

Stadt Donaueschingen – “Bühlstraße – 3. vereinfachte Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen			
1.1. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt f. Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Am Hoptbühl 5, 78048 Villingen-Schwenningen (Eingang per Mail am 13.06.2022)			
	<p>[vielen Dank...] Zu diesem Vorhaben haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 16.11.2021 Stellung genommen. Die von uns geäußerten Belange werden in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes (Stand 08.03.2022) berücksichtigt. Daher verzichten wir auf eine weitere Stellungnahme.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen wurden, uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form zuzusenden. (wasseramt@lrasbk.de).</p>	-	-
1.2. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, Am Hoptbühl 5, 78048 Villingen-Schwenningen (Eingang per Mail am 15.06.2022)			
	<p>[vielen Dank...] für die Anhörung zu oben genanntem Verfahren. Zu diesem haben wir in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 22.11.2021 Stellung genommen. Seitens der UNB bestehen keine Bedenken zu den Planänderungen, sodass keine förmliche Stellungnahme mehr im Rahmen der Offenlage erfolgt.</p>	-	-
1.3. Stadt Donaueschingen, Bauordnungsamt, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen (Eingang per Mail am 02.06.2022)			
	<p>sollte bei den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2 eventuell noch eine max. zul. Höhe für die Hecken aufgenommen werden?</p> <p>Punkt 3 ist von den Formulierung etwas unklar: Was für Fälle sind die Ausnahmen? Im Prinzip könnte so vom natürlichen Gelände in Staffelungen bis 3 m abgegraben und aufgeschüttet werden, das gibt dann 6 m Höhenunterschied. Verstehe ich das richtig?</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung bzw. Klarstellung. Einfriedigungen inklusive Hecken dürfen maximal 1,20 m hoch sein.</p> <p>Ausnahmen können für Grundstücke genehmigt werden, deren Topographie größere Abgrabungen oder Aufschüttungen erfordert, um eine Nutzung des Gartens zu ermöglichen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>

Stadt Donaueschingen – “Bühlstraße – 3. vereinfachte Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

	<p>Vielleicht sollte noch aufgenommen werden, dass zwischen „Böschungsstufen“ Pflanzstufen in einer Mindestbreite von ... herzustellen sind.</p>	<p>Redaktionelle Klarstellung: die Böschungshöhe darf insgesamt 1 m bzw. 3 m (in Ausnahmen) nicht überschreiten. Da für die Herstellung von Mauern Natursteinmaterialien bis 1 m Höhe bzw. Beton-Fertigteile bis 0,5 m zulässig sind, ergeben sich im Normalfall keine hohen Mauern bzw. Stufen. Bei höheren Auffüllungen in Ausnahmen ergeben sich unter Verwendung der zulässigen Materialien und unter Beachtung der zulässigen Böschungswinkel von selbst Pflanzstufen.</p>	
<p>1.4. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 79104 Freiburg (Eingang per Mail am 09.06.2022)</p>			
	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-11488 vom 04.11.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen</p>	-	-
<p>1.5. Gvv-Umweltbüro, 78166 Donaueschingen (Eingang per Mail am 28.06.2022)</p>			
	<p><u>Zusammenfassung</u> Standort: unverändert Naturschutz: keine Änderung Bebauungsvorschriften gut Grünordnung in Ordnung Umgang mit Wasser: keine Änderung Plangestaltung: keine Änderung Wohndichte: keine Änderung Energieversorgung: keine Änderung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: -</p>		
	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Die neugefassten Festsetzungen und Bauvorschriften zu Beleuchtung, Vogelschlag, Gestaltung der unbebauten Flächen, Nebenanlagen, Einfriedungen/Stützmauern und Geländeänderungen werden begrüßt.</p>	-	-

Stadt Donaueschingen – “Bühlstraße – 3. vereinfachte Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

2. <u>Private Stellungnahmen</u>			
2.1. Privat 1 (Schreiben vom 05.06.2022)			
	<p>die Stadt Donaueschingen beabsichtigt den Bebauungsplan Bühlstraße zu ändern. Ich kann dieser vereinfachten Änderung nicht zustimmen. Ich habe bereits bei der ersten Offenlegung im November 2021 meine Einwendungen gegen die damalige Offenlegung eingebracht. Diese wurde dort aber übergangen. Einzelne Gemeinderäte hatten zwar auch Bedenken geäußert, haben aber letztendlich der Offenlegung zugestimmt.</p> <p>Nachdem die Stadt Donaueschingen bei der Neuerrichtung weiterer Reihenhäuser den rechtlichen Grenzrahmen ausnutzt und Einzelinteressen über die Interessen der bisherigen Bewohner stellt, kann ich die Stadt Donaueschingen als verlässlichen Partner nicht mehr ansehen. Ich persönlich habe jedes Vertrauen gegenüber der Stadt Donaueschingen verloren.</p> <p>Die Reihenhäuser in der Bühlstraße haben eine letztendliche noch verbleibende bebaubare Fläche von maximal 50 qm. Sollte daher auf einem dieser Reihenhäusergrundstücke ein Nebengebäude mit 40 Kubikmeter (nach der neuen Offenlegung in zwei Gebäuden von 10 bzw. 30 Kubikmeter möglich) errichtet werden, würden für die anliegenden Nachbarn erhebliche rechtliche Nachteile bestehen. In der neuen Offenlegung ergeben sich keine Grenzen und sie berücksichtigen in keinster Weise auch nicht die Besonderheiten der Reihenhäuseranlagen.</p>	-	-
		-	-
		<p>Für die Obergrenze der von baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) gilt der §19 der Baunutzungsverordnung wonach die zulässige Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Auf kleineren Grundstücken ist somit die zulässige überbaubare Fläche im Verhältnis kleiner als auf größeren Grundstücken.</p> <p>Die Regelung wonach bis zu zwei Nebenanlagen zwischen 10 und 30 m³ umbautem Raum zulässig sind soll lediglich den Spielraum für die Anzahl und Größe der Nebenanlagen in den Gärten etwas erweitern und an die vorhandenen Bedürfnisse anpassen. Auf kleinen Grundstücken sind derartige Nebenanlagen aufgrund der zulässigen überbaubaren Fläche unter Umständen nicht zulässig. Die zulässige GRZ bildet hier die sich an der Grundstücksgrünze orientierende Obergrenze. Eine zusätzliche Regelung ist daher nicht notwendig.</p>	-

Stadt Donaueschingen – “Bühlstraße – 3. vereinfachte Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

<p>Die Stadt Donaueschingen setzt schon bisher die bestehenden Vorschriften dieses Bebauungsplans nicht durch. Einrichtung Grünflächen auf Flachdächer oder vorgegebene Bepflanzung und Einfriedungen sind nur einige dieser Themen.</p> <p>Wenn nun im neuen Bebauungsplan auch die Nebengebäude ohne Einschränkungen möglich wären, könnte im Nachhinein als evtl. einmal betroffener Nachbar kein Einwand mehr eingebracht werden. Bisher haben wir unter Nachbarn bei solchen Problemen miteinander gesprochen. Mit der Neuerrichtung der drei weiteren Reihenhäuser beabsichtigen verschiedene Eigentümer ihre Reihenhäuser zu verkaufen. Wie dann evtl. neue Eigentümer diese Sachlage dann beurteilen, bestehen von meiner Seite ernsthafte Zweifel. Nach dem neuen Bebauungsplan müsste ich dies dann uneingeschränkt auch erdulden.</p> <p>Ich glaube es ist nicht viel verlangt, für die Reihenhäuser eine angemessene Regelung aufzunehmen. Die Aussage der Verwaltungsvertreterin (Planerin), dass eine Formulierung schwierig wäre, ist für mich nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ich selber glaube, dass eine Formulierung sehr einfach aufgenommen werden kann. Entscheidend ist nur der Wille oder es stehen von Seiten der Stadt mir nicht bekannte Hinderungsgründe (Einzelinteressen) dagegen. Die Formulierung könnte eine Staffelung nach Grundstücksgröße sein oder es könnte eine Regelung aufgenommen werden, dass diese neuen Vorschriften nur ab einer bestimmten Grundstücksgröße gelten würden. Bei dieser Regelung wäre die Reihenhäuseranlage erst einmal grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Ich bitte dieses Schreiben auch den Vertreter und Vertreterinnen des Technischen Ausschusses zukommen zu lassen. Ich bin grundsätzlich bereit nach Lösungen und Formulierungen zu suchen. Mir geht es nicht, die Nebengebäuden allgemein zu verbieten. In der Stadt Donaueschingen gibt es ja auf der Steige größere Reihenhäuseranlagen. Mir ist nicht bekannt, ob solche Nebengebäu-</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
--	-------------------------	-------------------

Stadt Donaueschingen – “Bühlstraße – 3. vereinfachte Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

<p>de dort uneingeschränkt möglich wären. Hier wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir mitteilen könnten, wie dort die Problematik gelöst wurde.</p> <p>Sollte eine einvernehmliche Lösung nicht gefunden werden können, teile ich Ihnen bereits heute mit, dass ich gegen die Änderung des Bebauungsplans Klage beim Verwaltungsgericht einlegen werde. Das wäre für beide Seiten mit Kosten und erheblichen Ärger verbunden. Ich wäre Ihnen einfach nur dankbar, wenn sie auch einmal einen Blick auf die Reihenhäuser und ihre Besonderheiten (erhebliches kleines Grundstück) lenken würden.</p> <p>Ich wäre Ihnen auch dankbar, wenn Sie mir mitteilen könnten, wenn die Verabschiedung im Technischen Ausschuss vorgesehen ist. Ein Bürger, der Einwendungen einbringt, hat auch ein Recht darauf mitgeteilt zu bekommen, wenn sein Anliegen in einem Ausschuss behandelt wird. Das letzte Mal habe ich dies leider nur zufällig aus dem Mitteilungsblatt erfahren.</p> <p>Für ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Eine Mitteilung des Termins und der Tagesordnung einer Ausschuss-Sitzung über das Mitteilungsblatt entspricht den gesetzlichen Regeln eines Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
--	---	-------------------