

Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Schwenningen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„Strangen II“

vom 17.11.2021

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 13.05.2017 hat der Gesetzgeber das neue Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch geschaffen. Danach können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 1 ha, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Stadt Villingen-Schwenningen möchte dieses Instrument nutzen, um neue Wohnbauflächen zu erschließen und somit dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale reichen nicht aus, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Der Nutzungsdruck entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien die in Villingen-Schwenningen weiter gerne wohnhaft bleiben möchten. Den Interessenten kann die Stadt derzeit jedoch keine Bauplätze mehr bieten. Zum anderen weist die Stadt Villingen-Schwenningen durch ihre zentrale Lage am Randes des Mittleren Schwarzwald und an der Bundesautobahn A 81 zahlreiche Standortvorteile auf. Aufgrund dieser Standortvorteile und des interessanten Arbeitsplatzangebots zieht es auch viele Menschen in die Region.

Ziel des Bebauungsplans ist es qualitativen Wohnraum zu schaffen. Dabei wird insbesondere die Nachfrage nach Einzelhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern Rechnung getragen. Die ländlich geprägte Struktur am Stadtrand sowie die harmonische Abrundung des Ortsrandes wurde in der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet stellt eine unbebaute, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die an das bestehende Wohngebiet „Strangen“ anschließt. Die Entwicklung dieser 2,74 ha großen Fläche bringt die Möglichkeit einer Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die städtebaulichen Ziele rechtlich bindend festzuschreiben und somit eine geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Villingen-Schwenningen hat daher am 05.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Strangen II“ aufzustellen

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

1. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Strangen II“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 27.450 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4, ca. 6.400 m² und liegt mit dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (10.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13b BauGB kann angewendet werden.

2. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Süden und Osten schließt das Gebiet an den Innenbereich an.

Damit ist diese Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

3. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde vor dem Stichtag 1. Dezember 2019 am 05.11.2019 gefasst. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans hätte auf dieser Rechtsgrundlage bis zum 31.12.2021 gefasst werden müssen.

Durch die Wiedereinführung des § 13 b BauGB ist es möglich Verfahren die nach dem alten § 13 b BauGB bis zum 31.12.2019 eingeleitet wurden, der Satzungsbeschluss aber nicht bis zum 31.12.2021 gefasst werden konnten, nach der neuen Fassung des § 13b BauGB in ihrer Frist zu verlängern, wenn die Fassung des BauGB die dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen hat auch die Fassung ist, nach der der Bauleitplan offengelegen hat. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Strangen II“ zu.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 2 BauGB ist somit gem. § 13b BauGB bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB, unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB

Laut § 13b BauGB „(...) gilt § 13a entsprechend (...)“ unter der Voraussetzung der vorangegangenen Punkte. Für § 13a BauGB gelten ebenfalls bestimmte Voraussetzung, die erfüllt sein müssen um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Diese sind nachfolgend dargelegt:

1. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

2. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete. Die Anwendung des Verfahrens ist somit zulässig.

Auf die Anlagen „Erweiterung des Wohnquartiers „Strangen II“ in Villingen-Schwenningen, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, faktorgrün, Rottweil, Stand 18.12.2020“ und „Strangen II“ in Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Schwenningen, Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen, faktorgrün, Rottweil, Stand 18.12.2020“ wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld (Achtungsabstand) sogenannter Störfallbetriebe.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

1. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB (weniger als 10.000 m² Grundfläche) gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplanung

Gemäß des Regionalplans „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ 2003 ist Villingen-Schwenningen als Oberzentrum ausgewiesen. Die Raumnutzungskarte stellt das Plangebiet als Vorrangflur nach Plansatz 3.2.2 „Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ dar.

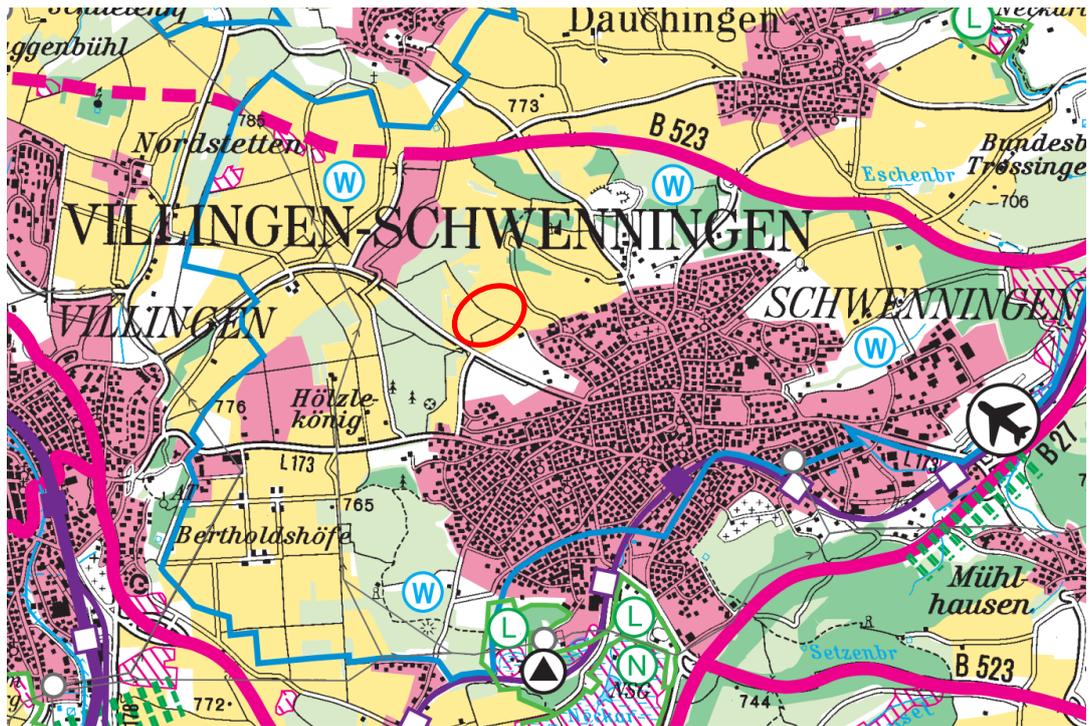


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan, Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg genehmigt 10.09.2003, rot markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Strangen II“, Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen (wirksam seit dem 28.02.1998) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strangen II“ zum größten Teil landwirtschaftliche Fläche dar. Der östliche Bereich ist als Grünland Planung und Wohnen Planung gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche und Verkehrsflächen festgesetzt. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da bereits in der Planung des Wohngebietes Strangen die Erweiterung nach Norden über zwei Stichstraßen berücksichtigt wurde.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Wege der Berichtigung angepasst.

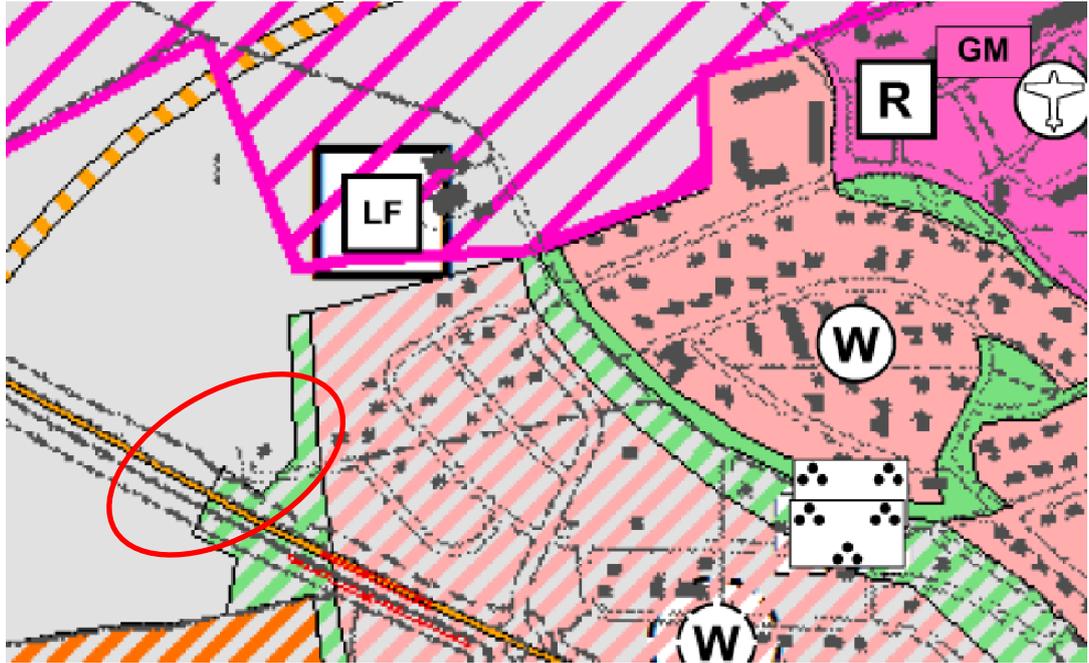


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009, rot markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Strangen II“

3.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für den Großteil des Gebietes derzeit nicht vorhanden. Nur der Anschluss an die Besigheimer Straße befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplans „Strangen“.

Unmittelbar südlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an, deren baulicher Bestand sich über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Strangen“ entwickelt hat.

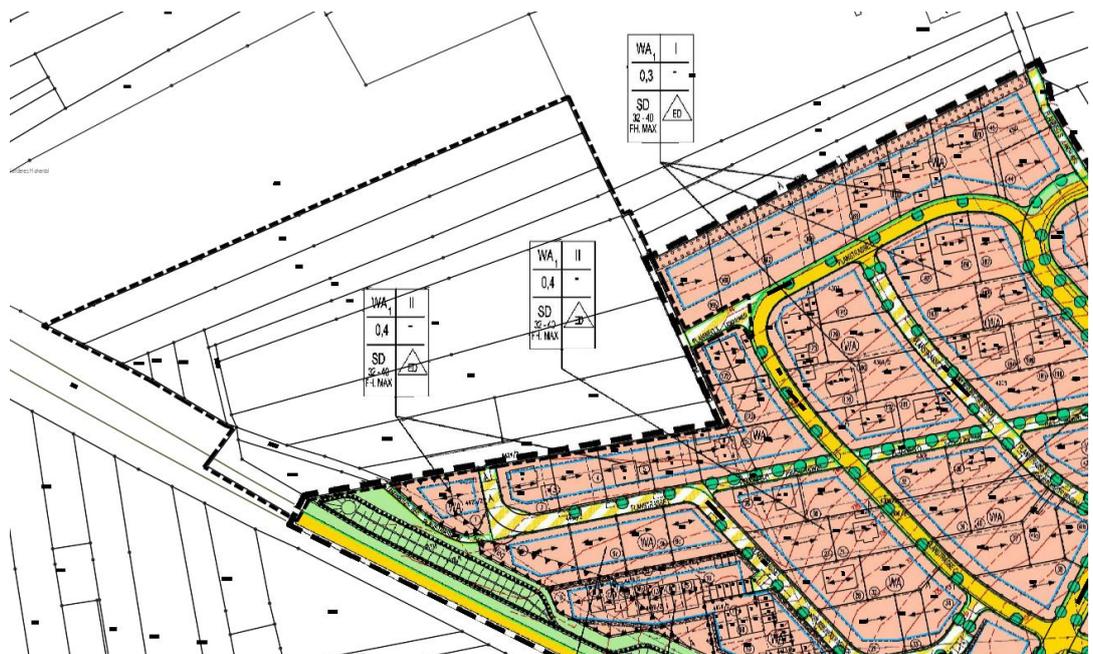


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Strangen“, mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strangen II“

3.4 Wasserschutzzone

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen 1-3“. Die Verordnung hierzu ist in allen Teilen einzuhalten.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Kreisstadt Villingen-Schwenningen ist mit rund 85.000 Einwohnern die größte Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises. Sie setzt sich aus zwei Städten als Doppelstadt (Stadtbezirke Villingen und Schwenningen) und neun Stadtteilen (Pfaffenweiler, Marbach, Obereschach, Tannheim, Weigheim, Weilersbach, Rietheim, Mühlhausen und Herzogenweiler) zusammen.

Villingen-Schwenningen liegt im Quellgebiet der Donau und des Neckars zwischen dem Schwarzwald und den Hochflächen der Baar. Die Stadt ist über die Autobahn Stuttgart-Bodensee und schienenmäßig über die Schwarzwaldbahn und die Gäubahn verkehrsmäßig gut erreichbar. Industrie, Handel und Gewerbe sind Ausdruck einer großen Schaffenskraft. Sie bestätigen eindrucksvoll die Mittelpunktfunktion der Gesamtstadt.

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die Stadt erstreckt sich vom Rande des Schwarzwaldes nahezu über die gesamte Baarhochmulde bis zur Liasfläche des Albvorlandes und ist Teil des Naturparks Südschwarzwald. An den höchsten Stellen im Westen der Gemarkung sind Buntsandsteinstufen zu finden. In den tieferen Lagen sind vermoorte Taalbereiche (Plattenmoos, Schwenninger Moos), Hutewiesen sowie Keuper-Lias-Hänge zu finden und auch naturschutzrechtlich geschützt. Bekannt ist die Stadt für den Neckarursprung in dem auf der Europäischen Wasserscheide liegenden Schwenninger Moos.

4.3 Topographie

Die Teilstädte Villingen-Schwenningen liegen beide auf einer Höhe von ca. 710 m üNN.

Das Plangebiet selbst liegt auf Höhen zwischen 742,00 müNN und 744,00 müNN.

4.4 Bestehende Nutzung

Derzeit wird die Fläche vorwiegend als Grünland für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Südlich und westliche im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen. Zudem verläuft im Westen ein Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg, dem eine überörtliche Verbindungsfunktion zukommt. Südlich von diesem befindet sich ein privater Wirtschaftsgarten und Biotopflächen.

Im Norden grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straße Nordring Schwenningen begrenzt. Südlich und Östlich geht das Plangebiet über in die bestehende Wohnbebauung des Wohngebiets Strangen, die sich durch eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung charakterisiert.



Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strangen II“

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4298, 4424/2, 4426/2, 4427/1, 4427/2, 4428, 4430, 4430/1, 4433, 4434, 4435, 4436, 4438/2, 4474/2, 4475/2, 4476/2.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 4333, 8896.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

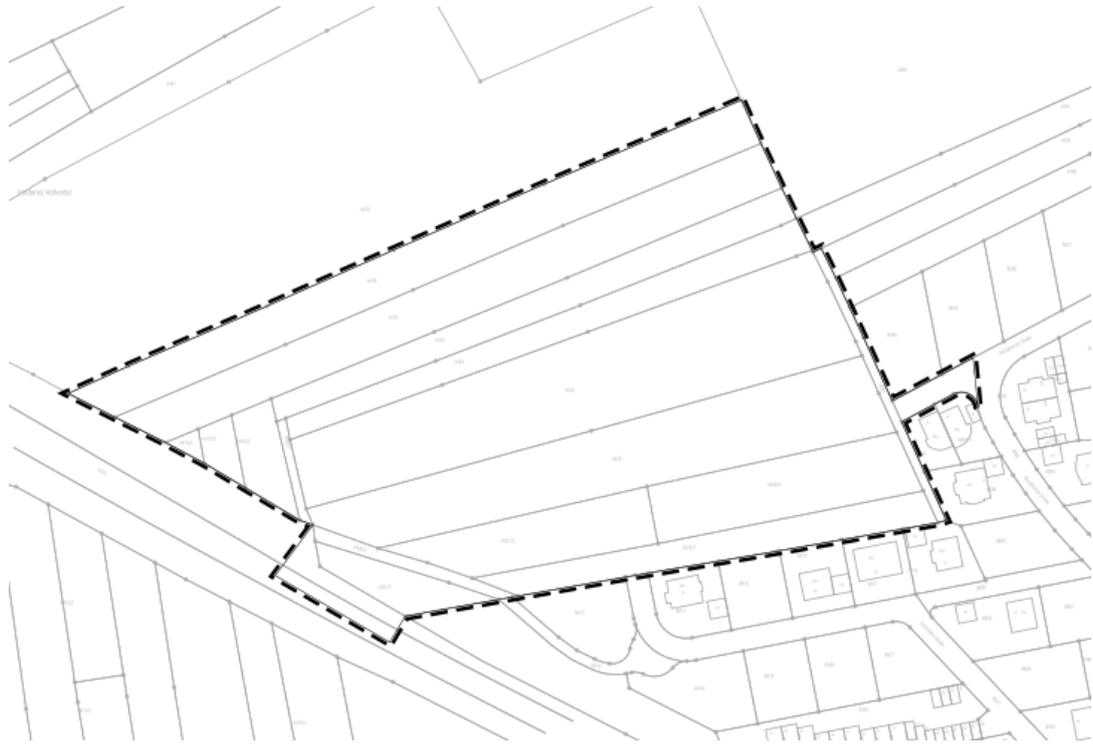


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strangen II“

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das geplante Wohngebiet soll die bisherige Siedlungserweiterung im Norden des Stadtbezirks Schwenningen abrunden und einen städtebaulich harmonischen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Die südlich und östlich angrenzende Bebauung charakterisiert sich überwiegend durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie vereinzelt Reihenhäuser. Im Westen bildet die Straße Nordring Schwenningen eine klare Kante und begrenzendes Element für die Bebauung.

Die Erschließungsstruktur des südlich bestehenden Gebietes sieht bereits Erweiterungsoptionen nach Norden vor, sowohl über die Cannstatter Straße wie auch über die Besigheimer Straße.

5.2 Bebauung

Die städtebauliche Struktur knüpft an die bestehende Struktur des Wohngebietes Strangen an und basiert auf einer Ringerschließung. Die Ringstraße schließt an den Nordring Schwenningen an. Eine Anbindung an das bestehende Wohngebiet erfolgt ausschließlich über zwei Fuß- und Radwege. Vorgesehen ist auf dem Großteil der Fläche eine Parzellierung mit mindestens 460 m² Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser. Im Westen zum Nordring hin sind Doppel- und Reihenhäuser mit kleineren Grundstücksflächen vorgesehen, die zum Teil über eine Privatstraße erschlossen werden.

In Anlehnung an den umliegenden Bestand ist im Süden und Westen eine Bebauung mit Satteldach und Firsthöhen von max. 11,5 m vorgesehen. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, ist im übrigen Plangebiet eine Bebauung mit Satteldach und einer max. Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. An den Randbereichen die den Übergang in die freie Landschaft bilden, ist lediglich eine traufständige Bauweise zulässig, um große Wandhöhen zur freien Landschaft zu vermeiden.

Die Grundstücksgrößen spiegeln einerseits den örtlichen Trend bei der Wohnungsnachfrage wieder. Zudem entsprechen sie einer städtebaulich stimmigen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung, hinsichtlich der Bebauungsdichte. Bei der städtebaulichen Konzeption wurde daher von einer entsprechenden Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und am westlichen Rand mit Doppel- und Reihenhäuser ausgegangen.



Abbildung 6: Unverbindliches städtebauliches Konzept, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 19.08.2020



Abbildung 7: Unverbindliches städtebauliche Konzept, Reihenhausbebauung, 14.01.2021

5.3 Grünkonzept

Das Grünkonzept sieht eine lockere Ortsrandbegrünung vor, um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft zu gestalten. Im Westen entlang des Nordringes ist ein begrünter Lärmschutzwall geplant. Weitere Baumpflanzungen sind entlang der Straßen zur Durchgrünung des Straßenraumes vorgesehen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden soweit wie möglich die bestehenden Bäume erhalten.

5.4 Energiekonzept

Ziel des Energiekonzeptes ist es, einen hohen Wohnkomfort für die Bewohner zu schaffen und gleichzeitig eine niedrige CO₂ - Emission zu verursachen und damit dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung zu fördern.

Das Baugebiet soll über ein „kaltes Wärmenetz“ versorgt werden. Hierbei werden wie im klassischen Nahwärmenetz alle Häuser an ein Wärmeversorgungsnetz über eine Wärmeübergabestation angeschlossen. Die Vorlauftemperatur ist jedoch nicht wie in Wärmenetzen 70° - 100°C, sondern 10° - 14°C. Die Abnehmer entnehmen über die Wärmeübergabestation das 10° - 14°C warme Wasser und heben diese über eine in jedem Haus installierte Wärmepumpe auf die notwendige Temperatur von ca. 35°C für den Betrieb von Flächenheizungen / Fußbodenheizungen an. Der Rücklauf beträgt ca. 6°C. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen zentralen Wasser- / Eisspeicher und einer zentralen Luftabsorberanlage sowie auch der Erdwärme über die nicht isolierte Vor- und Rücklaufleitungen im Erdreich.

Im Vergleich zu konventionellen Wärmenetzen bzw. konventioneller Wärmeversorgung von Wohnhäusern werden die Emissionen von CO₂ - Gasen in die Umwelt wesentlich reduziert. Hinzu kommt, dass keine signifikante Preissteigerung (CO₂ - Steuer) für fossile Energieträger in der Zukunft anfallen.

Die zukünftigen Eigentümer im Plangebiet sollen darüber hinaus einen Teil ihres Energiebedarfes durch die Nutzung erneuerbaren Energien z.B. Photovoltaik – Module abdecken. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird und Emissionen reduziert werden.

Die Maßnahmen sind ein wichtiger Infrastrukturbeitrag zur nachhaltigen und emissionsfreien Energieversorgung des Gebietes.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an den Nordring Schwenningen der westlich des Plangebiets verläuft und die Verbindung zur Ortsmitte darstellt. Über zwei Fuß- und Radwege wird das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Geislinger Straße“ befindet sich in fussläufiger Entfernung. In Villingen und Schwenningen besteht Anschluss an den RB und RE.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Der Schmutzwasserkanal wird im Bereich der Cannstatter Straße an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Der Regenwasserkanal wird zum einen im Bereich der Cannstatter Straße, zum anderen im Bereich der neuen Zufahrt von der Umgehungsstraße Nordring an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, sowie aller befestigten Flächen (inkl. Straßenflächen) ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Jedes Grundstück erhält mindestens einen Regen- und einen Schmutzwasseranschluss inkl. Kontrollschacht auf dem Grundstück. Die Kontrollschächte werden ohne Gerinne ausgeführt.

Um die Kanalisation zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das anfallende Niederschlagswasser über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigo- len, Flachteiche, etc) auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen (siehe hierzu Ziffer B7).

Im Bebauungsplangebiet erfolgt die Wärmeversorgung über ein „kaltes Wärmenetz“ (siehe hierzu Ziffer 5.4). Mit der flächendeckenden Wärmeversorgung wird ein wichtiger Beitrag zum Ressourcen und Umweltschutz erbracht.

Die Stromerzeugung wird durch regenerative Energien z.B. Photovoltaik-Module ergänzt (siehe hierzu Ziffern 5.4 und A14).

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Lärmuntersuchung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung nebst Anlagen wird verwiesen: „Braun Stadtentwicklung GmbH, B-Plan-Verfahren „Strangen II“ in Villingen - Schwenningen, Lärmuntersuchung, Dr.-Ing. Uwe Frost, Dipl. – Ing. Katja Gräfe, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Dresden, 11.12.2020“

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Lärmuntersuchung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.).

(S. 10)

„Zusammenfassung

Für die geplante Bebauung des Wohngebiets „Erweiterung Strangen“ in Villingen-Schwenningen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese ist erforderlich, da vom Nordring Schwenningen erhöhte Verkehrslärmemissionen ausgehen. Die Prognoseverkehrsbelastung 2030 wurde mit 20.000 Kfz/24h angesetzt.

Das Baugebiet umfasst rd. 54 Wohngebäude, in Form von Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung. Das Baugebiet selbst erzeugt einen Neuverkehr von rd. 350 Kfz-Fahrten/24h. Der Verkehrslärm im Baugebiet (Straßen und Sammel-Parkplätze) ist bei den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen ist festzuhalten:

- Der geplante 5,00 m hohe Lärmschutz (Erweiterung Wall und Lärmschutzwand) ist notwendig um das geplante Baugebiet vor dem Verkehrslärm auf dem Nordring zu schützen.
- Die Baureihe hinter der Lärmschutzwand sollte eine möglichst große Firsthöhe aufweisen, um so eine Verbesserung des Lärmschutzes für die rückwärtigen Gebäude zu erzielen. Eine Obergeschoss-/Dachnutzung (über 5,00 m) der ersten Baureihe am Nordring erfordert für die lärmzugewandte Fassade/Dachfläche einen erhöhten Schallschutz oder einen Ausschluss von schützenswerten Räumen (wohnen, schlafen).
- Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich bzw. enthalten.“

7.2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nebst Anlagen wird verwiesen: „Architekturbüro Braun, „Erweiterung Strangen“ in Villingen - Schwenningen, Stadtbezirk Schwenningen, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, M.Sc. Geographie M. Glaser, faktorgrün, Rottweil, 18.12.2020“

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 12f)

„6. Zusammenfassung

Anlass

Die Stadt Villingen-Schwenningen plant am nordwestlichen Rand von Schwenningen auf ca. 2,7 ha die Erweiterung des Wohnquartiers „Strangen II“ mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung, öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen. Im Südwesten des Plangebiets ist zudem die Erweiterung eines bestehenden Lärmschutzwalls sowie die Anbindung an den „Nordring Schwenningen“ vorgesehen, was die Rodung der dortigen Gehölze zur Folge hat.

Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung konnte das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde das Vorkommen der Artengruppe der Fledermäuse sowie der Haselmaus im Plangebiet als potenziell möglich eingestuft.

Für die Artengruppen wurde eine vertiefte Prüfung vorgenommen.

Das Vorkommen weiterer Arten des Anhang IV ist mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Ergebnisse Vogel

Es wurden insgesamt 15 Vogelarten erfasst, davon sind vier Arten planungsrelevant.

Zwei Revierzentren des Feldsperlings wurden im südlichen Gehölzstreifen festgestellt. Um den Verlust dieser auszugleichen, wird eine CEF-Maßnahme erforderlich.

Ergebnisse Fledermäuse

Das Plangebiet ist ein potenzielles Jagdrevier und Leitstruktur für Fledermäuse. Winterquartiere können ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Artengruppe kann durch den Erhalt der relevanten Habitatstrukturen bzw. vorsorgliche CEF-Maßnahmen vermieden werden, weiterführende Erfassungen sind in diesem Fall nicht erforderlich.

Ergebnisse Haselmaus

Es wurden keine Haselmäuse im Plangebiet festgestellt.

Fazit

Unter Einhaltung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Diese umfassen die Einhaltung von Zeiten zur Rodung von Gehölzen, den Erhalt eines Kirschbaums, den Ausgleich von verlorengehenden Brutrevieren des Feldsper-

lings durch das Anbringen von Nistkästen sowie den vorsorglichen Ausgleich eines eventuell verlorengelassenen Fledermausquartiers durch das Anbringen künstlicher Quartiere.“

8 Umweltbelange

Auf den dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen wird verwiesen: „Architekturbüro Braun „Erweiterung Strangen“ in Villingen - Schwenningen, Stadtbezirk Schwenningen, Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen“, M.Sc. Geographie M. Glaser, faktorgrün, Rottweil, 22.09.2021“

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus dem Umweltbeitrag aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.).

(S. 19-20)

„5. Zusammenfassung

Anlass

Die Stadt Villingen-Schwenningen plant im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Strangen II“ in VS-Schwenningen. Auf einer Gesamtfläche von ca. 2,7 ha soll Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung mit öffentlicher Grünfläche (Lärmschutzwall) und Verkehrsflächen entstehen.

Aufgabenstellung

Im Rahmen des § 13b BauGB finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4 c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Ergebnis

Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sowie die Gefahr schwerer Unfälle sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten und es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB vorliegen.

Durch den Bebauungsplan „Erweiterung Strangen II“ kommt es zu mittleren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (z. B. Pflanzung von Gehölzen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Fußwegen, Stellplätzen und Zufahrten), können diese Beeinträchtigungen aber weitgehend minimiert werden.

Zum Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, diese liegt dem Bebauungsplanentwurf bei. Die Prüfung ergab, dass im Zug der Planung zwei Brutreviere von Feldsperlingen verloren gehen. Des Weiteren sind möglicherweise Fledermäuse betroffen sind. Für diese Arten konnte festgestellt werden, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG dann nicht eintreten, wenn die Festlegung von Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit beachtet und vorsorgliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Nisthilfen für Feldsperlinge und von künstlichen Fledermausquartieren) durchgeführt werden. Art, Umfang und Lage der CEF-Maßnahmen auf einer planexternen, kommunalen Fläche sind im Umweltbeitrag beschrieben.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan „Erweiterung Strangen“ vorbereitet werden, unter Berücksichtigung und Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. artenschutzrechtlichem Ausgleich (CEF-Maßnahmen) vertretbar.“

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Mit dem Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der geplanten Nutzung sowie der umgebenden Bestandsbebauung.

Weil die Flächen zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs vorgehalten werden sollen, werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind sowohl aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs als auch aufgrund der widersprechenden Charakteristik in Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung nicht erwünscht. Nicht zulässig sind außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, aufgrund ihres großen Flächenbedarfs

und da sie der Prägung des Gebietes widersprechen. Diese Nutzungen sind innerhalb der Stadt Villingen-Schwenningen an anderer Stelle zulässig und geeigneter.

Da neben den Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck sowie ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig sind, bleibt der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt. Die nicht zulässigen Nutzungen würden sowohl dem bestehenden Gebietscharakter der vorwiegende kleinteiligen bestehenden Bebauung, als auch die Anwohner des Wohngebietes stören.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Zur Umsetzung der Ziele wurden Baugrenzen, maximale Trauf- und Firshöhen und für Teilbereiche die Zahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudelängen festgesetzt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht bzw. unterschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete.

Die durch die GRZ in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem städtebaulichen Konzept, der gewollten Bebauung in dieser Lage und der angrenzenden Bebauung und ist angemessen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die Stadtrandlage und damit der harmonische Übergang der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die Überschreitung der GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, die bereits durch die Baunutzungsverordnung ermöglicht wird, wird nicht ausgeschlossen, da z.B. die Anzahl der Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes bereits beschränkt wird.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Quartier A möchte man entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes (siehe Kapitel 5) dichtere Bebauung anbieten, aufgrund dessen sind die Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen herzustellen. Dies entspricht auch der Zulässigkeit des angrenzenden Bebauungsplans „Strangen“. Darüber hinaus kann so sichergestellt werden, dass bei einer Reihenhausbauung keine unterschiedliche Geschossigkeiten entstehen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Traufhöhen und Firsthöhen geregelt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und max. Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und zum Teil der Festsetzung zu der Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt. Um einen maßvollen Übergang zur freien Landschaft zu erzielen, ist in dem Quartier B niedriger Trauf- und Firsthöhen als in den Quartieren A und C zulässig (siehe Kapitel 5 „Städtebaulichen Konzept“).

A3 Bauweise

Insgesamt soll im Plangebiet eine lockere Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Das im Vorfeld erarbeitete Städtebauliche Konzept sieht Bereiche unterschiedlicher Akzentuierung vor, um den jeweiligen Situationen wie z.B. der Ortsrandlage Rechnung zu tragen. Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann.

Prinzipiell wird eine offene Bauweise angestrebt. Um jedoch die angestrebte geringere Dichte zu erzielen, werden verschiedene Haustypen zum Teil in Kombination mit entsprechenden Längenbeschränkungen festgesetzt. Eine Längenbeschränkung ist in Teilbereichen notwendig, da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht in Form von Einzelbaufenstern sondern durch großzügige bandartige Baufenster eine Bebauung gemäß offener Bauweise bis zu 50 m zulassen würde. So kann vermieden werden, dass die Gebäude zu lang werden.

a: In diesem Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Längenbeschränkung von 16,00 m orientiert sich somit auch an Standardgrößen für diese Gebäudetypen.

D/H: Um unterschiedliche Gebäudetypen sowie Grundstücksgrößen anbieten zu können, sind in diesem Bereich Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig. Eine Längenbeschränkung ist nicht notwendig, diese ergibt sich durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die sich wiederum aus dem vorgesehenen Vorhaben ergibt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung ihres Grundstückes gegeben ist. Insbesondere da die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen noch variabel sind und sich im Weiteren noch ändern können, ist die Ausweisung von „Einzelbaufenstern“ nicht zweckmäßig.

A4.1 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Ebenfalls fanden gestalterische und verkehrliche Gesichtspunkte Berücksichtigung. Der Straßenraum soll offen und freundlich wirken und der vorbeifahrende Verkehr durch auf die Grundstücke ein- und ausgangierende Fahrzeuge nicht unnötig behindert werden.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wurden für die verschiedenen Quartiere unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Im Quartier A sind, aufgrund der dichteren Bauweise mit Reihenhäusern, die Stellplätze und Garagen in Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

In den Quartieren B und C sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um einen geordneten Straßenraum zu erzielen, sind Garagen jedoch mindestens 5,00 m und maximal 8,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Mit der Festsetzung kann vermieden werden, dass Garagenwände parallel zum Gehweg entstehen können. Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher darüber hinaus auch direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes ist daher möglich.

A4.2 Nebenanlagen

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Dies hat aber nicht nur ökologische Gründe, auch gestalterisch soll ein Übermaß an Bebauung auf dem Grundstück verhindert werden und zu einem städtebaulich ruhigeren Erscheinungsbild des Straßenraums beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung berücksichtigt. Um die Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser zu sichern, bleibt der § 14 Abs. 2 u. 3 BauNVO von den Festsetzungen unberührt.

Die Überschreitung der Baugrenze für Terrassen ist in der städtebaulichen Konzeption und der zum Teil damit verbundenen Grundstückstiefen begründet. Diese lässt z.B. häufig einen großzügigen Garten entstehen, innerhalb dessen die Errichtung einer Terrasse vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen eröffnet.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung und berücksichtigt den Übergang zur freien Landschaft.

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1,0 Stellplatz auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Kapitel B6 Stellplatzverpflichtung). Maximal ergeben sich somit vier Stellplätze je Wohngebäude bzw. je Grundstück.

(Ein Doppelhaus besteht baurechtlich aus zwei Gebäuden, so dass die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude bei Doppelhäusern umgangssprachlich bedeutet, dass je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig sind.)

A7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die Straßenaufteilung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Wie Grundstücksgrenzen werden auch genaue Straßenaufteilungen im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt.

A8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich dient der verkehrlichen Erschließung des bestehenden Doppelhauses sowie eines weiteren Baugrundstückes.

A8.3 Private Verkehrsfläche

Die im Westen festgesetzte private Verkehrsfläche dient der Erschließung der Reihenhäuser sowie der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen im westlichen Plangebiet. Vier weitere Grundstücke werden über eine private Stichstraße erschlossen.

A8.4 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wurde der bestehende Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg verlegt. Das Plangebiet wird über zwei Fuß- und Radweg an das angrenzende Wohngebiet angebunden.

A8.5 Verkehrsgrün

Entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung wurden Flächen für Verkehrsgrün im Bebauungsplan festgesetzt.

A8.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Garagen ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept in Verbindung mit der Straßenplanung.

A9 Fläche für die Versorgung

A9.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

Innerhalb des Geltungsbereiches muss zur Versorgung mit Elektrizität eine Trafostation errichtet werden. Um einen Standort dafür zu sichern wurde eine entsprechende Fläche festgesetzt.

A9.2 Versorgungsfläche: Eiswasserspeicher

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für einen Eiswasserspeicher festgesetzt. Dieser soll größtenteils unterirdisch realisiert werden.

Die Festsetzung sichert somit die Versorgung des Gebietes mit Energie/ Wärme.

A10 Öffentliche Grünfläche Parkanlage mit Lärmschutzmaßnahme

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebietes, im Vordergrund steht jedoch die Umsetzung der notwendigen Lärmschutzwälle/ -wände. Anlagen für die Versorgung sowie Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergien sind zulässig und gewollt. Eine Begrünung der Flächen ist unter Berücksichtigung dieser verschiedenen Nutzungen vorzunehmen.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Der Schmutzwasserkanal wird im Bereich der Cannstatter Straße an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Der Regenwasserkanal wird zum einen im Bereich der Cannstatter Straße, zum anderen im Bereich der neuen Zufahrt von der Umgehungsstraße Nordring an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Um die Kanalisation zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das anfallende Niederschlagswasser über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigolen, Flachteiche, etc) auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen (siehe hierzu Ziffer B7).

A11.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Festsetzung das Regenwasser hier direkt zu versickern kann zur Grundwasserneubildung beigetragen werden.

A12 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Gehrecht auf der Privatstraße wurde zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um der Allgemeinheit die Möglichkeit zu eröffnen die Privatstraße zu nutzen.

Zur Instandhaltung der Lärmschutzanlage ist ein Zugang notwendig, der durch das Geh- und Fahrrecht gewährleistet wird.

A13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Quartier A sollen Reihenhäuser entstehen, die nur eine geringe Grundstücksfläche besitzen. Aufgrund der landesrechtlichen Vorschriften müssen notwendige Stellplätze nachgewiesen werden. Da diese auf den betreffenden Grundstücken selbst nicht errichtet werden können, werden Flächen festgesetzt, die zu diesem Zweck herangezogen werden können. Um eine übermäßige Versiegelung des Gebietes zu verhindern, wird die durch diese Stellplätze und Garagen überbaute Grundfläche, bei der Ermittlung der Gesamtgrundfläche hinzugerechnet.

A14 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern sollen im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die zukünftigen Eigentümer einen Teil ihres Energiebedarfes durch die Nutzung erneuerbaren Energien abdecken. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird und Emissionen reduziert werden.

Überproduktionen dürfen ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist werden.

A15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

A15.1 Aktiver Lärmschutz

Die Festsetzung dient insbesondere dazu, die geplante Wohnbebauung im westlichen Plangebiet vor dem Verkehrslärm, ausgehend von der entlang des Plangebiets verlaufenden Nordring Schwenningen, zu schützen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. wällen, sind daher entlang des Nordrings Schwenningen in der gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von 5,0m herzustellen. Die genaue Ausgestaltung der aktiven Lärmschutzeinrichtungen ergeben sich aus dem nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren.

A15.2 Passiver Lärmschutz

Grundsätzlich treten trotz der 5,00 m hohen Lärmschutzvorrichtungen (Lärmschutzwand und -wall) bis zur Mitte des Baugebiets Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Für einzelne Gebäude an der Lärmschutzwand ist deshalb für die lärmzugewandte Fassade oberhalb der Lärmschutzwand Lärmpegelbereich IV maßgebend. Durch die geltende Wärmeschutzverordnung sind die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I – III bereits erfüllt.

Es wird empfohlen, die lärmtechnischen Berechnungen vorhabenbezogen fortzuschreiben und eine fassaden- und geschossbezogene schalltechnische Berechnung zu erstellen. Hierin findet die Schallschutzwirkung der geplanten Bebauung (Baukörper) Berücksichtigung, was Voraussetzung für eine wirtschaftliche und schalloptimierte Wohnbauplanung ist.

A16 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A16.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A16.2 Pflanzgebot

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzgebot 1 (pg 1) – Verkehrsbegleitende Baumpflanzungen

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein und der Durchgrünungsanteil wird erhöhen.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzgebot 2 (pg 2) – Eingrünung zur offenen Landschaft

Die Festsetzung soll eine gute Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bewirken und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren, insbesondere aufgrund der exponierten Kuppenlage des Plangebiets. Einheimische Gehölze haben eine höhere ökologische Wertigkeit und tragen zu einer naturnäheren Eingrünung bei. Zudem dient eine dichte Hecke als Schutz vor Spritzmittelabdrift der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Pflanzgebot 3 (pg 3) – Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Laubbäume bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stellen wertvolle Futterquellen dar. Pflanzen wirken zudem kühlend auf das Mikroklima und speichern CO₂.

A16.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen. Zudem stellen begrünte Dächer wertvolle Nahrungsflächen für Vögel und Insekten dar.

A17 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform

Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer vorgesehen. Durch die Festsetzung der Dachformen wird ein einheitliches, städtebauliches Erscheinungsbild erzielt, welches sich an dem südlich und westlich angrenzenden Bestand orientiert. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Dachdeckung

Die Festsetzung dient dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich am Bestand des angrenzenden Wohngebietes und der charakteristischen Farbgebung.

Gestaltung von Garagen und Carports

Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebiet und führt zu einer Aufwertung des Straßenraums.

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Zwerchgiebel/ -haus und Quergiebel/ -haus

Die Beschränkung in der Größe der Dachaufbauten / Dacheinschnitte/ Zwerchgiebel/-Haus und Quergiebel/-haus soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere

Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebel/-haus und Quer-
giebel/-haus zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

B1.2 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Diese Festsetzung wurde getroffen, um im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan einer Ungleichgestaltung von Doppelhäuser und Hausgruppen entgegenzuwirken.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange und die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmern werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

B3.2 Müllbehälterstandplätze

Die Festsetzung dient der städtebaulich ansprechenden Außenwirkung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

B3.3 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

B3.4 Aufschüttungen

Die Festsetzung dient dazu bei hängigem Gelände aus gestalterischen und nachbarschaftlichen Gesichtspunkten die Topographie nicht zu sehr zu überformen. So können stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie vermieden werden.

B3.5 Abgrabungen

Die Festsetzung dient dazu bei hängigem Gelände aus gestalterischen und nachbarschaftlichen Gesichtspunkten die Topographie nicht zu sehr zu überformen. So können stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie vermieden werden.

B4 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

B5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

B6 Stellplatzverpflichtung

Die öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die Kanalisation zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das anfallende Niederschlagswasser über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Riggolen, Flachteiche, etc) auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, dass auf dem Grundstück anfallende Regenwasser schadlos den Retentionsanlagen zuzuführen.

Der spezifische Gebietsabfluss vom Privatgrundstück darf $30 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ bei einer Jährlichkeit von $n = 0,2$ nicht überschreiten. Als geringste Einleitungsmenge (aufgrund der baulichen Beschaffenheit der Drosselungen) sind jedoch $1,5 \text{ l/s}$ zulässig.

Das Rückhaltevolumen ist nach DWA-A 117 in der gültigen Fassung zu bemessen. Das Rückhaltevolumen muss ständig vorgehalten werden.

Der Nachweis für die ausreichende Bemessung ist im Bauantrag vorzuweisen. Der Betrieb der Anlage muss jährlich dokumentiert und auf Nachfrage vorgelegt werden.

Eine Kombination der Retention mit einer Regenwassernutzung ist möglich, sofern das für die Rückhaltung erforderliche Retentionsvolumen ständig vorgehalten wird. Für die Regenwassernutzungsanlagen gelten erhöhte Anforderungen gemäß technischem Regelwerk, u.a. in Bezug auf die Rückstausicherung und zur Vermeidung der Verkeimung des Brauchwassers.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist über eine 30 cm starke, belebte und bepflanzte Oberbodenschicht möglich.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 27.400 m² ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<u>Wohnbaufläche</u>	ca. 19.700 m ²	(72%)
davon		
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	ca. 15.980 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	ca. 3720m ²	
<u>Grünfläche</u>	ca. 1.570 m ²	(6%)
<u>Verkehrsflächen</u>	ca. 5.800 m ²	(21%)
davon		
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.680 m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 150 m ²	
private Verkehrsfläche	ca. 1.030 m ²	
Fuß-, Rad und Wirtschaftsweg	ca. 390 m ²	
Verkehrsgrün	ca. 550 m ²	
<u>Versorgungsflächen</u>	ca. 300 m ²	(1%)
davon		
Elektrizität (Trafostation)	ca. 30 m ²	
Eiswasserspeicher	ca. 270m ²	

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird in der Stadt Villingen-Schwenningen neue Wohnbauflächen für Familien geschaffen sowie die nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gesichert.

Hinweis: Gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 und §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.