

Stadt Villingen-Schwenningen
Stadtbezirk Mühlhausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„IM RIED“

Entwurf vom 19.06.2026

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 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

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 bestehende 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. Der Regionalplan befindet sich aktuell in der Gesamtplanfortschreibung.

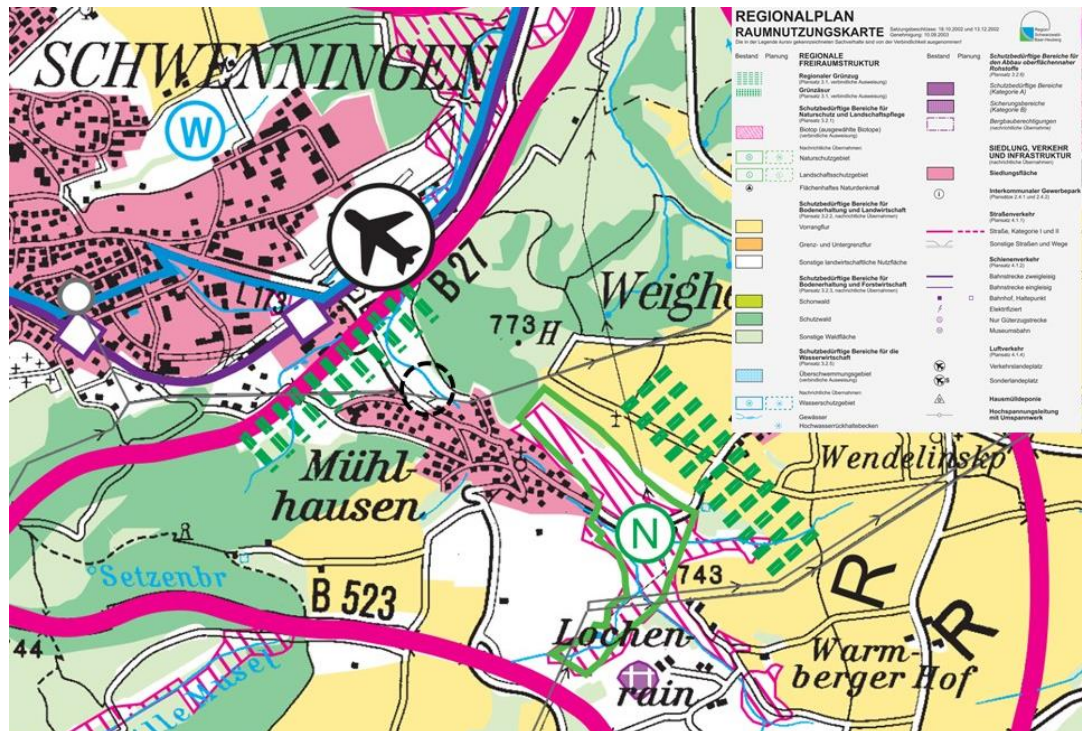


Abbildung 1: Auszug Regionalplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003, Plangebiet in Schwarz

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 Unterrichtung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Sommer 2022 durchgeführt, die Offenlage fand Ende 2024 statt. Der Feststellungsbeschluss soll Mitte 2026 gefasst werden.



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.

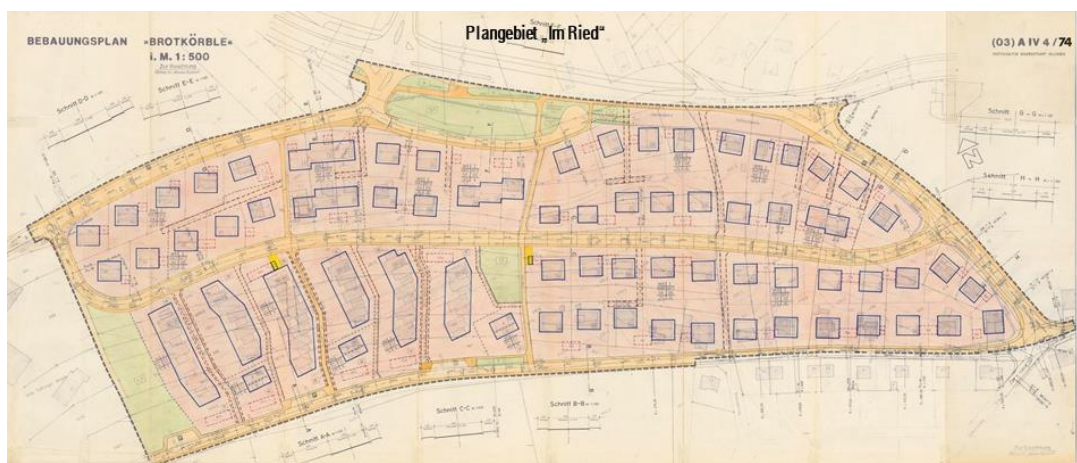


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan „Brotkörble I“ aus dem Jahr 1986, Stadt Villingen-Schwenningen, südlich des Plangebiets „Im Ried“

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 (2026) 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.

Der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen ist daher notwendig und begründbar.

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 § 1a 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.

Die Kommunale Wärmeplanung sowie das Energiekonzept werden unter Kapitel 6.4 erläutert.

2.5.1 Klima-Checkliste

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.

2.6 Hochwasser / Starkregen

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

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (Abfrage Mai 2026) liegen für das Plangebiet keine Überflutungsflächen (HQ10, HQ50, HQ100, HQextrem) bei Hochwasserereignissen vor. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es befinden sich keine stehenden Gewässer innerhalb oder angrenzend des Plangebiets. Nördlich des Plangebiets verläuft der Mühlbach. Der Mühlbach ist nicht in den Hochwassergefahrenkarten des Landes aufgenommen. Über die Untersuchung „Berechnung des ÜSG am Mühlbach im Stadtbezirk Mühlhausen“, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wurde geprüft, ob es sich bei der für das Neubaugebiet genutzten Fläche um ein potentiell Überschwemmungsgebiet handelt. Die Berechnung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss im unteren Bereich des Plangebiets mit Überflutungen zu rechnen ist. Diese werden hinweislich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Innerhalb dieser Bereiche sind keine Bauflächen festgesetzt.

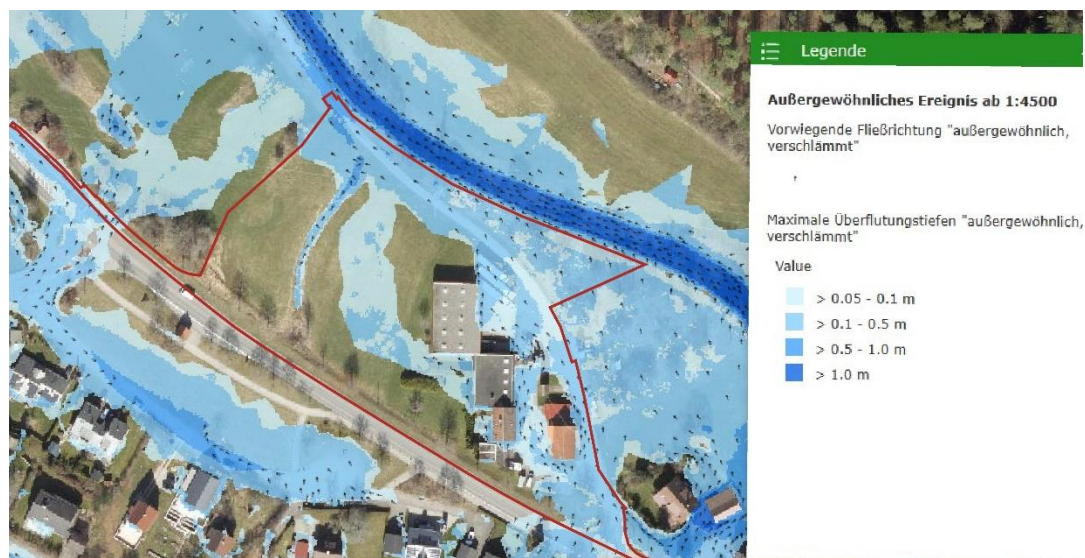


Abbildung 4: außergewöhnliches Starkregenereignis, digitale Starkregengefahrenkarte der Stadt Villingen-Schwenningen, abgerufen am 17.06.2026, Plangebiet in Rot dargestellt

Die Stadt Villingen-Schwenningen betreibt eine digitale Überflutungskarte mit Informationen zur Überflutungsausdehnung im Starkregenfall. Die sogenannte Starkregengefahrenkarte stellt die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche dar. Sie wird für das seltene, außergewöhnliche und extreme Oberflächenabflussszenario erstellt. In der Starkregengefahrenkarte werden jeweils die maximalen Überflutungsausdehnungen, Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten für die o.g. Szenarien auf der Geländeoberfläche des Untersuchungsgebiets dargestellt. Für den Überflutungsschutz ist das außergewöhnliche Szenario maßgebend.

Die Belange des Starkregenrisikomanagements wurden gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser berücksichtigt. Oberflächenabflüsse aus den oberhalb gelegenen Bereichen werden durch Mulden und Gräben gezielt gefasst und schadlos abgeleitet. Dadurch wird verhindert, dass wild abfließendes Wasser unkontrolliert in die Baugrundstücke gelangt.

Zur Vermeidung / Verringerung von Hochwasserschäden werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe, zur wasserundurchlässigen Bauweise, zur Ausgestaltung von Öffnungen unterhalb einer bestimmten Höhe, zum Schutz von Tiefgarageneinfahrten und zu Geländemodellierungen getroffen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu wasserdurchlässigen Belägen im Bebauungsplan verankert. Diese Maßnahmen dienen der Reduzierung von Abflussspitzen, der Förderung der Verdunstung und der Verbesserung der Starkregenvorsorge.

3 Bauf Flächenbedarfsnachweis

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 Bauf Flächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017 herangezogen.

Der Bauf Flächenbedarfsnachweis 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:

- Rahmenbedingungen
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklungsflächen / Flächenpotentiale

3.1 Rahmenbedingungen

Im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg wird Villingen-Schwenningen als Oberzentrum ausgewiesen. Mühlhausen liegt im „Verdichtungsgebiet 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

Nachfolgend wird mit dem **mittleren Szenario** gerechnet. Die Berechnungen legen das Jahr 2023 zugrunde. Tatsächliche Bevölkerungsdaten liegen bis ins Jahr 2025 vor.

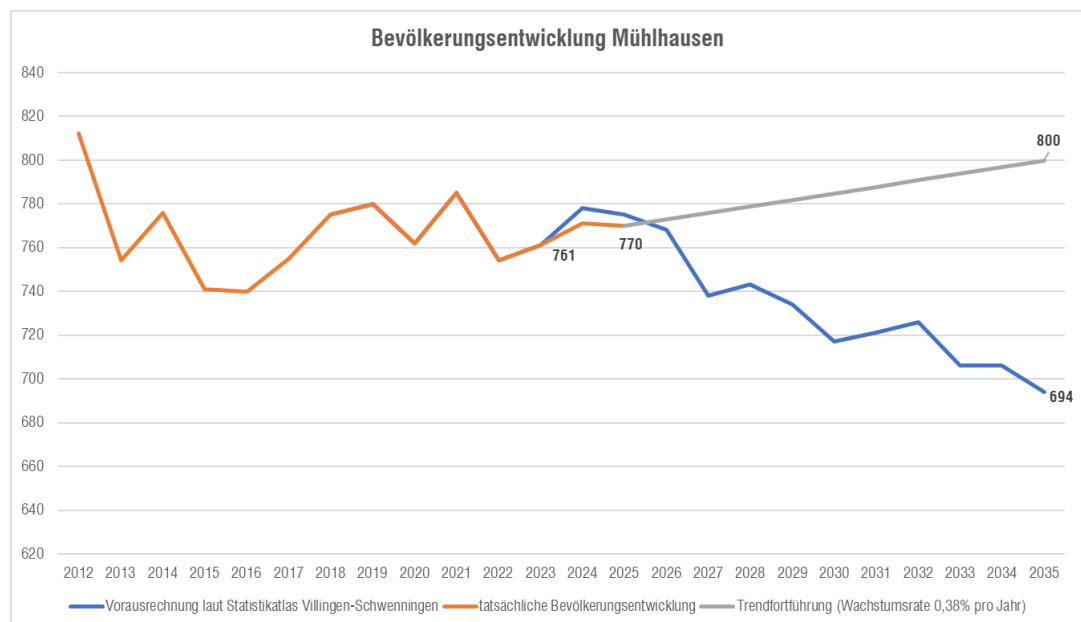


Abbildung 5: Bevölkerungsvorausrechnungen bis 2035 auf Grundlage der Daten der Stadt Villingen-Schwenningen Stand 2023

Im Jahr **2025** zählt Mühlhausen insgesamt **770 Einwohner**. Der Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Villingen-Schwenningen wird das Jahr 2023 mit 761 Einwohnern zugrunde gelegt.

Betrachtet man die mittlere Variante der Vorausrechnung (blaue Kurve) wird ein Rückgang der Bevölkerung bis ins Jahr 2035 prognostiziert. Betrachtet man jedoch die tatsächliche Entwicklung der letzten Jahre (orangene Kurve) lässt sich ein moderates Bevölkerungswachstum annehmen. Es wird angenommen, dass sich dieser Trend in Zukunft fortführen wird, wenn entsprechende Wohnraumangebote zur Verfügung gestellt werden können. Neue Baugebiete wurden in den letzten Jahren in Mühlhausen nicht ausgewiesen. Dies könnte ein Grund dafür sein, dass die Bevölkerung in den letzten Jahren nur moderat ansteigen konnte.

Die kartierten Baulücken sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung (2026) 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 Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung realistisch (graue Kurve).

Es wird angenommen, dass sich die Lebenserwartung in Baden-Württemberg, welches als Bundesland die höchste Lebenserwartung in Deutschland verzeichnet, weiter erhöhen wird. Gem. Statistischem Landesamt können im Jahr 2025 geborene Jungen mit einer durchschnittlichen Lebenserwartung von 79,9 Jahren und neugeborene Mädchen mit einer durchschnittlichen Lebenserwartung von 84,1 Jahren rechnen. Zum Vorjahr bedeutet das einen Anstieg von knapp 0,3 Jahren bei Männern und 0,2 Jahren bei Frauen.

Unter der Annahme, dass sich Baden-Württemberg 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 Betrachtung der Trendfortführung der Bevölkerungsvorausrechnung realistisch erscheint.

Laut der Trendfortführung ist also bis ins Jahr **2035** mit einer Zunahme der Bevölkerung zwischen 2025 und 2035 um **ca. 30 Einwohner** zu 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 angenommene raumordnerische Funktion. Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt durch Abzug der Innenentwicklungspotentiale Mühlhausens. Als Planungshorizont wird das Jahr 2035 angesetzt. Der Planungszeitraum beträgt

somit aufgrund der vorliegenden Datengrundlage rechnerisch 10 Jahre, tatsächlich 9 Jahre (Bebauungsplanaufstellung im Jahr 2026).

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:

$$EW \cdot 0,3\% \cdot 10 \text{ Jahre} / 100 = EZ_1 \rightarrow 770 \cdot 0,3\% \cdot 10 / 100 = 23 \text{ EW}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum von 10 Jahren ein Einwohnerzuwachs bis 2035 von **23 Einwohnern (EZ₁)**.

3.4.2 Wohnbauflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF₁):

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 (WF₁)**.

3.4.3 Prognostizierte Einwohnerentwicklung auf Basis der Trendfortführung der Einwohnerentwicklung, Basisjahr 2025 (EZ₂)

Das Zieljahr der Planung wird nach 10 Jahren Planungszeitraum auf das Jahr 2035 festgelegt. Laut der Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung wird Mühlhausen im Jahr 2035 etwa 800 Einwohner zählen.

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung – Einwohnerzahl zum Zieljahr der Planaufstellung = prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ₂)

$$800 \text{ EW} - 770 \text{ EW} = 30 \text{ Einwohner (EZ}_2)$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Villingen-Schwenningen sagt einen Zuwachs von **30 Einwohnern (EZ₂)** voraus.

3.4.4 Wohnbauflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF₂)

$$EW / EW \text{ pro ha} = \text{Wohnbauflächenbedarf 1 (WF}_1) \rightarrow 30 \text{ EW} / 70 \text{ EW/ha} = 0,43 \text{ ha}$$

Für den prognostizierten Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **0,43 ha (WF₂)**.

3.4.5 Relativer Wohnbauflächenbedarf

$$WF_1 + WF_2 = \text{relativer Wohnbauflächenbedarf} \rightarrow 0,33 \text{ ha} + 0,43 \text{ ha} = 0,76 \text{ ha}$$

Dadurch ergibt sich ein **relativer Wohnbauflächenbedarf von 0,76 ha**.

Die Flächenpotentiale in Mühlhausen belaufen sich wie oben aufgeführt auf 0 ha. Daher bleibt der **relative Wohnbauflächenbedarf bei 0,76 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 bauliche 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. Dabei sind jedoch insbesondere im nördlichen Bereich großflächig öffentliche Grünflächen festgesetzt, zudem werden zwei Wegeverbindungen in Richtung der Bushaltestelle im Westen und in Richtung der Sportplätze im Norden über den Bebauungsplan gesichert. Die Allgemeinen Wohngebietsfläche beträgt insgesamt ca. 7.500 m² und liegt damit im Bereich 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.

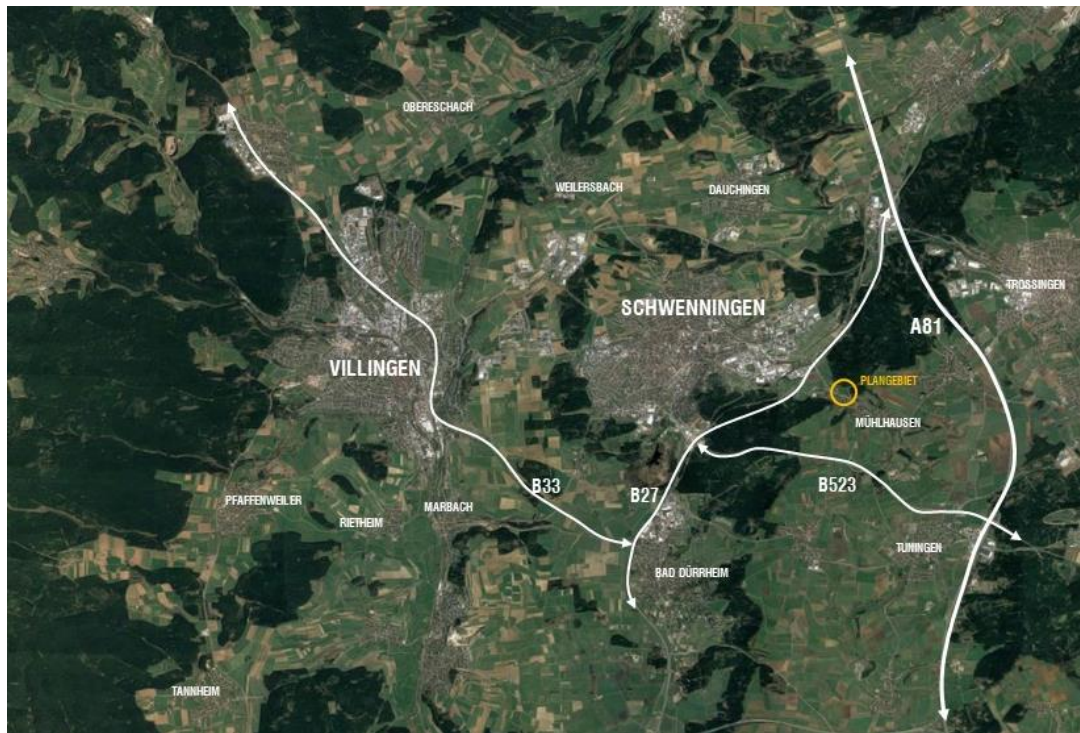


Abbildung 6: Lage im Raum, Plangebiet in Gelb; Quelle Hintergrundkarte: Google Maps (Bilder ©2023GoogleKartendaten 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Google)

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 (rosa schraffiert dargestellt). Einige Flächen sind derzeit als FFH-Mähwiesen mit unterschiedlich hohen Qualitäten ausgewiesen (gelb dargestellt). Der Mühlbach fließt im nördlichen Bereich des Plangebiets. Eine Hochwasseruntersuchung ergab, dass die geplanten Bauflächen nicht von HQ₁₀₀-Flächen 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 Biotope, welche ausgeglichen werden müssen (rosa dargestellt).



Abbildung 7: Auszug Schutzgebiete, LUBW Daten- und Kartendienst, Plangebiet in Rot, Stand 29.05.2026

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 (Mühlbachstraße 32), ein Bauhofschuppen (Mühlbachstraße 28), sowie eine 110kV-Freileitung. 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 8: 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: 15 (Mühlbachstraße), 15/2, 89/5 (Weg), 92.

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. 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, welcher das Gebiet über die geplante Wendeanlage mit der westlich liegenden Bushaltestelle verbindet. Die Grünstrukturen des Böschungsbereichs entlang der Mühlbachstraße können zu einem Großteil erhalten werden.**



Abbildung 9: Testentwurf Variante 9, Stand 29.05.2026, 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 Stichstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m geplant und liegt leicht über dem bestehenden Gelände. An den Seiten sind eine Entwässerungsmulde und ein Schrammbord mit je 0,50 m vorgesehen. Die Weiterführung der Straße zum westlich liegenden Bolzplatz wird durch eine Verbindungsstraße sichergestellt. Diese soll eine geringere Fahrbahnbreite von 4,50 m aufweisen. Die Straßen im Plangebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Entlang der Mühlbachstraße besteht im Abschnitt des Plangebiets heute kein Fuß- oder Radweg. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans soll eine Wegeverbindung hergestellt werden, die das Plangebiet auch mit der westlich liegenden Bushaltestelle verbindet. Über die Wendeanlage wird eine Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr aus dem Plangebiet in Richtung der westlich liegenden Bushaltestelle hergestellt. Für den gemeinsamen Geh- und Radweg soll eine nutzbare Breite von ca. 2,50 m vorgesehen werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird der bestehende Weg teilsiegelt und als Pflweg hergestellt. Über den Weg können auch die östlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke angesiedelt werden.

Die Erschließungsstraßen entwässern über ein Pultprofil mit einer Regelneigung von 2,5%. Das Oberflächenwasser wird über eine Entwässerungsmulde in Kombination mit Straßenabläufen in einen Regenwasserkanal abgeführt. Von der Planstraße in Richtung Mühlbach verlaufen zudem zwei Wassergräben zum Zwecke der Beseitigung des Niederschlagswassers. Der Regenwasserkanal wird an den westlichen der beiden Wassergräben angeschlossen.

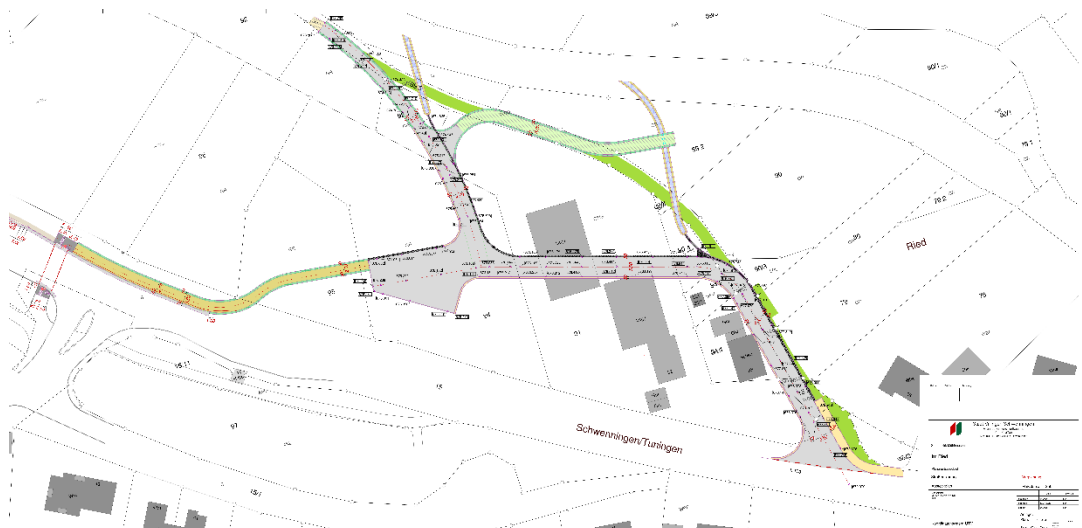


Abbildung 10: Straßenplanung mit Pflweg und Wassergräben, Stadt Villingen-Schwenningen, Grünflächen- und Tiefbauamt, Stand 30.04.2026

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt entsprechend § 55 Abs. 2 WHG im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwas-

serkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücke wird über eine neu herzustellende Regenwasserkanalisation gesammelt und dem Mühlbach zugeführt. Vor der Einleitung in die Regenwasserkanalisation ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

Die bestehende Kanalinfrastruktur wird teilweise weiter genutzt und soweit erforderlich ergänzt oder umverlegt.

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 und Energiekonzept

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 Pflwegeweg

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist die Errichtung eines Pflwegewegs mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Schotterrasen vorgesehen. Dieser dient dazu, den vorhandenen Mast der 110kV-Freileitung für Wartungsfahrzeuge zu erschließen. Im weiteren Verlauf nach Osten wird der Unterbau des bestehenden Weges genutzt und der Weg verlängert bis zum Flurstück Nr. 90. Dieses landwirtschaftliche Flurstück ist damit über den Pflwegeweg erschlossen. Der Entwässerungsgraben wird im Übergangsbereich des Pflwegeweges verrohrt, sodass er überfahren werden kann. Damit wird der gesamte Bereich auch für die Gewässerunterhaltung und Bewirtschaftung der

Wiesen erschlossen. Durch die Führung auf der Achse des heute bestehenden Weges wird der Gehölzbestand auf den Grundstücken geschont.

6.6 Freileitung

Innerhalb des Plangebiets verläuft im Norden eine 110kV-Freileitung der Netze BW. Die genaue Lage der Freileitung und deren Schutzstreifen wurde von der Netze BW bereitgestellt und in der Planung hinterlegt. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird der Schutzstreifen als „Schutzzone“ dargestellt. Gem. Städtebaulichem Konzept ist vorgesehen, innerhalb des Schutzstreifens offene Parkierung unterzubringen. Weitergehende Informationen zur 110-kV-Freileitung finden sich unter den Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan.

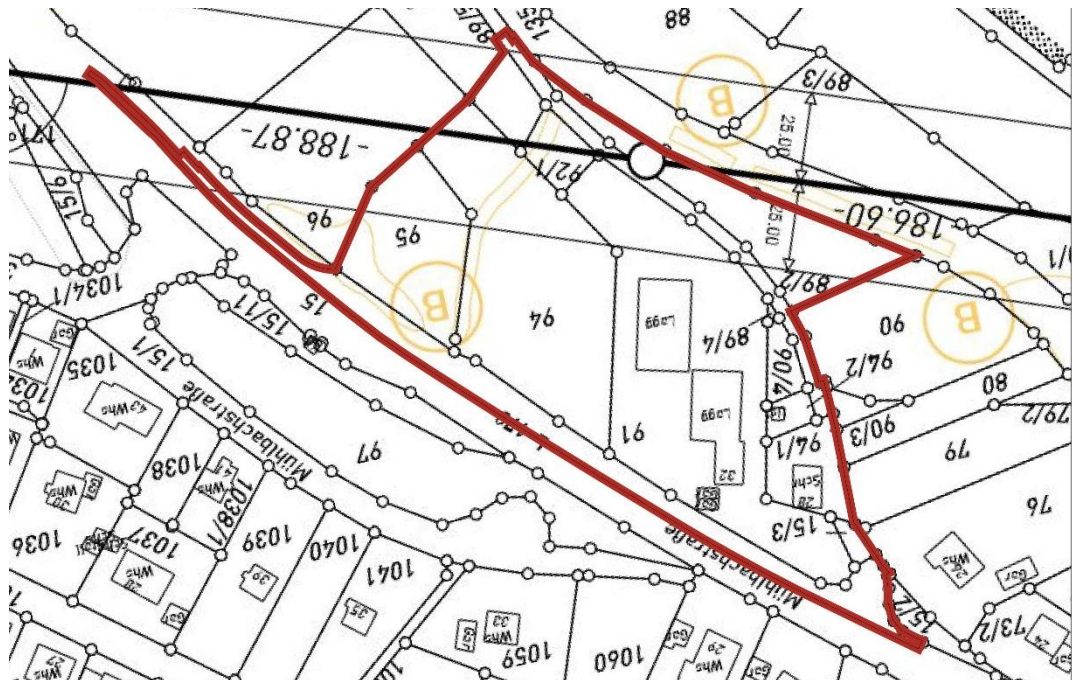


Abbildung 11: 110kV-Freileitung der Netze BW mit Schutzstreifen, Plangebiet in Rot

7 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung wurden Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Schall und Hochwasser zu prüfen. Die Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt. 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 Schalltechnische Untersuchung

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

schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, erstellt.

Auf das Gutachten „Stadt Villingen-Schwenningen, Bebauungsplan „Im Ried“, Schalltechnische Untersuchung“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, Stand 27.05.2026, wird hingewiesen.

(Auszug S. 23-24)

„10 Zusammenfassung

„[...] Das seither im Plangebiet angesiedelte Transportunternehmen (FS Transporte in der Mühlbachstraße 32) soll bei der Aufsiedlung des Plangebiets mit schutzbedürftigen Nutzungen aufgegeben werden. Nordwestlich des Plangebiets bestehen ein Fußball-Kleinspielfeld sowie ein Basketballfeld.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Schalleinwirkungen aus den Sportnutzungen sowie aus dem Straßenverkehr im Plangebiet ermittelt und bewertet.

Hierzu werden:

- *die Schallemissionen je Lärmart (Sportnutzungen und Straßenverkehr) erfasst,*
- *die Schalleinwirkungen im Plangebiet ermittelt und bewertet,*
- *die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.*

Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Im Ried“ in Villingen-Schwenningen ergab:

Schalleinwirkungen aus der Sportnutzung

Auf Grundlage der Angaben zur Nutzung des Sportplatzes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 und Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Plangebiet an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen sicher unterschritten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum insbesondere im Nahbereich zur Mühlbachstraße erheblich überschritten (siehe Anlagen 3.2 und 3.3 im Anhang). Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden entlang Mühlbachstraße nächstgelegenen Baugrenzen im Süden des Plangebiets um bis zu 5 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anforderungen zum Schallschutz

In Kapitel 8 werden die für den Bebauungsplan erforderlichen Schallschutzmaßnahmen diskutiert und es wird ein Schallschutzkonzept vorgeschlagen. In Kapitel 9 sind diese Schallschutzanforderungen als Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan umgesetzt.

Der Bebauungsplan „Im Ried“ kann somit bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen als Satzungs beschlossen werden. “

7.2 Artenschutz- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

Im Zuge der Bebauungsaufstellung 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.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Jahr 2020 erstellt. Da für die Gültigkeit der Untersuchung ein Zeitraum von 5 Jahren zu beachten ist, wurde im Jahr 2025 eine Plausibilisierung der Untersuchung erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und ersetzt die Untersuchung aus dem Jahr 2020.

Auf das Gutachten „Stadt Villingen-Schwenningen, Mühlhausen – Wohngebiet „Im Ried“, **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Plausibilisierung 2025**“, faktorgruen, Freiburg, Stand 08.04.2026, wird verwiesen.

(Auszug S. 30 ff.)

„9. Zusammenfassung

Anlass: Die Stadt Villingen-Schwenningen plant in ihrem Ortsteil Mühlhausen die Entwicklung des Wohnbaugebiets „Im Ried“. Durch die Bebauung werden aktuell unbebaute Flächen beansprucht sowie aktuelle Gebäude abgerissen. Hierbei kann es zu artenschutzrechtlichen Verstößen kommen, weshalb artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig wurden, die 2020 durchgeführt wurden. Da das Baugebiet zwischenzeitlich nicht umgesetzt wurde, die Umsetzung aktuell aber wieder geplant ist, wurde 2025 eine Plausibilisierung der artenschutzrechtlichen Erfassungen aus dem Jahr 2020 durchgeführt.

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. Bei der Plausibilisierung 2025 wurde eine stichprobenhafte Erfassung von Brutvögel, Fledermäusen sowie Reptilien als erforderlich angesehen. Eine Plausibilisierung von Heuschrecken wurde aufgrund des speziellen Artenschutzrechts als nicht relevant eingestuft.

Ergebnisse der Plausibilisierung 2025: Im Plangebiet konnte ein Revier des Haussperlings festgestellt werden, dass durch den Abriss der Gebäude verloren geht. Weitere besonders planungsrelevante Brutvogelarten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme notwendig:

- V 1: Rodungszeitraum von Gehölzen
- V 2: Abrisszeiten von Gebäuden
- CEF 1: Anbringen von Nisthilfen für den Hausperling

Ergebnisse Fledermäuse: Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchungen sieben Fledermausarten sicher nachgewiesen. Zudem konnten Fledermausquartiere im Plangebiet nachgewiesen werden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig: Die Maßnahme CEF 3 wird nur bei fehlender Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V5 erforderlich.

- V1: Rodungszeitraum von Gehölzen
- V2: Abrisszeiten von Gebäuden
- V3: Erhalt der gewässerbegleitenden Vegetation am Mühlbachkanal
- V4: Erhalt essentieller Jagdhabitats von Fledermäusen durch gesteuerte Beleuchtung und reduzierte Lärmentwicklung
- V5: Erhalt von Quartiersbäumen von Fledermäusen
- V6: Erhalt des Fledermausquartiers am Mühlbach
- V7: Erhalt der Quartiere von Zwerg- und Bartfledermaus am Scheuengebäude Mühlbachstraße 28
- V8: Vermeidung der Beeinträchtigung von essentiellen Jagdhabitats entlang des Mühlbachs durch eine Herstellung von artenreichem, extensivem Grünland

Bei Nichteinhaltung der Vermeidungsmaßnahme V7 (Erhalt Gebäudequartier) sind CEF-Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich (CEF-2). Sollten die beiden großen Weiden (s. Abb. 6) nicht erhalten bleiben können, sind weitere CEF-Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich (CEF-3).

- CEF-2: Ersatzquartiere für Zwerg- und Bartfledermaus
- (CEF-3: Ersatzquartiere für den Verlust von pot. Quartiersbäumen)

Eine Beschreibung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist Kap. 8 zu entnehmen.

Weitere Ergebnisse: Es konnten keine Hinweise auf nach Anhang IV geschützte Reptilien oder Schmetterlinge nachgewiesen werden. Daher sind in Bezug auf diese Artengruppen keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

Monitoring: Für die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Monitoring empfohlen. Details sind Kap. 8.3 zu entnehmen.

Fazit: Bei Weiterverfolgung des Wohngebiets „Im Ried“ 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.“

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. Die Untersuchungen sind in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2026 eingeflossen.

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 Kotspuren 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.

Schädigungsverbot

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 als Hinweis in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Zur Information für Bauherren werden Hinweisblätter zur hochwasserangepassten Bauweise 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 beigelegt.

Auf das „**Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung** in Baden-Württemberg“, bearbeitet durch faktorgruen, Rottweil, Stand 08.04.2026 und den „**Anhang Natura 2000 – Vorprüfung**: Mühlhausen Linker Ortseingang, zum Formblatt, Nr. 2, kartographische Darstellung“, faktorgruen, Rottweil wird verwiesen.

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.

Der Umweltbericht, Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen Abteilung UNP, ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

Hinweis: Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche soweit möglich als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden externe Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Haussperling und die Fledermäuse erforderlich. Diese werden vertraglich gesichert und finden im nahen Umfeld zum Plangebiet statt.

9 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 Gefahrenstoffen, 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.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen können gem. BauNVO auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden und sind an dieser Stelle im Ortsgefüge falsch platziert. Des Weiteren resultiert die Einschränkung aus Rücksichtnahme auf die bereits bestehende, angrenzende Wohnbebauung.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige 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 sparsamen 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 bis zu dem Wert von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) wird die Möglichkeit eröffnet, ausreichend Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 in den Baufeldern A und C trägt dem Umstand Rechnung, dass insbesondere die im Gebiet vorgesehene Reihenhausbauung aufgrund der schmalen, länglichen Grundstückszuschnitte einen strukturell höheren Anteil an befestigten Erschließungs- und Stellplatzflächen erfordern. Ebenso ist ein höherer Anteil an befestigten Flächen durch oberirdische Parkierung im westlichen Baufeld A zu erwarten, wenn die Parkierung hier oberirdisch anstatt in einer Tiefgarage realisiert wird.

Im gesamten Plangebiet sollen die Wohnbauflächen optimal ausgenutzt werden, ohne eine zu massive Bebauung zu erzeugen. Daher wird die „GRZ I“ bei 0,4 belassen, hingegen aber Überschreitungsmöglichkeiten für die „GRZ II“ gegeben. Die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einem Wert von 0,7 in bestimmten Bereichen ermöglicht eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung und bleibt trotzdem unter der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO definierten Obergrenze von 0,8.

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 zur maximalen Gebäudehöhe geregelt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit 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.

Die Überbaumöglichkeit des GR/LR2 in Baufeld A ab einer bestimmten Höhe dient der Reduzierung des Erschließungsaufwands der nördlich und südlich der Wendeanlage realisierten Gebäude. Über eine oberirdische Verbindung können die Baukörper verbunden werden und dadurch möglicherweise auf lediglich eine Aufzugsanlage zurückgreifen. Trotzdem ist sichergestellt, dass eine Durchwegung und Leitungsführung durch Baufeld A in Richtung der westlich liegenden Bushaltestelle gewährleistet werden kann.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der unterschiedlichen Gebäudetypologien. Zudem berücksichtigen Sie die angrenzende Wohnbebauung im Osten des Plangebiets.

Die Regelungen für Brüstungen und technisch bedingte Aufbauten wurden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, auch 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 nur Hausgruppen zulässig.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption und sind 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.

Durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen bzw. unterirdischen Gemeinschaftsgaragen im gesamten Gebiet soll die unterirdische Unterbringung der Stellplätze 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.

Tiefgaragen sind von den Beschränkungen ausgenommen. Diese können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

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 (Schutzzone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) 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 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da Carports durch ihre offene Gestaltung das Ortsbild weniger beeinflussen, sind diese in ausgewiesenen Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisierbar. Die Auswahl der Flächen orientiert sich maßgeblich an der Städtebaulichen Konzeption.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 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.

A7.2 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“

Der Weg im westlichen Bereich des Plangebiets dient als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der westlich liegenden Bushaltestelle. Dadurch wird die fußläufige Durchlässigkeit im Gebiet gesichert und eine attraktive Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wird hergestellt. Durch die Wegeverbindung sollen umweltfreundlichen Verkehrsarten gefördert werden. Der Weg wird so ausgestaltet, dass ein Befahren durch Rettungsfahrzeuge und für Revisionszwecke möglich ist. Im östlichen Bereich wird der bestehende Gehweg über die Festsetzung in das Plangebiet hineingezogen.

A7.3 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Die Verkehrsgrünfläche dient einer Eingrünung der Einfahrt in das Quartier und soll somit zu einer ansprechenden Gestaltung beitragen.

A8 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Die Festsetzung sichert die innere Erschließung des Plangebiets mit Elektrizität.

A9 Grünflächen

A9.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Böschungsfläche“

Die Grünstrukturen entlang der Mühlbachstraße sollen zu einem Großteil erhalten bleiben. Zudem schafft die bestehende Böschung den Höhensprung zwischen dem Straßenniveau und dem überbaubaren Bereich. Die Böschungsfläche trägt damit sowohl zu einem positiven städtebaulichen Bild entlang des Straßenraums bei und leistet gleichzeitig einen Beitrag zum Mikroklima innerhalb des Plangebiets.

A9.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“

Die Fläche dient dem gewässerbegleitenden Grün mit den Uferbereichen und dem Gewässerrandstreifen, der Extensivierung des Grünlands und soll eine mögliche Durchwegung, auch zur Erschließung des Mastes der Freileitung und der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke, erlauben. Zudem soll die Entwässerung über Wassergräben in diesen Flächen stattfinden.

A10 Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

Die Festsetzungen dienen der Vorsorge gegen Schäden aus Hochwasser, insbesondere aus Starkregenereignissen. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Starkregengefahrenkarten der Stadt Villingen-Schwenningen sowie aus dem für das Baugebiet erarbeiteten Entwässerungskonzept.

A10.1 Schutzhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe über einer definierten Schutzhöhe hält das schadensanfällige Erdgeschossniveau über dem maßgeblichen Wasserstand und ist zugleich Bezugsgröße für die weiteren Schutzmaßnahmen. Die Anknüpfung an die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen sichert für jedes Baugrundstück einen eindeutigen Bezugspunkt und damit die Bestimmtheit der Festsetzung.

A10.2 Wasserundurchlässige Bauweise

Die wasserundurchlässige Bauweise verhindert das Eindringen von Wasser durch erdberührte Bauteile bei zeitweise anstehendem Wasser und schützt Untergeschosse vor Durchfeuchtung.

A10.3 Schutz vor Öffnungen unterhalb der Schutzhöhe

Der wesentliche Schadenseintritt bei Starkregen erfolgt erfahrungsgemäß über tiefliegende Öffnungen. Die Festsetzung dient als Schutzmaßnahme als Ergänzung zu den Festsetzungen unter Ziff. A10.1 und Ziff. A10.2.

A10.4 Geländemodellierungen

Die Geländegestaltung soll verhindern, dass durch Modellierung neue Abflusswege zu Gebäuden hin entstehen.

A10.5 Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragen- und Untergeschosszufahrten sind besonders schadensanfällige Tiefpunkte. Die Festsetzung knüpft das Schutzniveau an die Schutzhöhe nach Ziff. A10.1 und gibt damit ein messbares Schutzziel vor. Dauerhaft wirksame Lösungen werden bevorzugt, weil mobile Elemente das rechtzeitige Eingreifen im Ereignisfall voraussetzen und damit weniger zuverlässig sind; sie bleiben ergänzend zulässig.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 FNL 1 - Gehölzerhalt

Die Festsetzung dient der Sicherung des Gehölzbestands entlang des Mühlbachs. Der bestehende Mast der 110kV-Freileitung bleibt innerhalb der Fläche bestehen. Über die Zulässigkeit der Wassergräben wird das Entwässerungskonzept berücksichtigt.

A11.2 FNL 2 – Extensivierung des Grünlands

Die Festsetzung dient der Aufwertung und Extensivierung der Grünflächen. Heute versiegelte Flächen sollen teilweise entsiegelt werden

Der Pflegeweg soll die Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke sowie die Erreichbarkeit des Mastes der Freileitung sichern. Der bestehende Weg soll in dem Bereich, in welchem er nicht mehr benötigt wird, zurückgebaut werden. Der Teilbereich des vorgesehenen Pflegewegs, der mit dem bestehenden Weg übereinstimmt, soll im Unterbau erhalten bleiben, um diesen bereits für den Pflegeweg nutzen zu können. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um einen Teilbereich des heute bestehenden Weges. Somit kann hier von einer Teilentsiegelung gesprochen werden.

Innerhalb der FNL 2- Fläche sind zudem die für die Entwässerung notwendigen Wassergräben zulässig, um die Entwässerung sicherzustellen. Die technischen Anlagen des Mastes zur Freileitung liegen teilweise innerhalb der FNL 2- Fläche und sollen dort auch weiterhin betrieben werden können.

Zu beachten ist, dass innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzzone der 110kV-Freileitung eine Bepflanzung nur mit Einschränkungen zulässig ist. Auf den Hinweis D10 „110kV-Leitung“ im Textteil zum Bebauungsplan wird verwiesen.

A11.3 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.

A11.4 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. Zudem wird durch die Dachbegrünung ein Sekundärlebensraum geschaffen.

Hinweis: Ab einem Substrataufbau von mind. 15 cm ergeben sich Vergünstigungen bei der Niederschlagswassergebühr.

A11.5 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.

A11.6 Durchlässigkeit für Kleintiere

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

A12 Flächen für Geh- und Leitungsrechte

Das Leitungsrecht „LR1“ dient der Sicherung des Kanalverlaufs.

Das Geh- und Leitungsrecht „GR/LR2“ dient als Leitungsrecht zur Sicherung des Kanalverlaufs und zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen der Planstraße und der westlich liegenden Bushaltestelle. Das Gehrecht wird auf den öffentlichen Geh- und Radweg geführt.

A13 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder

Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Auf „Stadt Villingen-Schwenningen, Bebauungsplan „Im Ried“, **Schalltechnische Untersuchung**“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Dröschner + Partner, Tübingen, Stand 27. Mai 2026“, sowie die dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beigefügten Anlage 3.3 (Straßenverkehr: Schallimmissionen im Nachtzeitraum) und Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung (maßgebliche Außenlärmpegel), wird verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schalleinwirkungen aus den Sportnutzungen sowie aus dem Straßenverkehr im Plangebiet ermittelt und bewertet. Auf Grundlage der Angaben zur Nutzung des Sportplatzes werden die Orientierungswerte der DIN 181005 Beiblatt 1 und Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Plangebiet an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen sicher unterschritten. Diesbezüglich sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet werden die Orientierungswerte sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hingegen überschritten. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde ausführlich abgewogen zwischen den folgenden möglichen Maßnahmen zum Schallschutz:

- Räumliche Trennung zwischen der Schallquelle und den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen
- Aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand)
- Passiver Schallschutz (z.B. Schallschutzfenster)

Der Trennungsgrundsatz kann im Gebiet nicht verfolgt werden, da durch ein bloßes Abrücken mit den schutzbedürftigen Nutzungen von der Straße die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nicht ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden könnten. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) sind gem. fachgutachterlicher Bewertung ebenfalls nicht geeignet, um den erforderlichen Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet zu erreichen. Dies liegt u.a. daran, dass keine effiziente Schallabschirmung erreicht werden kann, da in den erhöhten Stockwerken weiterhin eine direkte Sichtverbindung zur Straße bestehen würde, und sich somit auch der Schall dorthin ungehindert ausbreiten könnte. Bei einer Lärmschutzwand von 3 m Höhe und 190 m Länge würden lediglich die Erdgeschosslagen geschützt werden können. Dies scheint nicht sachgerecht, da u.a.

- fraglich ist, ob die Gesamtkosten (Investitions- und Nachfolgekosten) dieser Lärmschutzbauwerke (insb. zum Schutz von lediglich dem Erdgeschoss) im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen,
- nur eine geringe Anzahl an begünstigten Personen zu erwarten ist,
- andere geeignete Maßnahmen zum Schallschutz bestehen, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen

Hinzu kommen städtebauliche Gründe wie die Gegenüberstellung zwischen dem Nutzen einer Lärmschutzwand und dem Baumerhalt entlang der Mühlbachstraße, die mögliche Verschattung der Erdgeschosslagen durch eine südlich der Gebäude verlaufende Lärmschutzwand, und negative Auswirkungen einer 3 m hohen und 190 m langen Lärmschutzwand auf das Landschaftsbild.

Demgegenüber erscheint es sachgerecht, den Schutz vor Verkehrslärm insbesondere durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Dazu wurden nachfolgende planungsrechtliche Festsetzung aufgenommen.

A13.1 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zum Schutz vor Straßenverkehrs-lärm

Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer ausreichenden Frischluftzufuhr in Schlafräumen, bei welchen mit Schallimmissionen von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum zu rechnen ist.

Die Anlage 3.3 zur Schalltechnischen Untersuchung (Straßenverkehr: Schallimmissionen im Nachtzeitraum) wird zur Klarstellung in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

A13.2 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein ausreichender passiver Schallschutz gegen Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr gewährleistet wird.

Die Anlage 4 zur Schalltechnischen Untersuchung (maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1:2018-01) wird zur Klarstellung in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

A14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A14.1 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.

A14.2 Pflanzverpflichtung

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

A14.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv1) – 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 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. Zusätzlich dienen die Baumstandorte im östlichen Bereich des Plangebiets gemeinsam mit den bestehenden Bäumen als Fledermausleitlinie in Richtung Mühlbach.

A14.2.2 Pflanzzwang 2 (pv2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

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.

Zu beachten ist, dass innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzzone der 110kV-Freileitung eine Bepflanzung nur mit Einschränkungen zulässig ist. Auf den Hinweis D10 „110kV-Leitung“ im Textteil zum Bebauungsplan wird verwiesen.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

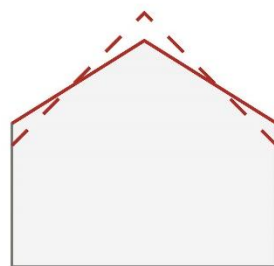
B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

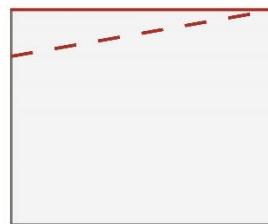
Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

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.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten 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.

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.

B1.3 Garagen / Carports

Carports beeinflussen das Straßenbild durch ihre offene Bauweise weniger als Garagen. Daher sind in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen Garagen nur in Form von Carports zulässig.

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.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets bieten nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Für die im Plangebiet entstehenden individuellen Bauweisen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) ist aufgrund der eher dörflich geprägten Lage zu erwarten, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden sein wird. Im Geschosswohnungsbau wird hingegen davon ausgegangen, dass die kleineren Wohnungen lediglich von 1 bis 2 Personen bewohnt werden und somit weniger Stellplätze benötigt werden. Daher wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung je nach Wohnungsgröße festgelegt.

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

Es ist davon auszugehen, dass Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche lediglich von 1-2 Personen bewohnt werden. Zudem ist angedacht, im westlichen Bereich des Plangebiets barrierefreie Wohnungen unterzubringen, die voraussichtlich vorwiegend von Senioren bewohnt werden. Daher 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. Bei einer Wohnungsgröße zwischen 51 m² und 80 m² Wohnfläche wird davon ausgegangen, dass hier mindestens ein Bewohner der Wohnung über ein Kfz verfügt. Diese Wohnungsgrößen werden sich aller Voraussicht nach in Form von Einliegerwohnungen oder im Geschosswohnungsbau wiederfinden. Die Vorgabe 1,0 STP/WE entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Landesbauordnung. Für Wohnflächen ab 81 m² wird hingegen angenommen, dass diese Wohnungen in der Regel von mehreren Personen (Familien) bewohnt werden und ein Kfz pro Haushalt in Teilen des Baugebiets nicht ausreichen wird. Daher wurde der Stellplatzschlüssel für diese Wohnungen auf 1,5 erhöht.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Verringerung der Abflussspitzen und zur Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten. Hierfür werden Maßnahmen wie Retentionszisternen, Dachbegrünungen oder vergleichbare Rückhalteeinrichtungen vorgesehen. Die Rückhaltemaßnahmen tragen dazu bei, die bestehende Entwässerungssituation nicht wesentlich zu verändern und die Belastung der Regenwasserkanalisation zu reduzieren.

Da das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird und das Niederschlagswasser der Belastungskategorie I („gering belastet“) zugeordnet werden kann, ist eine weitergehende Regenwasserbehandlung vor der Einleitung nicht erforderlich.

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.

B6 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

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

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,3 ha (ca. 13.260 qm) großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 7.450 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 4.030 qm
davon ab bestimmter Höhe überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 120 qm
Verkehrsfläche:	ca. 2.210 qm
davon öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.800 qm
öffentlicher Fuß- und Radweg:	ca. 330 qm
Verkehrsgrünfläche	ca. 90 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 3.560 qm
Davon Zweckbestimmung Böschungsfäche:	ca. 820 qm
Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche:	ca. 2.740 qm
Versorgungsfläche für Elektrizität:	ca. 40 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

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

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich und gewerblich 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 beigelegt.

Villingen-Schwenningen, den

.....

Bürgermeister Detlev Bühner