

Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Weilersbach

Bebauungsplan 'Schlegelberg'
mit örtlichen Bauvorschriften

Ergänzendes Verfahren nach § 215a
BauGB (Reparaturklausel)

Begründung

Stand: 14.06.2024

Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 13a und 13b BauGB



Villingen-Schwenningen

Inhalt

1	Grundlagen	5
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Bebauungsplanung, Bedarfsnachweis.....	5
1.2	Alternativenprüfung.....	7
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
1.4	Wahl des Planverfahrens.....	7
1.4.1	Verfahren nach § 13b BauGB	7
1.4.2	Verfahren nach § 13a BauGB	8
2	Planungsrechtliche Situation	9
2.1	Landesentwicklungsplan 2002	9
2.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	10
2.3	Flächennutzungsplan / Bebauungsplan.....	10
2.4	Bestehende Bebauungspläne.....	11
3	Beschreibung des Plangebietes	12
3.1	Lage und Besitzverhältnisse	12
3.2	Derzeitige Nutzung.....	12
4	Städtebauliches Konzept.....	13
5	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	14
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 20 BauNVO)...	14
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)	14
5.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit (§ 18 BauNVO).....	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)	16
5.3.1	Bauweise / Bauformen (§ 22 BauNVO).....	16
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Baulinien (§ 23 BauNVO)	17
5.4	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
5.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)	17
5.6	Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	18
5.7	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)	18
5.8	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)	18
5.9	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB)	18
5.10	Bauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO).....	19
6	Erschließung	20
6.1	Rad- und Fußwegenetz	21

6.2	Pflegeweg	21
6.3	Ruhender Verkehr	21
6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	21
6.5	Mobilitäts-Hub	21
7	Belange des Freiraums - Grünkonzeption	22
7.1	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
7.2	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	22
7.3	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	22
7.3.1	Planinterne Ausgleichsmaßnahmen	22
7.3.2	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	23
7.3.3	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	23
7.4	Biotop- und Artenschutz	23
7.4.1	Natura 2000	23
7.4.2	Biotope	23
7.4.3	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	23
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
8.1	Wärme- und Energiekonzept	25
8.2	Festsetzungen zum Klimaschutz	26
9	Sonstige Belange	27
9.1	Ver- und Entsorgung	27
9.1.1	Entwässerung	27
9.1.2	Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung	27
9.1.3	Löschwasserversorgung	27
9.1.4	Abfallentsorgung	27
9.2	Immissionsschutz	27
9.3	Denkmalpflege / Archäologie	28
9.4	Altlasten und Kampfmittel	28
10	Flächenbilanz	29
11	Umweltbericht	29
12	Auswirkungen der Planung	29
12.1	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	29
12.2	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	30
12.3	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	30
12.4	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima	30
12.5	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	30
12.6	Durchführung der Bodenordnung	30

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Schlegelberg" wurden auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Gutachten:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
(ARCUS Ing.-Büro vom 23.11.2020)

Schalltechnische Untersuchung
(Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 22.10.2020)

Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen
(Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 23.10.2020)

Wärme-Energiekonzept
(Ingenieurbüro für Haustechnik Dipl.-Ing. Reiner Oberle vom 24.02.2021)

1 Grundlagen

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Bebauungsplanung, Bedarfsnachweis

Der Wohnungsmarkt in Villingen-Schwenningen ist derzeit sehr angespannt. Dies führt zu Wohnungsknappheit, steigenden Mieten und steigenden Immobilienpreisen.

Der Anstieg der Bevölkerung und die Veränderung der Altersstruktur (Stichwort: demografischer Wandel) führen künftig zu unterschiedlichen Wohnraumsansprüchen. Für die Stadt Villingen-Schwenningen wurde ein gesamtstädtischer Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2020 von rund 4.300 Wohneinheiten und vom Jahr 2021 bis 2030 von rund 2.300 Wohneinheiten geschätzt.¹

Engpässe in der Wohnraumversorgung sind auch im Stadtbezirk Weilersbach zu beobachten. Die vorhandenen Bauflächen in Weilersbach sind weitestgehend ausgeschöpft. Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen hat der Technische Ausschuss am 15.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlegelberg" beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines ortstypischen Wohngebiets. Dieses soll den Wohnbaulandbedarf für die nächsten Jahre decken.

Dass dieser Bedarf gegeben ist, zeigen die Bevölkerungsentwicklung bzw. die Bevölkerungsvorausrechnung für Villingen-Schwenningen und Weilersbach:

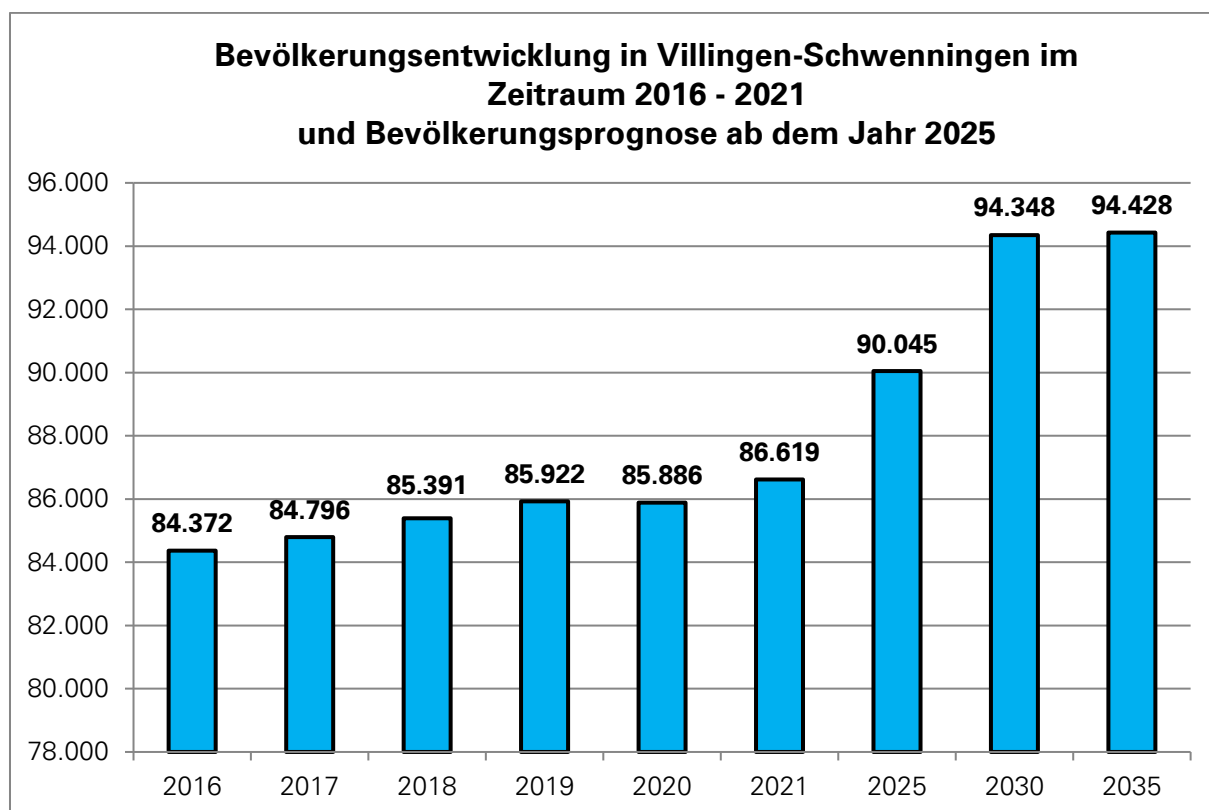


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose Villingen-Schwenningen²

¹ Stadt Villingen-Schwenningen, Amt für Stadtentwicklung: Wohnraumstrategie bearbeitet durch pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Januar 2018, Stuttgart.

² Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt – Statistikstelle, Stand 06/2022.

Die Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt Villingen-Schwenningen im Vergleich zum Stadtbezirk Weilersbach verläuft für den Zeitraum 2016 bis 2021 unterschiedlich dynamisch. Während die Bevölkerung in der Gesamtstadt in dieser Zeit um 2,7 % anstieg, stieg sie in Weilersbach sogar um 3,0 % an. Der relativ höhere Einwohnerzuwachs im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sehr eindrucksvoll die Beliebtheit von Weilersbach als Wohnort.

Die Bevölkerungsprognose der Statistikstelle der Stadt Villingen-Schwenningen geht sowohl für die Gesamtstadt als auch für den Stadtbezirk Weilersbach von steigenden Einwohnerzahlen aus. Für den Zeitraum bis 2035 weist das mittlere Prognoseszenario für die Gesamtstadt einen Anstieg von 9,0 % und für Weilersbach von 1,2 % auf. Dieser prognostizierte Anstieg in Verbindung mit der hohen Zahl an Bauplatzinteressenten unterstreicht die Notwendigkeit eines neuen Baugebiets in Weilersbach.

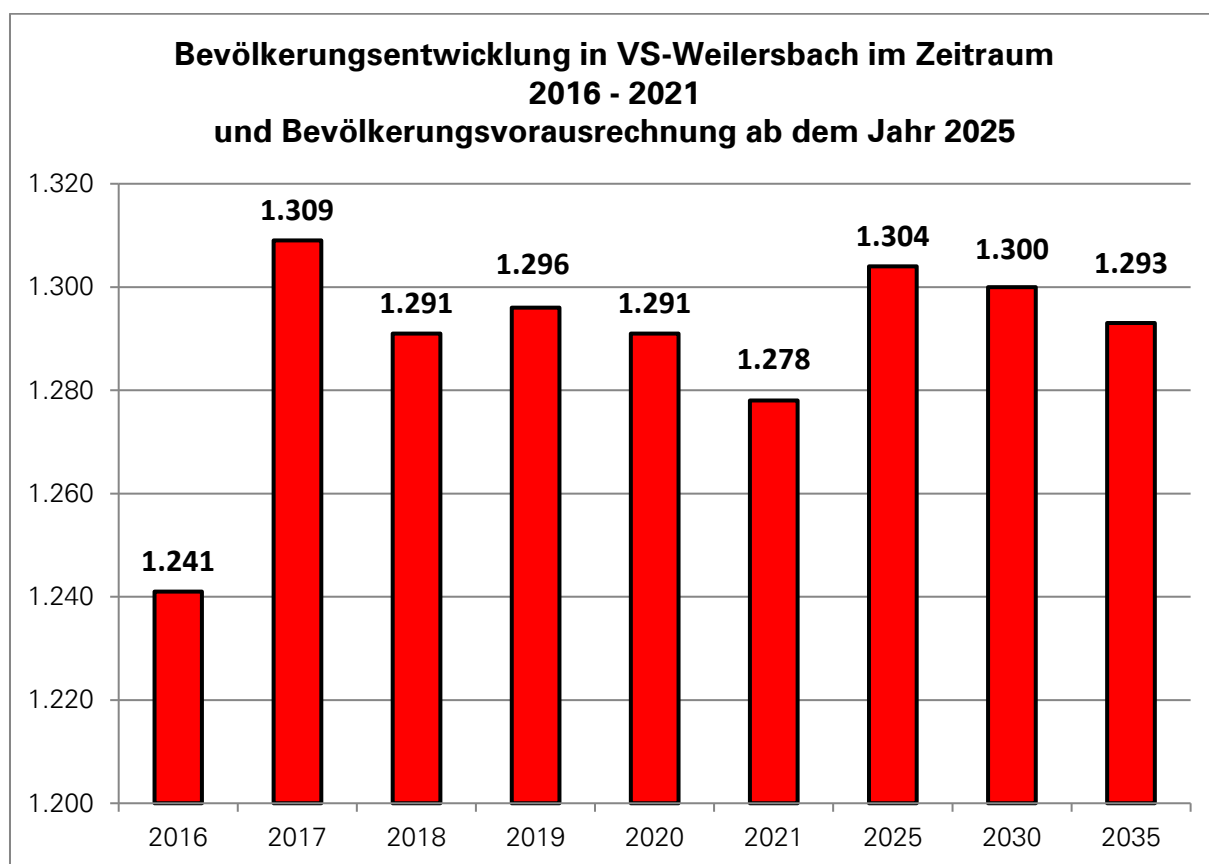


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose im Stadtbezirk Weilersbach³

Eine weitere wesentliche Zielsetzung ist es, für das Baugebiet eine innovative und umweltfreundliche Nahwärmeversorgung zu schaffen. Dies wird erreicht mittels Eisspeicher in Verbindung mit einem kalten Nahwärmenetz. Grundlage hierfür ist das Wärme- und Energiekonzept, welches in Kap. 8 detailliert beschrieben wird. Dort sind ebenfalls die Ausführungen zu den Festsetzungen zum Klimaschutz (Wohngebäude, Umgang mit Niederschlagswasser sowie Beitrag zu einem günstigen lokalen Mikroklima und zum Artenschutz) als auch die Regelungen zum Klimaschutz in den Kaufverträgen zu finden.

³ Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtplanungsamt – Statistikstelle, Stand 06/2022.

1.2 Alternativenprüfung

Innerörtliche Baumöglichkeiten

Hinsichtlich einer nachhaltigen, am Bedarf orientierten Siedlungsentwicklung wurde für alle Ortschaften in Villingen-Schwenningen der mittelfristige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt. In diesem Zuge wurden auch die bestehenden Baulücken sowie Flächen im Innenbereich mit Entwicklungspotential für Weilersbach erhoben.

Aktuell stehen in Weilersbach ca. 14 klassische Baulücken (Merkmal sofort bebaubar) zur Verfügung. Die Aktivierung dieses Flächenpotentials gestaltet sich allerdings schwierig, da die Eigentümer in der Regel ihre Grundstücke nicht zum Verkauf anbieten.

Langfristig ist jedoch zu hoffen, dass diese Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Die Stadt bemüht sich durch Informationsveranstaltungen sowie Gesprächsangebote das Bewusstsein für das Thema Innenentwicklung zu schärfen.

Da diese Maßnahmen tendenziell eher langfristig greifen, soll zur Befriedigung des aktuellen Bedarfes an Wohnbauplätzen ein Angebot in ausreichendem Umgriff geschaffen werden. Aus Sicht der Stadtentwicklung eignet sich der Standort am südöstlichen Ortsrand (neben der Attraktivität der Wohnlage) gut, da direkt an das bestehende Erschließungsnetz angedockt werden kann. Zudem ist das Plangebiet zumindest teilweise bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Alternatives städtebauliches Konzept, Erschließung

Zu Beginn der Planung wurden verschiedene Formen der Erschließung diskutiert. Schnell hat sich herauskristallisiert, dass sich das gewünschte städtebauliche Konzept am besten durch die Erschließung mit zwei Ringstraßen umsetzen lässt. Diese wirtschaftliche Form der Erschließung des Gebiets kommt beispielsweise vollständig ohne temporäre Wendehammer aus. Zudem ermöglicht es die sinnvolle Bildung von zwei Bauabschnitten, welche von Anfang an eine zentrale Vorgabe waren.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Weilersbach und weist eine Fläche von ca. 3,53 ha auf. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung ans Plangebiet. Östlich und südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke 1782, 1835 1836, 1837 und 1838.

1.4 Wahl des Planverfahrens

1.4.1 Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13 b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m²

festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 9.633 m² unterschritten.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Schlegelberg" aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13 b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu. Die exakte und differenzierte Berechnung der Grundflächen ist in der Flächenbilanz unter Ziffer 10 nachgewiesen.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht, den im § 13b BauGB geregelten Verzicht auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für nicht vereinbar mit EU-Recht erklärt. Daraufhin wurde der Bebauungsplan "Schlegelberg" von Naturschutzverbänden ob der fehlenden Umweltprüfung gerügt.

Eine neue gesetzliche Regelung (Reparaturklausel nach § 215a BauGB) ermöglicht es, dass nach § 13b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren geordnet zu Ende geführt werden können. Der Satzungsbeschluss für dieses ergänzende Verfahren hat bis spätestens Ende Dezember 2024 zu erfolgen.

In der Zwischenzeit wurde die notwendige Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. So kann der Bebauungsplan durch eine Wiederholung der Verfahrensschritte öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden bzw. der Öffentlichkeit und dem sich anschließenden Satzungsbeschluss geheilt werden.

1.4.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Für den Bereich des in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogenen Teilbereichs des Grundstücks 1834/2 ist § 13b BauGB nicht anwendbar, da es sich nicht um eine Fläche handelt, die "sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt". Vielmehr handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde (Bebauungsplan "Im Hasenwald / Im Hölzle" Teilbereich Ost aus dem Jahr 2006. Der Bereich ist hier als Grünfläche mit der für die Anpflanzung von Bäumen etc. dargestellt. Insofern handelt es sich bei der teilweisen Umwandlung dieser ca. 200 qm großen Fläche in einen Fuß- und Radweg im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden bereits unter Ziffer 1.4.1 geprüft (die maßgebliche Grundfläche liegt bei § 13a BauGB mit 20.000 qm deutlich über der ohnehin für den Gesamtgeltungsbereich eingehaltenen Grenze von 10.000 qm für § 13b BauGB).

Im vorliegenden Fall handelt es sich somit um eine kombinierte Anwendung der §§ 13a und 13b BauGB, welche sich bezüglich des Verfahrens bei auf § 13 BauGB beziehen.

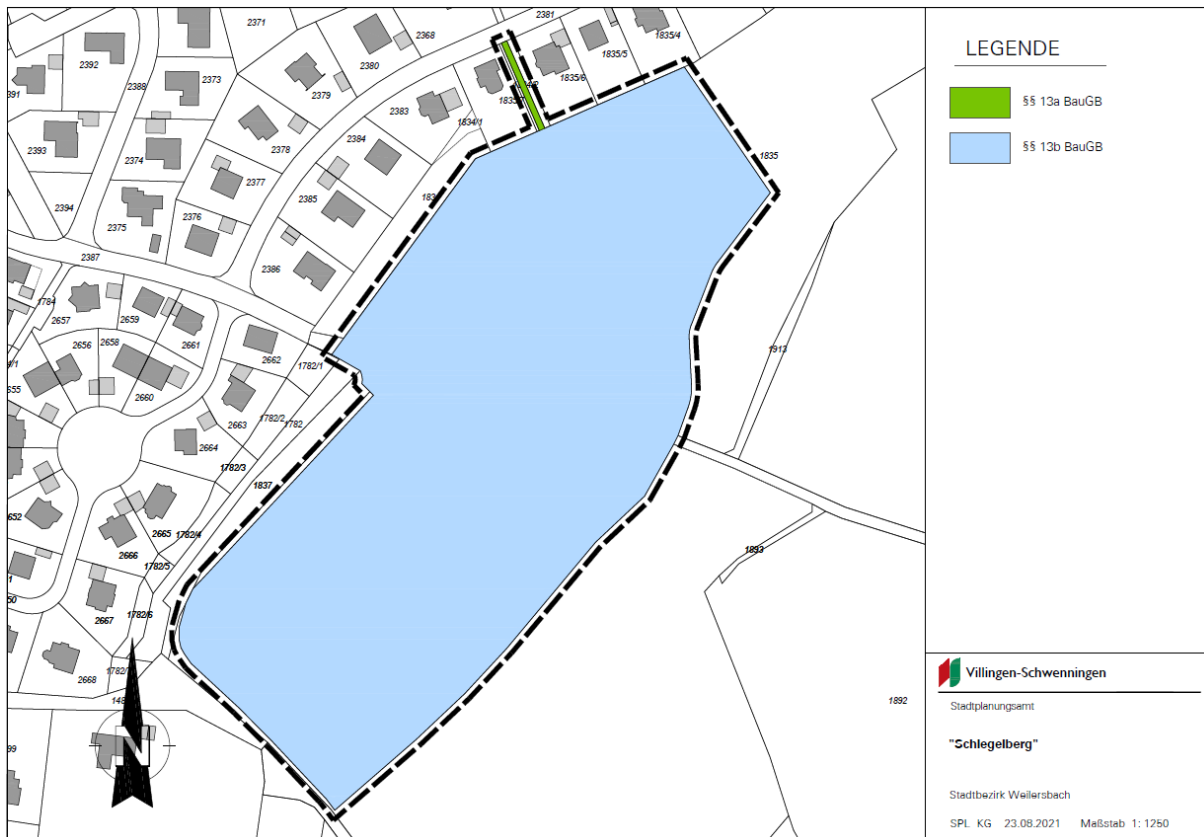


Abb. 3 Lageplan mit Geltungsbereich "Schlegelberg" mit Zuordnung der Anwendungsbereiche §§ 13a (grün) und 13b (blau) BauGB

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) stammt aus dem Jahr 2002 und macht folgende Vorgaben zur Siedlungsentwicklung:

'Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.' (Grundsatz 3.1.1)

'Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.' (Grundsatz 3.2.1)

'Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraum-schaffung auszuschöpfen.' Grundsatz (3.2.2)

Die geplante Ausweisung des Baugebiets "Schlegelberg" orientiert sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Stadt. Die ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum wird durch das Baugebiet gewährleistet. Hierbei werden insbesondere die

Belange von Familien mit Kindern berücksichtigt, für welche das Gebiet in erster Linie gedacht ist. Da wie beschrieben die innerörtlichen Baumöglichkeiten in Weilersbach sehr beschränkt sind, erfolgt die Ausweisung des Baulands am Ortsrand.

2.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsplanes:

'Die künftige Siedlungsentwicklung in der Region soll schwerpunktmäßig dort erfolgen, wo eine leistungsfähige Infrastruktur Bevölkerungs- und Siedlungsflächenzuwachs ermöglicht. Die künftige Siedlungsplanung muss sich deshalb in erster Linie auf die Zentralen Orte konzentrieren und deren infrastrukturelle Substanz nutzen und weiter ausbauen. Dabei ist der in großen Teilen der Region noch vorhandene hohe Freiraumanteil zu erhalten.' (Grundsatz 2.0)

Gemäß der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur). Weiter westlich, außerhalb des Plangebietes, ist eine regionale Grünstreifen eingetragen.

Die Stadt Villingen-Schwenningen als Oberzentrum erfüllt die Voraussetzungen einer leistungsfähigen Infrastruktur. Mit dem direkten Anschluss an die B 523 ist der Stadtbezirk Weilersbach verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Sowohl der Stadtbezirk Schwenningen, als auch der Zentralbereich sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Durch den perspektivischen Lückenschluss zur B 33 wird gerade Weilersbach überdurchschnittlich profitieren und seine Attraktivität als Wohnort weiter ausbauen.

2.3 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen (wirksam seit dem 28.02.1998, Stand: 41. Änderung des FNP 2009) stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Im südlichen Teilbereich ist eine Grünfläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, kann der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung nachträglich an den Bebauungsplan angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Rechtsgrundlage ist der § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt durch den unmittelbaren Anschluss an eine bestehende Wohnbaufläche gewahrt.

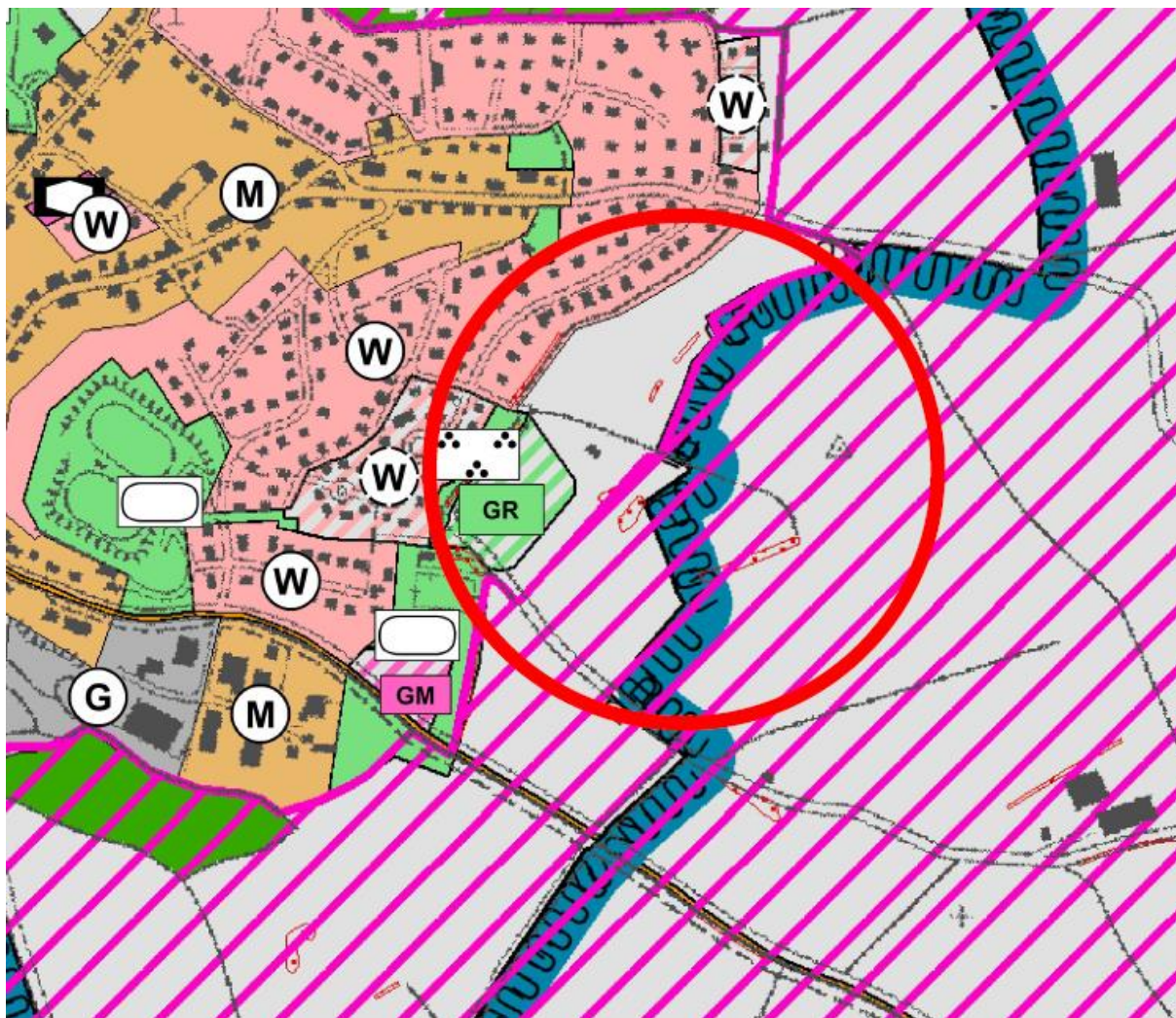


Abb. 4 Gesamtübersicht FNP für den Stadtbezirk Weilersbach

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen westlich die Bebauungspläne "Im Hölzle" und "Im Hasenwald" an, welche dort ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Wesentliche Festsetzungen für die Wohngebäude sind dort eine Grundflächenzahl von 0,3, max. ein Vollgeschoss, max. Traufhöhe von 3,50 m ausschließlich Satteldächer sowie Hauptfirstrichtungen.

Durch den Bebauungsplan "Schlegelberg" wird ein ca. 200 qm großer Teilbereich des Bebauungsplans "Im Hasenwald / Im Hölzle Teilbereich Ost für das Anlegen eines Fußwegs auf dem Flst. 1834/2 überplant.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Besitzverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,53 ha und liegt im Osten des Stadtbezirks Weilersbach. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraße Birnbergstraße.

Die Flächen befinden sich vollständig in städtischem Eigentum.

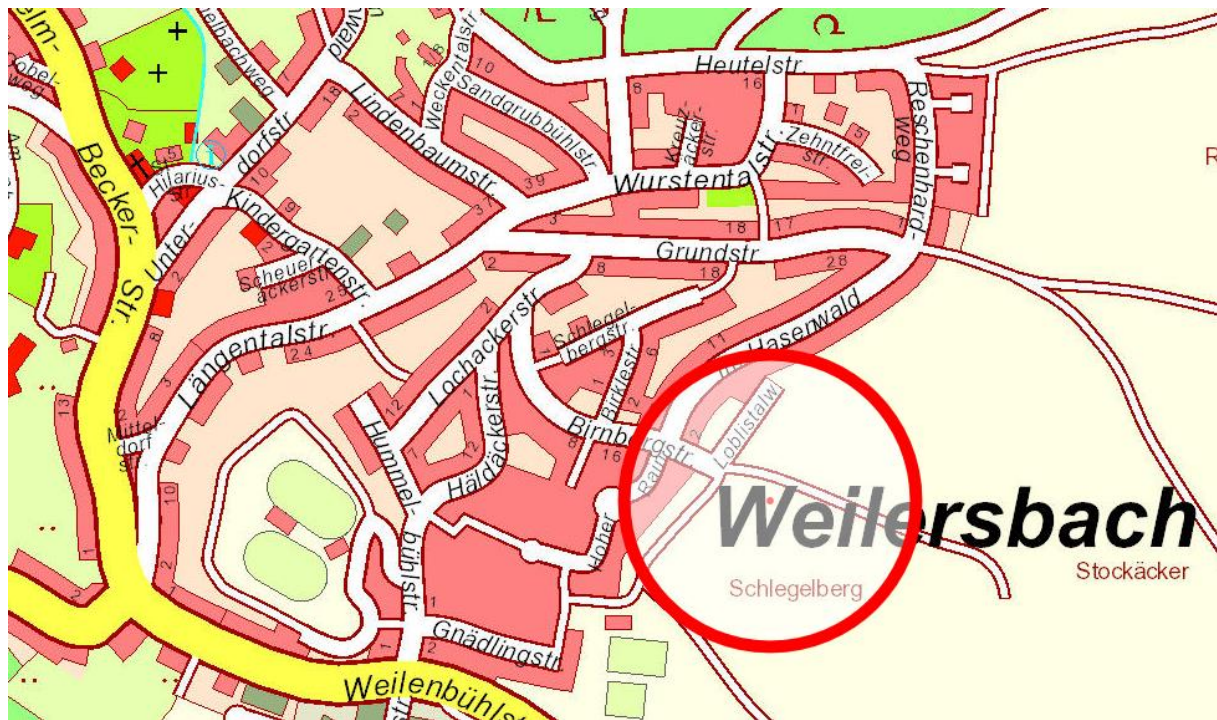


Abb. 5 Lage im Stadtbezirk Weilersbach (Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen - Vermessungsamt)

3.2 Derzeitige Nutzung

Bei der Planfläche handelt es sich um einen Bereich, der derzeit ganz überwiegend dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die Mitte des Plangebiets verläuft ein landwirtschaftlicher Weg in Verlängerung der Birnbergstraße nach Osten. Topographisch fällt die Fläche von Südosten nach Nordwesten um rund 7 m ab.

Im südlichen Teilbereich befindet sich noch ein Holzschuppen. Dieser wird spätestens im Zuge der Erschließungsarbeiten abgerissen. Gleiches gilt für den danebenstehenden Einzelbaum.

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet Schlegelberg grenzt unmittelbar an den östlichen Ortsrand von Weilersbach an. Aufgrund zahlreicher Biotope sowie des Vogelschutzgebiets ist seine Ausdehnung in der Breite mit rd. 100 m räumlich begrenzt. Die genaue Lage der Schutzgebiete wird in Kap. 7.4 verdeutlicht. Vielmehr erstreckt es sich auf einer Länge von ca. 300 m parallel zum Ortsrand.

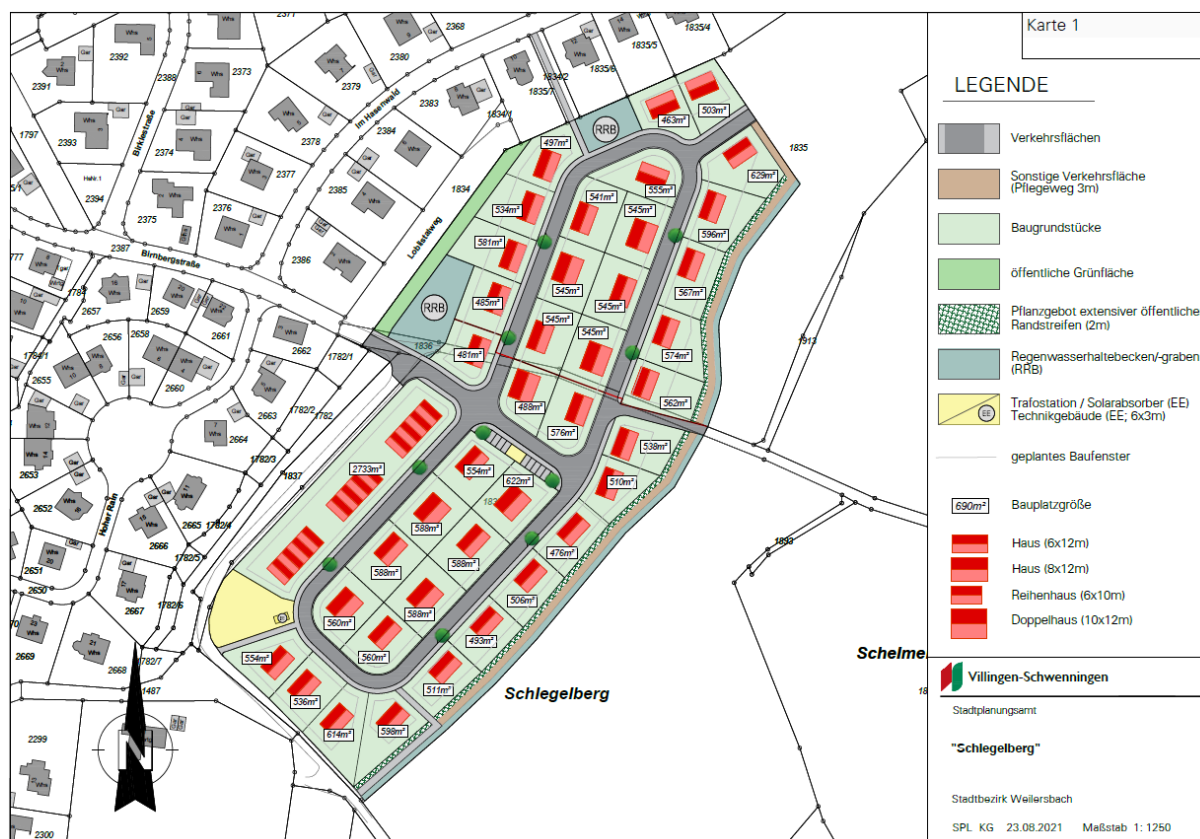


Abb. 6 Städtebauliches Konzept "Schlegelberg" (Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen - Stadtplanungsamt)

Das städtebauliche Konzept sieht eine zentrale Anbindung des Baugebiets an die Birnbergstraße vor. Innerhalb des Baugebiets werden die Bauplätze über zwei Ringstraßen erschlossen. Dies ermöglicht später die Bildung von zwei Erschließungsabschnitten.

Das angrenzende Bestandsgebiet zeigt Gebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit unterschiedlicher Dachform- und Neigung. Vor dem Hintergrund des Bodenschutzes sind für dieses Wohngebiet im Verhältnis zur umgebenden Nutzung weitestgehend kleinere Grundstücke mit einem moderat höheren Dichteansatz in Form von Wohngebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen geplant sowie eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die vorgesehenen ca. 40 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser haben gemäß dem städtebaulichen Konzept eine geplante Größe von ca. 480 bis max. 660 qm. Die Einteilung der Baugrundstücke ist allerdings nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Hinzu kommt ein Baufeld für eine Reihenhausbauung am westlichen Rand des Plangebiets. Das Konzept sieht ca. 12 Reiheneinheiten vor.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Ausrichtung der Hauptfirstrichtung, welche gleichzeitig einen optimalen Einsatz von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ermöglicht. Die äußere

Kubatur wird definiert durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe sowie einer Firsthöhe bzw. dem obersten Gebäudeabschluss. Für Flachdächer wird außerdem eine Dachbegrenzung festgesetzt.

Für den östlichen Rand des Baugebiets ist eine Pufferzone zu den außerhalb des Plangebiets liegenden Biotopen hin festgesetzt, bestehend aus einem Grünstreifen, einem Pflegeweg sowie einem Entwässerungsgraben. So ist sichergestellt, dass die Baufelder mit wenigstens 15 m einen ausreichenden Abstand zu den Biotopen haben.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es, für das Baugebiet eine innovative und umweltfreundliche Nahwärmeversorgung zu ermöglichen. Dies wird erreicht mittels Eisspeicher in Verbindung mit einem kalten Nahwärmenetz. Grundlage hierfür ist das Wärme- und Energiekonzept, welches in Kap. 8 detailliert beschrieben wird. Um dieses realisieren zu können, wird eine Versorgungsfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets festgesetzt. Hier sind dann neben einem Technikgebäude auch die Solarabsorber angesiedelt. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge wird der Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt.

5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Ziel der Planung ist die Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen, entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Das Wohngebiet befindet sich in Ortsrandlage. Aus städtebaulicher Sicht werden hier einzelne Anlagen ausgeschlossen, da sich diese vornehmlich im Ortskern ansiedeln sollen, um diesen in seiner Funktion zu stärken. In diesem Kontext sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 20 BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)

Das städtebauliche Konzept sieht im Vergleich zum Umfeld eine moderat stärkere Verdichtung vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke mit 0,4 an der Obergrenze des Orientierungswerts für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO, festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von gesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist (s. folgendes Kapitel).

5.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit (§ 18 BauNVO)

Die Steuerung der Gebäudekubatur erfolgt über die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) für Flachdächer sowie der Dachneigung.

Die Begriffe werden wie folgt definiert:

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

Gebäudehöhe (für Gebäude mit Flachdach)

Die Gebäudehöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachs.

Ermittlung des unteren Bezugspunktes:

Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Hauptanlage.

Liegt der so errechnete Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche (Mittelmaß der Höhenlage der Straße, Oberkante Randstein, an den äußeren Gebäudekanten), kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhendifferenz angehoben werden. Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

In der nachfolgenden Skizze sind die Punkte zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes nochmals veranschaulicht.

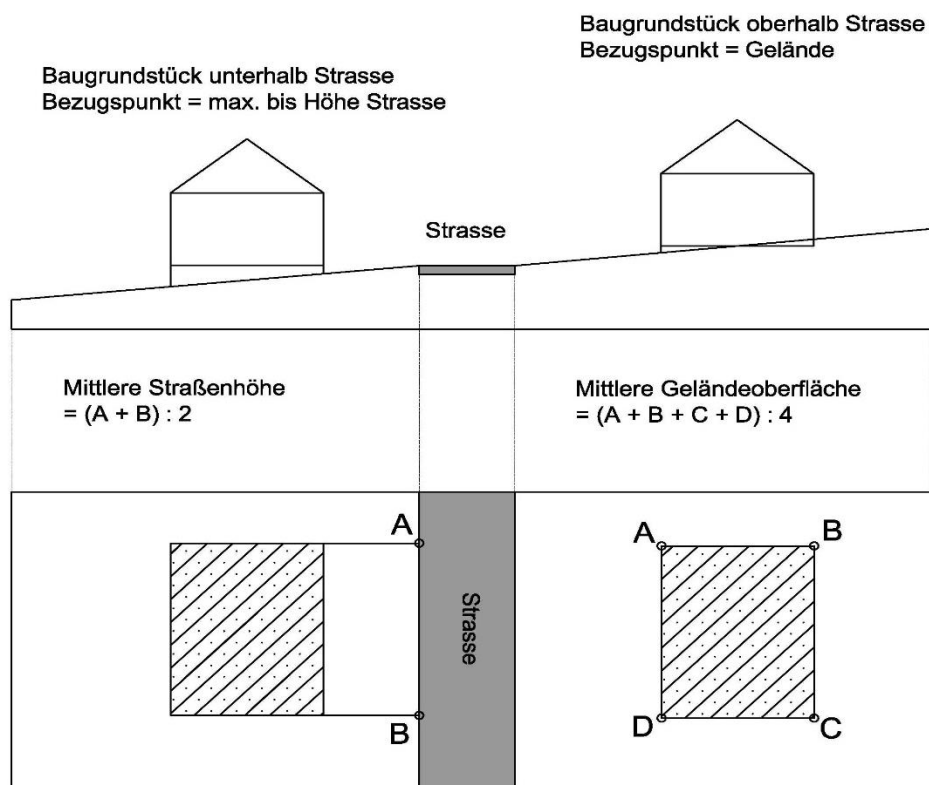


Abb. 7 Ermittlung des unteren Bezugspunktes (Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen - Stadtplanungsamt)

Für die Baufelder werden folgende Festsetzungen getroffen:

Um die Entwicklung eines möglichst homogenen Siedlungsbildes zu gewährleisten, wird in allen Baufeldern eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im WA 2, WA 3 und

WA 4 liegen die max. Traufhöhe bei 6,50 m und die max. Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern bei max. 10,50 m. Im WA 1 liegen die max. Traufhöhe bei 6,00 m und die max. Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern bei max. 9,50 m.

Diese Unterscheidung wird vorgenommen, damit die Wohngebäude am Siedlungsrand hin zur offenen Landschaft etwas weniger massiv in Erscheinung treten.

Als Dachform sind Satteldächer, gleichseitig geneigte versetzte Satteldächer und Walmdächer, allesamt mit einer Neigung von 20 ° bis 40°, sowie zu begrünende Flachdächer bis 10° Neigung zulässig.

So wird dem Wunsch der Ortschaft Rechnung getragen, auch moderne und beliebte Dachformen zu ermöglichen.

Als drittes Geschoss ist die Errichtung eines Dachgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), das nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist, zulässig.

Diese Festsetzung eröffnet den Bauherren die Möglichkeit, das Dachgeschoss für Wohnzwecke auszubauen. Sie trägt auch dazu bei, dass kompakter und flächensparender gebaut werden kann.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist ein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), das nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist und mindestens 2 m von der Gebäudekante zur Erschließungsstraße hin zurückweicht, zulässig.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auch Wohngebäude mit Flachdach ein drittes Geschoss ausbilden können. Durch den baulichen Rücksprung von der Erschließungsstraße weg, bleibt der optische Eindruck von zwei Geschossen.

Beispiele:

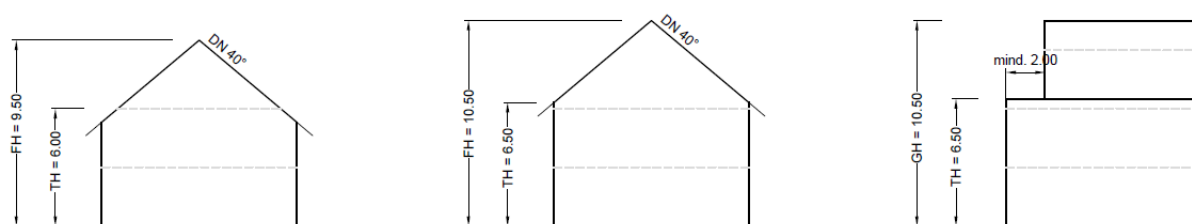


Abb. 8 First-, Trauf- und Gebäudehöhen bei Satteldächern und Flachdächern (Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen - Stadtplanungsamt)

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 -23 BauNVO)

5.3.1 Bauweise / Bauformen (§ 22 BauNVO)

In Fortführung des angrenzenden Bestandes sind im WA 1 Einzelhäuser vorgesehen, im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen im WA 3. Durch die Anordnung der Bau-

fenster erfolgt eine Ordnung der Hauptanlagen sowie Freibereiche. Das im Vorfeld erarbeitete Städtebauliche Konzept sieht Bereiche unterschiedlicher Akzentuierung vor, um den jeweiligen Situationen wie z. B. der Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

Prinzipiell wird eine offene Bauweise angestrebt. Eine Längenbeschränkung ist notwendig, da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht in Form von Einzelbaufenstern, sondern durch großzügige bandartige Baufenster gemäß offener Bauweise bis zu 50 m zulassen würden. So kann vermieden werden, dass die Gebäude zu lang werden und entsprechend der Ortsrandlage eine nicht angemessene Bebauungsstruktur entsteht.

Die Längenbeschränkung von 16,00 m für Einzel- und Doppelhäuser orientiert sich an Standardgrößen für diese Gebäudetypen. Hausgruppen dürfen max. 25,00 m lang sein, was einer Breite von etwa vier Reihenhäusern am Stück entspricht. Eine solche max. Breite fügt sich noch harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. Ziel der Längenbegrenzung ist entsprechend der Ortsrandlage eine aufgelockerte Bebauungsstruktur.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Baulinien (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung gesichert wird. Die Baugrenzen werden mit Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt, um eine angemessene Vorgartenzone bzw. Gestaltung sowie ausreichend tiefe Baufenster zu ermöglichen. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

5.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die festgesetzte Hauptfächrichtung orientiert sich trauf- oder giebelständig zum einen zu den von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Straßen der beiden Ringerschließungen und zum anderen zum neu gebildeten Ortsrand im Osten. Diese Festsetzung gibt dem Gebiet nach innen und außen Struktur und sorgt für eine der Lage und der angrenzenden Bebauung angemessene Arrondierung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Gleichzeitig wird ein optimaler Einsatz von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen durch die Ausrichtung der Dächer nach Südosten ermöglicht.

5.5 **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem durchgrünten Umfeld, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen beschränkt. Weiterhin wird durch diese Beschränkung der Zulässigkeit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

Um einen geordneten Straßenraum zu erzielen, sind Garagen jedoch mindestens 5,00 m und maximal 8,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher darüber hinaus auch direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Innerhalb des Plangebiets ist daher die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz möglich.

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen auf eine Nebenanlage mit höchstens 25 m³ umbauten Raum 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.

5.6 Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaus und 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit begrenzt. So soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

5.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die beiden inneren Ringstraßen. Eine zweite Erschließung über den Feldweg ist nicht vorgesehen, um nicht noch zusätzlich Verkehr zu verlagern. Die entsprechenden Bereiche sind ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

5.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

Die im Südwesten des Plangebiets festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energie dient zur Errichtung eines unterirdischen Eisspeichers zur Versorgung des Gebiets mit Wärme. Für bauliche Anlagen wie Technikgebäude und Solarabsorber wird eine Höhenfestsetzung von max. 3,50 m getroffen, damit diese optisch nicht zu sehr als Fremdkörper wahrgenommen werden und gegenüber den Hauptnutzungen zurücktreten.

5.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB)

Es werden Flächen für Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt, damit das Niederschlagswasser gedrosselt abfließen kann und die Kanalisation nicht überlastet.

Um zu verhindern, dass Außengebietswasser auf die Baugrundstücke fließt, werden Flächen für Entwässerungsgräben am östlichen Rand des Plangebiets festgesetzt. Sie dienen zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

5.10 Bauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Für das Wohnquartier werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 74 LBO BW getroffen, um einige grundsätzliche Leitlinien für einen dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper und hochwertige Gestaltung des Wohnquartiers zu sichern.

In Bezug auf die Dachform wird festgelegt, dass für alle Baufelder Satteldächer, gleichseitig geneigte versetzte Satteldächer und Walmdächer, allesamt mit einer Neigung von 20 ° bis 40°, sowie zwingend zu begrünende Flachdächer bis 10° Neigung zulässig sind.

Hinsichtlich der Dacheindeckung erfolgt im Sinne einer regionaltypischen Bebauung eine Beschränkung der zulässigen Materialien auf matte Tönung. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig, um ein einheitliches Erscheinungsbild, insbesondere hinsichtlich der Farbigkeit zu sichern. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zugelassen.

Die Beschränkung der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Garagen und Carports dient der Durchgrünung des Plangebiets und führt zu einer Aufwertung des Straßenraums.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen wurde getroffen, um im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan einer Ungleichgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen entgegenzuwirken.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 1,0 m nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung zur Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen 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.

Die Festsetzung zu den Müllbehälterstandplätzen dient der städtebaulichen ansprechenden Außenwirkung des Gebiets und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

Um in den öffentlichen Straßenräumen ein aufgelockertes Bild der Vorgartenbereiche zu sichern, ist die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich nur mit lebenden Einfriedungen und nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m vorzunehmen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist je Baugrundstück nur eine Außenantenne auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m. So soll sichergestellt werden, dass die Antennen optisch nicht störend in Erscheinung treten.

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

Im Rahmen der späteren Baugenehmigung der geplanten Wohngebäude sind Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Grundlage dazu ist die Landesbauordnung (LBO) BW. Damit der öffentliche Straßenraum, insbesondere im Bereich der Reihenhausbauung, nicht zu sehr für Parken in Anspruch genommen wird, sind grundsätzlich 2 Stellplätze / WE herzustellen. Für Fahrräder sind ebenfalls 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

Zudem wird im Sinne des Erhalts des Orts- und Landschaftsbilds und zur Integration des Baugebiets in den Bestand die Geländemodulation begrenzt. So können stark abweichende Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie vermieden werden.

Um die Kanalisation zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das anfallende Niederschlagswasser über geeignete Retentionsanlagen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen.

6 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Birnbergstraße. Für die Erschließungsstraßen im gesamten Gebiet "Schlegelberg" gilt das Trennungsprinzip und die Tempo 30 Zone. Daraus leitet sich eine Straßenraumbreite von insgesamt 8,1 m ab, aufgeteilt in 5,5 m Fahrbahn, 2,1 m einseitiger Gehweg und 0,5 m Schrammbord.

Die innere Erschließung erfolgt in Form zweier Ringstraßen und ermöglicht eine Erschließung in zwei Bauabschnitten. So ist das Gebiet u.a. auch für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge einfacher zu durchqueren, ohne zurücksetzen zu müssen. Außerdem ergeben sich gute Grundstückslagen bzgl. der Himmelsrichtung. Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

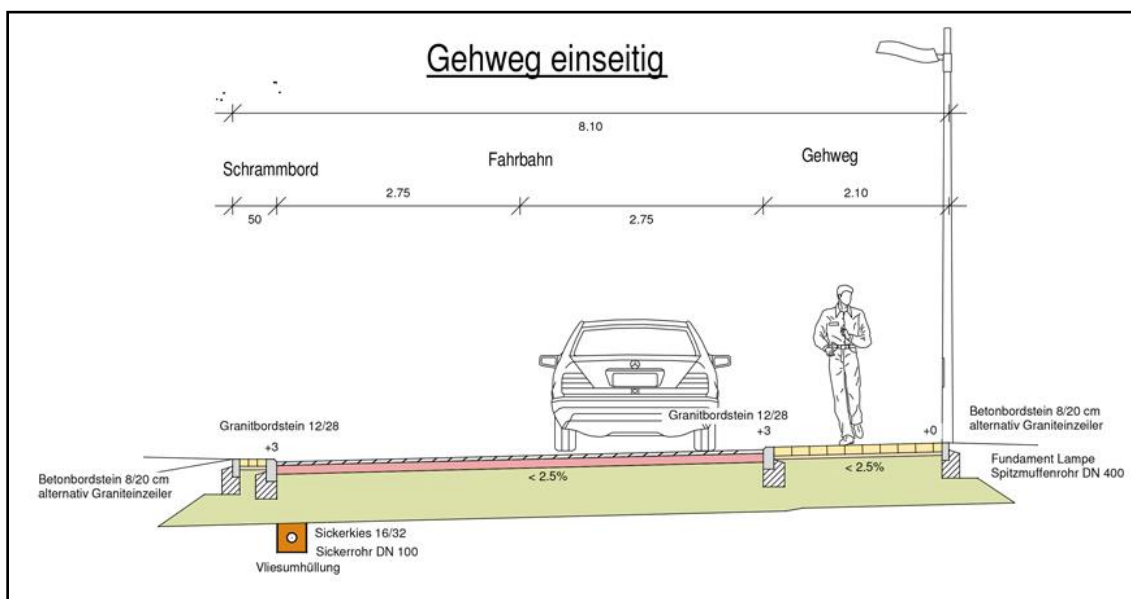


Abb. 9: Straßenquerschnitt Gehweg einseitig in Tempo 30 Zone (Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen - Grünflächen- und Tiefbauamt)

6.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist mit den straßenbegleitenden Gehwegen fußläufig gut erschlossen. Ein separater Radweg ist aufgrund der Tempo 30 Zone nicht erforderlich. Am südlichen Ende des Baugebiets ermöglichen zwei Fußwege eine direkte Anbindung Richtung Ortsmitte/Tennisplätze bzw. über einen Feldweg Richtung Schwenningen. Am nordwestlichen Ende des Baugebiets ermöglicht ein Fußweg die direkte Anbindung an die Straße Im Hasenwald.

6.2 Pflwegeweg

Der Pflwegeweg am östlichen Gebietsrand ermöglicht die Pflege der extensiven Blumenwiese sowie des Entwässerungsgrabens.

6.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund des Standortes in Ortsrandlagen ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug gehalten wird. Durch den erhöhten Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen / WE wird dies berücksichtigt. Besucherparken ist im Straßenraum möglich.

Zusätzlich ist eine öffentliche Parkieranlage mit bis zu neun öffentlichen Stellplätzen im zentralen Bereich des Wohngebiets vorgesehen.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die an der Weilenbühlstraße sowie an der Längentalstraße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die dortigen Bushaltestellen sind vom Plangebiet fußläufig gut zu erreichen.

6.5 Mobilitäts-Hub

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze können alternativ auch Sharingplätze für Lastenräder und Autos bereitgestellt werden. Diese idealerweise in Kombination mit einer Ladestation für Elektroautos und -fahräder.

7 Belange des Freiraums - Grünkonzeption

7.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen beschränken sich im Wesentlichen auf die Eingrünung des Plangebiets. Am westlichen Rand gibt es die Eingrünung bereits. Hier dient der ca. 6 m breite Grünstreifen der Pflege und Erhaltung des Biotops "Hecken der Ortsrandeingrünung" (Gehölze am Ortsrand SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261079).

Der ca. 2 m breite Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebiets dient auf ganzer Länge als Ortsrandeingrünung. Zusätzlich ist dieser noch als Puffer anzusehen zwischen der Wohnbebauung und den beiden östlich des Plangebiets liegenden Biotopen "Hecken und Gehölze der freien Feldflur" (im Norden: Hecken auf Steinriegeln Schlegelberg SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261081, im Süden: Feldgehölze Schlegelberg SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261080).

Weitere kleinere Grünflächen befinden sich in den Baumquartieren um die zehn Straßenbäume herum sowie im Bereich der beiden Regenwasserrückhaltebecken.

7.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Straßenbäume im Plangebiet, Pflanzungen auf den Grundstücksflächen sowie zur Eingrünung des Plangebiets wurden aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbilds getroffen. Ebenfalls leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, zum Klimaschutz sowie zum lokalen Mikroklima.

Saatgut und Pflanzen sind aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden (gemäß § 40 BNatSchG).

Die Straßenbäume im Plangebiet haben zudem eine gliedernde Funktion, um zu schnellem Fahren auf den geraden Abschnitten entgegenzuwirken.

7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden durch nachfolgend dargestellte planinterne und planexterne 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 der Darstellung umzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht ausführlich aufgeschlüsselt.

7.3.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht dargestellten internen Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus den Pflanzgeboten PFG 1-6 wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.3.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1: Ökolandbau auf Flst. 1426

Ökokontofläche 0062: Extensivierung auf Flst. 6970

Ökokontofläche 0064: Ackerumwandlung zu Heuwiese auf Flst. 2410

Ökokontofläche 0069: Ackerumwandlung zu Heuwiese auf Flst. 4440

Ökokontofläche 0075 Teilbereich b: Entsiegelung und Habitatnischen auf Flst. 1219

7.3.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken selbst erfolgen können, sind den Verursachern zuzuordnen. Im Plangebiet ergeben sich hieraus Kosten beim Eingriff für den Bau der Erschließungsanlage sowie Kosten durch den Eingriff bei der Bebauung der Baugrundstücke. Die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wurden den Verursachern zugeordnet und entsprechend festgesetzt.

7.4 **Biotop- und Artenschutz**

7.4.1 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet Baar (Schutzgebiets-Nr. 8017441), grenzt östlich an das Plangebiet an. Wesentliche störende Einwirkungen von außen in das ca. 37.700 ha große Schutzgebiet hinein, sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

7.4.2 Biotope

Die an das Plangebiet angrenzenden und in der Offenlandkartierung Baden-Württemberg erfassten nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotope sind in ihrer Wertigkeit zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu pflegen:

- a) Hecken der Ortsrandeingrünung (Gehölze am Ortsrand SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261079)
- b) Hecken und Gehölze der freien Feldflur (im Norden: Hecken auf Steinriegeln Schlegelberg SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261081, im Süden: Feldgehölze Schlegelberg SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261080)

7.4.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Schutz der angetroffenen Tierarten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen notwendig sind. Bei Beachtung dieser Maßnahmen können erhebliche Eingriffe und Verbotstatbestände verhindert werden.

Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Bauzeitenregelung

Erforderliche Rodungen und Gebäudeabrisse dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen.

V 2: Ausweisung Tabuflächen

Im Bereich der angrenzenden Feldhecken werden Tabuflächen zur Vermeidung von Lebensstättenzerstörung, Störung und Verletzen von Tieren ausgewiesen.

V 3: Erhalt kleine Gehölzgruppe bei geschützter § 33 Hecke

Die Gehölzgruppe ist als Lebensstätte und Vernetzungsstruktur nach Norden zu erhalten.

V 4: Erhalt Magerwiese auf Flst. 1835

Die Magerwiese ist als insektenreiches Nahrungshabitat dauerhaft zu erhalten, da Nahrungshabitate durch Überbauung verloren gehen.

V 5: Erhalt des Grasweges am Ortsrand auf Flst. 1835

Der Grasweg ist dauerhaft zu erhalten (V) oder in einen extensiven Saumstreifen umzuwandeln (CEF).

Minimierungsmaßnahmen**M 1: Extensive Unterhaltung des Grünstreifens, des Pflegeweges und der Retentionsmulde**

Die Maßnahme dient der Entwicklung von Fortpflanzungshabitaten sowie dem Erhalt und Förderung eines Angebotes an Nektar- und Raupenfutterpflanzen.

M 2: Erhalt von Vernetzung

Der Erhaltung der Vernetzung von Biotopstrukturen soll durch extensive Wegränder, landwirtschaftliche Flächen und Saumbiotope u. ä. gewährleistet werden.

M 3: Festsetzung insektenschonender Leuchtmittel

Zur Schonung des Insektenbestands sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

M 4: Naturnahe, extensive Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen

Durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan (Pflanzlisten, Verbot von Schottergärten, Dachbegrünung, Hinweise auf Nisthilfen) ist eine naturnahe und extensive Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen sicherzustellen. Diese dienen als Ersatz für verlorengelassene Nahrungshabitate und der Förderung eines Angebots an Nektar- und Raupenfutterpflanzen.

CEF-Maßnahmen**CEF 1: Fledermauskästen**

Die Feldahorngruppe ist als potentielles Quartier für Kleingruppen und Einzeltiere einzustufen. Als Ersatz sind zwei Fledermauskästen im Bereich der südöstlich gelegenen Hecken anzubringen.

CEF 2: Ackerextensivierung

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines lückigen, niedrigwüchsigen Pflanzenbestandes als Brut- und Nahrungshabitat.

Für die CEF-Maßnahmenfläche wird ein Ausgleichsbedarf von mind. 500 m², mit mind. 10 m Breite angesetzt. Als Ausgleichsfläche ist ein Teil der Ackerfläche auf Flst. 1426 vorgesehen. Diese befindet sich südöstlich des Plangebiets, in ca. 1 km Entfernung.

Die Fläche wird beim Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in einem separaten Beschluss als Ausgleichsfläche beschlossen.

Die nachfolgende Grafik bietet eine Übersicht über alle Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen.

Maßnahme	vgl. S.	besonders relevant für										
		Fledermäuse	Feldsperling	Hausperling	Bluthänfling	Goldammer	Rotmilan	Turmfalke	Feldlerche	Zauneidechse	Rindenspanner	Tagfalter
V 1 Bauzeitenregelung	20	x								x		
V 2 Ausweisung Tabuflächen	20	x								x	x	
V 3 Erhalt kleine Feldhecke	20	x	x								x	
V 4 Erhalt Magerwiese	20	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
V 5 Erhalt des Graswegs am Ortsrand	24			x	x	x	x	x				
M 1 Extensive Unterhaltung des Grünstreifens, des Pflegeweges und Retentionsmulde	20	x	x									
M 2 Erhalt von Vernetzung	21	x										x
M 3 Festsetzung insektenschonender Leuchtmittel	21	x										x
M 4 Naturnahe, extensive Gestaltung v. Grünflächen	21	x		x	x							x
CEF 1 Fledermauskästen	21	x										
CEF 2 Ackerextensivierung							x	x	x			

Abb. 10: Übersicht aller Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen für den Bebauungsplan Schlegelberg (Quelle: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Ing.-Büro Arcus)

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Eine Baugebietsentwicklung im Außenbereich geht immer mit einer Flächenumwandlung, hier von Grünland und Ackerflächen, einher. Um die negativen Auswirkungen auf den Klimawandel und die Flächenversiegelung zu minimieren, hat die Stadt das Steuerungsinstrument der Klima-Checkliste in allen Bebauungsplanverfahren verpflichtend implementiert. Die nachfolgenden Festsetzungen und vertraglichen Regelungen sind direkt aus den Ergebnissen der Klima-Checkliste und des Wärme- und Energiekonzepts abgeleitet.

8.1 Wärme- und Energiekonzept

Das Wärme- und Energiekonzept für eine innovative und umweltfreundliche Nahwärmeversorgung hat ergeben, dass die Wärmeversorgung des Gebiets mittels Eisspeicher in Verbindung mit einem kalten Nahwärmenetz die bestmögliche, umweltfreundliche Lösung darstellt. Dieser innovative Ansatz sieht eine Versorgungsfläche mit unterirdischem Eisspeicher und Luft-Sole-Absorbern an der Oberfläche vor. Die latente Wärme beim Phasenwechseln zwischen von Wasser zwischen den Aggregatzuständen flüssig und vereist wird ausgenutzt und über ein kaltes Nahwärmenetz in die Haushalte transportiert. Dort wird die Wärme mittels einer Übergabestation an die Häuser weitergereicht. Anschließend sorgen Wärmepumpen für die benötigte Temperatur des Warmwassers.

Der Strom für den Betrieb der Wärmepumpen soll hauptsächlich durch hauseigene Photovoltaikanlagen erzeugt werden. So werden die zukünftigen Eigentümer den Großteil ihres Energiebedarfs durch die Nutzung erneuerbarer Energien abdecken. Hinzu kommt der Effekt einer klimafreundlichen Kühlung in den heißen Sommermonaten.

Die CO₂ Einsparung im Vergleich zu einer konventionellen Wärmeversorgung des Gebiets beträgt ca. 167 Tonnen pro Jahr, welches einer jährlichen KfZ Fahrleistung von 525.000 km entspricht.

8.2 Festsetzungen zum Klimaschutz

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

Um die Umsetzung des Wärme- und Energiekonzepts rechtlich zu sichern, werden Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen in den künftigen Kaufverträgen getroffen:

Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan

Wohngebäude:

- Erzeugung regenerativer Energie zum Eigenverbrauch (in der Regel durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Wohngebäuden erreichbar)
- Moderat verdichtete Wohnformen durch ein großzügiges Baufeld für Reihenhausbauung (ca. 12 Reihenhäuser)
- Ausrichtung der Wohngebäude und Dachflächenneigung für optimale Nutzung der Sonnenenergie durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung

Umgang mit Niederschlagswasser:

- Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem
- Aktive Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch begrünte Flachdächer und Retentionszisternen
- Wasserdurchlässige Beläge für Garagenzufahrten, Wege und Terrassen

Beitrag zu einem günstigen lokalen Mikroklima und zum Artenschutz:

- Dachbegrünungen bei Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden
- 10 Baumpflanzungen im Straßenbereich sowie Baumpflanzungen auf der Grünfläche im Bereich der Parkieranlage
- Verpflichtende Baumpflanzungen auf den nicht überbauten privaten Flächen
- Begrünung von gehwegparallelen Garagenwänden
- Gestaltung unbebauter Grundstückflächen als Grünflächen mit flächigem Bewuchs
- Verbot von reinen Schottergärten und Steinöden
- Saatgut und Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft

Regelungen zum Klimaschutz in den Kaufverträgen (nachrichtlich)

- Verpflichtender Energetischer Gebäudestandard KfW 40 oder besser
- Abnahmeverpflichtung von Wärme aus dem Nahwärmenetz

9 Sonstige Belange

9.1 Ver- und Entsorgung

9.1.1 Entwässerung

Das auf Dachflächen und sonstigen, nicht kontaminationsgefährdeten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten, zu versickern und in geeigneten Anlagen (wie z.B. Zisternen) zu sammeln. Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet wird, darf es nur gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Es ist ein Drosselabfluss von 30 l/s*ha, mindestens jedoch von 1,5 l/s je Grundstück einzuhalten. Damit soll eine weitere Beaufschlagung des Kanalnetzes vermieden werden.

9.1.2 Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung

Die äußere Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Innerhalb des Baugebiets werden Leitungsnetze für Strom, Wasser und Wärme aufgebaut. Die Versorgung des Gebiets mit Wärme erfolgt durch ein kaltes Nahwärmenetz in Verbindung mit einem Eisspeicher und Luft-Sole-Absorbern. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird über die Kaufverträge geregelt.

9.1.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch das Rohrnetz der Trinkwasserversorgung sicherzustellen (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 | Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit). Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr und ist dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu entnehmen. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. Bahntrassen, Schnellstraßen) hinweg.

9.1.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein vom Schwarzwald-Baar-Kreis konzeptionsiertes Unternehmen.

9.2 Immissionsschutz

Von der geplanten Wohnbebauung selbst gehen keine Emissionen aus, die die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen wesentlich beeinträchtigen würden. Umgekehrt gehen Emissionen von den bereits bestehenden Nutzungen in der Umgebung aus. Diese wurden gutachterlich untersucht, siehe Gutachten⁴.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmemissionen der unmittelbar südlich des Plangebiets liegenden Tennisplätze ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet sowohl im Regelbetrieb,

⁴ Schalltechnische Untersuchung (Ing. Büro für Technischen Umweltschutz Dröscher vom 22.10.2020)

als auch bei seltenen Ereignissen (Veranstaltungen im Tennisheim) sicher eingehalten. Im Plangebiet sind somit keine Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm erforderlich.

In gleicher Untersuchung wurden auch die Lärmemissionen dreier Windkraftanlagen (WKA) in 650 m, 1 km und 1,4 km Entfernungen untersucht. Der Betrieb der WKA ist bereits heute durch bestehende Wohnnutzungen in der Nachbarschaft schalltechnisch beschränkt und der Betrieb der WKA muss bereits heute auf die bestehenden Wohnnutzungen Rücksicht nehmen. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung soll sich in deutlich größerer Entfernung zu den WKA, als die bestehenden Wohnnutzungen befinden. Im Plangebiet ist daher keine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte zu befürchten. Die Planung schränkt den bestehenden Betrieb der WKA damit nicht ein und im Plangebiet sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber den bestehenden WKA erforderlich.

Des Weiteren wurde einer Untersuchung zu den Geruchsimmissionen durch Tierhaltung der vier in räumlicher Nähe befindlichen Hofstellen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Immissionsprognose weist im Plangebiet „Schlegelberg“ eine Gesamtbelastung von maximal 3 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit als Anteil der Jahresstunden auf. Der Immissionswert für Wohngebiete nach GIRL von 10 % ist somit im Plangebiet sicher eingehalten. Unzumutbare Belästigungen durch Gerüche der betrachteten landwirtschaftlichen Betriebe (Gesamtbelastung) sind somit im Plangebiet nicht zu erwarten. Aus Gründen des Immissionsschutzes bestehen somit keine baulichen Einschränkungen oder Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet.

9.3 Denkmalpflege / Archäologie

Die Fläche befindet sich nicht im Bereich eines archäologischen Denkmals befindet. Auch in der näheren Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden.

Hinweis:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind hierüber vom Bauleiter schriftlich in Kenntnis zu setzen.

9.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) und Kampfmittel-Einwirkungen (Bomben-bzw. Munitionsfunde, Stellungen etc.) sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

10 Flächenbilanz

Flächennutzung	Bilanz
Wohngebiet:	
WA 1	8.263 qm
WA 2	3.547 qm
WA 3	9.539 qm
WA 4	2.733 qm
Summe Wohnen	24.082 qm
Verkehrsflächen	7.388 qm
Grünflächen	3.248 qm
Flächen für Ver- und Entsorgung	751 qm
Gesamt	35.469 qm

Berechnung der zulässigen Grundfläche nach § 13b BauGB:

Flächen WA: 24.082 qm * GRZ 0,4 = 9.632,80 qm überbaubare Fläche

Der maximal zulässige Wert für die überbaubare Grundfläche von 10.000 qm gemäß § 13b BauGB wird somit eingehalten.

11 Umweltbericht

Siehe Anlage Teil B: Umweltbericht

12 Auswirkungen der Planung

12.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Weilersbach dar. Unter Wahrung des traditionellen Erscheinungsbilds wird dem Stadtbezirk diese Entwicklungsmöglichkeit zugestanden. Trotz des höheren Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Der Aufbau eines Fußwegenetzes, flankiert durch Grünzonen, dient der Verknüpfung des Ortes mit der freien Feldflur. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird das Fußwegenetz planungsrechtlich gesichert,

Aus der vorgesehenen Bebauung resultiert kein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen. Bestehende Einrichtungen dienen der Bedarfsdeckung. Ihr Auslastungsgrad wird sich erhöhen.

12.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß erhöhen. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge (insbesondere Birnbergstraße und Haldäckersstraße) sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

12.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets sind bislang keine Nutzungen im Sinne § 2 - § 11 BauNVO vorhanden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Durch die Inanspruchnahme von Acker- und Wiesenflächen ist insgesamt ein Verlust von Freiflächen zu verzeichnen. Aufgrund seiner Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und freier Feldflur, mit Anschluss an das Wanderwegenetz, ist von einer gesamtörtlichen Bedeutung auszugehen.

12.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Negative Folgen für Natur, Landschaft und Klima treten insbesondere durch die Flächenversiegelung auf. Durch die Umsetzung der Empfehlungen des Energiekonzepts wird versucht, die negativen Folgen weitestgehend zu reduzieren. Dies geschieht durch planungsrechtliche Festsetzungen und privatrechtliche Vorgaben in den Kaufverträgen der Baugrundstücke.

12.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Erschließungsarbeiten sollen durch einen externen Erschließungsträger außerhalb des kommunalen Haushalts durchgeführt werden. Den Ausgaben stehen später Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen gegenüber.

12.6 Durchführung der Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in städtischer Hand. Grunderwerb oder Bodenordnungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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.