

TÖBs		
1.	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.1	<p><b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</b>  <b>- Untere Naturschutzbehörde -</b>  <b>Am Hoptbühl 5</b>  <b>78048 Villingen-Schwenningen</b> vom 13.08.2012</p> <p>Der Teiländerungsbereich liegt im Innenbereich. Da die Grundflächenzahl von 0,4 weiterhin Bestand hat, wird trotz verdichteter Bebauung nicht mit einer erheblichen Zunahme der Eingriffswirkung gerechnet.</p> <p>Allerdings wird in Baumbestände und ältere Bausubstanz eingegriffen. Angaben zu möglichen Vorkommen von Vogelarten (z. B. Mauersegler) und Fledermäusen an und in den Gebäuden (Spaltenquartiere, Zugänge Dachbereich) können den Planunterlagen nicht entnommen werden. Nach einer Besichtigung vor Ort sind Ansiedlungen dieser Arten jedoch nicht vollständig auszuschließen.</p> <p>Aufgrund der alten Bausubstanz ist eine erhebliche Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Tierarten nach § 7 Abs. 2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG – u. a. in und an Gebäuden vorkommende Vogelarten (z. B. Mauersegler) und Fledermausarten – beim Abriss der Gebäude nicht auszuschließen. Die Gebäude kommen als ein potenzieller Lebensraum für Fledermäuse (u. a. für Wochenstuben) in Betracht. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind die Abrissarbeiten daher vorsorglich außerhalb der Brutzeit möglicher Gebäudebrüter und außerhalb möglicher Wochenstubenzeiten (Mitte April bis Ende August) durchzuführen. Gleiches gilt für die Entnahme der Gehölze, die im Winter vor dem geplanten Abriss-/Baubeginn zu entnehmen sind.</p> <p>Sollte ein Abriss in den kritischen Zeiten vorgesehen werden, ist vor dem Abriss eine Vorprüfung zu den artenschutzrechtlichen Belangen durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich, um mögliche Beeinträchtigungen zu begutachten und entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können. Hierzu ist</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und folgender Passus in die Bebauungsvorschriften unter „E – Hinweise und weitergehende Empfehlungen“ aufgenommen: <i>„Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit (Mitte April bis Ende August) durchzuführen, gleiches gilt für die Entfernung vorhandener Gehölzbestände.“</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt.</p>

<p>dann eine Begehung des Gebäudeumfeldes sowie des Gebäudes erforderlich. Der Abrisstermin ist daher frühzeitig der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sofern dabei keine Nachweise von Fledermausarten oder von Gebäudebrütern festgestellt werden, ist ein Abriss auch zeitunabhängig möglich.</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird angeregt, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht solartechnisch genutzt werden.</li> <li>- An festgesetzten Baumstandorten sollen gebietsheimische Arten gepflanzt werden. Zudem wäre es aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sinnvoll, eine Mindestanzahl an zu pflanzenden, gebietsheimischen Bäumen bezogen auf die Grünflächen festzulegen (z. B. ein Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grünfläche).</li> <li>- Aufgrund der dichten Bebauung sollten keine weiteren Stellplätze und Carports zwischen den Gebäuden zulässig sein (Begründung Teil A, Punkt 5.1).</li> <li>- In die Fassaden sollen unterhalb des Dachbereichs Fledermaus-Fassadenquartiere und Mauersegler-Nisthilfen integriert werden. Sofern entsprechende Arten an den bestehenden Gebäuden siedeln sollten, wäre dies aus artenschutzrechtlichen Belangen als Ausgleich erforderlich.</li> </ul>	<p>Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.</p> <p>Es wird folgender Passus in die Bebauungsvorschriften unter „C – Örtliche Bauvorschriften, Ziff. 1.2“ aufgenommen: <i>„Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen sowie als Stellflächen für Photovoltaik- oder Photothermieanlagen genutzt werden.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer weitergehenden Festsetzung zur Mindestanzahl an Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen wird abgesehen. Der Bebauungsplan trifft unter A – Ziff. 6 ausreichende Vorgaben hierzu. Zudem ist es Wille der Baugenossenschaft den Änderungsbereich grünordnerisch einzubinden, sodass von adäquaten Baum- und Gehölzpflanzungen auszugehen ist.</p> <p>Notwendigerweise müssen auch für Besucher Stellplätze vorgehalten werden. Damit zum Parken nicht ausschließlich der öffentliche Straßenraum genutzt und für diesen eine Entlastung erreicht wird, werden im zeichnerischen Teil zusätzliche, dezentrale Stellplätze entlang der Straße „Am Altweg“ ausgewiesen. Demnach wird folgender Passus in die Bebauungsvorschriften unter „A – Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 5.1“ aufgenommen: <i>„Oberirdische Stellplätze und Carports sind nur auf den im zeichnerischen Teil durch eine rot gestrichelte Linie festgesetzten Flächen zulässig.“</i></p> <p>Es wird folgender Passus in die Bebauungsvorschriften unter „E – Hinweise und weitergehende Empfehlungen“ aufgenommen <i>„Sollten bei den vorzunehmenden Abrissarbeiten Fledermaus- oder Mauerseglerorkommen festgestellt werden, so sind zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange in den Gebäudefassaden unterhalb des Dachbereichs Fledermaus-Quartiere und Mauersegler-Nisthilfen anzubringen.“</i></p>
--	---

<p>1.2</p>	<p><b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - Am Hoptbühl 5 78048 Villingen-Schwenningen</b> vom 27.07.2012</p> <p>Die in der frühzeitigen Beteiligung am 31.01.2012 geäußerten Belange sind in der aktuellen Fassung größtenteils berücksichtigt worden. Einzelne Hinweise sowie im Weiteren zu berücksichtigende Punkte haben wir nachfolgend nochmals aufgeführt.</p> <p><b>1. <u>Wasserversorgung</u></b></p> <p>Wir gehen davon aus, dass geprüft wird, ob der zusätzliche Bedarf an Trink- und Brauchwasser nach Menge und Druck mit den vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann.</p> <p><b>2. <u>Abwasser</u></b></p> <p><b>2.1 <u>Schmutzwasser</u></b></p> <p>Hausdrainagen dürfen nicht an die Misch-/ Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden</p> <p><b>2.2 <u>Niederschlagswasser</u></b></p> <p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wohnstraßen, Gehwege, Parkplätze etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, soll über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortsnah mit entsprechender Pufferung in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnah Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zusätzliche Trink- und Brauchwasserbedarf wurde bereits geprüft und kann nach Menge und Druck sichergestellt werden (siehe Ziff. 5.2 der Begründung).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert (siehe Ziff. 5.1 der Begründung).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den Umgang mit Niederschlagswasser wird bereits sowohl in den Bebauungsvorschriften (C – Ziff. 4) als auch in der Begründung unter Ziff. 5.1 „Technische Infrastruktur – Schmutz- und Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung“ eingegangen. „Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, sind dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen. Auffangbehälter müssen 6 cbm Nutzinhalt pro Gebäude aufweisen und dicht sein. Der Überlauf ist entweder auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder mit Hilfe einer Drosseleinrichtung an den Regenwasserkanal anzuschließen.“</p> <p>Auf die Einhaltung der sonst genannten Hinweise wird im Zuge Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung geachtet.</p>
------------	---	--

<p>Niederschlagswasser von unbeschichteten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.</p> <p>Bei der Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) darf der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden. Bei der Nutzung von Regenwasser über Zisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Niederschlagswassernutzung vom Trinkwasser-Leitsystem strikt getrennt zu halten ist.</p> <p>Im Hinblick auf eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Versiegelungsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).</p> <p><b>3. <u>Bodenschutz</u></b></p> <p>3.1 <u>Umgang mit Bodenmaterial</u></p> <p>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – zu übermitteln.</p> <p>Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen zu.</p> <p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.</p> <p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt (siehe auch E – Hinweise und weitergehende Empfehlungen der Bebauungsvorschriften).</p>
--	--

<p>die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.</p> <p><u>3.2 Minimierung und Ausgleich von Eingriffen</u></p> <p>Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Mutterboden sowie kulturfähiger Unterboden sind separat zu behandeln, d. h. getrennt abzutragen und zwischenzulagern und anschließend wieder einzubauen.</p> <p>Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten sollen nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden durchgeführt werden.</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes ist die Nachverdichtung im Innenbereich zu begrüßen. Dennoch stellen die geplanten Maßnahmen einen Eingriff in den bodenhaushalt dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Mehrversiegelung) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktion insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf entzogen. <b>Wie an dem Besprechungstermin am 31.01.2012 vereinbart, sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer als Ersatzmaßnahme für die Mehrversiegelung im Plangebiet dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv begrünt werden. Entsprechende Vorgaben sind in den Bebauungsplan verbindlich aufzunehmen.</b></p> <p><u>4. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten</u></p> <p>Auf der überplanten Fläche sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Soweit sich durch Erkundungs- oder Bodenmaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).</p> <p>Die Entsorgung von Bauaushub bei optischen oder geruchlichen Auffällig-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt (siehe auch E – Hinweise und weitergehende Empfehlungen der Bebauungsvorschriften).</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und folgender Passus in die Bebauungsvorschriften unter „C – Örtliche Bauvorschriften, Ziff. 1.2“ aufgenommen: <i>„Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen sowie als Stellflächen für Photovoltaik- oder Photothermieanlagen genutzt werden.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und folgender Passus in die Bebauungsvorschriften unter „E – Hinweise und weitergehende Empfehlungen“ aufgenommen: <i>„Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – des Schwarzwald-Baar-Kreises zu benachrichtigen.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge Genehmigungsplanung</p>
--	--

	<p>keiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.</p> <p><b>5. <u>Grundwasserschutz</u></b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Gutterquelle Donaueschingen“. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone IIIa sind einzuhalten. Wir empfehlen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><b>6. <u>Abschließende Wertung</u></b></p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass dem Bebauungsplan nur zugestimmt werden kann, sofern die oben genannten Belange berücksichtigt werden.</p>	<p>bzw. Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und folgender Passus in die Bebauungsvorschriften unter „E – Hinweise und weitergehende Empfehlungen“ aufgenommen: <i>„Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Gutterquelle Donaueschingen“. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone IIIa sind einzuhalten.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.3</p>	<p><b>Städtisches Wasserwerk Donaueschingen Im Hause</b> vom 13.07.2012</p> <p>Der Bebauungsplan betrifft vier derzeit von uns mit Trinkwasser angeschlossene Gebäude, die auf Kosten des Bauträgers zurückgebaut werden müssen. Die Neuanschlüsse für die im neuen Bebauungsplan angegebenen Gebäude sind mit dem Wasserwerk abzustimmen, die Gesamtkosten trägt hier ebenfalls der Bauträger. Die Rohrnetzdruck- und Rohrnetzleitungsverhältnisse werden sich zur jetzigen Bebauung nicht verändern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>1.4</p>	<p><b>Energiedienst Netze GmbH Schildgasse 20 79618 Rheinfeldern</b> vom 17.07.2012</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände. Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten. Die Versorgung kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen. Eine neue Transformatorenstation ist hierfür nicht erforderlich.</p> <p>Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qua-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungspla-</p>

	<p>lifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch im Rahmen einer Gesamtschreibung erfolgen. Hierfür benötigen wir eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen. Ansprechpartner in unserem Hause ist Herr Biniasz, Tel.Nr. 07623/92-2864, FaxNr. -2820.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.</p>	<p>nung bzw. Bauausführung berücksichtigt.</p>
1.5	<p><b>Unitymedia KabelBW                  Regional Planning STG/VS                  Goldenbühlstraße 15                  78048 Villingen-Schwenningen</b> vom 12.07.2012</p> <p>Gegen den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Auf den Grundstücken zu den bestehenden Häusern in der Straße „Am Altweg“ liegen Breitbandkabel und steht ein Verstärkergehäuse. Wenn die Häuser abgebrochen oder Kabelumlegungen erforderlich werden, verständigen Sie uns bitte rechtzeitig. Unsere Disposition ist Herr Roth, Telefon 07721/6806-3421, E-Mail: martin.roth@umkbw.de. Aus technischer Sicht können die neuen Häuser im Zuge der Bebauung an unser Breitbandkabelnetz angeschlossen werden. Bei Bedarf können wir dem Bauträger ein Angebot unterbreiten.</p> <p>Um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen, bitten wir Sie, uns rechtzeitig über den Fortgang zu informieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt.</p>
<b>2.</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN</b>	
2.1	<p><b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis                  - Baurechts- und Naturschutzamt -                  Am Hoptbühl 5                  78048 Villingen-Schwenningen</b></p>	

2.2	<b>Landwirtschaftsamt Naturschutzbeauftragter Herr Reinhard Schulze Humboldtstraße 11 78166 Donaueschingen</b>	
2.3	<b>Stadtjugendpflege im Hause</b> vom 16.07.2012	
2.4	<b>Zweckverband Gasfernversorgung Baar Pforzheimer Straße 1 78048 Villingen-Schwenningen</b> vom 09.07.2012	
2.5	<b>Deutsche Telekom AG T-Com PTI 32 /Produktionsmanagement Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</b>	

	BÜRGER	
1.	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.1	<p><b>Rechtsanwalt Rolf Dohle</b>  <b>Wilhelmstraße 17a</b>  <b>79098 Freiburg</b>  <u>vertritt</u>  <b>Armgard und Georg Müller, Falkenweg 17</b> (Flst.-Nr. 3455/2)  <b>Andrea und Jürgen Ginter, Falkenweg 19</b> (Flst.-Nr. 3455/3)  <b>Elvira und Michael Sietzy, Falkenweg 2</b> (Flst.-Nr. 3455/12)  <b>Markus Beger, Falkenweg 4</b> (Flst.-Nr. 3455/11)  <b>Roland und Heidrun Bieger, Falkenweg 25</b> (Flst.-Nr. 3455/6)  <b>Petra Bucher, Falkenweg 27</b> (Flst.-Nr. 3455/7)  <b>Elke Tröndle, Falkenweg 29</b> (Flst.-Nr. 3455/8)  <b>Arnold Hohner, Sonnhaldenweg 43</b> (Flst.-Nr. 3449/2)</p> <p style="text-align: right;">vom 03.08.2012</p> <p><b>1. <u>Planungsrechtliche Ausgleichslage</u></b></p> <p>Die oben genannten Grundstücke meiner Mandanten liegen im Geltungsbereich des wohl noch aus den 70er Jahre stammenden Bebauungsplans „Marienburger Straße“. Hinsichtlich der <b>Art</b> der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich</p> <p style="text-align: center;"><i>– also für die durch den Falkenweg erschlossenen Grundstücke –</i></p> <p>ein <b>reines</b> Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist maximal auf 1 beschränkt, lediglich auf den Grundstücken Hohner und Tröndle sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, ergänzt durch die Festsetzung einer GRZ von 0,26.</p> <p>Die im südlichen Planbereich gelegenen, durch die Straße „Am Altweg“ erschlossenen Grundstücke sind als WA festgesetzt mit einer (zwingen-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>den) 2-geschossigen Bebauung. Im westlichen Planbereich südlich des Falkenweges ist <b>als Bestand</b> eine Garagenanlage im Plan eingezeichnet. Nordöstlich hiervon ist eine „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Die Bereiche außerhalb der hier festgelegten Baugrenzen sind nach diesem Bebauungsplan „Marienburger Straße“ <b>nicht</b> bebaubar.</p> <p>Der nun offengelegte Planentwurf strebt für den durch die Straße „Am Altweg“ erschlossenen Bereich eine „<b>Nachverdichtung</b>“ an. Die Stadt ist der Ansicht, die Schaffung neuen Wohnraums sowie die Verdichtung des bereits – auch im näheren Umfeld durch Geschosswohnungsbau – vorgeprägten innerstädtischen Gebiets seien aus städtebaulichen, ökologischen, ökonomischen und infrastrukturellen Gründen vertretbar und vorrangig. Die Innenentwicklung und die Stärkung der innerörtlichen Lagen seien vorrangig gegenüber der Außenentwicklung zu fördern.</p> <p>Durch die Erstellung des neuen Baukörpers entlang des Falkenweges erfolge zudem ein „Lückenschluss“ zwischen der im Norden und Süden gelegenen Bestandsbebauung, der positiv in seiner städtebaulichen Wirkung und somit für das gesamte Gebiet ist.</p> <p><b>2. <u>Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele</u></b></p> <p>Vorab ist zur Vermeidung von Missverständnissen klarzustellen, dass von Seiten meiner Mandanten aus den von der Stadt dargelegten und oben zum Teil wiedergegebenen Gründen eine Nachverdichtung „von Innerortsbereichen“ im Grundsatz akzeptiert werden kann.</p> <p>Sie wenden sich also nicht gegen das „ob“ einer grundsätzlich städtebaulich anzustrebenden Nachverdichtung, sondern vielmehr gegen das „wie“ bzw. gegen das „wie viel“.</p> <p>Hierzu gilt festzustellen: Der Umfang der vorgesehenen „Nachverdichtung“ und damit die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sprengen in völlig unangemessener und rücksichtsloser Weise den vorgegebenen Rahmen und den vorgegebenen Bestand der vorhandenen Bebauung.</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan „Marienburger Straße“ berücksichtigt in durchaus nachvollziehbarer und angemessener Weise das Nebeneinan-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die jetzigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Höchstmaßen gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA), wobei festzuhalten ist, dass für reine Wohngebiete (WR) die gleichen Höchstmaße gelten, ein völlig unangemessener Umfang der Neubebauung hier demnach nicht gegeben ist. Im Sinne der Nachverdichtung und im Vergleich zu anderen, strukturell ähnlich geprägten, innerstädtischen Bereichen entsprechen diese Vorgaben den gängigen städtebaulichen und baurechtli-</p>
--	--

<p>der des entlang des Falkenweges festgesetzten geringeren Bauvolumens in einem <b>reinen</b> Wohngebiet, das sich nach dem damaligen gemeinderätlichen Willen offensichtlich absetzen sollte, zu der weitaus intensiveren Bebauung entlang der Straße „Am Altweg“.</p> <p>Dieses städtebaulich durchaus sinnvolle Konzept wird durch den hier vorgelegten Planentwurf in geradezu grotesker Weise durchbrochen und konterkariert: So setzt der Bebauungsplan im südwestlichen Teil, durch den Falkenweg erschlossen, in einem Bereich, der nach dem bisherigen Bebauungsplan von jeglicher Bebauung freizuhalten war</p> <p>– die Garagenanlage war lediglich als Bestand festgesetzt und genießt insoweit auch lediglich passiven Bestandsschutz –</p> <p>ein 32 m langes und bis zu 12,5 m hohes 4-geschossiges Wohnhaus fest für insgesamt 27 Wohnungen. Damit werden in einem einzigen Gebäude auf einer bisher nicht bebaubaren Fläche so viele Wohnungen geplant, wie die gesamte übrige Bebauung entlang des Falkenwegs ausweist.</p> <p>Diese Bebauung als „Lückenschluss“ zu bezeichnen,</p> <p><i>„der positiv in seiner städtebaulichen Wirkung und somit für das gesamte Gebiet“</i></p> <p>sei, stellt einen kaum noch nachvollziehbaren Euphemismus dar. Richtig ist vielmehr, dass mit dieser Massierung einer Bebauung der bestehende Gebietscharakter entlang des Falkenweges einer sehr gehobenen Bebauung konterkariert und zerstört wird.</p> <p>Ganz unabhängig von diesen allgemeinen Erwägungen ist dieser Baukörper in besonderem Maße rücksichtslos gegenüber den Wohnanwesen Müller, Ginter und Sietzy. Mit dieser hohen und riegelartigen Bebauung werden die Wohnanwesen Müller und Ginter mehr oder minder „eingemauert“.</p>	<p>chen Gegebenheiten, sodass die geplante Bebauung für das Plangebiet selbst und auch dessen Wohnumfeld als verträglich und zumutbar eingestuft wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt in dem angesprochenen Baufenster im nördlichen Bereich maximal drei Vollgeschosse plus Penthouse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,75 m und im südlichen Bereich maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m fest. Insgesamt werden in diesem Gebäude lediglich 13 Wohnungen entstehen. Durch den starken Höhenversatz zum Falkenweg hin, wird das geplante Gebäude jedoch nur mit ca. 8 m (Niveau Straße bis OK Attikabrüstung) und im nördlichen Teil mit ca. 10 m (Niveau Straße bis OK Penthousedach) in Erscheinung treten, sodass es zum Falkenweg hin eher zwei bis dreigeschossig wirkt. Zudem ist das Penthouse über 1,5 m von der Brüstung abgerückt, sodass auch hier eine Zurücknahme der Kubatur erfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Abriss der bestehenden, in die Jahre gekommenen und unschönen Wohnungsbauten und des Garagenhofes wird einer qualitativ höherwertigen, städtebaulich und architektonisch ansprecheren und nachhaltigen Neubebauung Platz gemacht. Weder wird die gehobene Einzelhausbebauung entlang des Falkenweges beeinträchtigt noch der Gebietscharakter konterkariert oder zerstört. Die puristische und klare Architektursprache der Gebäude insgesamt und auch des Gebäudes am Falkenweg ist gerade im Geschoss- und Mietwohnungsbau als positiv und angenehm zu bewerten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist zu sagen, dass die geplanten Gebäude östlich der entlang des Falkenweges befindlichen Einzelhäusern (Eingangsbereiche, Bad, WC, Nebenräume etc.) liegen und somit auf deren Hauptwohnbereiche keinen negativen Einfluss haben. Bezüglich des Wohnhauses Müller ist von Beeinträchtigungen nicht auszugehen, da das Flurstück 3455/2 das südlich gelegenste in diesem Straßenabschnitt des Falkenweges ist und ferner westlich des Falkenweges in einem ungefähren Abstand von ca. <b>16 m</b> (östliche Gebäudewand) zur Grundstücksgrenze der Baugenossenschaft liegt. Der südwestliche Baukörper liegt zudem oberhalb der Grundstücksgrenze des Anwesens Müller, sodass freier Blick auf den Steinweg und den Berg hinab gegeben ist. Hinsicht-</p>
--	--

<p>Während die Festsetzungen des früheren Bebauungsplanes „Marienburger Straße“ hier offensichtlich ganz bewusst zu Gunsten dieser oben liegenden eingeschossigen Wohnbebauung Freiräume zur Verfügung stellen wollten, soll nun zu Gunsten eines privaten Bauträgers der letzte freie Fleck in diesem Bereich in maßloser Weise zubetoniert werden.</p> <p>Im Ergebnis nichts anderes gilt für die übrigen Baufenster, die durch die Straße „Am Altweg“ bzw. durch die vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten erschlossen werden.</p> <p>Insgesamt führen die hier beanstandeten Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsmaß und der zu überbauenden Grundstücksfläche zu einer Verdreifachung der bisher zulässigen Nutzungen. Mit einer angemessenen und auf die übrige Bebauung rücksichtnehmenden „Nachverdichtung“ hat dies alles nicht das Mindeste zu tun.</p> <p>Hinzu kommt: die an die Grundstücke Falkenweg 2 und 4 (Sietzy und Beger) hin orientierten Baufenster reichen bis unmittelbar an die dortigen Grundstücksgrenzen. Dies alles bei einer zulässigen Bebauung von drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss gegenüber einem unmittelbar angrenzenden eingeschossigen Einfamilienwohnhaus in einem reinen Wohngebiet.</p>	<p>lich des Wohnhauses Ginter im Falkenweg 19 ist zu sagen, dass dieses ebenfalls auf der westlichen, also gegenüberliegenden Straßenseite liegt und einen ungefähren Abstand von <b>18 m</b> östliche Gebäudewand bis westliche Baugrenze des geplanten Baufensters aufweist. Beim nördlich des betreffenden Gebäudes befindlichen Wohnhauses Sietzy im Falkenweg 2 liegen ganz und gar ca. <b>23 m</b> zwischen Südseite des Wohnhauses und nördlicher Baugrenze. Angesichts dieser Abstände sind weder massive Beeinträchtigungen (Verschattung, Aussicht) für die genannten Anwohner zu erwarten, noch kann von einem „Einmauern“ die Rede sein. Festgehalten wird auch, dass in diesem Bereich sowohl im südlichen Grundstücksbereich der Familie Sietzy als auch entlang des Falkenweges im Bereich des geplanten Gebäudes ein immergrüner 10 bis 15 m hoher Baumbewuchs (Nadelbäume) vorhanden ist, der Meinung der Einsprecher erhalten werden soll und somit ebenfalls störend bzw. beeinträchtigend wirken könnte.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der im Bebauungsplan festgelegten und auch rechtlich durch § 17 BauNVO gesicherten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird eine angemessene, maßvolle Nachverdichtung erreicht. Durch die Unterbauung des Planbereiches mit Tiefgaragen und deren vollständiger Erdüberdeckung wird die notwendige Erschließung und somit der Versiegelungsgrad minimiert. Die verbleibenden Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen gemäß Bebauungsvorschriften mit durchlässigen Belägen versehen werden. Hinzu kommen weitere Festsetzungen unter A – Ziff. 6 (Anpflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und C – Ziff. 4.1 (Gestaltung der Grundstücksfreiflächen) zur Bepflanzung und Durchgrünung des gesamten Gebietes, sodass zwischen den geplanten, nunmehr „giebelständig“ zur Straße stehenden Gebäuden anteilig mehr gepflegte Grün- und Freiflächen entstehen werden als der momentane Bestand aufweist. Festzuhalten ist auch, dass es sich beim Investor zwar um einen privaten, aber dennoch genossenschaftlichen Bauträger handelt, der auch genossenschaftliche Interessen vertritt, sodass von einer Begünstigung gegenüber dem Bauträger nicht gesprochen werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg notwendigen Gebäudeabstandsflächen sind unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Abgesehen von dieser generell einzuhaltenden gesetzlichen Regelung wird in den Bebauungsvorschriften unter C – Ziff. 3 ein entsprechender Passus aufgenommen. Es ist also gewährleistet, dass Abstandsflächen und etwaige Baulasten nicht auf den benachbarten Grundstücken liegen werden. Zu den Attikageschossen ist zu sagen, dass diese, bis auf das Gebäude im Südwesten, nur zur Straße „Am</p>
--	---

<p>Soweit der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung (wohl) für das vorgesehene große Gebäude im Bereich des Falkenweges die Reduzierung um eine Penthousewohnung gebilligt hat, wird man dieser Maßnahme nicht einmal eine Alibifunktion mit Blick auf die gebotene Rücksichtnahme gegenüber der benachbarten Wohnbebauung zugestehen können, zu groß sind die verbleibenden Auswirkungen der noch zulässigen Bebauung.</p> <p><b>3. Lärm</b></p> <p>Es ist zwar zu konstatieren, dass die Stadt im Blick auf die insbesondere durch die zusätzlichen Wohneinheiten und durch den damit verbundenen zusätzlichen Verkehr ein Lärmgutachten des Ing. Büros Rink, Reute, eingeholt hat. Dieses Gutachten bezieht sich indessen in erster Linie auf die Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgaragen.</p> <p>Soweit ersichtlich, legt das Gutachten zudem mit Blick auf die Beantwortung der Frage nach der Zumutbarkeit zusätzlicher Lärmimmissionen die 16. BImSchV zugrunde (vgl. S. 9 des Gutachtens). Nach diesem Regelwerk gelten für reine <b>und</b> allgemeine Wohngebiete Immissions<b>grenzwerte</b> von tagsüber 59 und nachts 49 dB(A).</p> <p>Es ist äußerst zweifelhaft, ob die 16. BImSchV im vorliegenden Fall für die planungsrechtliche Beurteilung zusätzlicher Lärmimmissionen überhaupt einschlägig ist. Dies dürfte wohl eher gelten für die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau.</p> <p>Bei all dem ist zu berücksichtigen, dass die Wohnanwesen meiner Mandanten in einem <b>reinen</b> Wohngebiet gelegen sind, mit den daraus resultierenden Konsequenzen für die Zumutbarkeit zusätzlicher Emissionsbelastungen.</p> <p>In diesem Zusammenhang erscheint es auch äußerst fraglich, ob die Annahme des Stadtbauamtes zutreffend ist, wonach die jetzt geplante Tief-</p>	<p>Altweg“ in Erscheinung treten, da sie ausschließlich im Osten der geplanten Gebäude angesiedelt sind. Zudem dürfen sie nur maximal 50 % Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen und ihre Außenwandkante muss im Regelfall um mindestens 1,0 m von der Hauptaußenwandkante der Gebäude nach innen abgerückt sein.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005 als einschlägig zu bezeichnen ist. Teil 1 dieses Regelwerks beinhaltet entsprechend seiner Bezeichnung lediglich <i>"Grundlagen und Hinweise für die Planung"</i>. Für eine konkrete Prognose, unter anderem der durch Straßenverkehr, Parkplätze bzw. die Nutzung von Tiefgaragen und anderem verursachten Lärmeinwirkung wird in Abschnitt 7 des genannten Regelwerks (<i>"Die wichtigsten Schallquellen und einschlägige Vorschriften"</i>) die Anwendung der auch zur Lärmprognose im oben genannten Gutachten herangezogenen Regelwerke (RLS-902 und Parkplatzlärmstudie) empfohlen. Die Zulässigkeit von Lärmeinwirkungen begrenzende Referenzwerte werden in DIN 18005-1 nicht angegeben, vielmehr wird dort auf Beiblatt 1 zu DIN 18005-14 verwiesen, in welchem <i>"... als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angeben ..."</i> werden. Allerdings beinhaltet dieses Beiblatt 1 zwar <i>"Orientierungswerte für den Beurteilungspegel"</i> – getrennt für die Zeiträume "tags" und "nachts" –, jedoch keinerlei Angaben, ob und gegebenenfalls auf welche Weise eine eventuell erhöhte Störwirkung von Geräuschen während Ruhezeiten infolge Impulshaltigkeit, Einzeltonhaltigkeit und/oder Auffälligkeit zu berücksichtigen ist.</p> <p>Es ist daher unverzichtbar, bei der Prognose und Beurteilung von Lärmeinwirkungen bereits im Zuge der Bauleitplanung die auch bei späteren Genehmigungsverfahren anlagenspezifisch heranzuziehenden Regelwerke zu berücksichtigen. Dies ist insoweit auch unproblematisch, als die in den für verschiedene Arten geräuscherzeugender Anlagen relevanten Regelwerken (Freizeitlärm-Richtlinie, Sportanlagenlärmschutzverordnung, TA Lärm) festgelegten Referenzwerte (Immissionsricht-</p>
---	---

<p>garagenzufahrt vom <b>Steinweg</b> angefahren wird und nicht über den Falkenweg.</p> <p>In Anbetracht der Geschwindigkeitsbegrenzung im Steinweg (30 km/h), der hier maßgeblichen Vorfahrtsregelung (rechts vor links) und des im unteren Bereich vorhandenen Kindergartens, erscheint es weit eher plausibel, dass die Verkehrsteilnehmer über die Straße „Sonnhalde“ und den Falkenweg zu den Tiefgaragen fahren.</p> <p><b>4. Verfahrensfragen</b></p> <p>Nach den Erläuterungen der Verwaltung zu diesem Bebauungsplanentwurf darf davon ausgegangen werden, dass die gemeinderätlichen Gremien <b>bisher</b> auch den geplanten Umfang der Nachverdichtung – mehr oder minder sicherlich auch mit „Bauchweh“ – akzeptiert haben wegen der von der Baugenossenschaft geplanten <b>Mietwohnungen</b>.</p> <p>Indessen ist kein planungsrechtliches Instrumentarium ersichtlich, das ein solches Planungsziel auch auf die Dauer gewährleisten könnte. Zureichend verbindliche öffentliche-rechtliche Verträge zwischen der Baugenossenschaft und der Stadt liegen nach Einschätzung meiner Mandanten ebenfalls nicht vor. Vertragliche Vereinbarungen mit der Baugenossenschaft ohne eine entsprechende <b>dingliche Sicherung</b> wären im Übrigen wertlos.</p> <p>Es bleibt der Baugenossenschaft daher unbenommen, jederzeit aus den bisher nach außen angepriesenen Mietwohnungen Eigentumswohnungen zu machen. Diese Gefahr ist schon darum nicht nur abstrakt, weil eine solche Nutzung die Finanzierung des Gesamtprojektes wesentlich erleich-</p>	<p>werte) zahlenwertmäßig weitestgehend identisch sind mit den Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Im Zuge der o. g. Bebauungsplanänderung war – wie in Abschnitt 1.1 des genannten Gutachtens ausgeführt – "... <i>eine auf Einwirkungsorte beim ... Anwesen (Falkenweg 2) ... sowie bei dem der Tiefgaragenzufahrt im Kreuzungsbereich Falkenweg/Steinweg benachbarten Gebäude Falkenweg 17 begrenzte Prognose der Lärmeinwirkung und deren Beurteilung durch Vergleich mit einschlägigen Referenzwerten</i>" durchzuführen.</p> <p>Die aus der bestimmungsgemäßen Nutzung der erwähnten Tiefgarage resultierende Lärmeinwirkung auf die Umgebung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gemäß TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen sein. Demgemäß wurde im genannten Gutachten bezüglich der unmittelbar aus dem Betrieb der Tiefgarage verursachten Lärmeinwirkung auf die Umgebung verfahren, das heißt, Ermittlung und Beurteilung dieser Lärmeinwirkung erfolgten gemäß TA Lärm. Lediglich die durch den Tiefgaragen-induzierten Ziel- und Quellverkehr im öffentlichen Verkehrsraum verursachte Lärmeinwirkung auf benachbarte schutzbedürftige Gebäude wurde – wie in Abschnitt 7.4 der TA Lärm vorgegeben – gemäß Verkehrslärmschutzverordnung rechnerisch prognostiziert und anhand der im genannten Abschnitt der TA Lärm genannten, kumulativ anzuwendenden Kriterien beurteilt. Insoweit besteht kein Anlass zu einer Modifikation des genannten Gutachtens.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von Seiten der Baugenossenschaft wurde ein Aufsichtsratsbeschluss gefasst, am Altweg ca. 70 <b>Mietwohnungen</b> zu schaffen. Weitergehende Regelungen/ Festsetzungen innerhalb der Bebauungsplanung sowie weitergehende Verpflichtungen der Baugenossenschaft können nicht erfolgen. Da hier aber ein genossenschaftliches Unternehmen das Bauvorhaben umsetzen wird, das in der Vergangenheit am Markt auch immer mit Mietwohnungsbau aufgetreten ist, ist auch zukünftig von einer genossenschaftlichen und sozialen Nutzung auszugehen.</p>
--	--

	<p>tern könnte.</p> <p>Ich bitte, diese Anregungen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens angemessen zu berücksichtigen.</p>	
1.2	<p><b>Michael Sietzy</b>  <b>Falkenweg 2</b>  <b>78166 Donaueschingen</b> vom 09.07.2012</p> <p>Er bittet zu überdenken, ob der durch die Baumaßnahme verursachte Bodenaushub für Aufschüttungen an der Ostseite seines Grundstückes Nr. 3455/12 zum Ausgleich der Hanglage genutzt werden kann.</p> <p>Des Weiteren bittet er um eine Höhenabhandlung für den derzeitigen Bestand und die vorgelegte Planung, in beiden Fällen Gelände und Gebäude.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Baugenossenschaft hat hierüber Kenntnis erhalten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Mit Übersendung der Abwägungstabelle werden auch die vom Architekturbüro Fiedler &amp; Partner gefertigten Schemaschnitte übersandt.</p>
1.3	<p><b>Jürgen und Andrea Ginter</b>  <b>Falkenweg 19</b>  <b>78166 Donaueschingen</b> vom 06.08.2012</p> <p>Unabhängig davon, ob die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB bei diesen doch sehr markanten Planänderungen rechtlich zulässig ist sind u. a. folgende Punkte einzuwenden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Baukörper am Falkenweg mit ca. 32 m Länge, 12 m Breite und einer Geschosshöhe von 11,75 m stellt in Verbindung mit den heute bestehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern im Falkenweg in seiner geplanten Dimensionierung einen absoluten Fremdkörper dar. Entgegen der Behauptung von Herrn Bunse, befinden sich auf unserer Ostseite auch Wohnbereiche wie z. B. die Essecke im Südosten.</li> <li>2. Die geplante Nachverdichtung ist thematisch nachvollziehbar, aber mit dem Faktor nahe 3 doch deutlich überzogen im Hinblick auf das optische Gesamtbild einer Vergleichsbetrachtung der heutigen bestehenden Gebäudeanordnung/-ausprägung versus neue Planung.</li> <li>3. Die alleinige Betrachtung des Verkehrsaufkommens über ein Gutachten zur Lärmeinwirkung (mit Annahmen, die im Einzelnen auch dis-</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Rechtsanwalt Dohle, Freiburg, wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Rechtsanwalt Dohle, Freiburg, wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer Reduzierung der geplanten Wohneinheiten wird abgesehen. Es wird von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen pro</p>

	<p>kussionswürdig sind) lässt die zu erwartende Parksituation und Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit im Falkenweg völlig außer Acht. Bezogen auf den Umstand, dass erfahrungsgemäß mindestens zwei Kfz pro Haushalt genutzt werden, sollte auch hier eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten erfolgen.</p> <p>In diesem Sinne hoffen wir auf ernsthafte Abwägung der Stadtverwaltung Donaueschingen – die nicht nur einseitig die Interessen einer Baugenossenschaft wie bisher erkennbar verfolgt, sondern auch die zukünftigen Wohnqualitäten aller betroffenen Falkenweganlieger berücksichtigt, mit dem Hinweis, dass es 1994 im technischen Ausschuss einen tragfähigen Beschluss dazu gab.</p>	<p>Wohneinheit ausgegangen, sodass die Tiefgaragen ausreichend bemessen sind und die benötigten 129 Stellplätze vorgehalten werden können. Für zusätzliche Besucherparkplätze werden ebenfalls Stellflächen innerhalb der Tiefgaragen und auch entlang der Straße „Am Altweg“ vorgesehen. Durch dieses Parkierungskonzept wird für das Plangebiet und dessen Umgebung eine Verbesserung der Parksituation erreicht.</p>
<p>1.4</p>	<p><b>Georg Müller</b>  <b>Falkenweg 17</b>  <b>78166 Donaueschingen</b></p> <p style="text-align: right;">vom 08.07.2012</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt erfolge nach BauGB in der Fassung von 2004, die vorgelegte Stellungnahme in der Fassung von 1990, da sich die wesentlichen Grundsätze und Rechtsvorschriften des BauGB nicht geändert haben. Beim Entwurf des Bebauungsplanes handelt sich um eine Bebauungsplanänderung. Nach § 2 Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung.</p> <p><u>Städtebauliche Ordnung im unmittelbaren Umfeld des geplanten WA</u></p> <p>Westlich grenzt, nur getrennt durch den Falkenweg, ein gesetzlich besonders geschütztes Wohngebiet an. Im heute noch rechtskräftigen Bebauungsplan WR ohne Ausnahmen sind in den rechtsverbindlichen Festsetzungen nur einstöckige Einfamilienwohngebäude mit 30°Walmdächern festgesetzt. Östlich grenzt an das Planungsgebiet eine große Siedlung mit überwiegend Einfamilienwohngebäuden mit Gartenanlagen und mit dörflichem Charakter an, wie die Planskizze im städtischen Mitteilungsblatt ganz klar dokumentiert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Rechtsanwalt Dohle, Freiburg, wird verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Anwendung des § 13 BauGB</u></p> <p>Die Anwendung des § 13 BauGB auf die Bebauungsplanänderung ist unangemessen, unzulässig und rechtsbeugend. Es handelt sich auf keinen Fall um eine vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes, sondern um einen radikalen, vollständigen Abbruch aller vier zweistöckigen Wohngebäude mit Satteldächern einschließlich der Garagenzeile und um die radikale Neugestaltung durch den Neubau von sieben dreigeschossigen Baukörpern mit jeweils aufgesetztem Penthouse in Flachdachbauweise, wobei der südwestliche, 32 m lange und 12,5 m hohe Gebäudekomplex § 34 BauGB und § 15 BauNVO widerspricht. Dies ist ein gravierender, massiver Eingriff ins Ortsbild, Natur und Landschaft in einer aufgelockerten, dörflichen Umgebung, unter anderem auch durch die Beseitigung von über 20, 10 bis 15 m hohen ortsbildprägenden Fichten, über 10 Laubbäumen und Sträuchern, ohne die im Bundesnaturschutzgesetz zwingend vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p><u>Anzeige der Bebauungsplanänderung und Stellungnahme zum 32 m langen Gebäude</u></p> <p>Nach § 11 Abs. 1 BauGB sind Bebauungspläne der höheren Behörde anzuzeigen zur Geltendmachung von Verletzungen des BauGB und sonstigen Rechtsvorschriften. Der südwestliche, 32 m lange, 12,5 m hohe Gebäudekomplex an diesem exponierten, höchsten Standort des Plangebietes und in 5 bis 10 m Entfernung von dem gesetzlich besonders geschützten WR ohne Ausnahmen, mit den Festsetzungen von einstöckigen Einfamilienhäusern mit 30°Walmdächern, widerspricht als wuchtiger, erdrückender, für die unmittelbare Nachbarschaft nach Bauordnung unzulässiger, optisch einmauernder Fremdkörper und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB, § 15 BauNVO ein absolut unzulässiges Vorhaben. Er fügt sich auf keinen Fall nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Flächen, der starken Beeinträchtigung des Ortsbildes, der Lage und des Umfangs in die nähere Umgebung ein. An diesem Standort befindet sich derzeit eine das Ortsbild nicht störende, unscheinbare 1,0 bis 2,5 m hohe Garagenzeile mit Pultdächern, abgedeckt durch 10 hohe, ortsbildprägende Fichten. Dieser Zustand besteht seit der Genehmigung des heute noch rechtskräftigen Bebauungsplanes WR ohne Ausnahmen Anfang der 1970er Jahre. Es besteht deshalb ein gewisser Vertrauensschutz nach § 48 Landesverwaltungsverfahrensgesetz. Der mächtige, in Bezug auf die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird klargestellt, dass es sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung handelt. Eine wie hier dargestellte quantitative Beseitigung ortsbildprägender Bäume ist nicht vorgesehen. Zudem sind dennoch adäquate Anpflanzflächen im westlichen Plangebiet und innerhalb der Gebäudefreiflächen geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. § 11 Abs. 1 BauGB beschreibt den städtebaulichen Vertrag, womit der hier genannte Gesetzesbezug nicht eindeutig ist. Nicht sicher ist, ob hier auf § 10 Abs. 2 BauGB verwiesen wird, dass Bebauungspläne und deren Änderungen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedürfen. Sollte dies der Fall sein, ist diese Rechtsvorschrift der Stadtverwaltung bzw. dem Stadtbauamt bekannt.</p> <p>Auch greift § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für dieses Planvorhaben nicht, da es sich hier um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB handelt. § 34 greift <b>nur</b> im so genannten Innenbereich, für den noch kein Bebauungsplan vorliegt, um auch für diese Gebiete eine Regelung und rechtliche Vorgaben zu deren Beurteilung zu haben.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Rechtsanwalt Dohle, Freiburg, wird verwiesen.</p>
--	---

<p>Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB, § 15 BauNVO unzulässige und das Ortsbild sehr stark beeinträchtigende Wohnkomplex mit Tiefgarage, ist eine gravierende Nutzungsänderung und Erweiterung. Sollte er nach § 34 Abs. 3 BauGB auch in veränderter Bauweise gelassen werden, ist nach § 36 BauGB auch die Zustimmung der höheren Behörde erforderlich.</p>	
<p><u>Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz</u></p>	
<p>Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur, Flora, Fauna, Vogelwelt, Landschaft und Ortsbild betreffen die zwei- bis dreifache, höhere Versiegelung und die Beseitigung von über 20, 10 bis 15 m hohen, Ortsbild und Landschaft prägenden Fichten, über 10 Laubbäume und Sträucher durch die Verdichtung des Plangebietes. Für ein so großes Plangebiet besteht nach dem Bundesnaturschutzgesetz die gesetzliche Verpflichtung zu einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch ein Fachgutachten. Außerdem werden für die Ein- und Durchgrünung keine konkreten Festsetzungen, sondern nur Pflanzlisten aufgeführt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Rechtsanwalt Dohle, Freiburg, wird verwiesen. Zudem ist es Wille der Baugenossenschaft den Änderungsbereich grünordnerisch einzubinden, sodass von adäquaten Baum- und Gehölzpflanzungen auszugehen ist.</p>
<p><u>Pkw-Verkehr</u></p>	
<p>Durch die dreifach höheren Wohneinheiten von 28 auf 86 erhöht sich der Pkw-Bestand um das drei- bis vierfache. Bei Zu- und Abfahrten können die Pkw-Bewegungen zwischen über 170 bis über 250 pro Tag steigen. Die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsgrenzwerte von 55/40 dB(A) im geplanten WA selbst werden mit Sicherheit bei Weitem überschritten, erst recht im angrenzenden WR ohne Ausnahmen mit zulässigen Grenzwerten von 50/35 dB(A), insbesondere nachts. Schon der Pendelverkehr der rund 30 Pkw von der Tiefgarage des 32 m langen Gebäudes über den Falkenweg überschreitet mit über 60 Pkw-Bewegungen pro Tag die zulässigen Grenzwerte von 50/23 dB(A). Da der Pkw-Pendelverkehr über den sehr engen „Am Altweg“ nur ganz begrenzt möglich ist, erfolgt der Pendlerverkehr überwiegend über die südliche Aus- und Einfahrt auf die verkehrsfähliche Steinweg-Falkenweg-Kreuzung und über den Falkenweg entlang WR ohne Ausnahmen mit 50/35 dB(A) zur Sonnhaldenstraße. Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Rink, dass trotz der Mehrbelastung Beeinträchtigungen für die umliegenden Grundstücke in nur geringem Maße gegeben sind und die gemessenen und errechneten Werte innerhalb der zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete liegen, ist eine total,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Rechtsanwalt Dohle, Freiburg, wird verwiesen.</p>

<p>verantwortungslose Fehlbeurteilung. Nach öffentlicher Feststellung des Gewerbeaufsichtsamtes verursacht der Pkw-Verkehr im Stadtverkehr einen Geräusch-Schallpegel von 70 bis 85 dB(A), Die zulässigen Immissionsgrenzwerte werden mit 100 %iger Sicherheit sowohl im WA 55/49 dB(A) als auch im WR 50/35 dB meilenweit überschritten, insbesondere auch durch Rangieren und Anfahren sowie nachts, da 40 bis 55 dB(A) dem Schallpegel einer normalen Unterhaltung entspricht und 30 bis 40 dB(A) einer gedämpften Unterhaltung bzw. einem üblichen Hintergrundschall im Hause.</p>	
<p><u>Beteiligung Träger öffentlicher Belange</u></p>	
<p>Aufgrund der im Bundesnaturschutzgesetz zwingend vorgeschriebenen, naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung und des die zulässigen Immissionsgrenzwerte meilenweit überschreitenden Pkw-Pendelverkehrs, hätte die Umweltprüfung auf jeden Fall durchgeführt werden müssen. Es ist ein unabhängiges Lärmgutachten über den Pkw-Pendelverkehr durch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt vorzulegen. Die Notwendigkeit von 86 Wohneinheiten in Bezug auf die Nachfrage ist konkret nachzuweisen, da die Stadt an einigen Standorten durch Bebauungspläne Wohnbaugrundstücke schon ausgewiesen hat. Die Eindämmung des Flächenverbrauchs durch Bebauung und Verkehr hat Vorrang. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Notwendigkeit zu prüfen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, ist ein freies und somit unabhängiges Ingenieurbüro. Von der Erstellung eines erneuten Lärmgutachtens von anderer Seite wird abgesehen.</p>
<p>Nach allgemeinem Verwaltungsrecht widerspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes WA Marienburger Straße den Verwaltungsgrundsätzen: Rechtmäßigkeit, Glaubwürdigkeit, Berechenbarkeit und Vertrauensschutz.</p>	<p>Zwar ist es richtig, dass die Stadt Donaueschingen in der Kernstadt und den Ortsteilen Wohnbaugrundstücke ausgewiesen hat, diese sind jedoch ausschließlich dem Bau von <b>Wohneigentum</b> (Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser bzw. Eigentumswohnungen) vorbehalten. Innerhalb des Planungsgebietes sollen, wie bekannt, überwiegend Mietwohnungen geschaffen werden, da dies innerhalb der letzten Jahre aufgrund fehlender Ressourcen und Investoren nicht erfolgen konnte. Um auch für Menschen attraktiven Wohnraum zu schaffen, die den Wunsch oder die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum nicht haben und gleichwohl einen Flächenverbrauch im unbebauten Bereich zu vermeiden, ist die Durchführung der Planung in ihrer vorgelegten Form vorrangig und notwendig. Somit widerspricht sie auch nicht den genannten Verwaltungsgrundsätzen.</p>
<p><i>An das Regierungspräsidium zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung.</i></p>	