



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften**

„Bei der Talmühle“

Stadtbezirk Tannheim

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Vorentwurf

Stand 21.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.1	Lage und räumliche Merkmale.....	5
2.2	Eigentumssituation.....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
3.1	Landesentwicklungsplan 2002.....	6
3.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....	7
3.3	Flächennutzungsplan VG Villingen-Schwenningen	8
3.4	Standortauswahl / Alternativenprüfung	9
3.5	Bebauungsplanverfahren	9
4	KONZEPT DER PLANUNG	10
4.1	Betriebsplanung	10
4.2	Verkehr	11
4.2.1	Verkehrsanbindung	11
4.2.2	Innere Erschließung	12
4.3	Technische Ver- und Entsorgung	12
4.3.1	Schmutzwasserentsorgung.....	12
4.3.2	Niederschlagsentwässerung	12
4.3.3	Löschwasserversorgung	12
4.3.4	Sonstige technische Versorgung	13
4.4	Flächenbilanz	13
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	13
5.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	13
5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
6	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	14
6.1	Forstliche Belange - Waldabstand	14
6.2	Immissionsschutz	14
6.3	Wasserschutzgebiet Tannheimer Tiefbrunnen	14
6.4	Gewässerrandstreifen Weiherbach.....	14
7	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	15
7.1	Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet (SO) „Holzverarbeitung und -fertigbau“	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3	Bauweise.....	16
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	16
7.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	16
7.6	Öffentliche Verkehrsflächen	17
7.7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	17
7.8	Freizuhaltende Sichtfelder	17
7.9	Flächen für Versorgungsanlagen.....	17
7.10	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	17
7.11	Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft..	17
7.12	Grünflächen.....	18
7.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
7.14	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung.....	18
7.15	Einfriedungen.....	18
7.16	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	18
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	19
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19

8.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	19
8.3	Werbeanlagen	19
9	KOSTEN	19
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	20
10.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20
10.2	Verfahrenstermine	20

Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bei der Talmühle“ vom 21.05.2026 (Büro Arcus, Bräunlingen) mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 20.06.2018 (faktorgrün, Rottweil)

Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Bei der Talmühle“ im Stadtteil VS-Tannheim. Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg vom 25.04.2022

1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bei der Talmühle“ und der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Holzverarbeitung und -fertigbau“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Fa. Brüninghoff Holz GmbH & Co. KG und zur Sicherung deren langfristigen Entwicklungsperspektiven am Standort VS-Tannheim geschaffen werden.

Der Betriebsstandort der Fa. Brüninghoff Holz GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2013 im Zuge der Nachfolgeregelung von der Fa. Schwarzwald Abbund – Herbert Riegger e. K. mit damals 14 Mitarbeitern übernommen. Das Unternehmen wurde in der Folge stetig erweitert und ausgebaut. So wurden die Produktions-, Lager- und Büroflächen in den letzten Jahren mehr als verdoppelt auf aktuell über 5.000 m² Hallenfläche und 330 m² Bürofläche. Heute ist Villingen-Schwenningen der größte Standort des Unternehmens Brüninghoff Holz. Die Mitarbeiteranzahl beträgt nunmehr 38 Mitarbeiter, davon 3 Auszubildene.

Die Brüninghoff Gruppe beabsichtigt, den Standort Villingen-Schwenningen weiter zu entwickeln sowie zukunfts- und erweiterungsfähig auszubauen. Durch die Standorterweiterung sollen die Produktionskapazitäten für die Fertigung von Holzelementen (Fassade, Wand, Decke) und Holzprodukten ausgebaut werden, um den deutlich gestiegenen Bedarf im Bereich des Holzbaus bedienen zu können und insbesondere die Kundschaft aus dem süddeutschen Raum von Villingen-Schwenningen aus direkt beliefern zu können.

Das Konzept der Werksentwicklung sieht in der ersten Stufe bis 2030 den Bau einer weiteren Produktionshalle für Holzelemente im Anschluss an die vorhandene Elementhalle vor. Südlich der neuen Elementhalle ist ein 3-geschossiges Bürogebäude mit Sozialtrakt geplant.

Um auf dem Betriebsgelände die Situation des Werksverkehrs und der Verkehrssicherheit zu verbessern und um eine geordnete und zukunftsfähige Parkplatzsituation zu schaffen, soll im Zuge der Erweiterung ein Mitarbeiterparkplatz im nördlichen Betriebsgelände angelegt werden.

Die zweite Stufe der Werksentwicklung ab 2030 sieht im südlichen Planbereich den weiteren Ausbau der Produktions- und Lagerkapazitäten für die Holzelementproduktion vor.

Die geplante Standorterweiterung im Außenbereich erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, der unter Einbeziehung des bestehenden Betriebsgeländes und der Erweiterungsfläche eine ganzheitliche und zeitgemäße Genehmigungsgrundlage für die betriebliche Entwicklung schafft.

Der Bebauungsplan wird im nördlichen Bereich auf die vorliegenden Betriebsplanungen abgestellt, während es im südlichen Planbereich einer Angebotsplanung bedarf, welche hinreichenden Gestaltungsspielraum für die Betriebsentwicklung ab 2030 bietet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Anpassung des Flächennutzungsplans unterstützt die Stadt Villingen-Schwenningen als Träger der Planungshoheit die geplante Betriebsentwicklung der Brüninghoff Gruppe und deren Investition am Standort VS-Tannheim. Durch das Vorhaben wird der Standort nachhaltig gesichert und zukunftsfähig ausgebaut. Die Wertschöpfung wird in der Region gehalten, die örtliche und regionale Bauwirtschaft gestärkt, bestehende Arbeitsplätze werden gesichert und die Voraussetzungen für neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Lage und räumliche Merkmale



Lage des Bebauungsplangebietes „Bei der Talmühle“ (Geoportal BW)

Das Planareal liegt rd. 370 m nördlich der Ortslage von VS-Tannheim. Entlang der östlichen Grenze verläuft die Landesstraße L 181 und ein begleitender Radweg von VS-Tannheim nach Norden Richtung VS-Pfaffenweiler. Im Westen wird das Areal durch den Weiherbach begrenzt.

In Nordwesten und Süden grenzen Waldflächen an. Ansonsten ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

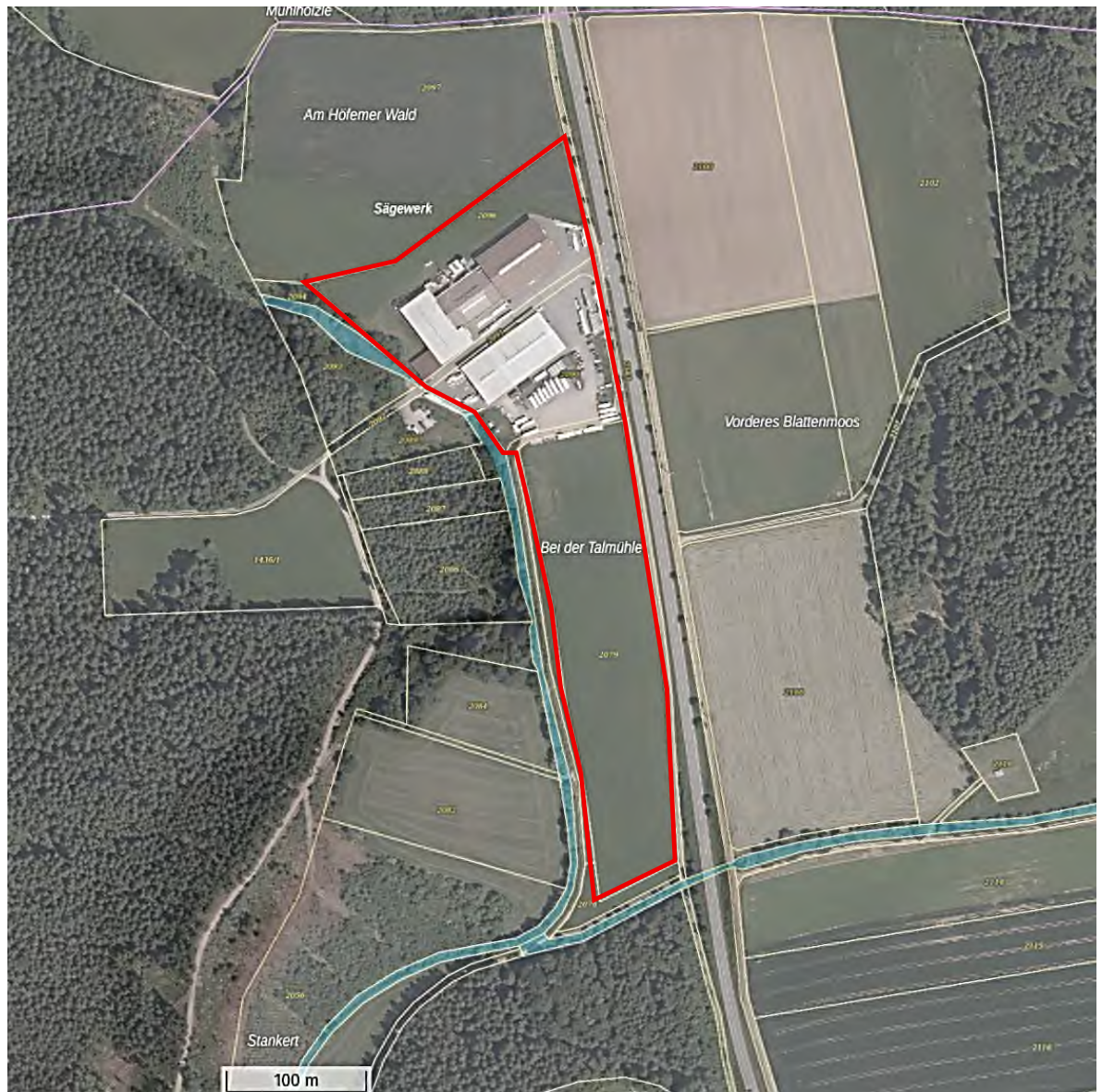
Das Plangebiet selbst umfasst das bestehende Betriebsgelände der Brüninghoff Holz GmbH & Co. KG mit der nördlich gelegenen Abbundhalle und der südlichen Elementhalle sowie großflächigen Lagerplätzen, Hof- und Verkehrsflächen. Das bestehende Betriebsareal wird von der öffentlichen Straße „Bei der Talmühle“ mittig durchquert. Südlich und nördlich des Betriebsgeländes befinden sich landwirtschaftliche Grünlandflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,9 ha (48.923 m²), davon rd. 1,4 ha bereits bebaute Bestandsflächen.

Aus topografischer Sicht befindet sich das Gebiet auf einer Höhenlage zwischen rd. 760 m ü. NN im Nordwesten (Hochpunkt) und rd. 745 m ü. NN im Süden (tiefster Punkt). Das Gelände weist ein durchschnittliches Gefälle von rd. 3,0% in südlicher Richtung auf.

2.2 Eigentumssituation

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mit Ausnahme des öffentlichen Straßengrundstücks „Bei der Talmühle“ (Flst. 2091) im Eigentum des Vorhabenträgers.



Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (...).

Geeignete Standortangebote für Gewerbe und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs (...) sind bereitzuhalten.

Villingen-Schwenningen nimmt im Netz der zentralen Orte die Funktion des Oberzentrums der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ein.

Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln (...).

Dabei sollen die Oberzentren als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.

Die besonderen regionalen Entwicklungsaufgaben für den Raum Villingen-Schwenningen bestehen u. a. in der Stärkung der Leistungskraft des Oberzentrums und seiner zentralörtlichen Funktionen und in der Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft und der Voraussetzungen für den Tourismus.

3.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Region zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln. Hierzu sind u. a.:

- die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken,
- die aus der starken industriellen Prägung der Region heraus entstandenen wirtschaftsstrukturellen Nachteile abzubauen,
- die Verflechtungen der Region mit benachbarten Wirtschaftsräumen weiter auszubauen.

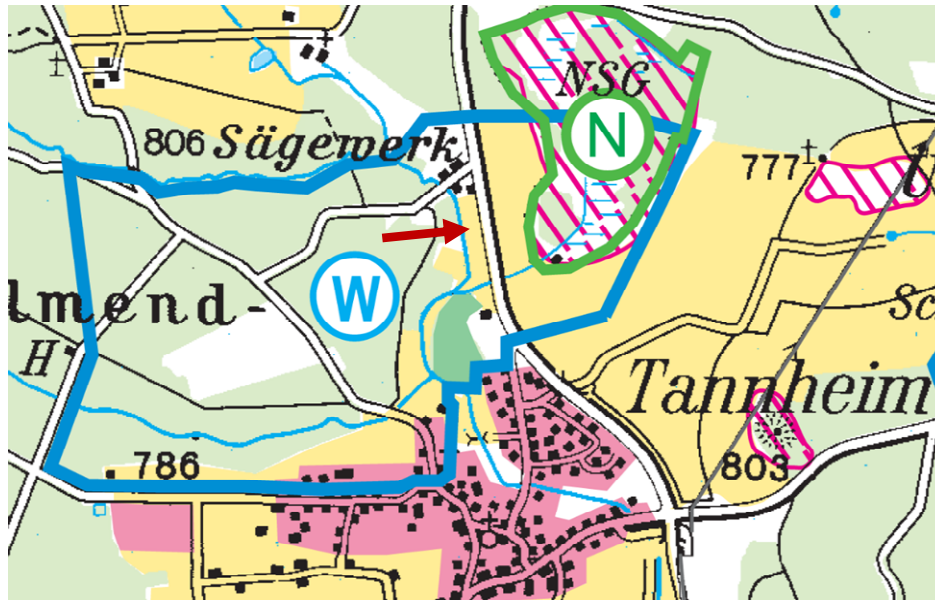
Nach den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung, Kap. 2.8 ‚Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit‘, soll sich die Siedlungsentwicklung in der Region an folgenden Grundsätzen orientieren, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten:

- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;
- Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;
- weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;
- bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der vorliegende Erweiterungsbereich im Wesentlichen als ‚landwirtschaftliche Vorrangflur‘ dargestellt. Dabei handelt es sich um schutzbedürftige Bereiche für Bodenhaltung und Landwirtschaft, die nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden sollen.

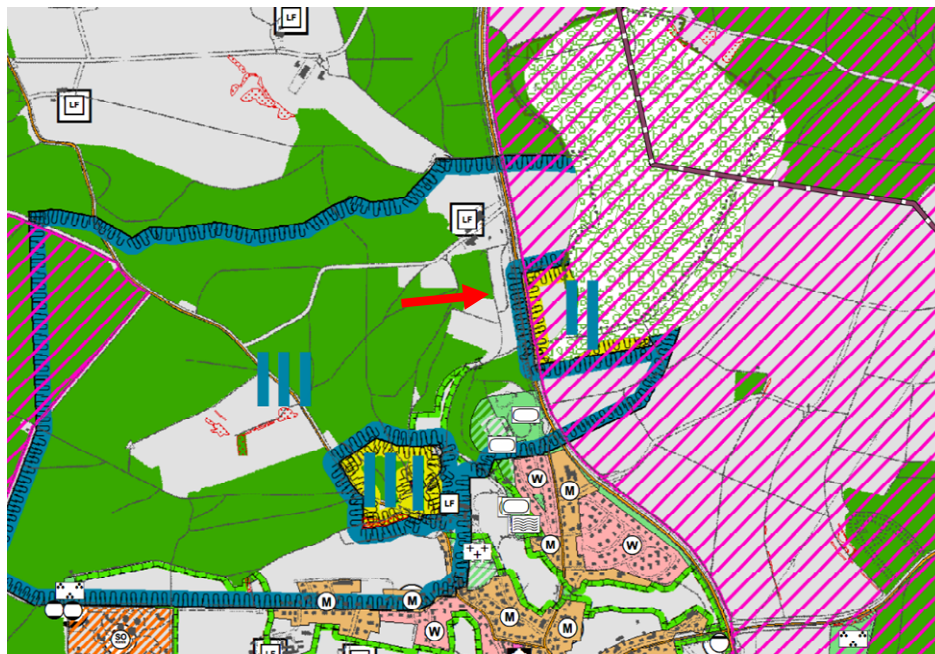
Des Weiteren befindet sich der Planbereich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Tannheimer Tiefbrunnen“.

Sonstige ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

3.3 Flächennutzungsplan VG Villingen-Schwenningen



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2009 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen

Im FNP 2009 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Planbereich als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nicht gegeben. Die Änderung des FNP 2009 ist daher erforderlich.

Das entsprechende Verfahren zur 42. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss mit Beschlussfassung in öffentlicher

Sitzung am 18.11.2018 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

3.4 Standortauswahl / Alternativenprüfung

Unter raumordnerischen Aspekten handelt es sich bei dem Plangebiet um einen von der Ortslage abgesetzten Standortbereich. Gemäß Planziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Zudem sollen nach Grundsatz 2.8 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg neue Bauflächen an vorhandene Ortslagen angebunden und die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden werden (Anbindegebot). Dies bedeutet, dass Flächenausweisungen im Interesse des Freiraumschutzes eigentlich grundsätzlich im Anschluss an bestehende Siedlungen realisiert werden sollen. Aus dem in Plansatz 3.1.9 LEP enthaltenen Begriff „vorrangig“ ergibt sich, dass für Vorhaben neben einem Standort im Bereich einer bestehenden Ortslage unter Umständen auch ein anderer, bereits vorbelasteter Standort infrage kommen kann. Dies bspw. dann,

- wenn eine geplante neue Flächennutzung standortgebunden ist oder wegen fehlender anderweitiger Möglichkeiten einer bestands- oder ortsnahe Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur an einem ganz bestimmten Standort realisiert werden kann bzw. soll und/oder
- wenn der für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Außenbereichsstandort bereits erheblich durch eine gleichartige oder zumindest funktional ähnliche Flächennutzung baulich bzw. funktional vorgeprägt ist.

Diese Umstände sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Das Vorhaben dient ausschließlich der Bestandssicherung und Erweiterung des ansässigen Betriebes. Die Erweiterung des Betriebsstandortes „Bei der Talmühle“ in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Betriebsanlagen ist aufgrund der dort bereits vorhandenen Betriebsinfrastruktur und zur Gewährleistung effizienter Betriebsabläufe als ein standortgebundenes Vorhaben zu betrachten.
- Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich um einen Betrieb, der aufgrund seiner Immissionen hohe Anforderungen an sein Umfeld besitzt und der deshalb auf einen vergleichsweise großen Abstand zu empfindlichen Flächennutzungen angewiesen ist. Dies ist mit dem vorliegenden Standort gegeben. Es handelt sich insofern um einen vorbelasteten und zudem unter Immissionsgesichtspunkten relativ unempfindlichen Standortbereich.

Um das Baugebiet ausschließlich der Bestandssicherung und Erweiterung des heute schon im Plangebiet ansässigen Betriebes vorzubehalten, wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als „zweckgebundenes“ Sondergebiet „Holzverarbeitung und -fertigbau“ festgesetzt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird auf die konkret vorgesehene Betriebsform beschränkt.

3.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im gesetzlichen Regelverfahren einschließlich zweistufigem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gegenstand des Verfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz (s. Anlage).

4 KONZEPT DER PLANUNG

4.1 Betriebsplanung

Planerische Grundlage für den Bebauungsplan ist das betriebliche Entwicklungskonzept der Brüninghoff Holz GmbH & Co. KG.

Das Konzept der Werksentwicklung sieht in der ersten Stufe bis 2030 den Bau einer weiteren Produktionshalle für Holzelemente im Anschluss an die vorhandene Elementhalle vor.

Südlich der neuen Elementhalle ist ein 3-geschossiges Bürogebäude mit Sozialtrakt geplant, daran anschließend ein befestigter Lagerplatz bzw. Abstell-, Umschlags- und Rangierflächen für die Logistik, LKW's und Wechselbrücken.

Um auf dem Betriebsgelände eine grundlegende Verbesserung der Situation des Werksverkehrs und der Verkehrssicherheit zu erreichen und eine geordnete, zukunftsfähige Parkplatzsituation zu schaffen, soll im Zuge der Erweiterung ein Mitarbeiterparkplatz mit voraussichtlich 89 Stellplätzen nördlich der bestehenden Abbundhalle angelegt werden.

Die zweite Stufe der Werksentwicklung ab 2030 sieht im südlichen Planbereich den weiteren Ausbau der Produktions- und Lagerkapazitäten für die Holzelementproduktion vor. Da eine konkrete Entwicklungsplanung für diesen Abschnitt noch nicht vorliegt, bedarf es in Bezug auf die Planfestsetzungen für den südlichen Planbereich einer Planung, welche hinreichenden Gestaltungsspielraum für die mittel- bis langfristige Betriebsentwicklung gewährleistet.

WERKSENTWICKLUNG STUFE 1 - ZIELE

- Ausbau der Produktions- und Lagerkapazitäten für die Holzelementproduktion
- Schaffung von modernen Kommunikations- und Sozialräumen
- Umsetzung einer sicherheitsfokussierten Intralogistik für Mitarbeiter und Transportunternehmen



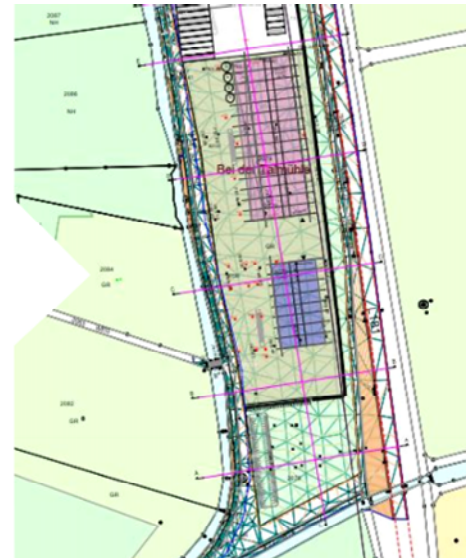


WERKSENTWICKLUNG STUFE 1 – UMSETZUNG BIS 2030

- Mitarbeiter-Parkplätze (3000 qm)
- Umnutzung der Lagerhalle zur Produktionshalle
- Neubau einer Lagerhalle für den Wareneingang
- Neubau von modernen Kommunikations- und Sozialräumen
- Ausbau der Lagerhaltung für den Warenausgang
- Löschwasserbevorratung

WERKSENTWICKLUNG STUFE 2 – UMSETZUNG AB 2030

- Weiterer Ausbau der Produktions- und Lagerkapazitäten für die Holzelementproduktion im zweiten Schritt,
- Umbau und Erweiterung der Kommunikations- und Sozialräume um weitere Büroflächen.



Konzept der Werksentwicklung (Brüninghoff Holz GmbH & Co. KG) 17.03.2026

4.2 Verkehr

4.2.1 Verkehrsanbindung

Das Werksgelände ist bereits über die Gemeindestraße „Bei der Talmühle“ an die L 181 angebunden. Weitere Anbindungen oder Zufahrten an die Landesstraße sind nicht vorgesehen.

Im Zuge der geplanten Betriebserweiterung kommt es naturgemäß zu einer Zunahme des Werksverkehrs und einer Verkehrszunahme im Bereich der bestehenden Anbindung an der L 181. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen und zur Prüfung der Notwendigkeit einer Linksabbiegespur aus Richtung VS-Tannheim wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, Außenstelle Donaueschingen) eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Verkehrszählungen, der betriebsbedingt prognostizierten Verkehrszunahme und der Leistungsfähigkeitsberechnungen kommt das Gutachten der *Planungsgruppe SSW GmbH* zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend lässt die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung der Brüningshoff Holz GmbH & Co. KG. erkennen, dass sich die Verkehrsverhältnisse im Zuge der L 181 im Vergleich zur Ist-Situation im Grundsatz nicht wesentlich verändern und der Gewerbestandort weiterhin leistungsfähig angebunden werden kann.

Die nach dem HBS 2015 durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen haben gezeigt, dass im Zuge der L 181 im Bereich der Einmündung "Bei der Talmühle" aus Gründen der Leistungsfähigkeit keine Linksabbiegespur erforderlich ist.

Auch die Überprüfung von baulichen Maßnahmen im Bereich der L 181 auf Grundlage der Tabelle 44 der RAS 06 lässt den Schluss zu, dass aufgrund der Verkehrsstärken weder eine Linksabbiegespur noch eine Fahrbahnaufweitung aufgrund der prognostizierten Verkehrszunahme zwingend erforderlich ist.

Auf die Anlage wird ergänzend verwiesen:

Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Bei der Talmühle“ im Stadtteil VS-Tannheim. Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg vom 25.04.2022

4.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Betriebsgeländes ist über eine nach Süden führende Werksstraße am östlichen Rand des Sondergebietes geplant. Um Blendwirkungen auf den Verkehr der Landesstraße auszuschließen, wird auf der geplanten Grünfläche zwischen östlichem Gebietsrand und Radweg eine Baumreihe, in Kombination mit einer dichten Heckenpflanzung angelegt.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

4.3.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über eine bestehende Pumpleitung zum Anschlusschacht beim Tennisheim, südlich des Planungsgebietes. In Anbetracht des nur geringen Schmutzwasseranfalls kann von einer ausreichenden Dimensionierung der Bestandsleitung auch für die weiteren Bauabschnitte ausgegangen werden. Dies ist jedoch bei Neuanschlüssen jeweils zu prüfen. Die Bestandsleitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

4.3.2 Niederschlagsentwässerung

Im Zuge der Betriebserweiterung wird die bestehende Retentionsmulde aufgegeben. Ersatzweise wird im südlichen Geltungsbereich innerhalb der verbleibenden Grünfläche eine neue Retentionsanlage erstellt, welche für das Gesamtareal (Bestand und Erweiterungsbereich) dimensioniert wird. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Weiherbach abgeleitet.

Die erforderlichen Nachweise und die Detailplanung erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung (Bauantrag, wasserrechtliche Erlaubnis).

4.3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des bestehenden Betriebsgeländes erfolgt über den Löschwasserteich am nordwestlichen Gebietsrand. Soweit im Zuge der Erweiterung erforderlich, werden weitere Maßnahmen im erweiterten Betriebsgelände vorgesehen.

4.3.4 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung wird durch die Anbindung und Erweiterung der innerhalb des Betriebsgeländes bestehenden Leitungsinfrastruktur (Strom, Wasser, Telekommunikation) sichergestellt.

4.4 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Talmühle“ gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	48.923 m ²	100,00 %
Sondergebiet (Nettobauland) (davon bereits bestehend: ca. 13.000 m ²)	37.568 m ²	76,79 %
Öffentliche Verkehrsflächen (bestehend)	1.006 m ²	2,06 %
Private Grünflächen (einschl. Retentionsflächen)	10.349 m ²	21,15 %

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gegenstand des Planungsverfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz und artenschutzrechtlicher Prüfung.

Auf die Anlage wird verwiesen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bei der Talmühle“ vom 21.05.2026 (Büro Arcus, Bräunlingen) mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 20.06.2018 (faktorgrün, Rottweil)

5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Zusammenfassung Umweltbericht:

Die Erweiterungsfläche wird aktuell als Fettwiese landwirtschaftlich genutzt. Östlich um die Fläche verläuft der Radweg von Wolterdingen nach Villingen. Im Westen grenzt der Weiherbach an.

Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Ebenso sind keine Lebensräume geschützter Arten erheblich tangiert.

Durch die Überplanung sind im Wesentlichen die Schutzgüter Boden, Wasser (beide durch Versiegelung) und Landschaftsbild. Diesen Schutzgüter wird durch Festsetzungen Rechnung getragen, die den Eingriff minimieren: u.a. Minimierung der Flächenbefestigung, Wasserrückhaltung und -kreislaufführung sowie umlaufende Baumbepflanzung.

In der Gesamtbilanz der Schutzgüter Boden und Biotop verbleibt ein Ausgleichsdefizit von rd. 297.600 Ökopunkten. Der Ausgleich ist teilweise durch externe Maßnahmen angrenzend an das Plangebiet vorgesehen, teilweise durch den Ankauf von Ökopunkten.

Auf die ausführlichen Beschreibungen des Umweltberichts und die enthaltene Eingriffs-/Kompensationsbilanz wird verwiesen.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde 2018 durch das Büro faktorgrün durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet sind keine Brutvogelarten zu erwarten. Im nahen Umfeld sind sowohl Allerweltsarten als auch planungsrelevante Arten möglich. Diese werden jedoch durch das

geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da keine Fällarbeiten vorgesehen sind. Störungen dieser potenziell vorkommenden Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten, da auch bisher eine hohe Vorbelastung durch Straßenverkehr und den Gewerbebetrieb besteht. Vorkommen störungsempfindlicher Arten sind daher auch bisher in der Umgebung unwahrscheinlich. Nahrungsgäste (z.B. Greifvögel, Reiher) sind im Plangebiet möglich, der Verlust an Nahrungsfläche ist jedoch nicht erheblich.

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fazit: Im Plangebiet sind keine planungsrelevanten Arten vorhanden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen.

Im Rahmen der zwischenzeitlichen Gebietsbegehungen im Zuge des Umweltprüfung durch das Büro Arcus konnten die Ergebnisse der Artenschutzprüfung bestätigt werden.

6 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

6.1 Forstliche Belange - Waldabstand

Der Bebauungsplan grenzt mit den geplanten Bauflächen im Westen an mehrere Waldgrundstücke. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m nach § 4 Abs. 3 LBO wird mit den geplanten Bauflächen teilweise unterschritten. Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum des Vorhabenträgers, teils in Privateigentum.

Um die Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, sollen im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern und in Abstimmung mit der Forstbehörde Maßnahmen zur Schaffung einer „atypischen Gefahrenlage“ vorgenommen und vertraglich gesichert werden. Durch eine gestaffelte Waldrandgestaltung soll langfristig sichergestellt werden, dass kein Baum höher wird, als seine Entfernung zum geplanten Gebäude beträgt.

6.2 Immissionsschutz

Der Betriebsstandort befindet sich an einem von der Ortslage VS-Tannheims abgesetzten Standort. Aufgrund des Abstandes zu Siedlungsgebieten und vergleichbar störungsempfindlichen Flächen handelt es sich um einen unter Immissionsschutzgesichtspunkten relativ unempfindlichen Standortbereich. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher auf Bebauungsplanebene nicht erkennbar. Grundsätzlich sind die Vorgaben der TA-Lärm einzuhalten. Der Bebauungsplan ersetzt nicht ggfs. erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigungen im Rahmen der Betriebsgenehmigung.

6.3 Wasserschutzgebiet Tannheimer Tiefbrunnen

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Tannheimer Tiefbrunnen“. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Tannheimer Tiefbrunnen“ vom 29.05.1972 zu beachten. In Wasserschutzgebieten werden erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142). Das Gebiet grenzt weiterhin im Osten an die Zone II (engeres Schutzgebiet) des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Tannheimer Tiefbrunnen“.

6.4 Gewässerrandstreifen Weiherbach

Im Westen des Plangebietes fließt der Weiherbach. Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für den überwiegenden Bachabschnitt der östliche Gewässerrand in einer Breite von 10 m in das Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen übernommen.

Für die im Plangebiet verbleibenden Abschnitte ist der Gewässerrandstreifen entlang des Weiherbachs im Bebauungsplan dargestellt. Auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird in den „Hinweisen“ unter Kapitel C hingewiesen.

7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet (SO) „Holzverarbeitung und -fertigbau“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das projektierte Vorhaben wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung und -fertigbau“ ausgewiesen.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Fertigungsstätten und Anlagen für die Produktion und den Vertrieb von vorgefertigten Bauelementen des Holzfertigbaus.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen einschließlich der zuzuordnenden Nebenanlagen, Lager- und Logistikflächen, die der Holzverarbeitung bzw. zur Herstellung, Be- und Verarbeitung, dem Transport, Versand und Vertrieb von Holzfertigbauelementen dienen.

Damit schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die im Rahmen des projektierten Vorhabens geplanten Anlagen und Nutzungen, wie:

- Produktions-, Betriebs- und Lagergebäude,
- Verwaltungsgebäude und -räume,
- Lager- und Erschließungsflächen,
- Garagen und Stellplätze,
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im betriebsbedingten Umfang,
- Bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit, dem Emissionsschutz oder der Energieversorgung dienen,
- Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (PV-Dach, Solar-Module etc.),
- bauliche Anlagen, die der Wärme- und Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen dienen (z. B. Nahwärme, Ökostrom, Wärmepumpe),
- sonstige Nebenanlagen, die dem Betriebszweck dienen.

Durch die festgesetzte Zweckbindung des Sondergebietes wird die Zulässigkeit auf die bereits vorhandenen sowie im Rahmen der Betriebserweiterung vorgesehenen Betriebsanlagen und Nutzungen begrenzt. Mit der Nutzungsbeschränkung wird zugleich raumordnerischen Belangen Rechnung getragen, wonach eine allgemeine bzw. uneingeschränkte gewerbliche Nutzung an diesem abgesetzten Standort u. U. dem Anbindegebot nach Planziel 3.1.9 LEP widersprechen würde. Die Festsetzung als Sondergebiet ist hierbei erforderlich, da eine solche Nutzungseinschränkung unter Anwendung der Gebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht möglich wäre.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine flexible und flächeneffiziente bauliche Entwicklung nach dem betrieblichen Bedarf ermöglichen. Zugleich sollen die Auswirkungen des Baugebietes auf das Landschaftsbild durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude reduziert werden.

Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.6 festgesetzt. Mit Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (befestigte Freiflächen sowie mit Nebenanlagen im Sinne von § 14

BauNVO) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ 1.0 zulässig (§ 17 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Mit der Zulässigkeit einer GRZ bis 1.0 werden die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist dadurch begründet, dass die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen im Bebauungsplan explizit als private Grünflächen verortet und festgesetzt sind.

Bezugsfläche zur Berechnung der zulässigen Grundfläche ist lediglich der als Sonderbaufläche ausgewiesene Teil des Vorhabensgebietes. Als Grünflächen ausgewiesene Grundstücksteile bleiben bei der Berechnung der GRZ außer Betracht.

Für die Vorhabensflächen (private Grundstücke) ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 37.568 m² oder ein Versiegelungsgrad von max. 78,4 % (einschließlich bereits bestehender Nutzungen).

Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen des projektierten Vorhabens sind weitere Produktionshallen mit einer Gebäudehöhe von ca. 13,50 m, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe geplant. Bedingt durch die Topografie des nach Süden abfallenden Geländes ist jedoch insbesondere bei langgestreckten Gebäuden von einem talseitigen Hervortreten und demzufolge deutlich größeren Gebäudehöhen, bezogen auf das bestehende Gelände auszugehen. Die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen berücksichtigen diesen Umstand und ermöglichen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Darüber hinaus ist im Bereich der nördlichen Abbundhalle der Bau eines Spänesilos mit einer Höhe von rd. 20 m geplant. Um diese Anlage zu ermöglichen, wird innerhalb des Baufeldes SO-1b auf untergeordneter Grundfläche bis max. 100 m² eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um max. 9,0 m mit einem Spänesilo zugelassen.

Um im hinreichenden Umfang auch technische Dachaufbauten zu ermöglichen, sind mit technischen Anlagen und Aufbauten Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten.

7.3 Bauweise

Um für die betriebliche Entwicklung eine hinreichende Baufreiheit zu gewährleisten, wird für das gesamte Baugebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO in dem Sinne festgesetzt, dass die Länge der Gebäudeformen nicht begrenzt wird.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch eine großzügige Baufensterauslegung soll ein hohes Maß an Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Bebauung und Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Sondergebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine bestmögliche Flexibilität für die betriebliche Grundstücksnutzung einzuräumen.

Die Fläche der geplanten Mitarbeiterparkplätze wird entsprechend der Betriebsplanung im Bebauungsplan verortet und festgesetzt.

7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehende, das Werksgelände durchquerende Gemeindestraße „Bei der Talmühle“ wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

7.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entsprechend den Vorgaben des Straßenbaulastträgers werden Zufahrten von der Landesstraße L 181 und dem begleitenden Radweg zum Sondergebiet ausgeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die bestehende öffentliche Straße „Bei der Talmühle“.

7.8 Freizuhaltende Sichtfelder

Entsprechend den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST' 06) sind im Einmündungsbereich der Straße „Bei der Talmühle“ zur bevorrechtigten L 181 mit begleitendem Radweg die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von baulichen Anlagen, ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

7.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Fläche der bestehenden Umspannstation im Westen wird durch Planeintrag entsprechend übernommen bzw. gesichert.

7.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen und umweltgerechten Niederschlagswasserbeseitigung werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen und Maßnahmen vorgesehen:

Zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan Retentions- und Versickerungsflächen ausgewiesen.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über die Retentions- und Versickerungsflächen zurückzuhalten und verzögert in den Wolfsbach einzuleiten.

Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Flächen aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die für die Abwasserbeseitigung notwendige wasserrechtliche Genehmigung sowie Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

7.11 Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes.

7.12 Grünflächen

Flächen nördlich und südlich des Betriebsgeländes, die nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und (im südlichen Bereich) zur Anlage eines Retentionsbeckens zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen und entsprechend den jeweils zugewiesenen Pflanzgeboten zu bepflanzen. Innerhalb der Flächen sind Einfriedungen sowie Entwässerungsanlagen (Leitungen, Retentions- und Versickerungsmulden etc.) zulässig, ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen mit einem maximalen Böschungswinkel von 1:1,5.

7.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur landschaftsgerechten Einbindung und Abschirmung der Betriebsfläche in Richtung des Radweges und der Landesstraße ist am östlichen Gebietsrand eine Baumreihe aus Bäumen 1. Ordnung zu pflanzen und durch ergänzende Sträucher / Heckenpflanzungen zu einem dichten Gehölzsaum zu entwickeln, um eine Abschirmung (Blendschutz) zwischen Betriebsgelände und der Landesstraße zu gewährleisten.

Zur grünordnerischen Einbindung des nördlichen und südlichen Gebietsrandes ist eine Feldhecke aus Bäumen 2. Ordnung und artenreichen Strauchpflanzungen festgesetzt.

Zur Sicherung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Weiherbachs ist der Gewässerrandstreifen im Bereich des Löschwasserteichs (PFG3) naturnah als standortgerechter, heimischer Hochstauden- oder Gehölzbestand in einer (gesetzlichen) Mindestbreite von 10 m zu erhalten bzw. entwickeln.

7.14 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, werden im Bebauungsplan entsprechende Anforderungen an die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) definiert.

7.15 Einfriedungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds wie auch aus Gründen des Artenschutzes sollten Einfriedungen auf das betriebsnotwendige Maß beschränkt werden. Zur besseren Einbindung in die Umgebung werden entsprechende Vorgaben festgesetzt.

Einfriedungen sind aus luft-, und kleintierdurchlässigen Strukturen (z.B. Hecken oder Maschendraht- oder Stabgitterzaun) herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, freistehenden Mauern und Gabionen (soweit es sich nicht um Stützmauern zur Geländegestaltung handelt), die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

7.16 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt, sollen Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen, soweit die geplante gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht, soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und sonstige wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Mit der Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Dachformen mit Dachneigungen bis 15° wird im Plangebiet ein hinreichendes Maß an Baufreiheit gewährleistet, zeitgemäße gewerbliche Bauformen ermöglicht und den Anforderungen der modernen Gewerbearchitektur Rechnung getragen.

8.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Abfallbehälter und -sammelplätze durch einen geeigneten Sichtschutz, Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung und die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes nicht übermäßig in Erscheinung treten. Sie sollen nur in untergeordneter Form zugelassen werden, unerwünschte Fehlentwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und Dimensionierung sollen daher unterbunden werden.

Daher sind Werbeanlagen und Beschriftungen ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante und bis zu einer Ansichtsfläche von 10 m² je Fassadenseite zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster sind unzulässig.

Von Werbeanlagen ausgehende Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie Blendwirkungen auf den Verkehr der Landesstraße 181 sind auszuschließen.

9 KOSTEN

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Villingen-Schwenningen. Bezüglich der im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der notwendigen Fachplanungen, wird mit dem Investor die Kostenübernahme vereinbart. Ebenso ist die technische und verkehrliche Erschließung der Grundstücke durch die Bauherrschaft selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Kommunale Erschließungsarbeiten (Straßen, Leitungen) sind im Zuge des Bauvorhabens nicht erforderlich. Insofern entstehen der Stadt Villingen-Schwenningen durch das Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

10 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- *Wird im Verfahrensverlauf ergänzt –*

10.2 Verfahrenstermine

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates ...
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) ...
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) von ...
bis ...
- frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) von ...
bis ...
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss Gemeinderat ...
- Auslegungsbekanntmachung ...
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) von ...
bis ...
- Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) von ...
bis ...
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat ...
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft ...