

**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Begründung  
gem § 9 BauGB**

zum

**Bebauungsplan  
Wohngebiet Erweiterung „Eichberg“**

**Satzung  
23.04.2018**

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

# **I N H A L T**

## **I Begründung**

### **1. Anlass der Planaufstellung**

### **2. Plangebiet**

- 2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 2.3 Naturräumliche Situation
- 2.4 Anbindung

### **3. Planerische Ausgangssituation**

- 3.1 Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

### **4. Wesentliche Planinhalte**

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Planungskonzept
  - 4.2.1 Gebietsabstufung
  - 4.2.2 Parzellierung
  - 4.2.3 Erschießung
  - 4.2.4 Ver- und Entsorgung

### **5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Verkehrsflächen
- 5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.6 Grenzen des Geltungsbereichs

5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

5.8 Hinweise und Empfehlungen

## **6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung

6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

6.3 Ordnungswidrigkeiten

## **7. Auswirkungen der Planung**

7.1 Städtebauliche Auswirkung des Wohngebietes

7.2 Verkehrliche Situation

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

7.5 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers

7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

## **8. Statistische Daten / Flächenbilanz**

## **9. Rechtsgrundlagen**

## **Anhang**

Artenschutzrechtliche Einschätzung zur Zauneidechse

# **I BEGRÜNDUNG**

## **1. Anlass der Planaufstellung**

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich in direktem Anschluß an die vorhandene Bebauung in der Erschließungsstraße „Eichberg“ und ist im Liegenschaftskataster bereits als Baugrundstück ausgemerkt. Formal gesehen liegt es im Außenbereich, so daß derzeit kein Baurecht besteht. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und soll nun aufgrund der konkreten Bebauungsabsicht des Grundstückseigentümers einem Planungsrecht für eine Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Gemeinde folgt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der konkreten Bedarfsanmeldung einer jungen Familie, die sich dauerhaft in Niedereschach ansiedeln möchte. Der Planungsraum ist nicht nur aufgrund der Eigentumsverhältnisse für den Bauherrn interessant, sondern auch aufgrund der direkten Nachbarschaft zum elterlichen Wohnhaus.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden. In Absprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar kann das Verfahren gemäß §13b BauGB abgewickelt werden.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Erschließungsstraße „Eichberg“ im Kernort Niedereschach an, im Westen befindet sich die bestehende Bebauung. Im Osten und Norden befinden sich unbebaute Flächen.

Die Höhenlage fällt von Norden in Richtung Süden zur Erschließungsstraße um einige Meter. Die Geltungsbereichsfläche beträgt 0,10 ha.

## **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt.

## **2.3 Naturräumliche Situation**

Im Norden und Osten grenzt direkt das Vogelschutzgebiet Schwarzwald-Baar ab.

## **2.4 Anbindung / Zufahrt**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt und den vorderen Teil der Erschließungsstraße „Eichberg“.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die neu zu erschließenden Flächen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Privateigentum.

### **3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen**

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als Grünland festgesetzt.

In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis kann das Planungsrecht von Wohnraum auf Basis des §13b BauGB geschaffen werden.

### **3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange**

Schutzgebiete und sonstige gravierende Belange liegen keine vor.

## **4. Wesentliche Planinhalte**

### **4.1 Planungsziele / Leitgedanken**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll Wohnraum für eine junge Familie geschaffen werden, was als kleiner Mosaikbaustein zum Standorterhalt von Niedereschach beitragen soll.

## 4.2 Planungskonzept

### 4.2.1 Gebietsabstufung

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes verträgt sich im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den vorhandenen Wohngebietsflächen im Osten und Süden.

### 4.2.2 Parzellierung

Die Größe des Baugrundstückes korreliert mit den vorhandenen Eigentumsverhältnissen.

### 4.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Erschließungsstraße „Eichberg“ gesichert.

### 4.2.4 Ver- und Entsorgung

#### Abwasserableitung:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Nach Möglichkeit soll unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser auf dem Grundstück versickert werden. Allerdings sind erfahrungsgemäß die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden im Bereich des Plangebietes derart gering, daß keine ausreichende Versickerungsleistung erzielt werden kann. Um daher das bestehende öffentliche Mischwassernetz hydraulisch nicht zu überlasten, wird eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Überlauf festgesetzt.

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an vorhandene Leitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können.

#### Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.

Versorgungsträger ist der Energiedienst Donaueschingen (ED).

#### Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der Stadtwerke Villingen-Schwenningen.

## **5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

#### Gebäudehöhen

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „Firsthöhe“ soll eine homogene Gestaltung des Baugebietes und des Straßenraumes bezüglich der Baukörperdimensionierung sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

Die Gebäude sollen einen eindeutigen Höhenbezug haben. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen. Hierzu wurde die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße gewählt.

Die Geschossigkeit wird unter Beachtung der vorgesehenen Nutzung, der Nachbargebäude sowie der kommunalen Zielvorstellungen auf II-geschossig festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen**

Durch die teilweise Festsetzung von Baugrenzen, offener Bauweise soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an Flexibilität erhalten und die bauliche Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden.

### **5.4 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrverbot**

Aufgrund der direkten Zugänglichkeit aus bestehenden Strassen sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen notwendig.

## **5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft sollen die vorhandenen Eingriffe auf ein verträgliches Maß beschränken.

## **5.6 Grenzen des Geltungsbereiches**

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit der Entwurfsfeststellung und dem Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch den Gemeinderat am 27.02.2018 festgelegt.

## **5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen**

Nicht vorhanden.

## **5.8 Hinweise und Empfehlungen**

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

## **6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung**

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Wohnhäuser festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohnbebauung wird dadurch nicht eingeschränkt.



## **6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Bodenschutzgesetzes (BoSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

## **6.3 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes**

Die möglichen Flächengrößen, Gebäudedimensionierungen und Nutzungen sind in Verbindung mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

### **7.2 Verkehrliche Situation**

Infolge der Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Eichberg“ ist mit einer kaum meßbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

### **7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Insgesamt sind durch das neue Baugebiet keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

#### 7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente wie Schutzgebiete o.ä. werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Die unvermeidlichen Eingriffe insgesamt werden durch differenzierte grünordnerische Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen. Eventuelle artenschutzrechtliche Problemfelder werden in einer artenschutzrechtlichen Einschätzung abgearbeitet. Hier sind ggf. Störungen der Habitate der Zauneidechse möglich (siehe Anhang). Vorsorglich sind zum Schutz der Zauneidechse Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

#### 7.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Gestaltung der Hofflächen etc.

#### 7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden von einem privaten Investor getragen, so daß keine Belastungen für den kommunalen Haushalt zu erwarten sind.

### 8. Statistische Daten

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA) (brutto)  
0.10 ha

**Gesamt 0.10 ha**

## 9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.5.2017 I 1057
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 21. November 2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Niedereschach, den

Martin Ragg  
Bürgermeister