraße“ (1995)

Gesamtbereich: Bebauungsplanänderung „Dickenhardt-Süd (Teilb.)“ (2005)

#### **IV. Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

---

Innerhalb des Plangebiets befindet sich aktuell folgende Nutzung:

- Gewerbe / Großhandel

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe / Handwerksbetriebe
- Georg-Müller-Schule
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Öffentliche Grünfläche
- Eisstadion
- Bahn

##### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die aktuell geplante Erweiterung bilden und perspektivisch einen angemessenen Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung des Unternehmens Prohoga schaffen.



## **1. Energiekonzept**

---

Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien zur Kühlung, Stromgewinnung, etc. wurden aufgrund des aktuell anstehenden Neubaus intensive Überlegungen angestellt, um ökologisch und ökonomisch sinnvolle Lösungen zu realisieren.

In Ergänzung der bereits vorhandenen Photovoltaikanlage auf dem nördlichen Teil des Bestandsgebäudes wird die gesamte Dachfläche des Neubaus mit einer netzgekoppelten Photovoltaikanlage belegt. Für die Kälteerzeugung der Kühl- und Tiefkühlager des Erweiterungsbaus wird eine innovative Kühlanlage mit ökologischem Kältemittel eingesetzt, deren Kapazität künftig auch das Bestandsgebäude abdecken kann. Im Laufe der kommenden Jahre werden dann auch die heute bereits vorhandenen Kühlanlagen auf das neue System umgerüstet. Im Bestand wird die Abwärme aus der bestehenden TK-Verbundanlage (Tiefkühltechnik für die Lebensmittel) bereits zurückgewonnen und in das Heizungssystem eingespeist. Auch bei dem neuen Erzeugungssystem für die Kühltechnik der Lebensmittel entsteht so viel Abwärme, dass diese ins Heizungsnetz eingespeist wird. Die nicht gekühlten Lagerräume im Neubau werden über eine in der Bodenplatte integrierten Betonkerntemperierung beheizt bzw. gekühlt. Ebenfalls wird bei der Bodensanierung im Verkaufsbereich des Bestandsgebäudes in der neuen Bodenplatte eine Betonkerntemperierung zur Beheizung und Kühlung eingebaut.

Durch die Wärmerückgewinnung aus der Kälteanlage mit Einspeisung ins Heizungsnetz und die großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus in Verbindung mit der Gebäudedämmung erreicht der Neubau den Standard KfW-Effizienzhaus 40.

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

---

Die rechtskräftigen Bebauungspläne (s.o.) setzen bereits große überbaubare Grundstücksflächen fest. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden – unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse sowie der veränderten Erschließungs- und Bebauungssituation – neue Baufenster definiert, die den aktuell geplanten Erweiterungsbau der Prohoga abdecken und perspektivisch eine weitere angemessene städtebauliche Entwicklung gewährleisten können.

## **3. Verkehrliche Erschließung**

---

Für die verkehrliche Erschließung ergeben sich keine Änderungen, da das Gebiet bereits vollständig bebaut und erschlossen ist.

## **4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

---

Für die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser ergeben sich keine Änderungen, da das Gebiet bereits vollständig bebaut und erschlossen ist.

## **VI. Umwelt- und Artenschutzbelange**

### **1. Artenschutz**

---

In Bezug auf die Aspekte des Artenschutzes ergeben sich im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Veränderungen, da die bisherigen Bebauungspläne mit Ausnahme von drei Baumpflanzungen keinerlei Grünfestsetzungen treffen, sodass die Fläche bereits heute vollständig bebaut und / oder versiegelt werden kann. Die Flächen im Plangebiet sind heute mit Ausnahme der Bereiche, in denen der städtische Kanal liegt (entlang der Bahn und der südlichen Grundstücksgrenze) weitestgehend versiegelt.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Vegetationsstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen (s. artenschutzrechtliche Stellungnahme in der Anlage). Sollte zu einem späteren Zeitpunkt in den am östlichen Rand des Firmengeländes befindlichen Gehölzbestand neben den Bahngleisen ein Eingriff geplant werden, sind diese Bäume und Sträucher vorzeitig im Rahmen von erneuten Begehungen auf eine mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten hin zu untersuchen.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben, um sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der konkreten Bauausführungen ausreichend berücksichtigt werden.

### **2. Schutzgebiete und Biotop**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotop.

### **3. Boden**

---

In Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Veränderungen, da die bisherigen Bebauungspläne mit Ausnahme von drei Baumpflanzungen keinerlei Grünfestsetzungen treffen, sodass die Fläche bereits heute vollständig bebaut und / oder versiegelt werden kann. Die Flächen im Plangebiet sind heute mit Ausnahme der Bereiche, in denen der städtische Kanal liegt (entlang der Bahn und der südlichen Grundstücksgrenze) weitestgehend versiegelt.

### **4. Grundwasser**

---

In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Veränderungen, da die bisherigen Bebauungspläne mit Ausnahme von drei Baumpflanzungen keinerlei Grünfestsetzungen treffen, sodass die Fläche bereits heute vollständig bebaut und / oder versiegelt werden kann. Die Flächen im Plangebiet sind heute mit Ausnahme

der Bereiche, in denen der städtische Kanal liegt (entlang der Bahn und der südlichen Grundstücksgrenze) weitestgehend versiegelt.

## **5. Klima und Luft**

---

In Bezug auf das Klima und die Luft ergeben sich im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Veränderungen, da die bereits heute zulässige gewerbliche Art der Nutzung erhalten bleibt. Ebenso bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich zum Status quo weitestgehend unverändert.

## **6. Ortsbild**

---

In Bezug auf das Ortsbild ergeben sich im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Veränderungen, da die bereits heute zulässige gewerbliche Art der Nutzung erhalten bleibt. Ebenso bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich zum Status quo weitestgehend unverändert.

## **7. Kultur und Sachgüter**

---

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **8. Mensch und Erholung**

---

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen oder Flächen für die öffentliche Erholungsnutzung.

## **9. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs**

---

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

## VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Abs. 1, S. 2, Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

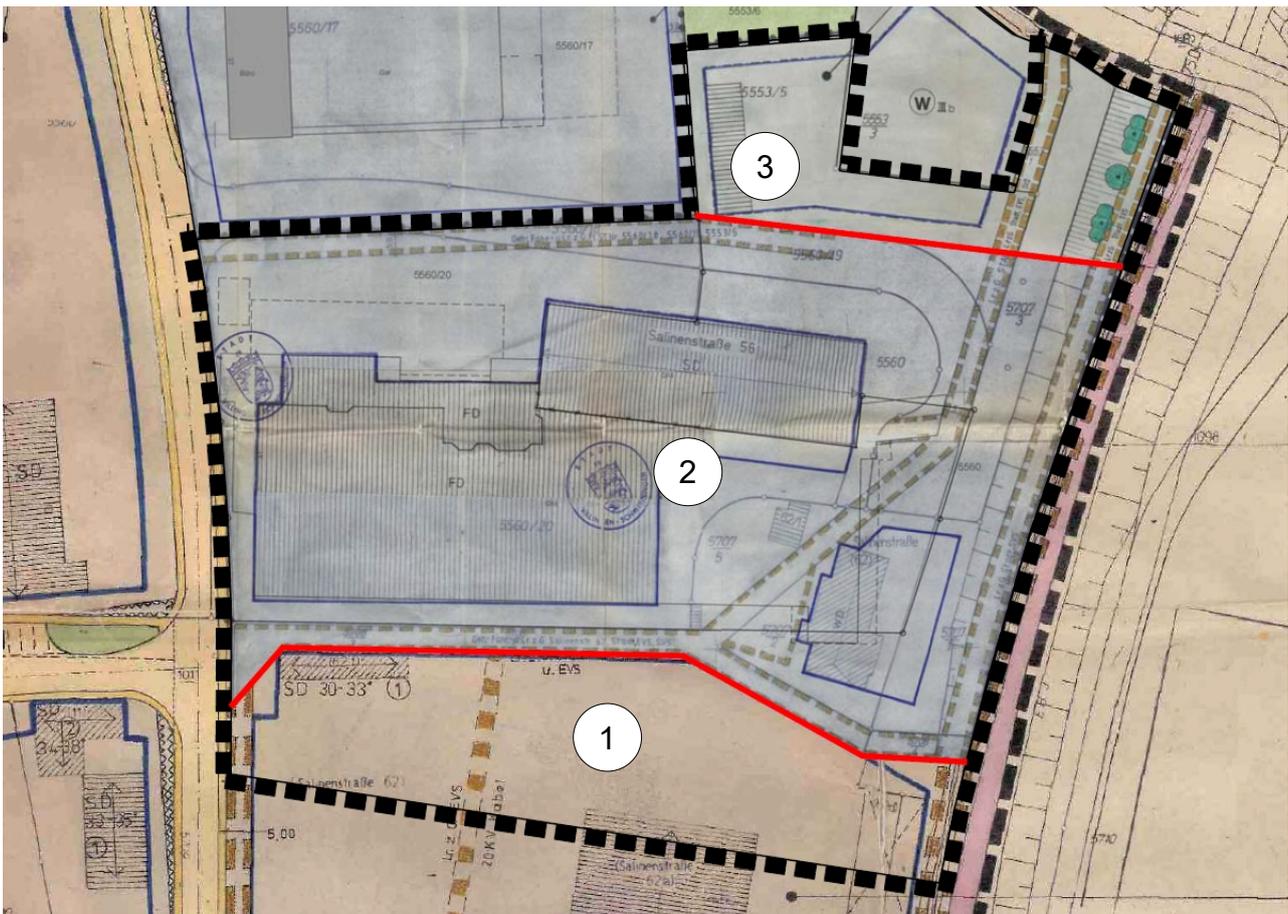
### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der faktisch vorhandenen Nutzung im Gebiet sowie – mit Ausnahme des südlichen Bereichs, wo aus dem Bebauungsplan „Dickenhardt“ von 1980 noch eine Industriegebietsfestsetzung existiert – der bereits heute planungsrechtlich festgesetzten Nutzungsart. Um das Gebiet auch künftig als Gewerbe Standort zu sichern und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Ausnahmen nicht zulässig sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind mit Ausnahme des nördlichen Teilbereichs mindestens drei Vollgeschosse festgesetzt.



Bisherige Höhenfestsetzungen im Geltungsbereich (schwarz gestrichelte Linie)

1: Bebauungsplan Dickenhardt (1980): 4 Vollgeschosse

2: Bebauungsplanänderung „Dickenhardt Schubert-, Sieder-, Salinenstraße“ (1983): 3 Vollgeschosse

3: Bebauungsplanänderung „Dickenhardt Salinenstraße“ (1995): 2 Vollgeschosse

Geht man im gewerblichen Bereich von einer Geschosshöhe von rd. 4,5 m aus, so entsprechen die bisherigen Festsetzungen einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe zwischen 9 und 18 m. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird entsprechend dem zeichnerischen Teil die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 722 m über Normalnull (NN) festgesetzt. Mit Blick auf die Fertigfußbodenhöhe des bestehenden Prohoga-Gebäudes und des geplanten Erweiterungsbaus von 708,10 m über NN entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 14 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe des Bestandsgebäudes sowie den Festsetzungen in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zusammenfassend ist somit eine angemessene städtebauliche Einbindung in die vorhandene Bebauungsstruktur im Gebiet sichergestellt.

## **2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne und stellt ein in Gewerbegebieten übliches Maß dar.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

---

### **3.1. Bauweise**

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich am vorhandenen Bestand im Plangebiet. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen.

### **3.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den allgemein notwendigen Flächenbedarf in einem Gewerbegebiet. Notwendige vorhandene Leitungsrechte werden entsprechend als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

## **4. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft**

---

Vor dem Hintergrund der begrenzten Kapazitäten des Leitungsnetzes und der zunehmenden Zahl an Starkregenereignissen ist der Regenwasserabfluss zu drosseln. Für neu errichtete bauliche Anlagen ist daher der in Villingen-Schwenningen bei Nachverdichtungen übliche Drosselabfluss von 30 l / s \* ha einzuhalten. Die Regenrückhalteanlage für die Drosselabflussspende ist dabei gemäß DWA-A 117 auf eine Jährlichkeit von 5 Jahren auszulegen.

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

---

Es wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind. Analog zur festgesetzten Drosselung des Regenwasserabflusses (s.o.) dient auch diese Maßnahme der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes bzw. der Vorbeugung / Verringerung der Folgen von Starkregenereignissen.

#### **6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

---

Innerhalb Geltungsbereich befinden sich Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen. Diese werden durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

#### **7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

---

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung der erneuerbaren Energien sind grundsätzlich Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie vorzusehen. Diese Regelung wird mit Blick auf die aktuellste Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg), nach der künftig beim Neubau von Nichtwohngebäuden auf geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bzw. eine solarthermische Anlage zu installieren ist (vgl. § 8a KSG BW), aufgenommen.

#### **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

---

Zur angemessenen städtebaulichen Gliederung des Parkplatzes sowie aus stadtklimatischen Gründen wird festgesetzt, dass bei neu geschaffenen Parkierungsflächen eine bestimmte Zahl an Pflanzquartieren mit Bäumen zu realisieren ist.

#### **9. Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften; hier: Bahnanlagen**

---

Bei der im Bebauungsplan enthaltenen Teilfläche des Flurstücks 6073/7 handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt dem Eisenbahn-Bundesamt. Aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB ist diese Fläche der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden ist.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

---

#### **1.1. Fassadengliederung**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass größere Gebäudekörper mit Fassadenlängen über 50 m durch Vor- oder Rücksprünge bzw. Farb- und Materialwechsel optisch zu untergliedern sind.

#### **1.2. Dachaufbauten**

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie bei geneigten Dächern in gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zu errichten sind. Zudem dürfen sie die Dachfläche von Flachdächern aus optischen Gründen nicht mehr als 2,00 m überragen und sind bei Hauptgebäuden mindestens 1,00 m vom Dachrand abzurücken. Dadurch kann dem Ausbau der erneuerbaren Energien nachgekommen werden, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen.

### **2. Werbeanlagen**

---

Die Installation von Werbeanlagen wurde so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt vermeiden.

### **3. Geländemodellierungen**

---

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das bestehende Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen nur in bestimmtem Maße zulässig sind und das Gelände dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. den weiteren angrenzenden Nutzungen anzugleichen ist.

## X. Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen

In Bezug auf das Plangebiet kommt es im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen zu folgenden Veränderungen:

	Bebauungsplan			
	Dickenhardt (1980)	Dickenhardt Schubert-, Sieder-, Salinenstraße (1983)	Dickenhardt Salinenstraße (1995)	Aktuelle Festsetzung
Art der Nutzung	Industriegebiet (GI)	Gewerbegebiet (GE)	Gewerbegebiet (GE)	Gewerbegebiet (GE)
Maximal zulässige Gebäudehöhe	IV	III	II	722 m üNN (entspricht max. 13,90 m über Erdgeschossfußbödenhöhe)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,8	0,7	0,8
Bauweise	b Gebäuelängen über 50m	b Gebäuelängen über 50m	a Gebäuelängen über 50m	a Gebäuelängen über 50m

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans – mit Ausnahme der veränderten Baufenster – im Wesentlichen dem entsprechen, was im Gebiet gemäß der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne bereits heute bauplanungsrechtlich zulässig ist.

## **XI. Anlagen**

1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme in der Fassung vom 01.04.2021

Stadt Villingen-Schwenningen  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan**  
**„Dickenhardt – 3. Änderung“**  
in Villingen-Schwenningen

Regelverfahren

**ARTENSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME**

Fassung vom 01.04.2021



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
1.1	Untersuchungszeitraum und Methode.....	2
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Nutzung des Untersuchungsgebietes.....	4
<b>3.</b>	<b>Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten.....</b>	<b>7</b>

## 1. Einleitung und Rechtsgrundlagen

---

Anlass für den vorliegenden Artenschutzbeitrag ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dickenhardt – 3. Änderung“. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Schweningen im Schwarzwald-Baar-Kreis.

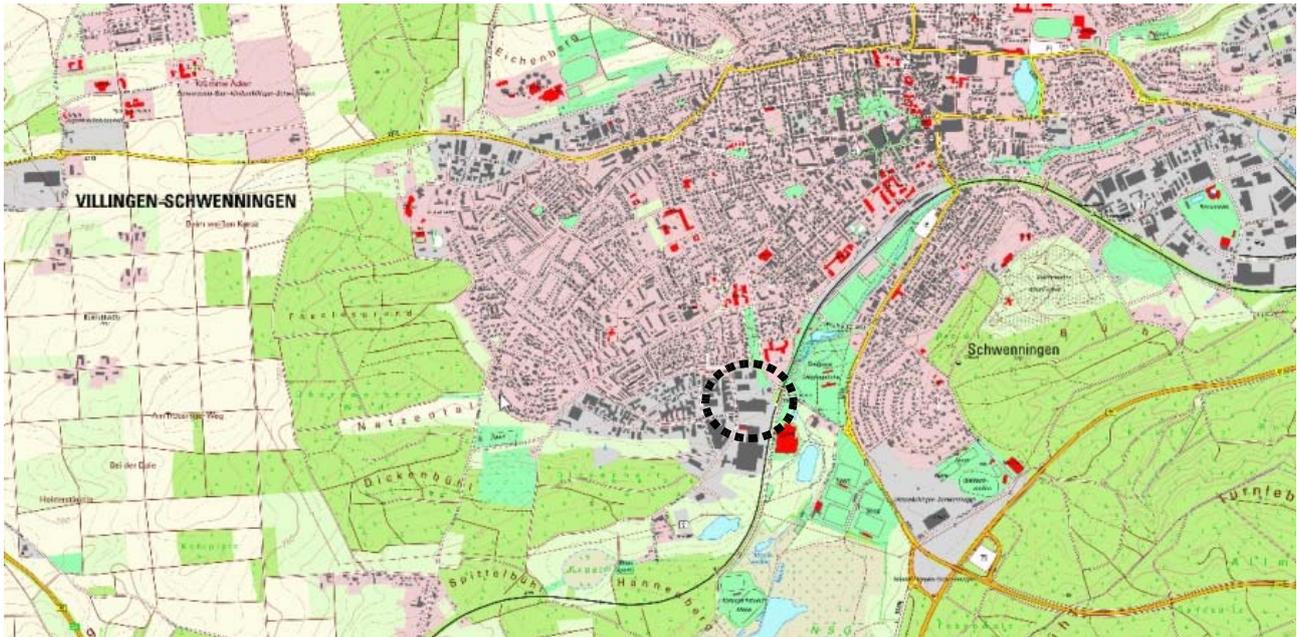


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt).

Durch die Planaufstellung könnten Eingriffe vorbereitet werden, die auch zu Störungen oder Verlusten von geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG oder deren Lebensstätten führen können. Die Überprüfung erfolgt anhand des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Nachdem mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst wurde, müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren und bei Zulassungsverfahren nunmehr die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden.

## 1.1 Untersuchungszeitraum und Methode

Am 18.03.2021 wurde eine Einschätzung des Gebietes anhand der vorhandenen Habitatstrukturen hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für Arten des Anhanges II und IV der FFH-Richtlinie, für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützten Arten durchgeführt.

Tab. 1: Begehungstermine im Untersuchungsgebiet

Nr.	Datum	Bearbeiter	Uhrzeit	Wetter	Thema
(1)	18.03.2021	Mezger	10:00 – 11:00 Uhr	0° C, 80 % Wolken, Schneegriesel, schwacher Wind	Habitat-Potenzial-Ermittlung

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für den vorliegenden Artenschutzbeitrag bildet der artenschutzrechtliche Verbotsbestand des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** der folgendermaßen gefasst ist:

„Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die Verbote nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** werden um den **Absatz 5** ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen. Danach gelten für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Bestimmungen:

1. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Schädigungsverbot) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Weiterhin liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Störungsverbot) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die ökologische Funktion kann vorab durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) gesichert werden. Entsprechendes gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.
2. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- / Vermarktungsverbote nicht vor. Die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten somit nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

Bei den nur nach nationalem Recht geschützten Arten ist durch die Änderung des NatSchG eine Vereinfachung der Regelungen eingetreten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für diese Arten nicht erforderlich. Die Artenschutzbelange müssen insoweit im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) über die Stufenfolge von Vermeidung, Minimierung und funktionsbezogener Ausgleich behandelt werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

## 2. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen

---

### 2.1 Lage und Nutzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Schwenningen, einem Stadtbezirk von Villingen-Schwenningen (Schwarzwald-Baar-Kreis). Dieses Plangebiet ist das Betriebsgeländes der PROHOGA GmbH. Im Westen verläuft die Siedlerstraße, während im Osten eine Bahnlinie das Gebiet begrenzt. Südlich endet das Plangebiet am Firmenareal der EMAG Koepfer GmbH. Nördlich schließen die Firmengelände von „comphin“ und „Elite's Food & Drinks“ an das Plangebiet an. Das Gelände ist überwiegend eben und liegt auf etwa 707 m über NNH.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um Firmengebäude, Parkplätze und eine Asphaltflächen. Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich Baumreihen. Diese bestehen aus Bergahorn, Weide (breitblättrige Art) und Birke. Die meisten dieser Gehölze sind mehrstämmig und die Einzelstämme haben einen Durchmesser von lediglich 10 bis 20 cm BHD. Die größten dieser Bäume haben einen Durchmesser von 40, 41 bzw. 65 cm BHD. Gemäß dem aktuellen Kenntnisstand der Planung sollen diese Baumreihe bestehen bleiben, gegebenenfalls müssen einzelne Gehölze im Rahmen von Bauarbeiten an den Parkplätzen entfernt werden.

Südlich direkt neben dem derzeit bestehenden Firmengebäude befanden sich zwei größere Bäume (Esche und Bergahorn). Die Esche und der Bergahorn haben einen Stammdurchmesser von 42, bzw. 37 cm BHD. In diesem Bereich stehen noch zwei Fichten (BHD unter 10 cm) und mehrere Sträucher. Diese Gehölze werden im Rahmen der Baufeldberäumung gerodet.

An keinem dieser Gehölze befinden sich Baumhöhlen, Totholz oder Rindenspalten, welche von Vögeln als Niststätte oder von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten.

Am östlich Rand des Firmengeländes befindet sich entlang der Bahntrasse ein weiterer Gehölzbestand, bestehend aus Schlehe, Esche, Eiche, Heckenrose und Robinie. Diese Fläche ist zwar Bestandteil des Bebauungsplans, dort ist aktuell jedoch kein Eingriff vorgesehen. Sollte dort zu einem späteren Zeitpunkt ein Eingriff geplant werden, ist dieser Gehölzbestand im Rahmen von erneuten Begehungen auf eine mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten hin zu untersuchen.

Schutzgebiete und FFH-Lebensraumtypen sind vom Vorhaben nicht betroffen und befinden sich nur in der Umgebung des Plangebiets. Lediglich ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich nur 20 m vom Geltungsbe-  
reich entfernt (Abb. 2). Dieses Schutzgebiet liegt auf der anderen Seite der Bahngleise, welche die östliche Grenze des Plangebiets bilden. Der Charakter des Landschaftsschutzgebiets wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Flächen des Biotopverbundes sind von diesem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen (Abb. 3).



Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte der LUBW mit Darstellung der geschützten Offenlandbiotope (rosa), der geschützten Waldbiotope (dunkelgrün), der Landschaftsschutzgebiete (hellgrün), FFH-Gebiete (blau gestrichelt), Vogelschutzgebiete (rosa gestrichelt) und dem Geltungsbereich (schwarz eingekreist).

[Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19].



Abb. 3: Luftbildausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt) und Flächen des Biotopverbundes feuchter (blau hinterlegt) mittlerer (grün hinterlegt) und trockener Standorte (gelb hinterlegt).



Abb. 4: Gehölzreihe am südlichen Rand des Plangebiets.



Abb. 5: Gehölze am südwestlichen Eckpunkt des Plangebiets.



Abb. 6: Bergahorn-Baum, welcher im Zuge der Erweiterung der Firmenhallen entfernt wird.



Abb. 7: Zwei Jungfichten, welche sich im überplanten Bereich befinden.



Abb. 8: Blick auf das Plangebiet (Parkplatz, Asphaltfläche und Gehölzreihe), Blick in westliche Richtung.

### 3. Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten

Im Nachfolgenden wird dargestellt, welche Artengruppen ggf. betroffen und daher näher zu untersuchen sind.

Tab. 2: Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen und die Eignung des Gebietes als Habitat

Arten / Artengruppe	Habitateignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
Farn- und Blütenpflanzen	<p>Das Plangebiet im Messtischblattquadranten 7917NW befindet sich innerhalb des südwestdeutschen Hauptverbreitungsgebietes des Frauenschuhs (<i>Cypripedium calceolus</i>). Diese Orchideenart benötigt lichte Buchen-, Kiefern- und Fichtenwälder sowie gebüschreiche, verbrachende Kalkmagerasen als Lebensraum. Da diese Lebensraumtypen im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden sind, kann ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Säugetiere (inkl. Fledermäuse)	<p>Eine Quartiernutzung durch Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, da an den Gehölzen bei einer Kartierung im laubfreien Zustand keinerlei Höhlen oder Spaltenstrukturen gefunden wurden, welche als Quartiere in Frage kommen. Die Fassaden der Bestandsgebäude haben bauartbedingt nur äußerst geringes Potenzial, als Hangplatz für Fledermäuse zu dienen.</p> <p>Eine potenzielle Nutzung durch Fledermäuse als Jagdhabitat ist zwar möglich, es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass die wenigen und eher kleinen Gehölze in dem anthropogen überprägten Umfeld ein essenzielles Jagdgebiet darstellen. In der Nähe des Untersuchungsgebiets befinden sich als Jagdgebiet für Fledermäuse attraktive Flächen mit einem großen Gehölzbestand und Gewässern. Daher wird konstatiert, dass es sich bei dem Geltungsbereich allenfalls nur um ein wenig bedeutendes Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.</p> <p>Ein Vorkommen der Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>) kann ausgeschlossen werden, da keine im Verbund stehende Heckenstrukturen mit einem großen Angebot an Nährsträuchern vorhanden waren.</p> <p>Eine Nutzung des Geltungsbereichs durch den Bibers (<i>Castor fiber</i>) kann ausgeschlossen werden, da keine Gewässer im Gebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden sind.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Vögel	<p>Eine Nutzung als Nahrungsgebiet durch Vogelarten von Gehölzen und der Siedlungsbereiche ist möglich. Das Gebiet ist potenziell als Brutgebiet für Zweigbrüter geeignet. Jedoch befinden sich in der Umgebung eine Vielzahl von Gehölzen mit einer großen Anzahl an potenziellen Brutplätzen und Möglichkeiten zur Nahrungssuche von Brutvögeln, so dass durch den Wegfall der wenigen Gehölze in den anthropogen überprägten Bereichen kein gravierender Verlust für die lokale Brutvogelpopulation auftreten wird. Dabei sind jedoch die Gehölzrodungszeiten zu beachten, d. h. es dürfen zwischen 1. März und 30. September keine Gehölzrodungen durchgeführt werden. Sollten Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden müssen, sind die Gehölze vorab durch einen Fachgutachter auf Vogelbruten hin zu überprüfen.</p> <p>Die Fassaden der Bestandsgebäude haben bauartbedingt nur wenig Potenzial, als Nistplatz für Gebäudebrüter zu dienen.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p>	alle Vögel mind. besonders geschützt, VS-RL, BArtSchV
Reptilien	<p>Planungsrelevante Reptilienarten sind aufgrund der Biotopausstattung (Gebäude, Asphaltflächen, Gehölze ohne Saumstrukturen) nicht zu erwarten.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine vertiefte Untersuchung.</b></p>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

Tab. 2: Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen und die Eignung des Gebietes als Habitat

Arten / Artengruppe	Habitatignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
Amphibien	Planungsrelevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten, da auf den Firmengelände Gewässer und geeignete Landlebensräume fehlen  → <b>Es erfolgt keine vertiefte Untersuchung</b>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Wirbellose	Planungsrelevante Evertebraten sind aufgrund der für sie fehlenden Biotopausstattung nicht erwartet.  → <b>Es erfolgt keine vertiefte Untersuchung</b>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt in den am östlichen Rand des Firmengeländes befindlichen Gehölzbestand neben den Bahngleisen ein Eingriff geplant werden, sind diese Bäume und Sträucher im Rahmen von erneuten Begehungen auf eine mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten hin zu untersuchen.

Empfingen, den 01.04.2021

**Bearbeiter:**

Dr. Dirk Mezger, Dipl.Biol.



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de