



**Stadt
Villingen-Schwenningen**

**Begründung
zum Bebauungsplan**

**"Auf dem hohen Rain,
1. Änderung"**

(Stat. Nr. Wb / 2020)

im Stadtbezirk Weilersbach

vom 09.04.2019

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:
Stadtplanungsamt**

Inhalt

1	Planungsanlass und –erfordernis.....	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs	1
4	Verfahren	1
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	1
5.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	1
5.2	Flächennutzungsplan.....	2
5.3	Bestehende Bebauungspläne.....	3
6	Bestand	3
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
7.1	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
7.2	Fläche für den Gemeinbedarf	3
7.3	Verkehrsflächen	3
7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
7.6	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	3
8	Bodenordnungsmaßnahmen.....	4
9	Flächenbilanz	4
10	Umweltbericht	4

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

1 Planungsanlass und –erfordernis

Der bauliche Zustand des Bestandsgebäudes der Teilortswehr Weilersbach der Freiwilligen Feuerwehr Villingen-Schwenningen im Ortskern von Weilersbach ist mangelhaft. Fehlender Ausstattung und Einrichtung stehen auf der anderen Seite eine ausgeprägte räumliche Enge und extremer Platzmangel gegenüber. Eine weitere Ertüchtigung des Gebäudes ist infolge fehlender technischer und räumlicher Machbarkeit ausgeschlossen.

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt deshalb für die Freiwillige Feuerwehr Villingen-Schwenningen, Abteilung Weilersbach die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Ein passender Standort wurde auf dem städtischen Grundstück, Flurstück Nr. 2311, am Ortseingang von Weilersbach, gefunden. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Das bestehende Feuerwehrhaus in Weilersbach entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Feuerwehrhauses an diesem Standort geschaffen werden.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Weilersbach und weist eine Fläche von ca. 0,45 ha auf. Im Süden befindet sich die Weilenbühlstraße, im Norden Tennisplätze, im Westen ein Wohngebiet und im Osten landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 2311 (teilweise), 2513 (teilweise), 2309 (teilweise), 1749/1.

4 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im nicht überplanten Außenbereich. Daher ist die Durchführung eines Vollverfahrens gem. § 2 - 4 BauGB mit Umweltbericht erforderlich.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Gemäß der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet westlich in einem Bereich, der als Siedlungsfläche gekennzeichnet ist und östlich in einem Bereich, der als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft" gekennzeichnet ist.

Umweltbelange

Die Stadt hat die Belange der Landwirtschaft und des Erhalts wertvoller Böden gegen den Belang der Gefahrenabwehr abgewogen und sich im Rahmen des Abwägungsprozesses für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche entschieden. Die Entscheidung für diesen Standort wird wie folgt begründet:

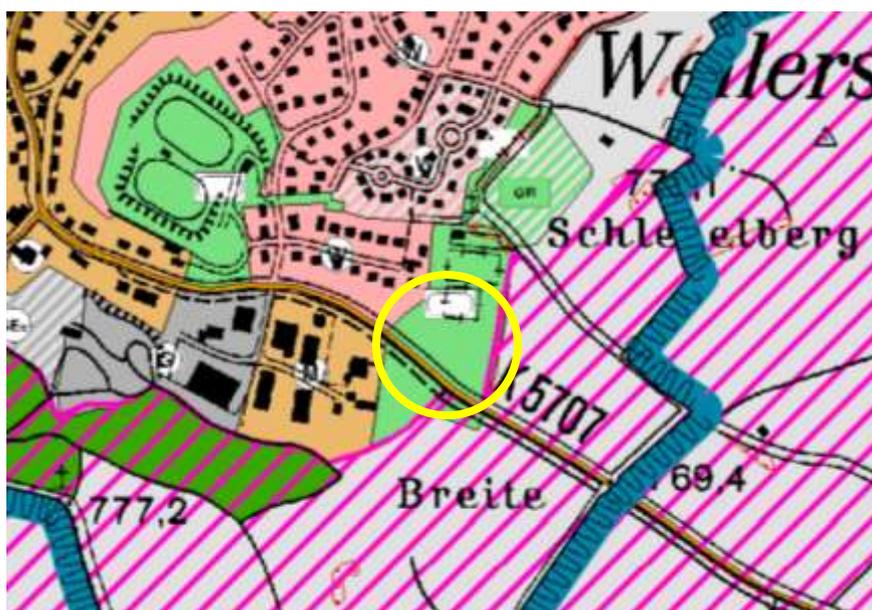
- es ist kein anderes städtisches Grundstücke in dieser Größe in der Ortslage verfügbar,
- das Grundstück liegt an einer Durchgangstraße, somit geringer Erschließungsaufwand,
- das Grundstück ist aufgrund der Lage an der Durchgangstraße bereits vorbelastet, daher ökologisch vertretbarer Verlust,
- die Lage am Ortsrand trägt zur Konfliktvermeidung bei geplanter Nutzung bei,
- das Grundstück ist topografisch geeignet (relativ Eben).

Das Thema Lärm wurde ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt, so wurde die Baufläche verkleinert, sodass der bestehende Gehölzriegel zwischen Wohnbebauung und Bauvorhaben erhalten bleiben kann.

Des Weiteren wird der Aspekt des Lärmschutzes für die angrenzende Wohnnutzung auf Ebene der Objektplanung (Gebäudeausrichtung, Zufahrten, Einhausen von Lüftungseinrichtungen usw.) berücksichtigt werden.

5.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, rechtskräftig seit 28.02.1998) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Grünfläche für Tennis dar. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die erforderliche Änderung wurde bereits eingeleitet. Der Bebauungsplan wird dem Flächennutzungsplan nachlaufen, sodass zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam vorliegt.



Ausschnitt FNP 2009

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem hohen Rain". Die Fläche ist als Grünfläche mit Zweckbindung Tennis festgesetzt.

6 Bestand

Die Fläche stellt sich als Wiese dar, die mit einer Heckenstruktur eingerahmt ist. Baulichkeiten bestehen nicht.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

7.2 Fläche für den Gemeinbedarf

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

7.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Anliegerweg) rechtlich gesichert.

Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zur Baufläche.

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

Die Pkw-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, um zumindest einen Teil des Regenwassers direkt auf den Baugrundstücken zu versickern.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie Bäumen auf den Stellplatzflächen soll ein positiver Beitrag für das Kleinklima sowie das Ortsbild geleistet werden.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden durch die festgesetzten planexterne und planinterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die Grundstücke für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in städtischem Besitz. Die Stadt verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend umzusetzen.

8 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Grundstücke befinden sich in städtischer Hand. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche	4067 qm
Straßenverkehrsfläche	398 qm
Straßenverkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	41 qm
Gesamtfläche	4506 qm

10 Umweltbericht

siehe Anlage