

Stadt Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

BETTELEN MITTE – 2. ÄNDERUNG

vom 13.05.2026

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliche Ziele
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen zum Artenschutz
- 8 Umweltbelange
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Grundstück **Villinger Straße 102** in Schwenningen (Flurstück 4764/20) ist derzeit mit einem Autohaus mit vorgelagerten PKW-Stellplätzen in Richtung der Villinger Straße bebaut. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks, welcher über die Wartenbergstraße erschlossen ist, wird durch eine Autovermietung genutzt. Die zur Anmietung zur Verfügung stehenden Fahrzeuge befinden sich auf dem nördlichen, an die Gebäude angrenzenden offenen, versiegelten Stellplatz. Negativ wahrgenommen werden insbesondere das lediglich eingeschossige Autohaus, das unterhalb des Niveaus der Villinger Straße liegt und als Raumkante nicht wahrnehmbar ist, sowie die voll versiegelte Ausstellungsfläche des gesamten Areals. Im Vergleich zu seinem Umfeld ist das Plangebiet deutlich untergenutzt.

Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung soll die Ausnutzung des Grundstücks intensiviert werden. Dazu soll zum einen die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert und zum anderen mehr in die Höhe gebaut werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bettelen-Mitte“ vom 02.10.1971 lassen die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht genügend Spielraum für die intensivierte Ausnutzung des Grundstücks zu. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch im Sinne der Nachverdichtung und der Flächenschonung im Außenbereich eine höhere Ausnutzung des Areals anzustreben. Zudem soll eine qualitative Verbesserung der städtebaulichen Situation herbeigeführt werden.

Daher hat der Technische Ausschuss der Stadt Villingen-Schwenningen am 17.09.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bettelen Mitte – 2. Änderung“ im Stadtbezirk Schwenningen aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,32 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung einer Fläche innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Durch die Villingener Straße (L173) ist die örtliche wie auch die überörtliche verkehrliche Anbindung gegeben. Das Gelände wurde bisher durch das Autohaus gewerblich genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der intensivierten Ausnutzung einer mindergenutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Bettelen Mitte – 2. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.250 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in jedem Fall unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

2.1.3 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 § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls 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.

2.1.4 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)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden. Zudem ist das Gebiet bereits heute bebaut und zu großen Teilen versiegelt. Auch liegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

→ das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Beschleunigtes 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 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 und
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind 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 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen (rechtswirksam seit dem 28.02.1998) ist das Plangebiet „Villinger Straße 102“ als bestehendes Mischgebiet ausgewiesen.

Die Planung sieht die Festsetzung eines Mischgebiets vor. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

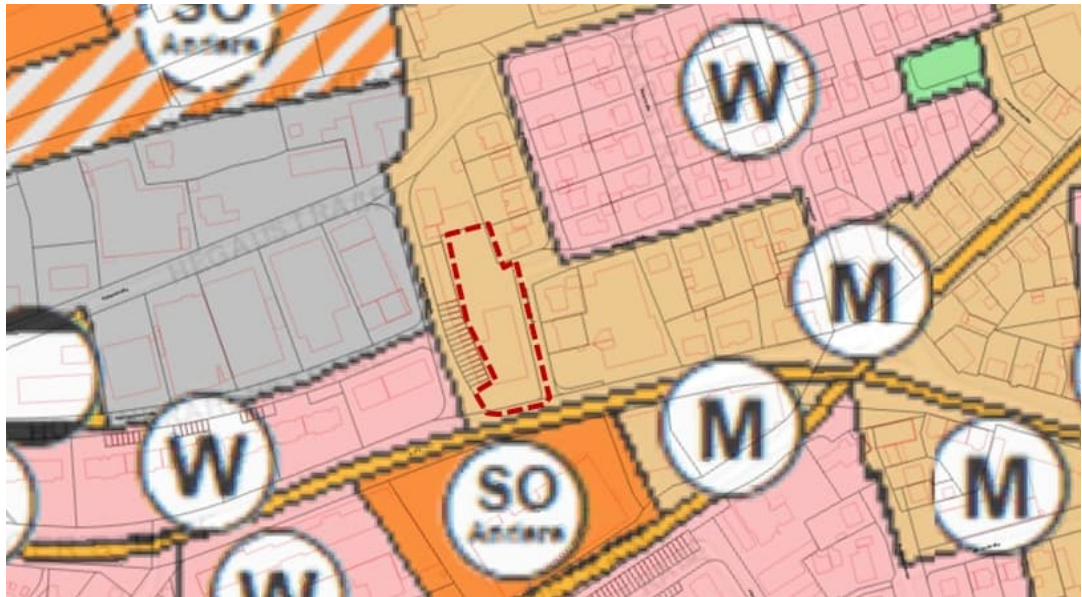


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 mit Plangebiet in Rot

3.2 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „**Bettelen-Mitte**“ (geändert) im Gebiet zwischen Wartenberg-, Villingen-, Mägdeberg-, Hegau-, Sturmbühl- und Witthohstraße“, in Kraft getreten am 02.10.1971.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bettelen Mitte – 2. Änderung“ außer Kraft.



Abbildung 2: Bebauungsplan **Bettelen-Mitte** (geändert) im Gebiet zwischen Wartenberg-, Villingen-, Mägdeberg-, Hegau-, Sturmbühl- und Witthohstraße vom 02.10.1971 mit Plangebiet in Schwarz

3.3 Regionalplan

Im genehmigten Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 liegt das Plangebiet innerhalb einer ausgewiesenen Siedlungsfläche. Regionalplanerische Ziele werden durch die Planung nicht berührt.

Villingen-Schwenningen ist als Oberzentrum ausgewiesen und liegt auf mehreren Landesentwicklungsachsen.



Abbildung 3: Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003, mit Plangebiet in Gelb

3.4 Klimaschutz

Die Bauleitplanung spielt für die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1 KSG) und die nationalen Klimaschutzziele (§ 3 KSG) sind dabei zu beachten. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Deshalb sind die Klimaschutzziele in die Abwägung einzustellen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklungsfläche. Diese ist grundsätzlich einer Planung im Außenbereich vorzuziehen. Durch die Planung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und somit dem Klimaschutz durch eine Vermeidung einer Mehrversiegelung Rechnung getragen. Durch die Begrünung des Sockelgeschosses, der Pflanzfestsetzungen sowie einer Festsetzung zur Begrünung von privaten Grundstücksflächen wird ein Aufheizen der Flächen vermieden und der Verdunstung zugetragen und somit dem Klimaschutz ebenfalls Rechnung getragen.

3.5 Hochwasserschutz / Starkregen

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI) aus dem Jahr 2021 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzustellen.

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (Abfrage April 2025) liegt für das Plangebiet keine Überflutungsfläche bei Hochwasserereignissen vor. Es besteht keine Überschwemmungsgefahr.

Für die Stadt Villingen-Schwenningen liegen Starkregengefahrenkarten vor, welche online abrufbar sind. In den Karten findet man Überflutungskarten mit Informationen zur Überflutungsausdehnung im Starkregenfall. Die Starkregengefahrenkarten zeigen die Gefahren durch Überflutung in Folge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach einem Starkregenereignis. Dargestellt werden die oberflächigen Fließwege des Wassers, in der Regel ohne Berücksichtigung des Kanalsystems oder kleinen Verrohrungen im Bereich von Gräben. In den Karten werden drei unterschiedliche Szenarien dargestellt: das seltene, das außergewöhnliche sowie das extreme Szenario.

Das seltene Szenario basiert auf einem statistischen Niederschlagsereignis von 30 Jahren, das außergewöhnliche von 100 Jahren und das extreme Szenario auf einem Niederschlagsereignis von 128 mm in der Stunde. Dem extremen Szenario kann keine Jährlichkeit zugeordnet werden, da unterschiedliche Parameter wie Niederschlag, Boden und Vorseuchte kombiniert werden.



Abbildung 4: Starkregengefahrenkarte Villingen-Schwenningen, extremes Ereignis
(<https://apps.villingen-schwenningen.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=52ee326eb76f45e6a4893ca1e19fa598>)

Das Plangebiet ist vereinzelt punktuell bei Starkregenereignissen betroffen. Die Überflutungstiefen liegen zwischen 5 cm und 50 cm. Entsprechend § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben, die Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Planung wird keine maßgebliche Änderung des Gebiets hervorgerufen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.

Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind aufgrund der geringen und nur punktuell auftretenden Überflutung nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Fließrichtungen durch die Neuplanung verändern werden.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtbezirks Schwenningen, westlich dessen Stadtzentrums. Das Areal wird im Süden von der Villingener Straße (L173) und im Osten von der Wartenbergstraße begrenzt. Die Erschließung des Gebiets findet über die Wartenbergstraße statt. Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Vollsortimenter und weitere gewerbliche Nutzungen. Die umliegenden Bereiche im Osten, Westen und Norden des Gebiets weisen gemischte Strukturen auf, im Osten wird die Bebauung kleinteiliger und weist hauptsächlich Wohnnutzungen auf.



Abbildung 5: Lage des Plangebiets im Raum Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Google Maps (Bilder ©2023GoogleKartendaten 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Google)

4.5 Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

5 Städtebauliche Ziele

- Die derzeit eingeschossige, gewerbliche Bebauung wird städtebaulich negativ wahrgenommen, eine Raumkante zur Villingen Straße ist nicht wahrnehmbar. Durch die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe soll dieser städtebauliche Mischstand behoben und das Ortsbild dadurch aufgewertet werden.
- Die aktuelle Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie die aktuell festgesetzte GRZ lassen nicht genügend Spielraum für eine intensive Ausnutzung des Grundstücks. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks durch eine vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche und eine Erhöhung der GRZ auf die nach Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung vorgegebene GRZ von 0,6 ermöglicht werden.
- Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung von Belangen der Klimaanpassung und der Klimaschutzes werden weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie beispielsweise die Zulässigkeit von mit PV-Anlagen überdachten Carports, Baumpflanzungen oder der Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen. Zudem sollen über die örtlichen Bauvorschriften Werbeanlagen und Einfriedungen stärker reglementiert werden.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Gesamtstädtisch ist das Areal optimal über die Villingen Straße (L173) erschlossen. Die Erschließung des Grundstücks fordert keine zusätzliche Zufahrt von der Landesstraße und kann von der bestehenden, östlich des Plangebiets verlaufenden Wartenbergstraße erschlossen werden. Entlang der Wartenbergstraße wird ein durchgängiger Gehweg auf der westlichen Straßenseite mit einer Breite von ca. 1,50 m vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Es ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung vorgesehen. Über einen Übergabeschacht erfolgt die Einleitung in ein zentrales Mischwassernetz der Stadtentwässerung Villingen-Schwenningen.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann von der Wartenbergstraße aus erfolgen.

7 Gutachten / Untersuchungen zum Artenschutz

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung wurden Dachgutachten zum Thema Artenschutz eingeholt. Die Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Auf diese wird verwiesen. Nachfolgend sind daher nur kurze Zusammenfassungen der jeweiligen Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

Im Zuge der in der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des Bebauungsplans auf die lokale, artenschutzrechtlich relevante Flora und Fauna abzuschätzen.

Um ausschließen zu können, dass durch den Bebauungsplan sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, ist die Betroffenheit dieser Arten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung abzuklären.

Nach der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (faktorgruen, Rottweil, 19.01.2026), wurden eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (faktorgruen, Rottweil, 19.01.2026) und eine artenschutzrechtliche Einschätzung der geplanten Abrissvorhaben (Biologische Gutachten Dietz, Haigerloch, erstellt am 28.06.2024) durchgeführt. Auf die Gutachten wird verwiesen.

(Hinweis: die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten / Untersuchungen dargestellten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten / Untersuchungen selbst.)

7.1.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

(Stadt Villingen-Schwenningen, Bebauungsplan „Bettelen Mitte – 2. Änderung“, **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, faktorgruen Landschaftsarchitekten bdla Beratende Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB, Rottweil, den 19.01.2026, **Auszug S. 7**)

„6 Fazit

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da Habitatpotential für Vögel (Gehölz- und Gebäudebrüter) vorhanden ist. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben für Gehölzrodungen tritt der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) für die Gehölzbrüter nicht ein. Bezüglich des möglicherweise vorkommenden Haussperlings muss auch der Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit (April bis August) erfolgen. Bezüglich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die Gehölzbrüter (hier nur weit verbreitete Arten) zu erwarten, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Für die planungsrelevante Art Haussperling ist, sofern auf eine Erfassung verzichtet werden soll, von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen, so dass im weiteren Verfahren i. S. e. worst-case-Betrachtung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen und umzusetzen sind.

Für alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen kann ein Vorkommen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

7.1.2 Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung

(Stadt Villingen-Schwenningen, Bebauungsplan „Bettelen Mitte – 2. Änderung“, **Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung**, faktorgruen Landschaftsarchitekten bdla Beratende Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB, Rottweil, den 19.01.2026, **Auszug S. 10 f.**)

„9. Zusammenfassung

Anlass und Aufgabenstellung: Auf dem derzeit mit einem Autohaus und Stellplätzen bebauten Grundstück soll eine Nachverdichtung über einen Bebauungsplan nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorbereitet werden. Es ist von einem Rückbau der Bestandsgebäude auszugehen. Anschließend steht das Grundstück für eine Neubebauung zur Verfügung.

Relevanzprüfung: Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde Habitatpotenzial für Vögel und Fledermäuse ermittelt.

Geländeerfassung: Im Rahmen von vier Begehungen zur Erfassung der Brutvögel konnten keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Im Rahmen einer umfangreichen Begehung des Büros „Biologische Gutachten Dietz“ konnte eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen: Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fazit: Durch die Ergebnisse der Erfassungen konnten keine planungsrelevanten Arten im Vorhabengebiet nachgewiesen werden. Somit entstehen durch die vorbereiteten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.“

7.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung der Abrissvorhaben

(Artenschutzrechtliche Einschätzung der geplanten Abrissvorhaben auf dem Gelände Villingener Straße 102 in Villingen-Schwenningen, Biologische Gutachten Dietz, Haigerloch, erstellt am 28.06.2024, **Auszug S. 6)**

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten/ Untersuchungen dargestellten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten/ Untersuchungen selbst.)

„Diskussion und Maßnahmen

Die Untersuchung erbrachte keine Hinweise auf eine dauerhafte oder zeitweise Quartiernutzung durch Fledermäuse. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen entsprechend keine direkte Betroffenheit von Fledermäusen durch die Planungen erwarten. Aufgrund der unspezifischen Eignung des Gesamtgebietes als Jagdgebiet kann zudem eine Betroffenheit essentieller Jagdgebiete ausgeschlossen werden. Traditionell und wiederkehrend genutzte Brutplätze von Schwalben, Seglern, Eulen oder Greifvögeln waren nicht vorhanden, eine Betroffenheit ist entsprechend nicht gegeben. Aktuell zum Begehungszeitpunkt genutzte Nester von Halbhöhlenbrütern (Hausrotschwanz) und Höhlen-/Nischenbrütern (Haussperling) waren nicht vorhanden.

Zusammenfassend sind damit die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) durch die Abbrucharbeiten im Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel nicht berührt. Entsprechend sind weder Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen notwendig.“

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt auf einem Grundstück, das heute bereits bebaut und zu großen Teilen versiegelt ist. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Bettelen Mitte – 2. Änderung“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

8.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung auf dem Grundstück kann von den Nachbarn ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Erhöhung der Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Wohnbebauungen befinden sich in ausreichend Entfernung zum Plangebiet. Im Westen grenzen lediglich Garagen und im Süden die Villingener Straße an. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand ein verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist heute bereits zu großen Teilen versiegelt. Durch die Festsetzung der GRZ sowie dem Pflanzzwang für die begrünte Böschung wird die Versiegelung eingeschränkt. In der Folge ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nur geringfügige Änderungen im Anteil der versiegelten Flächen und, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion des Plangebietes.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören:

- die Begrünung der privaten Grundstücksflächen inkl. Baumpflanzungen,
- auf dem Sockelgeschoss eine Dachbegrünung vorzusehen,
- Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken untereinander kleintierdurchlässig zu errichten,

- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen.

Zudem wurden vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen der Arten Vögel und Fledermäuse erstellt, die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass keine planungsrelevanten Arten im Vorhabengebiet nachgewiesen werden konnten. Die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) sind nicht berührt (siehe Anlagen zum Bebauungsplan).

8.3 Schutzgut Fläche

Da das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3.250 m² heute bereits bebaut und versiegelt ist, entsteht im Vergleich zur Bestandssituation kein größerer Eingriff in das Schutzgut Fläche. Der Anteil an unversiegelten Flächen unterscheidet sich im Vergleich zwischen Bestand und Planung geringfügig.

Mit der Intensivierung der Ausnutzung des innerörtlichen Grundstücks soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden werden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen mindergenutzten Flächen soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung, sowie u.a. die Schaffung von Wohnraum, rechtfertigen die Aufstellung des Bebauungsplans.

8.4 Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen u.a. festgesetzt, dass eine Dachbegrünung auf dem Sockelgeschoss zu realisieren ist.

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der Lage innerhalb der anschließenden Erschließungsstraßen wurde der Erdmassenausgleich im Gebiet nicht durch zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschrieben. Auf den Hinweis im Textteil unter C6 im Textteil des Bebauungsplans wird verwiesen.

8.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist heute bereits zu großen Teilen versiegelt. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen des öffentlichen Mischwassersystems ist möglich.

8.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist heute bereits bebaut. Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima durch die Bebauung und Versiegelung des Grundstücks bereits gegeben. Jedoch finden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets im Norden weitreichende Freiflächen und im Osten durchgrünte Wohngebiete. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima kann durch die geplante Begrünung des Sockelgeschosses minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die

Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Das Schutzgut Luft hingegen wird bereits im Bestand durch die angrenzende Landesstraße beeinträchtigt. Emissionen gehen von der Straße aufgrund des Verkehrsaufkommens aus. Von der ermöglichten Nachverdichtung sind jedoch keine erheblichen erhöhten Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

8.7 Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen, dichteren baulichen Nutzung auf der bereits bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da hiermit der Innenbereich aktiviert und belebt wird.

8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Belange des Denkmalschutzes berührt.

8.9 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben wird geringfügig zusätzlicher Fläche und zusätzlicher bisher unversiegelter Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Die verdichtete Bebauung zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen in einem Teilbereich der westlichen Böschung, außerdem ist damit ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaktiver Freiflächen.

Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild können sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

8.10 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung eines bereits bebauten Bereiches vorbereitet. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird demnach weitestgehend vermeiden. Durch die Planung wird die Innenentwicklung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Ökologische Festsetzungen kommen den Schutzgütern zugute und dienen dazu, den Eingriff zu minimieren.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche

negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

A BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Mischgebiet

Das Mischgebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf. Sie entsprechen nicht der ortstypischen Charakteristik.

Tankstellen werden an diesem Standort nicht vorgesehen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem bereits zwei Tankstellen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

Werbeanlagen für Fremdwerbung (nicht an der Stätte der Leistung) gehören zu den Gewerbebetrieben und sind ausgeschlossen, um die Attraktivität des Gebietes zu steigern und die städtebauliche Entwicklung zu sichern. Fremdwerbeanlagen werden häufig an Ortseinfahren und Durchgangsstraßen angebracht. Um eine attraktive Ortsdurchfahrt auf der Villingener Straße zu stärken und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sind Fremdwerbeanlagen unzulässig.

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. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur der Umgebung sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Ebenfalls berücksichtigt wurde der Belang der Nachverdichtung und der daraus resultierende Stellplatzbedarf, welche eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung mit sich bringt. Daher wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf einen Wert von 0,8 zugelassen. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, welche im luft- und wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden, müssen dabei nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird im Bereich des Sockelgeschosses durch die maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN geregelt. Dadurch wird gewährleistet, dass eine Staffelung des Gebäudes erreicht wird und das Gebäude nicht in voller Höhe an die Grenze angebaut wird. Die Höhe der EFH wird nicht festgeschrieben.

Für das restliche Gebäude wird ein Mindest- und Höchstmaß für die Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die gewünschte Dichte auf dem Areal erreicht wird und das Innenentwicklungspotential optimal ausgenutzt wird.

Zwischen den Höhenfestsetzungen wird ein Spielraum von 100 cm eingeräumt, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu gewährleisten.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen 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 die Umgebung einfügt.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird Grenzbau vorgesehen. In diesem Bereich ist die Ausbildung eines Sockelgeschosses vorgegeben, welches mit einem begrünten Flachdach ausgebildet werden soll. Für das Sockelgeschoss wird eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch wird ein maßvoller Übergang an den Bestand hergestellt.

A3 Bauweise

Die Bauweise ermöglicht die gewünschte bauliche Struktur auf dem Grundstück. Bereits die bestehende Bebauung weist im westlichen Bereich Grenzbau auf. Auch der geplante Neubau rückt im Westen bis an die Grundstücksgrenze heran. Daher wird auf der Westseite des geplanten Gebäudes Grenzbau zugelassen. Städtebauliche Wert der Grenzbau im Bereich der bestehenden Garagen das Ortsbild auf.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, um eine verdichtete Bebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Bereich des westlichen Grenzbaus wird eine Baulinie festgesetzt. Der Baukörper muss in diesem Bereich an die Grundstücksgrenze angebaut werden. Dadurch wird das städtebauliche Bild im Bereich der Grenzgaragen aufgewertet.

A4.1 Nebenanlagen

Westlich des Plangebiets entlang der Mägdebergstraße, befindet sich eine Reihe aneinanderg gebauter Garagen. Östlich der Garagen ist eine Grenzbau mit einem Sockelgeschoss vorgesehen. Um das Gelände auch in Richtung Süden abzufangen, ist hier eine Stützmauer in Grenzbau vorgesehen. Die Stützmauer kann in etwa die Höhe der Garagen erreichen und deckt auch den Bereich der Garageneinfahrt ab, um das städtebauliche Bild in diesem Bereich als

Gesamtbild aufzuwerten, und eine hochwertige Gestaltung aus Sicht der Villingen Straße zu erreichen.

Durch die zulässige Höhe und Länge der Stützmauer würde diese Abstandsflächen auslösen. Da es sich bei den angrenzenden Bauwerken um Garagen handelt, welche keine Aufenthalts- oder Wohnräume beinhalten, werden keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf Belichtung oder Belüftung gesehen. Um Planungssicherheit zu schaffen und das städtebauliche Bild zu sichern, entfallen daher in Anlehnung an § 6 Abs. 3 LBO die Abstandsflächen für die Stützmauer (siehe Ziff. B4).

A5 Stellplätze und Garagen

Es ist angedacht, nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, die Parkierung anzuordnen. Die Stellplätze sollen dabei als mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdachten Carport realisiert werden (PV-Dacht).

Offene Stellplätze beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild deutlich weniger als Garagen oder Carports. Daher können diese aus Sicht des Plangebers im gesamten Plangebiet zugelassen werden.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Im Bebauungsplan sind öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung des bestehenden Gehweges und zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets festgesetzt.

A6.2 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Die Erschließungsmöglichkeit für das Grundstück ist über die Wartenbergstraße gewährleistet.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Sammlung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen dient dem Grundsatz, das verschmutzte Niederschlagswasser wieder direkt in den Wasserkreislauf

zurückzubringen und somit dem städtebaulich zu berücksichtigenden Belang des Schutzes von Wasser, Boden und Klima.

A7.2 Begrünung des Sockelgeschosses

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 in die Kanalisation abfließen.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang 1 (pz1) – begrünte Böschung

Die bestehende Böschung wird verkleinert. Mit der Festsetzung soll ein Teilbereich wieder als begrünte Böschung hergestellt werden, welche u.a. Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bietet.

Pflanzzwang 2 (pz2) – 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 Plangebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Die Baumpflanzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild. Sie lockern die Bebauung auf und binden den Landschaftsraum ein. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken die Bäume eine Reduzierung der Lärmimmissionen und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

B BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Solarkollektoren und Photovoltaikmodule ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und gesetzlich zwingend vorzusehen. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie erzeugt Energie und fördert regenerative Energien. Die Regelung soll verhindern, dass die Anlagen optisch zu stark in Erscheinung treten (siehe Ziff. A2.2). Die Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie wird durch die Festsetzung nicht negativ beeinträchtigt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Insbesondere der Bereich entlang der Villingener Straße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Ortseinfahrtsstraße, hohes Verkehrsaufkommen) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher sind diese Festsetzungen notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

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

B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

Als blickoffen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

Durch den Mindestabstand zum Boden bei Einfriedungen privater Grundstücke untereinander soll die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere, wie beispielsweise Igel, erhalten werden.

Um notwendige Absturzsicherungen zu ermöglichen, werden diese aus den Regelungen ausgenommen.

B4 Abstandsflächen

Zur Sicherung des Ortsbildes und zur Überwindung des Geländesprungs ist südlich der aneinandergebauten Garagen entlang der Mägdebergstraße eine Stützmauer mit einer gewissen Höhe zulässig. Um Planungssicherheit zu schaffen und um das Ortsbild zu sichern, entfallen für diese Stützmauer die Abstandsflächen (siehe auch Ziff. A4.1).

B5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Festsetzung dient der Klarstellung (Anwendungsbereich § 74 Abs. 1 S. 2 LBO im Verhältnis zur Nutzung erneuerbarer Energien).

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,32 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Mischgebiet: ca. 2.690 qm

davon

überbaubare Grundstücksfläche ca. 1.250 qm

pz1 begrünte Böschung ca. 95 qm

Ga ca. 410 qm

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 560 qm

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum. Das Grundstück ist durch die „Wartenbergstraße“ bereits erschlossen. Durch den Bebauungsplan entstehen keine erschließungsbeitragspflichtigen Kosten.

Es sind keine weiteren bodenordnenden Verfahren notwendig.

Da die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist auch hier kein weiteres Verfahren anzustreben.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Aufwertung einer innerörtlichen Fläche und die Schaffung von Wohnraum ermöglicht. Die Maßnahme ist als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu begrüßen und reduziert die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Villingen-Schwenningen, den 29.06.2026

.....

Detlev Bühner

Bürgermeister