

Große Kreisstadt Donaueschingen

**Textteile
zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften**

`Tannenäcker II`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 26. Juni 2023

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 1.2.1 Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
 - 1.2.2 Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
 - 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 (1) BauNVO)
 - 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 (1) BauNVO)
 - 1.3.4.1 Maximale Gebäudehöhe**
- 2.0 Höhenlage der Gebäude** (§ 18 (1) BauNVO)
- 3.0. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - 3.1 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 5.0 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 6.0 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- 8.0 Grünflächen** (§ 9 (1) Nrn. 15, 25 BauGB)
 - 8.1 Private Grünflächen**
- 9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 9.1 Abräumungs- und Rodearbeiten**
 - 9.2 Bodenschutz**
 - 9.3 Außenbeleuchtung**
- 10.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote** (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)
 - 10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - 10.2 Erhalt von Sträuchern**

II. Pflanzenlisten

III. Hinweise

- 1. Höhenaufnahmen**
- 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**
- 3. Wasserschutzgebiet**
- 4. Bodendenkmalpflege**
- 5. Schutz vor Vogelschlag**

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.
01.02.2023,

**2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.
01.01.2023,

**3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung
des Planinhaltes**

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.
1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137).

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Rettungswache

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,

und

- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- 7,50 m.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Dach-Attika.

Durch erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Lüftungen etc. darf die festgesetzte Gebäudehöhe um jeweils max. 2,50 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (Roh-Fußboden) darf maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt der Erdgeschoss-Grundrisses des jeweiligen Gebäudes.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO .

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baufenster zulässig.

Stellplätze sind auch innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze außerhalb der Bebauung mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsfläche,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
Zweckbestimmung: Zufahrt / Wirtschaftsweg.

7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

8.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünfläche festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Zweckbestimmung: Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Abräumungs- und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Abräumungs- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

9.2 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

Mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, in dem die Wiederverwertung bzw. Entsorgung der anfallenden Aushubmassen nachvollziehbar dargelegt ist.

9.3 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zulässig.

10.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann um jeweils maximal 5 m in jede Richtung abgewichen werden. Der Abstand der Bäume vom jeweiligen Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

Die Mindest-Pflanzgröße für Bäume beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

Die Baumpflanzungen sind gem. den FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.).

10.2 Erhalt von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Sträucher festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik, insbesondere ausreichend dimensionierte Schutzzäune, vorzusehen.

Das Befahren und Ablagern von Material im Nahbereich der Gehölze ist nicht zulässig.

Pflanzlisten

1. Bäume innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und im Bereich von Stellplätzen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus floribunda	Zier-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Obst-Hoch- und Halbstämme	

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes, mit der Darstellung des an das Baugrundstück angrenzenden Baumbestandes sowie des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt des Landkreises Schwarzwald-Baar – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes 'Gutterquelle'. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ vom 25.01.1977 sind zu beachten.

4. Bodendenkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden

5. Schutz vor Vogelschlag

Für Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag wird auf die Broschüre 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Vogelwarte Sempach verwiesen: (<http://www.vogelglas.info/>).

Aufgestellt:

Donaueschingen,
gez.

Erik Pauly,
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW zum Bebauungsplan

'Tannenäcker II'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- 1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO
- 1.1 Dachvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO
 - 1.1.1 Dachform
 - 1.1.2 Dachneigung
- 1.2 Fassaden- und Wandgestaltung
 - 1.2.1 Farbgestaltung
- 2.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)
- 2.1 Einfriedungen, Stützmauern
- 3.0 Kenntnissgabeverfahren (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)
- 4.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75(1) 3 Nr. 2 und (4) LBO)

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

1.1 Dachvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO

1.1.1 Dachform

Zulässig sind

- Flachdächer, extensiv begrünt, Mindestsubstratauftrag 10 cm.

Die begrünter Dachflächen dürfen einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 aufweisen.

Bei Dächern, die flächig mit Photovoltaikanlagen belegt sind, entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

- 0°– 5°.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

1.2.1 Farbgestaltung

Für die verbesserte Anpassung der Neubebauungen an den Klimawandel sind helle, gedeckte Farbtöne zu verwenden.

2.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten wasserdurchlässige Beläge wie folgt zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen,
- Rasengittersteine,
- Rasenwaben.

Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.

2.1 Einfriedungen, Stützmauern

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- Zäune,

jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem gewachsenen Gelände.

Nicht zulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.

Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils das Niveau des unmittelbar angrenzenden natürlichen Geländes.

Die geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierungen sind im Freiflächenplan des jeweiligen Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

3.0 Kenntnissgabeverfahren (§ 74 (1) Nr.7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnissgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

4.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung nicht einhält,

c) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen nicht einhält,

d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.1) entsprechen,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

gez.

Erik Pauly,

Oberbürgermeister

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
 - 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg
4. Bestand / Nutzungen
 - 4.1 Denkmalschutz
 - 4.2 Verkehrserschließung
5. Planung
 - 5.1 Sondergebiet
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Weitere Festsetzungen
 - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung
6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Große Kreisstadt Donaueschingen - Bebauungsplan 'Tannenäcker II'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juni 2023

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

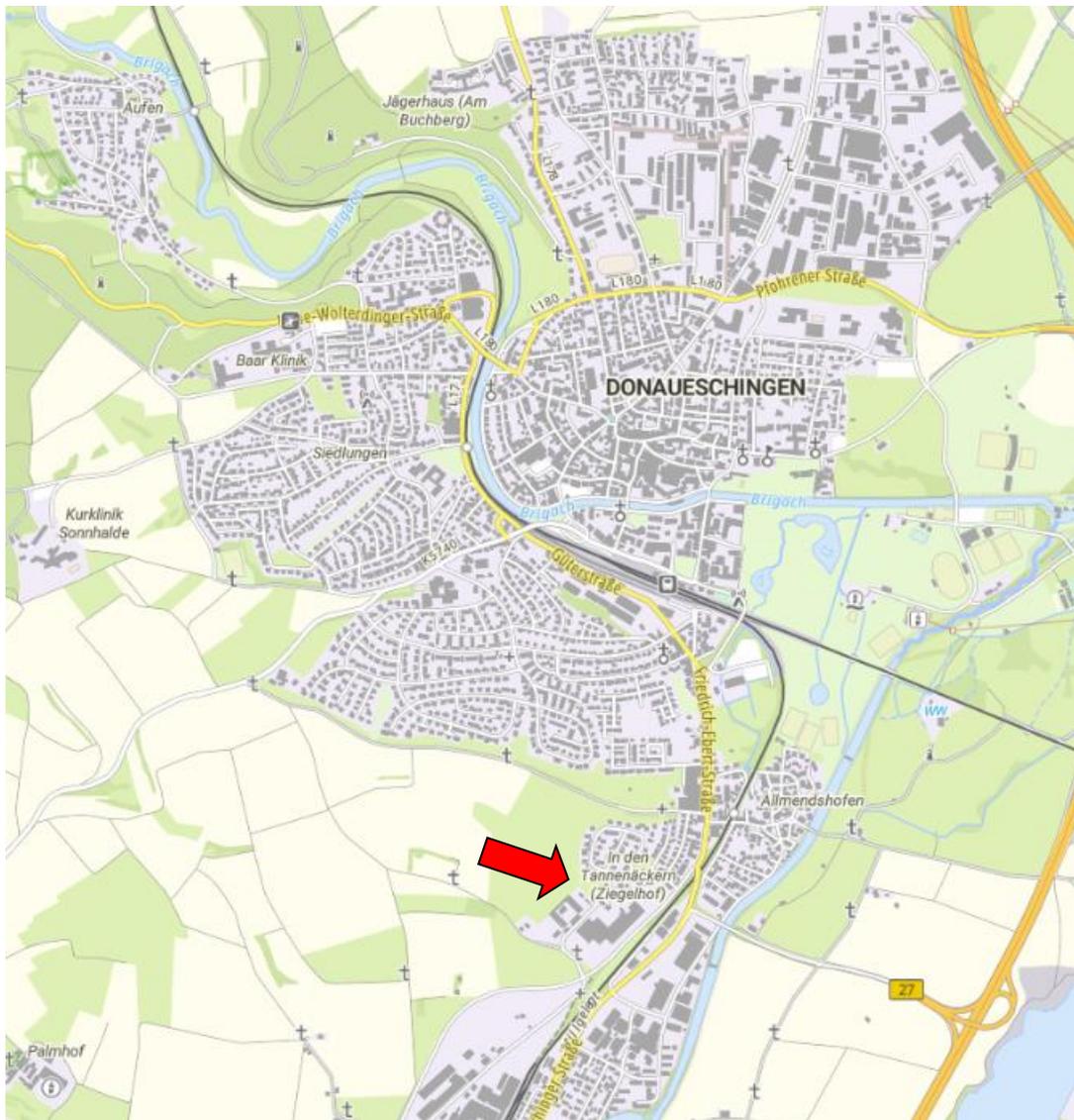
Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes von Donaueschingen, im Gewann 'In den Tannenäckern (Ziegelhof)' und umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha.

Es wird begrenzt

- im Norden von der Wohnbebauung entlang der Straße 'Auf Schalmern'
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Grünland,
- im Süden vom Areal des Betriebshofs der technischen Dienste Donaueschingen,
- im Osten von der Wohnbebauung entlang der Leo-Wohleb-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

- Fl. St. Nr. 4493/2 - landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland,
- Fl. St. Nr. 4493/3 - landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland, teilweise mit einem Feldgehölz bestanden,
- Fl. St. Nr. 4473/1 - Wirtschaftsweg / Grasweg, Zufahrt.

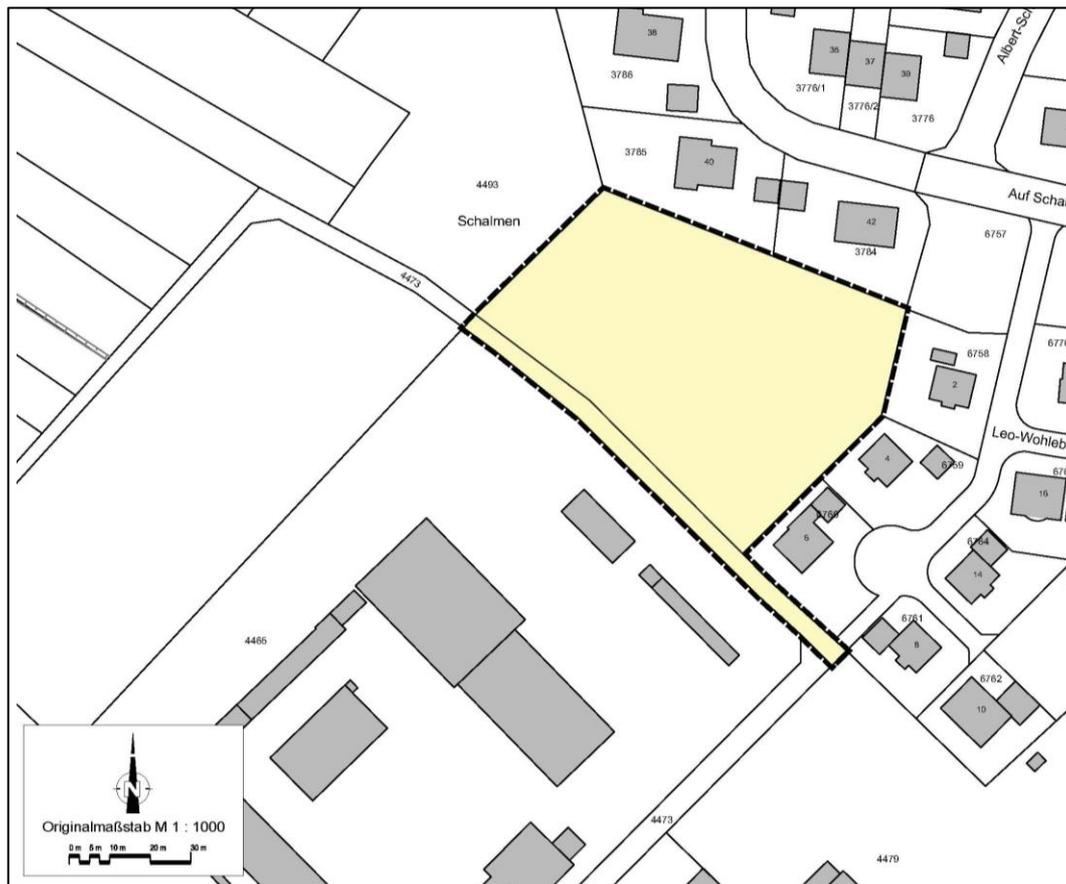


Übersichtsplan / Lage im Stadtgebiet (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

Große Kreisstadt Donaueschingen - Bebauungsplan 'Tannenäcker II'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juni 2023



Lageplan mit Geltungsbereich



Luftbild (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Der Kreisverband Donaueschingen des Deutschen Roten Kreuzes plant den Bau einer neuen Rettungswache. Vorgesehen ist ein zeitgemäßes Vorhaben, das alle Voraussetzungen für den Betrieb einer derartigen Einrichtung erfüllt. Sie enthält neben Garagen und Abstellflächen für die Rettungsfahrzeuge insbesondere auch Sozial-, Aufenthalts- und Ruheräume für Mitarbeitende sowie Büros, Schulungsräume und ausreichende Lagerflächen. Größe und Zuschnitt des Plangebietes bieten die Möglichkeit, die vorliegende Planung so umzusetzen, dass die Wache optimal betrieben werden kann und die an sie gestellten Anforderungen langfristig erfüllt. Hierzu gehören auch eine günstige Verkehrsanbindung über die Friedrich-Ebertstraße, die an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist.

Aus städtebaulicher Sicht schafft die Rettungswache einen Übergang zwischen der eher kleinteiligen Wohnbebauung an der Straße 'Auf Schalmen' und der Leo-Wohllebstraße zum großflächigen Areal des Betriebshofs der technische Betriebe der Stadt Donaueschingen sowie zur gegenüber gelegenen gewerblichen Nutzung.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur im Süden von Donaueschingen und ist an drei Seiten von Bebauung umschlossen. Die Erschließung kann über das vorhandene Straßennetz und über die Zufahrt zum Areal des benachbarten Betriebshofs der Stadt Donaueschingen erfolgen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 0,56 ha, die Grundflächenzahl ist mit 0,50 festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 10.000 m². Die überschlägige Prüfung der Belange von Natur und Umwelt kommt zum Ergebnis, dass Umweltauswirkungen in erster Linie durch den Verlust von Grünlandflächen zu erwarten sind.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderliche Anpassung des FNP erfolgt gem. § 13a BauGB bei nächster Gelegenheit auf dem Wege der Berichtigung.

3.2 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Der Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg enthält für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine Ausweisungen.

4. Bestand / Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als mäßig intensives Grünland genutzt. Am nordwestlichen Rand steht ein stattliches, ca. 8 – 10 m hohes Feldgehölz, das im Wesentlichen aus Feldahorn (*Acer campestre*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) besteht.

Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der als Grasweg von der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße nach Nordwesten in das Plangebiet verläuft.

Im Süden schließt sich das an der Friedrich-Ebert-Straße gelegene Areal des Betriebshofs der technischen Dienste Donaueschingen an, nördlich und östlich sind Wohnhäuser angeordnet.

Große Kreisstadt Donaueschingen - Bebauungsplan 'Tannenäcker II'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juni 2023



Blick von Süden in die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße, links der Betriebshof der technischen Dienste der Stadt Donaueschingen, rechts ein Gewerbebetrieb



Blick von der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße in den Wirtschaftsweg, der als Zufahrt in das Plangebiet dient, links der Betriebshof der technischen Dienste, rechts Wohnbebauung an der Leo-Wohleb-Straße

Große Kreisstadt Donaueschingen - Bebauungsplan `Tannenäcker II`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juni 2023



Plangebiet von Osten, im Hintergrund Wohnbebauung entlang der Straße `Auf Schalmen`



Blick von Westen in das Plangebiet, im Hintergrund Wohnbebauung an der Leo-Wohleb-Straße



Stattliches Feldgehölz am nordwestlichen Rand des Plangebietes

4.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet finden sich keine denkmalgeschützten Objekte bzw. entsprechende Blickbeziehungen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Friedrich-Ebert-Straße und eine von dieser Straße abzweigende Zufahrt erschlossen.

5. Planung

Im Plangebiet soll eine Rettungswache realisiert werden. Das zweigeschossige Hauptgebäude enthält neben Büro-, Sozial-, Ruhe-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen auch Stellflächen für die Rettungsfahrzeuge und einen Saal. Daneben ist ein eingeschossiger Lager- und Garagentrakt angeordnet.

Nach Norden und Osten ist das Areal mit privaten Grünflächen von der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt.

5.1 Sondergebiet

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Rettungswache' ausgewiesen. Damit wird gewährleistet, dass auf dem Gelände ausschließlich Nutzungen stattfinden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Rettungswache stehen. Fremd- und Umnutzungen sind ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

Grundflächenzahl (GRZ)

Sie ist für das Sondergebiet mit 0,50 festgesetzt und liegt damit deutlich unter dem gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert für Sondergebiete von 0,80 (Orientierungswert), um die Bebauung gegenüber der Nachbarschaft nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl von 0,8 orientiert sich an der zulässigen Zweigeschossigkeit für das Hauptgebäude.

Zahl der Vollgeschosse

Das im Osten angeordnete Hauptgebäude darf zwei Vollgeschosse enthalten, während für die weitere Bebauung die Eingeschossigkeit festgesetzt ist. Damit entsteht eine höhenmäßig abgestaffelte Bebauung in Richtung Westen zur freien Landschaft.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist mit 7,50 m festgesetzt und lässt damit maximal zwei Vollgeschosse bzw. ein höheres Garagen- und Lagergeschoss zu. Da ausschließlich Flachdächer zulässig sind, entspricht diese Bauhöhe auch der maximalen Wandhöhe.

Oftmals werden Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen (Be- und Entlüftungen, Klimageräte) oder Treppenhäuser und Aufzüge erforderlich. Um diese Bauteile nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, dürfen sie die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,50 m überschreiten und nicht mehr als 10 % der Gebäudefläche umfassen.

5.3 Weitere Festsetzungen

Höhenlage der Gebäude

Erdgeschoss-Fußbodenhöhen dürfen maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen und orientieren sich damit an der vorhandenen Topographie. Als Messpunkt wird der Schnittpunkt im jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisse festgesetzt. Dieser Punkt ist eindeutig zu identifizieren und vermittelt die Höhen in dem leicht hängigen Gelände.

Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise, die Gebäude dürfen damit maximal 50 m lang werden. Größere Baulängen wären angesichts der kleinteiligen Umgebungsbebauung im Norden und Osten städtebaulich kaum vertretbar.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert. Das innerhalb des Sondergebietes festgesetzte Baufenster orientiert sich am Bedarf und an vorliegenden Planungen und lässt Spielräume für die weitere Planung und Entwicklung des Areals.

Die Baugrenzen bilden gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eine klare Raumkante und schirmen die Verkehrsflächen zur Bebauung hin ab.

Flächen für Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Für Stellplätze werden darüber hinaus im Westen des Plangebietes Flächen ausgewiesen. Sie sind so angeordnet, dass sie von der angrenzenden Wohnbebauung her möglichst wenig in Erscheinung treten.

Verkehrsflächen

Der vorhandene Wirtschaftsweg dient künftig als Zufahrt und wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Er führt zur östlich gelegenen Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße. Der Anschlussbereich ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Siehe hierzu Pkt. 5.5.1.

Private Grünflächen

Entlang der nördlichen und östlichen Abgrenzung des Plangebietes sind private Grünflächen festgesetzt. Sie stellen Abstandsflächen zur angrenzenden Wohnbebauung dar und dienen der Gliederung des Plangebietes und seines Umfeldes. Darüber hinaus übernehmen sie ökologische Funktionen für den Klimaausgleich und die Regenwasser-Rückhaltung bzw. Grundwasser-Neubildung sowie als Habitatstrukturen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abräumungs- und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Abräumungs- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG ausgeführt werden (siehe hierzu auch Pkt. 6.).

Bodenschutz

Die geplante Bebauung lässt nicht unerhebliche Aushubmengen erwarten, deren geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung nachzuweisen ist.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Die Pflanzgebote dienen der Gestaltung des Quartiers und des Straßenbildes. Sie tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Darüber hinaus stellen die festgesetzten Pflanzgebote für Sträucher eine Weiterentwicklung des vorhandenen Feldgehölzes entlang der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes dar und bilden gleichzeitig einen Sichtschutz für die Nachbarschaft.

Erhaltungsgebote für Sträucher

Für das Feldgehölz an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Es übernimmt ökologische Funktionen und dient der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich in das Ortsbild einfügt. Hierzu tragen begrünte Flachdächer bei, die darüber hinaus die Bauhöhen begrenzen und wesentliche ökologische Funktionen zur Rückhaltung des Regenwassers, zur Verringerung der Abstrahlungshitze sowie als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten übernehmen.

Für Fassaden und Wände sind glänzende und glasierte Materialien nicht zulässig, da diese zu unerwünschten Reflexionen in Richtung der Nachbarbebauung führen und das Siedlungsbild am Ortsrand beeinträchtigen könnten. Da dunkle Farben Aufheizung und Abstrahlung begünstigen und damit das Kleinklima beeinträchtigen, sind sie ausgeschlossen.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Erforderliche Einfriedigungen sind zulässig, sie dürfen jedoch eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Daher sind auch Gabionen, blickdichte Zäune etc. ausgeschlossen. Zäune müssen darüber hinaus einen Mindestabstand von 15 cm zur Gelände-Oberkante aufweisen, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu erhalten.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das im angrenzenden Straßenraum verlegte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße erweitert werden muss.

5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser ist in begrünte Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten. Das Plangebiet weist eine ausreichend Größe auf, um diese Flächen anzulegen, wobei hierfür auch die festgesetzten Grünflächen mitgenutzt werden können.

Eine Rückhaltung und Vorreinigung des Regenwassers erfolgt auch durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

• Fläche

Das Plangebiet wird im Bestand landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist unbebaut. Die Planung beansprucht damit erstmalig ca. 4.600 m² Fläche (Plangebiet abzügl. ca. 960 m² Grünflächen).

Große Kreisstadt Donaueschingen - Bebauungsplan 'Tannenäcker II'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juni 2023

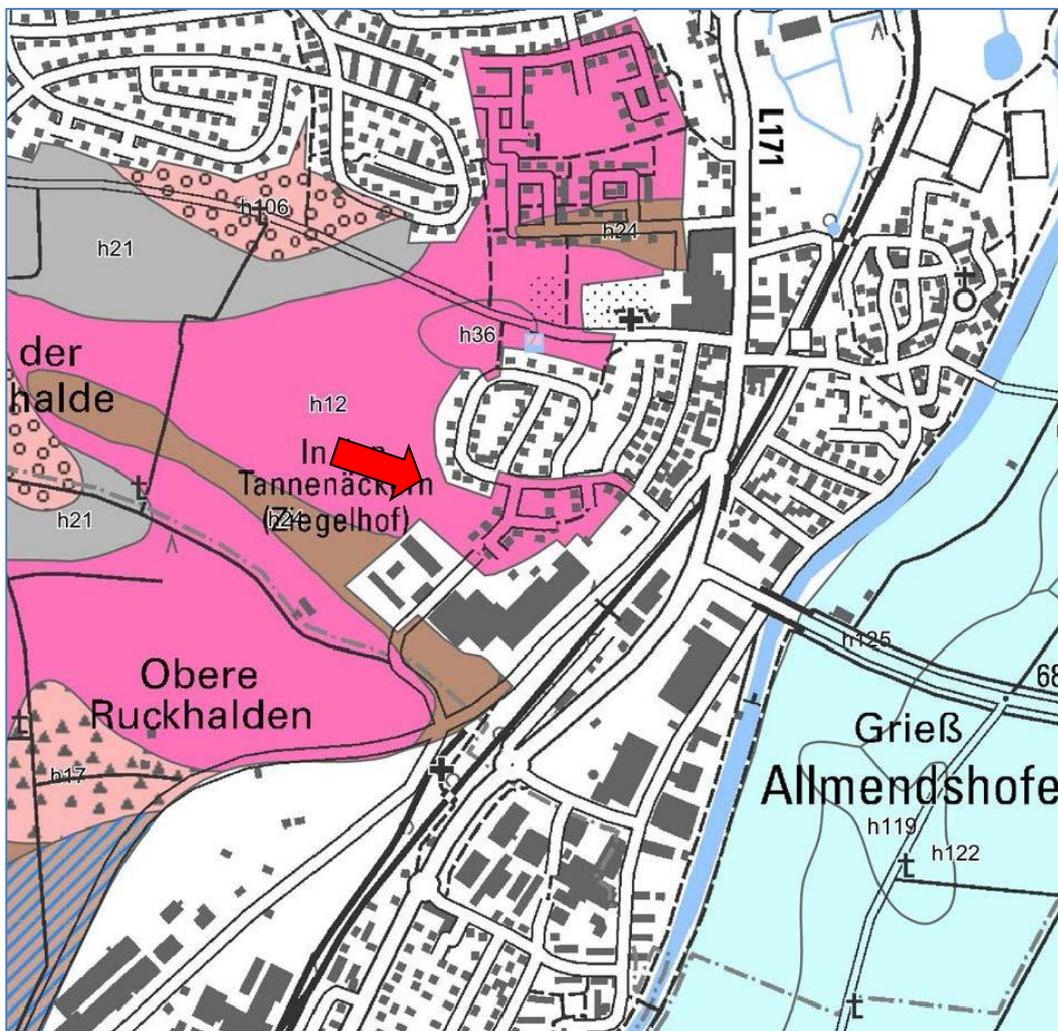
- **Landschaftsbild**

Die Planung stellt einen Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung an den Straßen 'Auf Schalmen' und der Leo-Wohleb-Straße sowie dem Areal des Betriebshofes dar. Es greift damit nicht spornartig in die freie Landschaft ein, sondern ergänzt den Siedlungsrand nach Westen. Durch die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen fügt es sich in die bestehende Baustruktur ein.

- **Boden**

Potentielle Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung, die Anlage von Verkehrsflächen und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen.

Vorherrschende Bodenarten sind Pelosol, Braunerde-Pelosol und Pseudogley-Pelosol aus Fließerden, untergeordnet aus Schwemmschutt (D1).

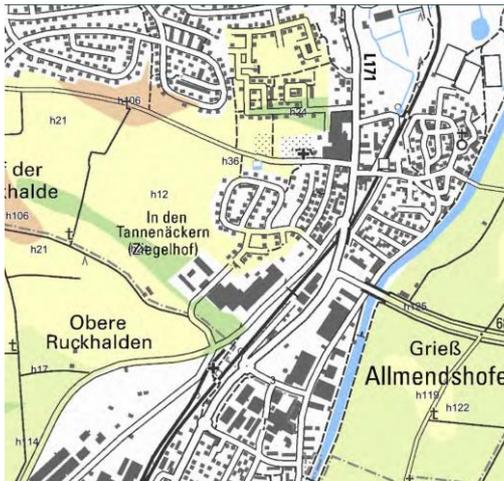


Kartierung bodenkundliche Einheiten (Quelle: LGRB)

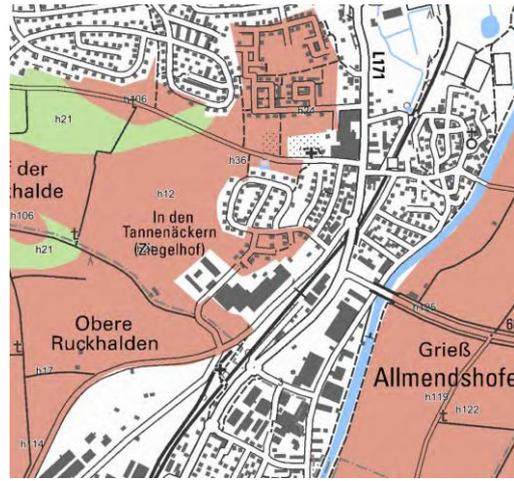
Große Kreisstadt Donaueschingen - Bebauungsplan 'Tannenäcker II'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

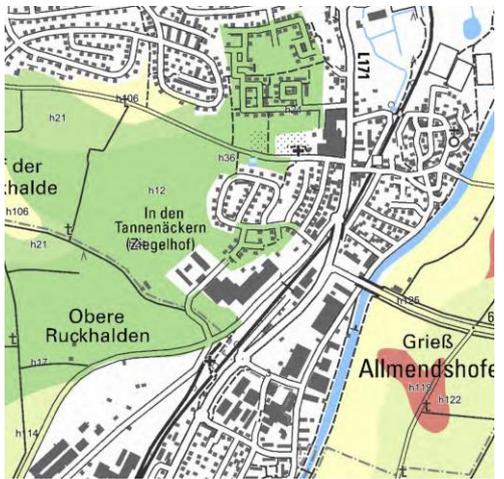
Stand 26. Juni 2023



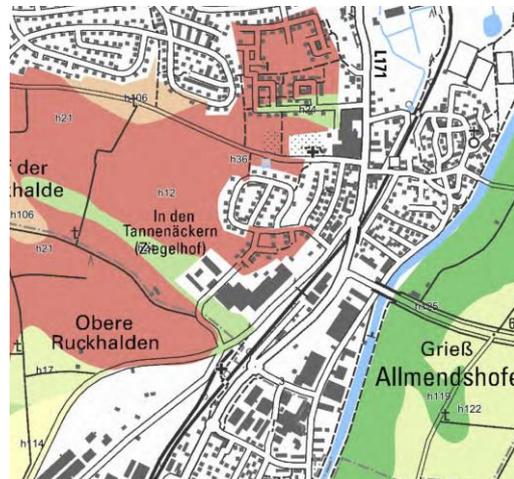
Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Standort für naturnahe Vegetation



Filter und Puffer für Schadstoffe



Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Bodenfunktionen werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktion	Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Mittel (2,0)
Standort für naturnahe Vegetation	Keine hohe oder sehr hohe Bedeutung
Filter und Puffer für Schadstoffe	Sehr hoch (3,0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Gering (1,0)
Gesamtbewertung	1.50

Im Bestand ist das 11.520 m² große Plangebiet unbebaut und unbefestigt.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung stellen sich wie folgt dar:

Sondergebiet = 4.112 m ² GRZ 0,50	= 2.056m ²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 v. H.	= 1.028 m ²
<u>Verkehrsflächen Straßenanschluss / Zufahrt</u>	= 995 m ²
<u>Überbaute / befestigte Fläche gesamt maximal</u>	= 4.079 m ²

Große Kreisstadt Donaueschingen - Bebauungsplan 'Tannenäcker II'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juni 2023

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstücke, wonach Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen sind, führen zu einem zumindest teilweisen Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

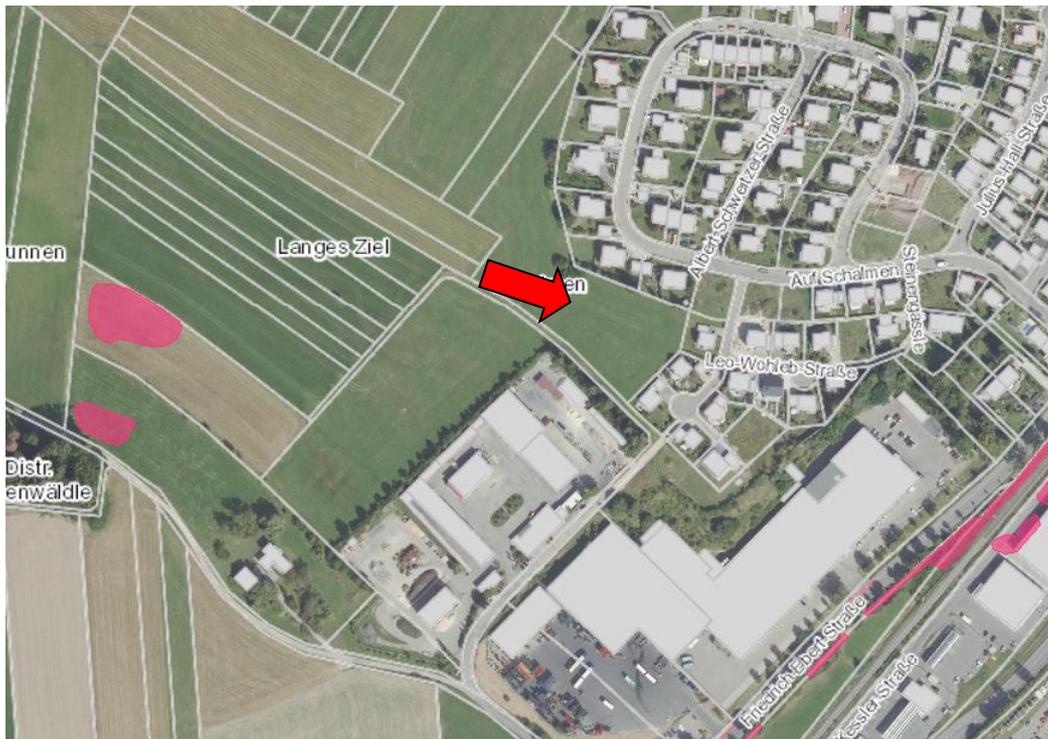
- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Die vorhandene Vegetationsstrukturen bestehen aus dem mäßig intensiven Grünland, dem Grasweg und dem Feldgehölz am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Dabei führt die Planung zum Verlust der Grünlandflächen und zur Befestigung des Weges. Für das Feldgehölz ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes und seinem direkten Umfeld befinden sich keine geschützten Biotope.



Auszug aus der LUBW-Biotopkartierung

Tiere / Geschützte Arten

Die Grünlandflächen sind als potentielle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten zu werten, deren Funktion durch die mäßig intensive Bewirtschaftung eingeschränkt wird. Anhaltspunkte für das Vorhandensein bodenbrütender Arten ergaben sich bei einer Begehung im Juni 2023 nicht.

Dem gegenüber ist das vorhandene Feldgehölz als Brut- und Nahrungshabitat von Bedeutung. Außer für Vögel und Insekten spielt es potentiell auch für Fledermäuse eine Rolle, insbesondere im Zusammenhang mit den linearen Gehölzstrukturen entlang des Betriebshof-Areals.

Geeignete Habitatstrukturen für Reptilien fanden sich nicht.

• Klima / Luft

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Das im Bestand landwirtschaftlich als Grünland genutzte Plangebiet dient der Kaltluftentstehung und der Regulierung des Lokalklimas.

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar und Klimabeeinträchtigungen im Umfeld durch Bau- und Straßenflächen begrenzt erkennbar.

Potentiell beeinträchtigt die Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Baum- und Strauchpflanzungen, extensive Dachbegrünungen und Grünflächen nehmen Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbaren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter anderem:

Hitze: Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode,

Trockenheit: Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung,

Starkregen: Zunahme der Starkregeneignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr.

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folgen nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:

„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (§1 (5) BauGB).

Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden. Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue

Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.

In der vorliegenden Planung wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

- Die unbebauten Flächen dienen der Kalt- und Frischluftproduktion und der Regulierung des Klein- und Lokalklimas.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Grünflächen tragen zur Grundwasserneubildung bei. Mit extensiven Dachbegrünungen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen und die begrünten Dächer die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.
- Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung.
- Standortgerechte Pflanzenauswahl u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

• **Wasser / Hochwasser**

Das eigentliche Plangebiet enthält keine Oberflächengewässer, keine Überflutungsflächen und keine Überschwemmungsgebiete. Die Breg verläuft im Osten mit einem deutlichen Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist von der Planung nicht betroffen.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser-Neubildung. Diese Auswirkungen werden durch die Dachbegrünungen und die Anlage offener Retentions- und Versickerungsflächen reduziert.

Große Kreisstadt Donaueschingen - Bebauungsplan 'Tannenäcker II'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 26. Juni 2023



Gewässerkartierung (Quelle: LUBW)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes 'Gutterquelle'.



Festgesetztes Wasserschutzgebiet 'Gutterquelle'

- **Kultur- und Sachgüter**

Das Plangebiet enthält keine Kulturgüter. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind als Sachgüter zu werten.

- **Mensch / Naherholung**

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Die Rettungswache dient der Daseinsvorsorge.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Festsetzung maximaler Bauhöhen und Bauformen,
- Dachbegrünungen,
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher,
- Erhaltungsgebote für das bestehende Feldgehölz,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.