

Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Mühlhausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„IM RIED“

Vorentwurf vom 07.02.2024

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bauflächenbedarfsnachweis
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbericht
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Oberzentrum Villingen-Schwenningen besteht neben den beiden großen Stadtbezirken Villingen und Schwenningen aus neun Ortschaften, die jeweils den Charakter „eigenständiger“ Ortschaften aufweisen. Im Februar 2018 veröffentlichte das Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen in Zusammenarbeit mit Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH den Leitfaden „Initiative zur Wohnflächenmobilisierung in den Ortschaften Villingen-Schwenningens“. Einer Analyse der Baulücken, Leerstände und Potentialflächen wurde eine prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Grob zusammengefasst offenbarten sich hierbei Deckungslücken in den folgenden 10 Jahren. Für Mühlhausen wurden u.a. folgende Themen als Fokus der Ortsentwicklung identifiziert:

- Schaffung von individuellen Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung
- Angebote für altengerechtes / barrierefreies Wohnen

Es wurden verschiedene Erweiterungsbereiche auf vorhandene Raumwiderstände untersucht und in einer Matrix gegenübergestellt. Im Jahr 2019 wurden diese Untersuchungen im Ortschaftsrat präsentiert und diskutiert. Der Ortschaftsrat entschied sich schließlich einstimmig für eine weitere Untersuchung des Gebiets „Linker Ortseingang“, im Projektverlauf umbenannt in „Im Ried“. Bei der Fläche handelt es sich in Teilbereichen um Konversionsflächen mit ehemaligen gewerblichen Betrieben. Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH hat daraufhin Testentwürfe für das Gebiet angefertigt. Durch die Mischung aus Reihenhäusern, Einfamilienhäusern sowie einem Angebot für altengerechtes Wohnen soll ein gemischtes Quartier mit vielfältigen Angeboten für eine breite Nutzerschicht entstehen. Auf Grundlage des Testentwurfs Variante 9 soll nun der Bebauungsplan „Im Ried“ aufgestellt werden, um den Wohnraumbedarf für die ansässige Bevölkerung zu decken und Angebote für altengerechtes Wohnen in Mühlhausen zu schaffen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Villingen-Schwenningen hat daher am 14.03.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Im Ried“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist Mühlhausen als Siedlungsfläche dargestellt. Das Plangebiet ist hierbei ausgeschnitten, und als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Freileitung ist ebenfalls dargestellt. Im Westen und Osten Mühlhausens liegen Grünzäsuren, welche jedoch durch das Plangebiet nicht tangiert werden. Ebenso wird der nördlich des Plangebiets liegende Schutzwald nicht vom Plangebiet berührt.

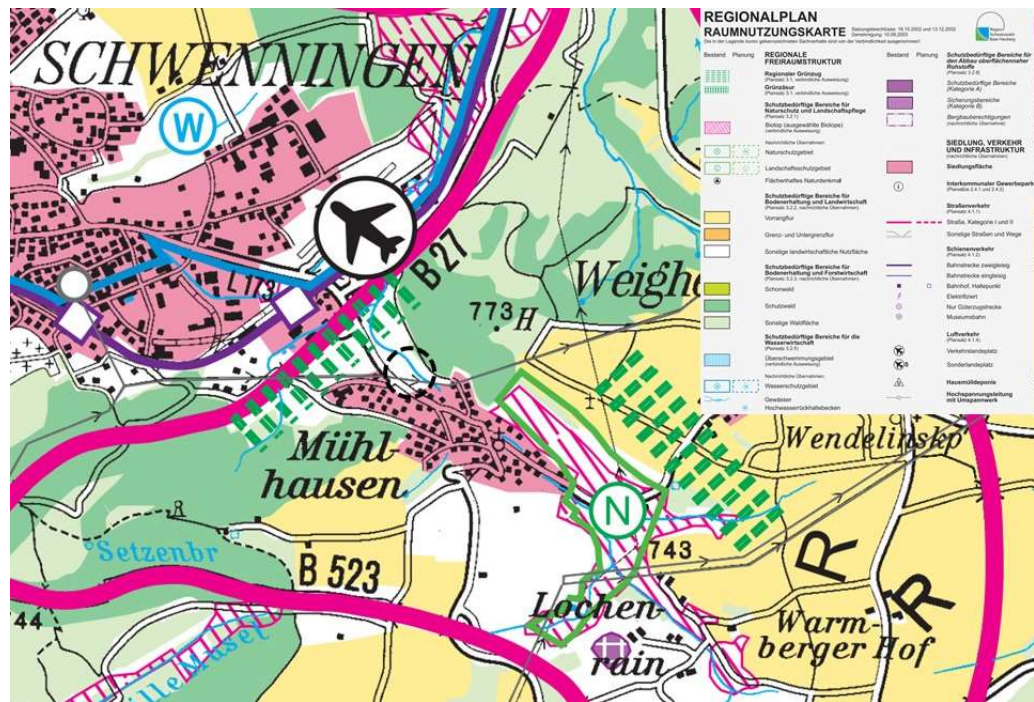


Abbildung 1: Auszug Regionalplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003, Plangebiet in Schwarz

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Brigachtal, Dauchingen, Mönchweiler, Niedereschach, Tuningen, Unterkirnach, Villingen-Schwenningen aus dem Jahr 2009 ist der Planbereich im östlichen Bereich als bestehendes Mischgebiet und im westlichen Bereich als Grünfläche mit der Bestimmung Parkanlage ausgewiesen. Im Norden ist das in das Gebiet hineinragende Vogelschutzgebiet abgebildet und Fläche „Pflege Bestand“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Änderungsaufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 07.04.2022 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Zeitraum vom 04.07.2022 bis 08.08.2022 durchgeführt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Brigachtal, Dauchingen, Mönchweiler, Nidereschach, Tuningen, Unterkirnach, Villingen-Schwenningen aus dem Jahr 2009; Plangebiet in Rot

2.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

Im Süden liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mühlbachstraße der Bebauungsplan „Brotkörble I“ aus dem Jahr 1986. Dieser setzt im nördlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und nach Süden anschließend ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Das Plangebiet „Im Ried“ wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan „Brotkörble I“ aus dem Jahr 1986, Stadt Villingen-Schwenningen, südlich des Plangebiets „Im Ried“

2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten

der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Durch die Entwicklung des Baugebiets „Im Ried“ muss im westlichen Bereich in landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen werden.

Aus dem Ort heraus besteht der Bedarf an Grundstücken für individuelles Bauen, um als junge Familie im Ort bleiben zu können. Gleichzeitig besteht der Bedarf an altersgerechten Wohnungen, was ebenso dazu führt, dass große Grundstücke frei für junge Familien werden.

Die Potentialflächen in Mühlhausen wurden im Leitfaden „Initiative zur Wohnflächenmobilisierung in den kleinen Stadtbezirken Villingen-Schwenningens“ aus dem Jahr 2018 ausführlich untersucht. Für Mühlhausen wurden Baulücken kartiert, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung (2024) teilweise bereits bebaut sind. Es bestehen nur noch wenige Innenentwicklungspotentiale, die sich jedoch in privatem Eigentum befinden weshalb kein Zugriff durch die Stadt besteht und die Baulücken nicht als Innenentwicklungspotentiale gewertet werden können. Die Flächenpotentiale sind ausgeschöpft.

Dem Stadtbezirk Mühlhausens stehen keine weiteren Flächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan zur Verfügung. Die Summe der geplanten Potentialflächen liegt damit bei **0 ha** (siehe auch Kapitel 3).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von ca. 18 Wohneinheiten in Einfamilien- und Reihenhäusern und ca. 23 barrierefreie Wohnungen geschaffen. Auf die Ausführungen zum Städtebaulichen Konzept wird verwiesen (siehe Kapitel 5). Durch die Kombination aus altersgerechten Wohnungen und individuellen Baugrundstücken im Gebiet „Im Ried“ kann den Wünschen aus dem Ort entgegengekommen werden.

2.5 Klimaschutz

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

Im Stadtbezirk Mühlhausen gibt es aufgrund der bestehenden Restriktionen kaum noch Flächen für Baugebiete. Gleichzeitig steigt in der Bevölkerung der Bedarf an Wohnraum für junge Familien, aber auch für die alternde Bevölkerung.

Um die negativen Auswirkungen auf den Klimawandel sowie die Flächenversiegelung zu minimieren, hat die Stadt das Steuerungsinstrument der Klima-Checkliste in allen Bebauungsplanverfahren verpflichtend implementiert. Die nachfolgenden Festsetzungen und die späteren vertraglichen Regelungen in den Kaufverträgen sind direkt aus den Ergebnissen der Klima-Checkliste abgeleitet.

Folgt zum Entwurf

2.6 Starkregen

Folgt zum Entwurf

3 Bauflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Hierzu wird das Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017 herangezogen.

Der Bauflächenbedarfsnachweis gemäß dem Hinweispapier soll die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar machen. Vor allem da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Erforderlichkeit des Wohnflächenbedarfs nachvollziehbar herzuleiten. Es muss ersichtlich werden, dass etwaige Potentiale im Siedlungsbestand nicht ausreichen oder (aufgrund der Eigentumsverhältnisse) nicht aktiviert werden können.

Der Bedarf begründet sich vor allem aus den nachfolgend zum Teil ausführlich dargelegten Gründen:

- Bestehende Rahmenbedingungen
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklungsflächen

3.1 Rahmenbedingungen

Im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg wird Villingen-Schwenningen als Oberzentrum ausgewiesen. Mühlhausen liegt im „Verdichtungsbereich im ländlichen Raum“. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet und als Grünfläche mit der Bestimmung „Pflege Bestand“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Funktion „Parkanlage“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Im Ried“ ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bebauungspläne liegen für das Gebiet nicht vor (siehe auch Kapitel 2).

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Für die Stadtbezirke der Stadt Villingen-Schwenningen liegen ausführliche Bevölkerungsvorausrechnungen in unterschiedlichen Szenarien vor. Hierbei werden 3 Szenarien dargestellt:

- 1. Szenario: Beschreibung des oberen möglichen Verlaufs
- 2. Szenario: Beschreibung des unteren möglichen Verlaufs
- Mittleres Szenario: Mittelwert der beiden Szenarien

Die Berechnungen legen das Jahr 2019 zugrunde.

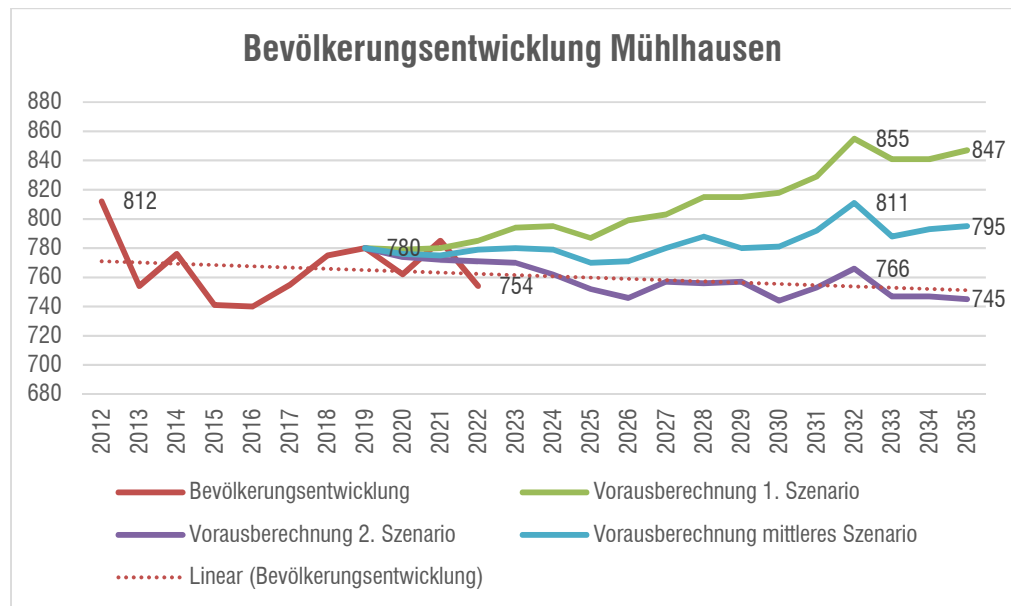


Abbildung 4: Bevölkerungsvorausrechnungen bis 2035 auf Grundlage der Daten der Stadt Villingen-Schwenningen Stand 2020

Im Jahr 2019 zählt Mühlhausen insgesamt 780 Einwohner. Dieses Jahr wird der Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Villingen-Schwenningen zugrunde gelegt.

Betrachtet man die Vorausrechnung in der oberen Variante lässt sich ein Anstieg bis ins Zieljahr 2032 auf 855 Einwohner und somit ein Wachstum von ca. 8,9% ablesen. Die untere Variante hingegen sagt ein Schrumpfen des Stadtbezirks um 0,6% auf eine Einwohnerzahl von 766 voraus. Die mittlere Variante hingegen sagt einen Anstieg der Bevölkerung auf 811 Einwohner und somit ein Wachstum von 4,1% voraus.

Den Bevölkerungsvorausrechnungen auf Grundlage der Daten von 2019 kann man den tatsächlichen Verlauf der Bevölkerungsentwicklung gegenüberstellen. Dieser liegt im Trend zwischen der mittleren und der unteren Variante und somit eher in einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. Der Verlauf der letzten Jahre kann unter anderem mit den fehlenden Angeboten an Wohnraumangeboten in Verbindung stehen. Neue Baugebiete wurden in Mühlhausen nicht ausgewiesen. Die kartierten Baulücken sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung (2024) teilweise bereits bebaut. Die Bevölkerung altert, die jüngere Generation verlässt den Ort mangels Möglichkeiten, ein Eigenheim für eine Familiengründung zu errichten. Im Hinblick darauf, dass mit dem Bebauungsplan „Im Ried“ sowohl individuelle Bauvorhaben geschaffen werden, welche die Ansiedlung junger Familien begünstigt, sowie ein Angebot an altersgerechten Wohnungen schafft, das ggf. dazu führt, dass die ältere Generation ihre großen Einfamilienhäuser gegen eine barrierefreie Wohnung tauscht, scheint die Betrachtung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausrechnung realistisch.

Es wird angenommen, dass sich die Lebenserwartung in Baden-Württemberg weiter erhöhen wird. Bis zum Jahr 2040 wird der Anstieg der Lebenserwartung bei Männern um ca. 1,3 Jahre und bei Frauen um ca. 1,1 Jahre vorausgesagt. Unter der Annahme, dass sich Baden-Württemberg auch in Zukunft wirtschaftlich gut entwickeln und attraktiv für Arbeitssuchende sein wird und auch die Flüchtlingsströme durch den Klimawandel und die Kriege zunehmen könnten, unterstützen die Annahme, dass die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausrechnung realistisch erscheint.

Laut der mittleren Variante ist also bis ins Jahr 2032 mit einer Zunahme der Bevölkerung zwischen 2022 und 2032 um **57 Einwohner** zur rechnen.

3.3 Entwicklungsflächen / Flächenpotentiale

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf der Innenentwicklung liegt und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Stadtgebiete erst nach Ausschöpfung der innerörtlichen Baulandreserven erfolgt. Die Innenentwicklung erfolgt größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der Freiwilligkeit der Eigentümer basiert. Die Städte und Gemeinden können zwar auf informeller Basis Erfolge erzielen, die vorhandenen Rechtsinstrumente sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte sind daher auf den Entwicklungswillen der Eigentümer angewiesen, da sie meist keinen Zugriff auf die Grundstücke haben. Häufig sind die Eigentümer nicht bereit, ihre Flächen an die Stadt oder an Dritte zu veräußern.

Die Potentialflächen in Mühlhausen wurden im Leitfaden „Initiative zur Wohnflächenmobilisierung in den kleinen Stadtbezirken Villingen-Schwenningens“ aus dem Jahr 2018 ausführlich untersucht. Für Mühlhausen wurden damals Baulücken kartiert, die heute teilweise bereits bebaut sind. Es bestehen nur noch wenige Innenentwicklungspotentiale, die sich jedoch in privatem Eigentum befinden weshalb kein Zugriff durch die Stadt besteht und die Baulücken nicht als Innenentwicklungspotentiale angerechnet werden können.

Dem Stadtbezirk Mühlhausens stehen keine weiteren Flächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan zur Verfügung. Die Summe der geplanten Wohnbauflächen liegt damit bei **0 ha**.

3.4 Wohnbauflächenbedarf

Der Bedarf aus Belegungsdichterückgang (zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte = 0,3% per anno) und der Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) werden addiert. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion. Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt durch Abzug der Innenentwicklungspotentiale Mühlhausens. Als Planungshorizont wird das Jahr 2032 angesetzt. Der Planungszeitraum beträgt somit 10 Jahre.

Der Regionalplan legt keine Mindestbruttowohndichte fest. Da es sich um einen Verdichtungsbereich im ländlichen Raum handelt, wird eine Mindestwohndichte von **70 EW/ha** für die Berechnung angenommen.

3.4.1 Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ₁)

Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i.d.R. mit 0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums:

$$EW * 0,3 * 10 \text{ Jahre} / 100 = EZ_1 \rightarrow 754 * 0,3 * 10 / 100 = 23 \text{ EW}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum von 10 Jahren ein Einwohnerzuwachs bis 2032 von **23 Einwohnern (EZ₁)**.

3.4.2 Wohnbauflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF_1):

Der Regionalplan setzt keine Mindestbruttowohndichte fest. Es wird eine Dichte von 70 EW/ha aus vergleichbaren Gemeindegrößen in der Region Stuttgart angenommen.

$EW/EW \text{ pro ha} = \text{Wohnbauflächenbedarf 1 (WF}_1) \rightarrow 23 \text{ EW} / 70 \text{ EW/ha} = 0,33 \text{ ha}$

Für den fiktiven Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **0,33 ha (WF_1)**.

3.4.3 Prognostizierte Einwohnerentwicklung auf Basis der mittleren Variante der Vorausrechnung der Stadt Villingen-Schwenningen, Basisjahr 2019 (EZ_2)

Das Zieljahr der Planung wird nach 10 Jahren Planungszeitraum auf das Jahr 2032 festgelegt. Laut der Vorausrechnung der Stadt Villingen-Schwenningen, mittlere Variante, wird Mühlhausen im Jahr 2032 etwa 811 Einwohner zählen.

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung – Einwohnerzahl zum Zieljahr der Planaufstellung = prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ_2)

$811 \text{ EW} - 754 \text{ EW} = 57 \text{ Einwohner (EZ}_2)$

Die prognostizierte Einwohnerzahl der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Villingen-Schwenningen sagt einen Zuwachs von **57 Einwohnern (EZ_2)** voraus.

3.4.4 Wohnbauflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF_2)

$EW/EW \text{ pro ha} = \text{Wohnbauflächenbedarf 1 (WF}_1) \rightarrow 57 \text{ EW} / 70 \text{ EW/ha} = 0,81 \text{ ha}$

Für den prognostizierten Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **0,81 ha (WF_2)**.

3.4.5 Relativer Wohnbauflächenbedarf

$WF_1 + WF_2 = \text{relativer Wohnbauflächenbedarf} \rightarrow 0,33 \text{ ha} + 0,81 \text{ ha} = 1,14 \text{ ha}$

Dadurch ergibt sich ein **relativer Wohnbauflächenbedarf von 1,14 ha**.

Die Flächenpotentiale in Mühlhausen belaufen sich wie oben aufgeführt auf 0 ha. Daher bleibt der relative Wohnbauflächenbedarf bei 1,14 ha.

3.5 Zusammenfassung

Mühlhausen als Stadtbezirk des Oberzentrums Villingen-Schwenningen bietet eine attraktive Wohnlage im eher ländlich geprägten Raum in direkter Nähe zum städtisch geprägten Raum Villingen-Schwenningens. In den letzten Jahren haben kaum Entwicklungen in Mühlhausen stattgefunden. Die Flächenpotentiale sind ausgeschöpft. Die Bevölkerung altert, die Belegungsdichte geht zurück. Aus dem Ort heraus besteht der Bedarf an Grundstücken für individuelles Bauen, um als junge Familie im Ort bleiben zu können. Gleichzeitig besteht der Bedarf an altersgerechten Wohnungen, was ebenso dazu führt, dass große Grundstücke frei für junge Familien werden. Eine Kombination aus altersgerechten Wohnungen und individuellen Baugrundstücken im Gebiet „Im Ried“ kommt diesen Wünschen entgegen. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,3 ha und entspricht somit der Größenordnung des errechneten Bedarfs.

Aus den oben genannten Gründen wird eine Realisierung des Bebauungsplans „Im Ried“ nachdrücklich unterstützt. Um den langfristigen Bedarf an Wohnraum zu sichern, scheint die Umsetzung der Planung sinnvoll, städtebaulich gut begründbar und bedarfsgerecht.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt östlich von Schwenningen im Stadtbezirk Mühlhausen. Im Osten verläuft die A81 im Süden und Norden des Plangebiets verlaufen die Bundesstraße B523 und B27. In ca. 5 Autominuten erreicht man die A81. In ca. 5 km Entfernung liegt das Stadtzentrum Schwenningens mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.



Abbildung 5: Lage im Raum, Plangebiet in Gelb; Quelle Hintergrundkarte: Google Maps (Bilder ©2023GoogleKartendaten 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Google)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Im Norden schließt die Natur direkt an das Plangebiet an. Hier befindet sich auch ein Vogelschutzgebiet, welches durch das Plangebiet angeschnitten wird. Einige Flächen sind derzeit als FFH-Mähwiesen mit unterschiedlich hohen Qualitäten ausgewiesen. Der Mühlbach fließt im nördlichen Bereich des Plangebiets. Eine Hochwasseruntersuchung ergab, dass die geplanten Bauflächen nicht von Überschwemmungsgebieten tangiert werden. Von der Regionalen Grünzäsur, welche westlich von Mühlhausen verläuft, wird das Plangebiet nicht tangiert, ebenfalls

stellt der Waldabstand keine Probleme für das Plangebiet dar. Im Plangebiet liegen Biotop, welche ausgeglichen werden müssen.



4.3 Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Buslinie 770 Schwenningen-Trossingen an den ÖPNV angebunden. Die Bushaltestelle liegt westlich des Plangebiets. Der Fuß- und Radweg sichert die Anbindung des Plangebiets an die Bushaltestelle.

4.4 Topographie

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt von Süden nach Norden um etwa 4 m leicht in Richtung Mühlbach ab.

4.5 Bestehende Nutzung

Im Plangebiet befinden sich aktuell ein Gewerbebetrieb, ein Bauhofschuppen sowie eine 110kV-Freileitung. Das Flurstück 91 mit dem Gewerbebetrieb konnte bereits von der Stadt Villingen-Schwenningen erworben werden. Ein Schotterweg führt am Gebäude vorbei nach Norden in Richtung des bestehenden Bolzplatzes. Nördlich des Weges verläuft der Mühlbach und weiter im Norden schließt der Wald an. Im Süden wird das Plangebiet von der Mühlbachstraße (L173) begrenzt.



Abbildung 7: Bestehende Nutzungen, Plangebiet in Gelb; Quelle Hintergrundkarte: Google Maps (Bilder ©2023GoogleKartendaten 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Google)

4.6 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 15/3, 89/2, 89/4, 90/4, 91, 92/1, 94, 94/1, 94/2, 95.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 89/5 (Weg), 92, 15 (Mühlbachstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Mühlbachstraße und knickt dann nach Westen in das Plangebiet ab. Eine als Hof gestaltete Wendeanlage bietet eine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug. Der bestehende Weg entlang des Mühlbachs bleibt erhalten und verbindet das Gebiet mit dem nordwestlich anschließenden Bolzplatz. Im Anschlussbereich an die Planstraße wird der Wegeverlauf leicht angepasst. Die Bebauung umfasst Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, in welchen insgesamt ca. 18 Wohneinheiten untergebracht werden können. Im Westen schließt das Gebiet mit einem zweiteiligen Gebäude mit ca. 23 barrierefreien Wohneinheiten ab. Diese sind über einen gemeinsamen Erschließungskern miteinander verbunden. Die Parkierung für das barrierefreie Wohnen sowie öffentliche Parkierung finden nördlich unter dem Schutzstreifen der bestehenden 110kV-Freileitung statt. Der bestehende Bauhofschuppen wird zurückgebaut, ebenfalls der bestehende Gewerbebau. Es entsteht ein Fuß- und Radweg im südlichen Bereich des Plangebiets, welcher das Gebiet mit

der westlich liegenden Bushaltestelle verbindet. Eine begrünte Lärmschutzwand entlang der Mühlbachstraße soll insbesondere dem Schutz der Außenwohnbereiche dienen.



Abbildung 8: Testentwurf Variante 9, Stand 05.02.2024, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

5.2 Alternativen

Alternativflächen wurden im Rahmen der Städtebaulichen Beratung der Ortschaften Villingen-Schwenningens ausführlich untersucht. Neben dem Gebiet „linker Ortseingang“ (später umbenannt zu „Im Ried“) wurden die Flächen „Nördlich des Haldenwegs“ und „Alte Tuttlinger Straße“ untersucht. Die Auswertung der bestehenden Restriktionen der Gebiete über eine Vergleichsmatrix führte letztendlich zur Entscheidung für die Fläche „linker Ortseingang“ (heute: „Im Ried“). Die Unterlagen inkl. der Matrix können auf Nachfrage bei der Stadt Villingen-Schwenningen eingesehen werden.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits heute an die Mühlbachstraße angeschlossen. Dieser Anschluss soll bestehen bleiben und ausgebaut werden. Im weiteren Verlauf wird die Straße zu einer Stichstraße mit Wendeanlage ausgebaut. Die Weiterführung der Straße zum westlich liegenden Bolzplatz wird durch eine Verbindungsstraße sichergestellt. Entlang der Mühlbachstraße besteht im Abschnitt des Plangebiets heute kein Fuß- oder Radweg. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans

soll hier eine Wegeverbindung hergestellt werden, die das Plangebiet auch mit der westlich liegenden Bushaltestelle verbindet. Eine Verbindung des Weges in das Plangebiet wird zusätzlich im Bereich des Hofes hergestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Folgt zum Entwurf mit der Entwässerungsplanung

6.3 Müllentsorgung

Die Stichstraße mit der Hofsituation im westlichen Bereich erlaubt das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs. Die Müllentsorgung kann dadurch sichergestellt werden.

6.4 Kommunale Wärmeplanung

Der Gemeinderat hat den Entwurf der kommunalen Wärmeplanung am 20.12.2023 beschlossen. Für den Stadtbezirk Mühlhausen wurden folgende Ergebnisse festgehalten:

"Das Gebiet verfügt über eine geringe Wärmedichte. Durch die hohen umliegenden Freiflächenpotenziale die für Geothermie Kollektoren und/oder Freiflächenanlagen verwendet werden können, ist dieses Gebiet jedoch gut geeignet, um eine zentrale Wärmeversorgung zu betrachten. Für Gebäude, die nicht an das Wärmenetz angeschlossen werden können oder wollen, kommt eine all-electric (Luft-Wasser-Wärmepumpe, mit einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung) Lösung in Frage. Im Westen des Ortes befindet sich ein Industriebetrieb, in dem ein mögliches Abwärmepotenzial zur internen und externen Nutzung geprüft werden kann."

Schwerpunkt der Wärmenetze sind zunächst die beiden großen Stadtbezirke Villingen und Schwenningen. Für den Stadtbezirk Mühlhausen ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Aufbau von Wärmenetzen vorgesehen.

Energiekonzeption des Baugebiets

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets "Im Ried" sowie der peripheren Lage am nördlichen Ortsrand von Mühlhausen, erscheint die Umsetzung einer zentralen Wärme- und Energieversorgung nicht wirtschaftlich.

Für die Wohnformen der Reihenhäuser und Einfamilienhäuser kommen somit dezentrale Lösungen, beispielsweise in der Kombination von Photovoltaik und Wärmepumpen, in Betracht. Für den späteren Bau der Seniorenwohnanlage wird ein eigenes Energiekonzept gefordert.

6.5 Freileitung

Innerhalb des Plangebiets verläuft im Norden eine 110kV-Freileitung der NetzeBW. Die genaue Lage der Freileitung und deren Schutzstreifen, welcher von Bebauung freizuhalten ist, wurde von der NetzeBW bereitgestellt und in der Planung hinterlegt. Geplant ist, den Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten und hier die Parkierung unterzubringen.

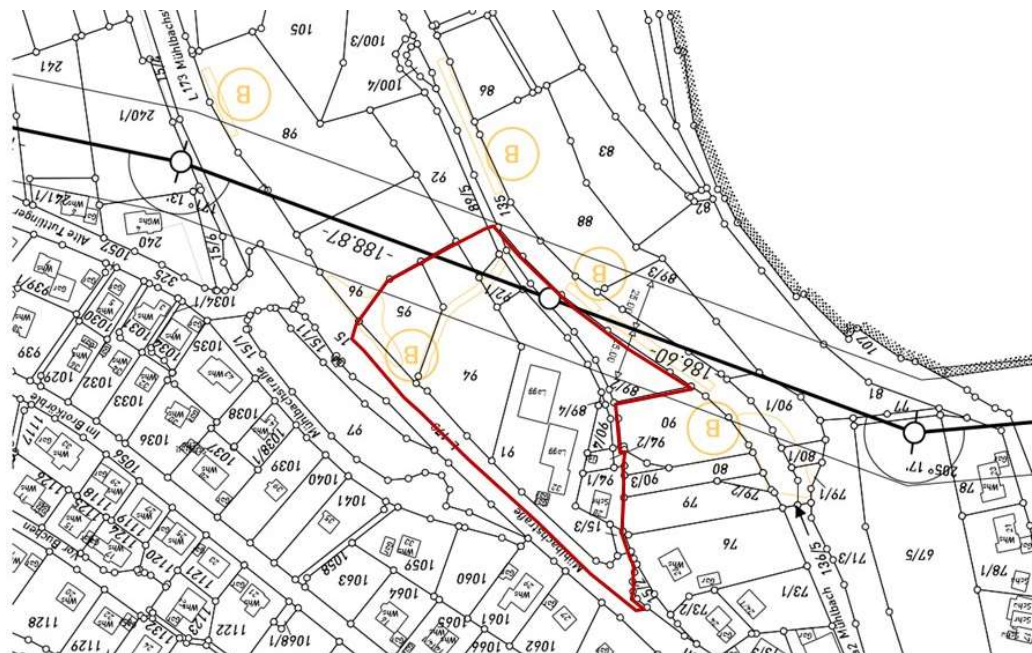


Abbildung 9: 110kV-Freileitung der NetzteBW mit Schutzstreifen, Plangebiet in Schwarz

7 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung wurden Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz zu prüfen. Die Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt. Auf diese wird verwiesen. Nachfolgend sind daher nur kurze Zusammenfassungen der jeweiligen Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

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

7.1 Voruntersuchung mit Planungshinweisen zum Schallschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde zur Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen des Straßenverkehrs sowie die Schalleinwirkungen aus dem Betrieb des Bolzplatzes im Plangebiet eine Voruntersuchung mit Planungshinweisen durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, durchgeführt.

Auf das Gutachten „Villingen-Schwenningen Ortsteil Mühlhausen: Geplante Wohnbauentwicklung im Bereich „Im Ried“ Voruntersuchung mit Planungshinweisen zum Schallschutz“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 12. Oktober 2020, wird hingewiesen.

(Auszug S. 7-8)

„2 Nutzung des Bolzplatzes

Bewertung des schalltechnisch maßgeblichen Regelbetriebs sonntags außerhalb der Ruhezeiten

Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht überschritten.

Es werden somit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3 Bewertung und Planungshinweise

Straßenverkehrslärm

Aufgrund des Verkehrslärms werden im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Dabei sind folgende planerische Prinzipien in der nachfolgend angegebenen Rangfolge zu beachten:

- 1. Trennungsgrundsatz*
- 2. Aktiver Schallschutz (wie beispielsweise Lärmschutzwälle oder -wände)*
- 3. Passiver Schallschutz (bspw. Schallschutzfenster)*

Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes würde den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen. Gemäß BImSchG sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwälle oder -wände, passiven Maßnahmen wie Schallschutzfenstern grundsätzlich vorzuziehen. Testrechnungen haben ergeben, dass durch Lärmschutzwände selbst bei einer Höhe von 3 m im Plangebiet entlang der Mühlbachstraße nur auf den Freiflächen und im EG die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können und effiziente Schallabschirmung erreicht werden kann. In den oberen Stockwerken von im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden besteht auch weiterhin eine direkte Sichtverbindung zur Straße. Bei direkten Sichtverbindungen kann sich auch der Schall entsprechend frei ausbreiten. Daher sind Lärmschutzwände nicht zwingend erforderlich. Zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird dennoch eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Mühlbachstraße empfohlen. Darüber hinaus ist der Lärmkonflikt im Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm durch angemessenen, passiven Schutz (Schallschutzfenster etc.) zu lösen.“

7.2 Artenschutz- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

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

Auf das Gutachten „Stadt Villingen-Schwenningen, Mühlhausen – Linker Ortseingang, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – **Relevanzprüfung**“, faktorgruen, Rottweil, Stand 30.03.2020, wird verwiesen.

(Auszug S. 17)

„5.4 Ergebnis der Relevanzprüfung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Ziff. 4.2) nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird erforderlich. Als Grundlage für diese Prüfung sind faunistische Erfassungen von Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Schmetterlingen durchzuführen. Des Weiteren wird eine

Untersuchung der Heuschrecken empfohlen. Soweit dabei artenschutzrechtlich relevante Arten im Einwirkungsbereich des Projekts/ Vorhabens nachgewiesen werden können weitere Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.“

7.3 Artenschutz – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Um ausschließen zu können, dass durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, ist die Betroffenheit dieser Arten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, welche auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung aufbaut, abzuklären.

Auf das Gutachten „Stadt Villingen-Schwenningen, Mühlhausen – Linker Ortseingang, **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**“, faktorgruen, Rottweil, Stand 22.10.2020, wird verwiesen.

Eine Nachuntersuchung zu den Fledermäusen im Jahr 2022 hat einige Aussagen bereits aktualisiert. Auf Kapitel 7.4 „Artenschutz - Nachuntersuchung Fledermäuse“ auf Seite 18 wird verwiesen.

(Auszug S. 26 ff.)

„9. Zusammenfassung

Anlass: Die Stadt Villingen-Schwenningen plant in ihrem Ortsteil Mühlhausen die Entwicklung eines Wohnbaugebiets. Im Untersuchungsgebiet befinden sich FFH-Mähwiesen und verschiedene geschützte Biotope (Schilfröhrichte und Feldgehölz), hauptsächlich entlang des durch das Untersuchungsgebiet fließenden Mühlbachs. Ein Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich darüber hinaus im Vogelschutzgebiet.

Relevanzprüfung: Die zum Vorhaben erstellte Relevanzprüfung ergab, dass im Rahmen einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung eine Bestandserfassung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge durchzuführen ist. Des Weiteren wurde eine Untersuchung der Heuschrecken empfohlen. Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ergebnisse Vögel: Es wurden insgesamt 27 Vogelarten erfasst, davon sind sechs Arten planungsrelevant (Haussperling und Star als Brutvogel im Plangebiet; Feldsperling, Goldammer, Rotmilan und Stockente wurden lediglich als Nahrungsgäste erfasst). 14 Arten brüten im Plangebiet, sechs Arten brüten im engeren Umfeld, sieben Vogelarten wurden als regelmäßige Nahrungsgäste erfasst.

Es wurden insgesamt vier Revierzentren des Haussperlings festgestellt, eins innerhalb des Plangebiets, drei angrenzend. In einer Baumhöhle direkt am Mühlbach im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, außerhalb des Plangebiets, brütet ein Star. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind mehrerer Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme notwendig:

- V 1: Rodungszeiten
- V 2: Gebäudeabrisszeiten
- V 3: Erhalt der gewässerbegleitenden Vegetation
- CEF 1: Nisthilfen Hausperling

Ergebnisse Fledermäuse: Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchungen sieben Fledermausarten sicher nachgewiesen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden,

sind zahlreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig: Die Maßnahme CEF 3 wird nur bei fehlender Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V5 erforderlich.

- V1: Rodungszeiten
- V2: Abrisszeiten
- V3: Erhalt der gewässerbegleitenden Vegetation
- V4: Abschirmung Jagdhabitats
- V5: Erhalt der Quartierbäume
- V6: Erhalt des Quartiers am Mühlbach
- V7: Erhalt des Gebäudequartiers
- CEF 2: Schaffung Jagdhabitat
- CEF 3: Ersatz Quartierbäume

Bei Nichteinhaltung der Vermeidungsmaßnahme V7 (Erhalt Gebäudequartier) sind zusätzlich aufwendige CEF-Maßnahmen oder ein Ausnahmeverfahren mit FCS-Maßnahmen erforderlich. Diese sind mit einem Artexperten abzustimmen.

Die Nichteinhaltung von V6 wäre dagegen einfacher ausgleichbar (z.B. durch zusätzlich Quartiere an anderen Öffnungen der Verdolung während der Bauzeit und einer für Fledermäuse nutzbarer Gestaltung der neuen Öffnung).

Ergebnisse Reptilien: Trotz vorhandener geeigneter Habitatstrukturen wurden keine Reptilien nachgewiesen.

Ergebnisse Schmetterlinge: Es wurden keine planungsrelevanten Schmetterlinge nachgewiesen.

Ergebnisse Heuschrecken: In Anhang IV der FFH-Richtlinie sind keine Heuschreckenarten aufgeführt. Aufgrund vorhandener FFH-Mähwiesen ist ein Vorkommen von Arten der Roten Liste jedoch nicht auszuschließen. Es konnten jedoch keine besonders gefährdeten Arten nachgewiesen werden.

Fazit: Bei Weiterverfolgung der geplanten Wohnbaufläche ist hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäusen mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, es sind daher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Unter Einhaltung sämtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

Bei Abriss des Gebäudequartiers für Fledermäuse, wie es der derzeitige städtebauliche Entwurf vorsieht, würden jedoch aufwendige CEF-Maßnahmen oder ein Ausnahmeverfahren mit FCS-Maßnahmen erforderlich. Die Schaffung von Ersatzquartieren für die betroffene Wochenstube der Bartfledermaus ist kompliziert und von einem mehrjährigen Vorlauf ist auszugehen. Ein Erhalt des Gebäudequartiers und eine entsprechende Umplanung des Plangebiets werden daher aus gutachterlicher Sicht dringend empfohlen.“

7.4 Artenschutz - Nachuntersuchung Fledermäuse

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr 2020 wurde die Quartiersnutzung von Fledermäusen am Gebäude Mühlbachstraße 28 nachgewiesen. Im Jahr 2022 wurden zur Prüfung der aktuellen Umstände Nachuntersuchungen veranlasst.

Auf das Gutachten „**Nachuntersuchung** zur aktuellen Quartiersnutzung von **Fledermäusen** am Gebäude Mühlbachstraße 28 im geplanten Wohnbaugebiet „Linker Ortseingang“ in Villingen-Schwenningen-Mühlhausen“, Biologische Gutachten Dietz, Haigerloch, Stand 02.09.2022, wird verwiesen.

(Auszug S. 6 ff.)

„Diskussion

Im Jahr 2020 wurden am Scheunengebäude Mühlbachstraße 28 die Südseite mit zwei vorhandenen Fensterläden und dem Spaltraum hinter der Holzverkleidung von einem Wochenstubenverband der Bartfledermaus und die Holzverkleidung auf der Nordseite von einer Kolonie der Zwergfledermaus genutzt. Dabei waren die Bartfledermäuse im Jahr 2020 im Sommer über einen längeren Zeitraum am Quartier anwesend, die Zwergfledermaus nur an einem Termin. Damit wurde für das Jahr 2020 für die Zwergfledermaus von einem Verbundquartier ausgegangen, bei dem durch den Wochenstubenverband weitere Quartiere aufgesucht wurden. Für die Bartfledermaus sprach die Befundlage im Jahr 2020 allerdings für eine ausschließliche Nutzung des Gebäudes Mühlbachstraße 28.

Dahingegen konnten im Jahr 2022 Bartfledermäuse ausschließlich im August und Zwergfledermäuse überhaupt nicht am Gebäude Mühlbachstraße 28 nachgewiesen werden. Da auf der Nordseite Fledermauskot nur schwer nachweisbar ist, schließt die Befundlage nicht aus, dass die Zwergfledermäuse zu irgendeinem Zeitpunkt des Sommers anwesend waren. Fehlende Nachweise bei fünf Kontrollen bestätigen aber die Einschätzung von 2020, dass die Art vorwiegend andere Quartiere im Ort nutzt und allenfalls sporadisch anwesend ist. Diese Einschätzung ergab sich für das Jahr 2022 auch für die Bartfledermaus, da lediglich bei der letzten Begehung Kotpuren nachweisbar waren und in der eigentlichen Wochenstubenzeit im Juni und Juli weder Tiere noch Spuren auffindbar waren. Daraus lässt sich ableiten, dass beide Arten andere Quartiere kennen und nutzen und somit eine grundsätzliche Ausgleichbarkeit des Verlustes von zeitweise genutzten Quartieren möglich ist. Dies hat Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Bewertung.

Betroffenheit der Fledermäuse

Beide am Gebäude Mühlbachstraße 28 nachgewiesenen Fledermausarten sind national streng geschützt, eingriffsrelevant und potentiell von den Verbotstatbeständen des § 44 des BNatSchG berührt. Entsprechend sind zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schadigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen. → Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Bei Fledermäusen sind neben den Quartieren auch die Jagdgebiete zu betrachten, da negative Auswirkungen in den Jagdgebieten direkte Auswirkungen auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach sich ziehen. → Aufgrund der vorwiegenden Nutzung anderer Quartiere im Umfeld und nur einer zeitweisen Nutzung des betroffenen Gebäudes als Quartier wird neben der artenschutzrechtlich bevorzugten Möglichkeit des Quartiererhaltes als Variante bei zwingend erforderlichem Abriss auch eine Ausgleichbarkeit gesehen. Als

Ausgleich müssen mindestens 10 Ersatzquartiere an Gebäuden in der Umgebung ausgebracht werden. Die neuen Quartiermöglichkeiten müssen dabei mindestens 3 Meter über Grund, besser höher und bevorzugt an Südseiten ausgebracht werden. Als Aufhängeorte eignen sich Gebäude im Siedlungsbereich mit unbeleuchteten Fassaden oder Feldscheunen und Schuppen. Im Anhang werden drei alternative Möglichkeiten zur Schaffung von Ersatzquartieren vorgestellt. Die neu geschaffenen Quartiere können in den Quartierverbund der beiden Fledermausarten integriert werden und kompensieren den Wegfall der Quartiermöglichkeiten am Gebäude Mühlbachstraße 28.

Tötungs- und Verletzungsverbot

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten z.B. durch mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. ein erhöhtes Kollisionsrisiko. → Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt. → Um eine Verletzung oder Tötung von Tieren zu verhindern, müsste der Abriss des Gebäudes Mühlbachstraße 28 im Winter zwischen dem 15. Oktober und dem 15. März erfolgen.“

7.5 Mühlbachuntersuchung

Zur Ermittlung der Situation bei Hochwasser im Bereich des Plangebiets wurde eine Hochwasseruntersuchung erstellt. Die HQ100 Flächen wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Zur Information für Bauherren werden Hinweisblätter zum Thema Überschwemmungsgebiet als Anlagen in den Bebauungsplan übernommen.

Auf das Gutachten „Villingen-Schwenningen, **Berechnung des ÜSG am Mühlbach** im Stadtbezirk Mühlhausen, Erläuterungsbericht“, inkl. Anhang A und Anhang B, Wald+Corbe Consulting, GmbH, Hügelsheim, Stand 28.08.2023, wird verwiesen.

(Auszug S. 11 ff.)

*„**Fazit:** bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss ist im unteren Bereich des geplanten NBG „im Ried“ (ab ca. Querprofil S4) mit Überflutungen zu rechnen.*

Durch eine Verschneidung der berechneten Wasserspiegellagen mit dem digitalen Höhenmodell der Stadt Villingen-Schwenningen (WSP „minus“ Geländehöhen) wurden für ein HQ100 die Überflutungstiefen und damit auch die Ausdehnung der Überflutung ins Hinterland ermittelt (siehe Abbildung 4-7).

Anhand der flächigen Darstellung ist zu sehen, dass das linkseitige Ufer des Mühlbachs bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ab dem Querprofil S4 überflutet wird. Die Mühlstraße und damit ein kleinerer Bereich des Neubaugebiets „Im Ried“ sind daher bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis von Überflutungen betroffen.

Die Überflutungstiefen im Bereich des Neubaugebiets sind dabei geringer als 20 cm. Das Volumen der Überflutungen im Bereich des Neubaugebiets beträgt ca. 13 m³.“

7.6 Natura 2000-Vorprüfung

Mit dem Plangebiet wird das Vogelschutzgebiet Nr. 8017441 „Baar“ angeschnitten. Diesbezüglich wurde eine Natura 2000-Vorprüfung ausgearbeitet. Die entsprechenden Unterlagen sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

Auf das „**Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung Baden-Württemberg**“, bearbeitet durch faktorgruen, Rottweil, Stand 08.07.2020 und den „**Anhang Natura 2000 – Vorprüfung: Mühlhausen Linker Ortseingang, Anlage zum Formblatt, Nr. 2**“, faktorgruen, Rottweil wird verwiesen.

Ergebnisse folgen zum Entwurf

8 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestands, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der „Teil B: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Stand zur frühzeitigen Beteiligung am xx.xx.2024“, Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen Abteilung UNP, mit Beschreibung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, unter Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist gem.

§ 2a BauGB Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt. **Der Umweltbericht liegt als Vorentwurf vor. Die finale Fassung folgt zum Entwurf des Bebauungsplans.**

(Auszug S. 42 ff.)

„7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt, eine Fläche am nördlichen Ortsrand im Gewann "Ried" für Wohnbauzwecke zu entwickeln. Zur Realisierung der Wohnbauflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich. Diese 52. Änderung des FNP erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mühlhausen im Gewann "Ried", abgegrenzt durch die Ortsdurchfahrt Mühlbachstraße im Süden, sowie dem Mühlbach im Norden. Die geplante Flächenausweisung hat einen Flächenumfang von 1,28 ha.

Die Ortschaft Mühlhausen ist ländlich geprägt. Sie ist im engen Tal des Mühlbachs gelegen. Bedingt durch seine naturräumlichen Gegebenheiten ist der Außenland-schaftsbereich von Mühlhausen ökologisch wertvoll.

7.2 Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Das Gebiet ist zu einem Anteil von ca. 40 % vorbelastet durch Bestandsgebäuden und asphaltierte Parkflächen. 60 % der Bestandsflächen sind unbebaute Freiflächen:

Zur Verwirklichung des Baugebietes müssen europäisch geschützte, magere Flachland-Mähwiesen sowie nach BNatSchG geschützte Offenlandbiotope weichen. Insbesondere die langfristigen Auswirkungen auf die Schutzgüter "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt", "Fläche", "Boden" und "Wasserhaushalt" werden als erheblich eingestuft.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Planintern:

- *Entsiegelung des Weges entlang des Mühlbachs und Wiederherstellung der Bodenfunktionen.*
- *Extensive Nutzung des planinternen Grünlands und/ oder Revitalisierung bzw. Renaturierung der Bachufer des Mühlbachs.*
- *Baumpflanzungen, Dachbegrünung, gärtnerische Anlage der Freiflächen in den Baugrundstücken und Gestaltung der Hof- und Parkflächen in versickerungsfähiger Bauphase.*
- *Sonst. artenschutzrechtliche Festsetzungen: Insektenfreundliche Beleuchtung/ sparsamer Einsatz von Leuchtmitteln.*

Planextern:

- *Ersatz der entfallenden FFH-Mähwiesen und Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. (3) BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde,*
- *Ersatz des entfallenden Offenlandbiotops und Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. (3) BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde.*
- *Erhalt des Bauhofschuppens Mühlbachstraße 28 oder Anbringen von 10 Ersatzhabitaten für Fledermäuse in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet (CEF).*
- *Ökokonto-Maßnahme Nr. 0075a: Entsiegelung einer asphaltierten Fläche durch Aufräumung und Entwicklung eines Magerrasens, teilweise Stehenlassen der Spontanvegetation/ Gehölzsukzession und Steinriegeln.*

Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Maßnahmen umgesetzt werden sind die Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter nicht erheblich.

7.4 Zuordnung

Erfolgt zum Entwurf.

7.5 Prüfung von Planungsalternativen und Varianten

Erfolgt zum Entwurf.

7.6 Umweltüberwachung

- *Aufgrund der im Rahmen der Umweltprüfung festgestellten Umweltbelange, die vom Plangebiet betroffen sein werden, wird eine Umweltbaubegleitung notwendig.*
- *Die Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die weichenden § 30 geschützten Biotope (FFH-Mähwiesen, Offenlandbiotop) ist ein Monitoring durchzuführen (3 bzw. 5 Jahre nach Beginn der Umsetzung).*
- *Vor dem Abriss des Schuppengebäudes Mühlbachstraße 28 ist durch einen Fachgutachter prüfen zu lassen, ob die Ersatzhabitats tatsächlich angenommen wurden. Spätestens zwei Jahre nach Umsetzung ist die Nutzung des Gebiets durch Fledermäuse und dessen Umfeld fachgutachterlich untersuchen zu lassen.“*

[Teil B: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Stand zur frühzeitigen Beteiligung am xx.xx.2024“, Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen Abteilung UNP, Vorentwurf]

A BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll vorrangig für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum und barrierefreien Wohnungen zur Verfügung stehen. Somit steht die Wohnnutzung im Vordergrund der geplanten Nutzungen.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf. Sie entsprechen nicht der ortstypischen Charakteristik und dem Ziel, Wohnraum zu schaffen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Immissionen verursachen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundene Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfelds befürchtet. Zudem soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten einer Tankstelle vermieden werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzenden vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Gebiets und der gewünschten städtebaulichen Struktur innerhalb des Plangebiets. Ebenfalls berücksichtigt wurde die Ortsrandlage und damit der harmonische Übergang der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum. Nach Westen werden die Strukturen etwas höher, hier ist geplant, barrierefreie Wohnungen unterzubringen und damit einen Abschluss des Gebiets nach Westen herzustellen, wohingegen im Osten mit einer etwas niedrigeren Bebauung auf die Bestandsstrukturen reagiert wird.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt werden darf. Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 möglich. Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) wird die Möglichkeit eröffnet, ausreichend Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im Übergang zur Bestandsbebauung im Osten und mit drei Vollgeschossen im westlichen Bereich des Plangebiets an der Ortseingangssituation.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Festsetzungen zu Trauf-, First- und Gebäudehöhen geregelt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie der Dachform und -neigung und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maß einfügt.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Die Festsetzung der maßgeblichen Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe bei Eckgrundstücken dient der Eindeutigkeit der Regelung der Höhenlage.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der unterschiedlichen Gebäudetypologien und sind je nach Dachform differenziert festgesetzt.

Die Regelungen für Brüstungen und technisch bedingte Aufbauten wurden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, such aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll erleichtert werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die besondere städtebauliche Situation. Prinzipiell sind nur offene Bauweisen festgesetzt. Das im Vorfeld ausgearbeitete Städtebauliche Konzept sieht unterschiedliche Gebäudetypologien vor. Im südlichen Bereich sind Reihenhäuser vorgesehen. Durch diese Typologie kann die Fläche optimal ausgenutzt werden. Daher sind für diesen Bereich mit der Nutzungsschablone B nur Hausgruppen zulässig.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

Insbesondere da die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen noch variabel sind und sich im Weiteren noch ändern können, ist die Ausweisung von „Einzelbaufenstern“ nicht zweckmäßig.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine „unterirdische Baugrenze“ im Bereich mit Nutzungsschablone C festgesetzt. Diese gilt für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen unterhalb der Geländeoberfläche. Dadurch soll der Bau einer Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen im Bereich des barrierefreien Wohnens ermöglicht werden.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Die Bereiche, in welchen Garagen und Carports errichtet werden dürfen, werden reglementiert, um bauliche Raumkanten auszubilden und zu schützen. Es soll vermieden werden, dass das Straßenbild von Garagen dominiert wird. Carports beeinflussen das Straßenbild durch ihre offene Gestaltung weniger, und sind daher auch in ausgewiesenen Bereichen entlang der Straße zulässig.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit den Festsetzungen erhält der Straßenraum einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird verbessert. Zudem unterstützt die Festsetzung die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll um die Parkierung im öffentlichen Raum zu vermeiden.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Freileitung sind Nebenanlagen innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ausgeschlossen.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes. Des Weiteren wurde diese Festsetzung getroffen um eine zu starke Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke zu verhindern.

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

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Für die innere Erschließung des Plangebiets wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Trennung in Straßenverkehr und Fußgängerverkehr getroffen.

Diese Nichtverbindlichkeit der Verkehrsaufteilungen ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A6.2 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Der Weg dient als Fuß- und Radweg entlang der Mühlbachstraße, der heute so nicht vorhanden ist. Eine Verbindung auf die Wendeanlage im Plangebiet sichert die fußläufige Durchlässigkeit im Gebiet und stellt eine Anbindung an die westlich gelegene Bushaltestelle her. Durch die Wegeverbindung sollen umweltfreundlichen Verkehrsarten gefördert werden. Der Weg wird so ausgestaltet, dass ein Befahren durch Rettungsfahrzeuge und für Revisionszwecke möglich ist.

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Die Festsetzung sichert die innere Erschließung des Plangebiets mit Elektrizität.

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Wassergraben“

Die Festsetzung dient der Entwässerung des Plangebiets durch einen Wassergraben. Die Zufahrt für die anliegenden Grundstücke wird sichergestellt.

A8.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Lärmschutz“

Die Voruntersuchung mit Planungshinweisen zum Schallschutz ergab, dass Lärmschutzwände zwar nicht zwingend erforderlich sind, zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität jedoch empfohlen wird, eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Mühlbachstraße zu errichten. Dieser Empfehlung wird mit der Festsetzung gefolgt.

A8.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Ausgleich und gewässerbegleitendes Grün“

Die Fläche dient dem gewässerbegleitenden Grün mit den Uferbereichen und dem Gewässerrandstreifen, der Unterbringung von Ausgleichsflächen und soll eine mögliche Durchwegung erlauben.

A8.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „grüner Quartierseingang“

Der grüne Quartierseingang soll die städtebauliche Qualität erhöhen und das Mikroklima im Quartier positiv beeinflussen. Auf der Fläche können zudem Retentionsmaßnahmen umgesetzt werden.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 FNL1 - Gewässerrandstreifen

Die Maßnahme dient als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme.

A9.2 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennwassersystem

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Ver- und Entsorgungskonzept, das unter Ziffer 6 beschrieben wurde.

Sie dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser.

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten.

A9.3 Dachdeckung

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A9.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A9.5 Dachbegrünung

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

A9.6 Tiefgaragenüberdeckung

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen. Die Überdeckungshöhe wird im Mittel angegeben. So bleibt ausreichend Spielraum für beispielsweise Spritzschutzstreifen entlang der Hauswände.

A9.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigt im Versuch deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erfüllen, wurden diese Festsetzungen aufgenommen.

A10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Folgt mit Schallgutachten zum Entwurf

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb1) – Einzelbäume

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

A11.2 Pflanzverpflichtung

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

Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) – Einzelbäume

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

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

Pflanzverpflichtung 2 (pv2) – Entsiegelung und Extensivierung des Grünlands

Durch die Entsiegelung des asphaltierten Weges und die Extensivierung des Grünlandes können die durch die Baugrundstücke und die Neuversiegelungen hervorgerufenen Eingriffe in teilweise ausgeglichen werden.

Pflanzzwang 3 (pv3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

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

Pflanzzwang 4 (pv4) – Begrünung der Lärmschutzwand

Folgt zum Entwurf

B BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

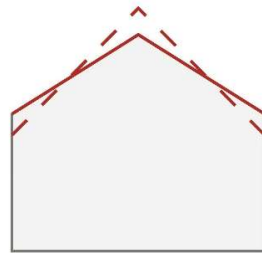
B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Die Lage des Plangebietes am Ortseingang Mühlhausens macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.



Satteldach 32-45°



Flachdach 0-10°

Dachdeckung

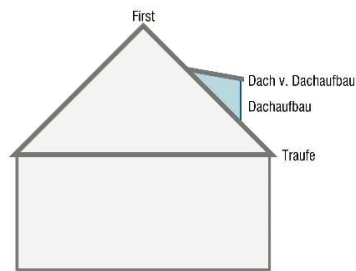
Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebiets und soll das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild sichern.

Die Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer ist aus ökologischer Sicht sinnvoll.

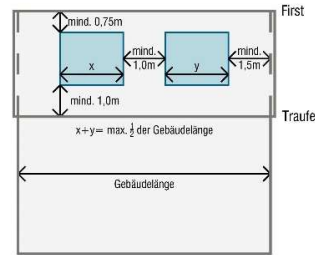
Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Trotzdem soll eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume ermöglicht werden.



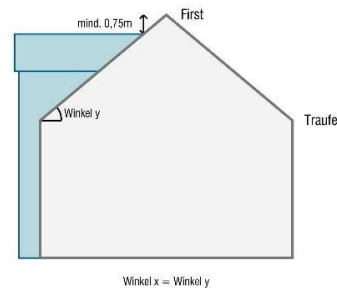
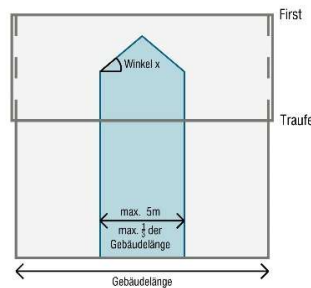
Skizze: Begriff des Daches



Dach mit Dachaufbauten

Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Festsetzung dient dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.



B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

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

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Regelung soll zu einem optisch lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

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

B2.2 Stützmauern

Durch topografische Gegebenheiten können Stützmauern zur Stabilisierung der Geländeoberfläche erforderlich werden. Dennoch sollen sie sich gestalterisch in

den Charakter des Gebiets einfügen. Daher werden für Stützmauern entlang von öffentlichen Flächen Regelungen hinsichtlich Materialität und Höhe getroffen.

B3 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung und der eher dörflich geprägten Lage zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Bei Wohnungen mit weniger als 75 m² Wohnfläche wird hingegen davon ausgegangen, dass diese lediglich von 1 bis 2 Personen bewohnt werden und somit weniger Stellplätze benötigt werden. Da geplant ist, im westlichen Bereich des Plangebiets barrierefreie Wohnungen unterzubringen, die voraussichtlich vorwiegend von Senioren bewohnt werden, wird der Stellplatzschlüssel für diese Wohnungsgrößen auf 0,7 herabgesetzt da davon ausgegangen werden kann, dass nicht jeder Bewohner ein Kfz besitzt. Dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 10 Wohnungen → 7 Stellplätze erforderlich

Wohngebäude mit 11 Wohnungen → 8 Stellplätze erforderlich.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wie bereits in Kapitel A9.2 erläutert, findet die Entwässerung des Baugebietes im modifizierten Mischwassersystem statt.

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

B5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3 Ziff. 2 der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,3 ha (ca. 13.065 qm) großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 7.220 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 3.785 qm
davon zusätzlich unterirdisch bebaubar:	ca. 300 qm
Verkehrsfläche:	ca. 2.285 qm
davon öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.615 qm
öffentlicher Fuß- und Radweg:	ca. 670 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 3.530 qm
Davon Zweckbestimmung Wassergraben:	ca. 405 qm
Zweckbestimmung Lärmschutz:	ca. 320 qm
Zweckbestimmung Ausgleich und gewässerbegl. Grün:	ca. 2.685 qm
Zweckbestimmung grüner Quartierseingang:	ca. 125 qm
Versorgungsfläche für Elektrizität:	ca. 30 qm

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im öffentlichen Eigentum. Nach abgeschlossener Erschließung werden die Grundstücke parzelliert und an private Interessenten veräußert.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt. Durch die Konversion des bislang gewerblich genutzten Grundstücks kann die Ausnutzung dieser Flächen erhöht werden.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann die Umsetzung / Realisierung des Wohngebiets „Im Ried“ folgen und damit die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in der Gemeinde ansiedeln oder sich aber innerhalb der Gemeinde umorientieren wollen, zu Gute kommen. Des Weiteren können Wohnungen für die ältere Bevölkerungsschicht als barrierefreie Wohnungen angeboten werden, wodurch im Rückschluss wieder Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken im Ort frei werden und für junge Familien zur Verfügung stehen.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Villingen-Schwenningen, den 

.....
Bürgermeister Detlev Bühner