

Bebauungsplan

Breitelen Strangen / Neuaufstellung, 2. Änderung

Begründung zur 2. Änderung (nach § 2 a BauGB)

Stand: 02.02.2016

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1512

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	3
1.2	Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	5
3	PLANUNGSKONZEPT.....	6
3.1	Änderungen des Bebauungsplans.....	6
3.2	Technische Erschließung.....	7
3.3	Flächenbilanz	7
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	7
5	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE	8

Anlage: Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Breitelen Strangen / Neuaufstellung“ vom 13.07.2015.

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Breitelen Strangen / Neuaufstellung“ ist in der Fassung der 1. Änderung seit dem 14. Mai 2010 rechtsverbindlich. Seit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Breitelen Strangen“ sind die dort festgesetzten Gewerbeflächen sukzessive vermarktet worden, sodass derzeit noch 4,3 ha freie städtische Gewerbeflächen des insgesamt 68 ha großen Gewerbegebietes zur Verfügung stehen.

Die noch freien Flächen beschränken sich dabei zum einen auf Bereiche an der Robert-Gerwig-Straße und der nördlichen Raiffeisenstraße und zum anderen auf die hier betreffende Fläche an der südlichen Raiffeisenstraße. Diese Fläche ist ca. 1,5 ha groß und bildet eine nicht unübliche Restfläche, die entsteht wenn Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und Aufteilung an unterschiedlichen Stellen im Gewerbegebiet vermarktet werden.

Die Fläche wurde bisher für die Ansiedlung eines einzelnen großen Gewerbebetriebes zurückgehalten, da die verbleibenden Flächen im Gewerbegebiet kleinteiliger sind. Aufgrund der fixierten Flächengröße und des nicht optimalen Zuschnittes hat sich jedoch bisher kein Interessent für die Fläche entscheiden können.

Die Anfrage von aktuell vier Firmen, die die Fläche erwerben und unter sich aufteilen möchten, stellte den Anlass dar diese 1,5 ha nun an mehrere Betriebe zu veräußern. Die Bebauungsplanänderung wird jedoch notwendig, weil die Fläche aufgrund des äußerst schmalen Zugangs zur Raiffeisenstraße (ca. 60 m), in Verbindung mit einer relativ großen Grundstückstiefe von bis zu 160 m, derzeit nicht sinnvoll teilbar ist.

Es ist daher geplant die Grundstücke über eine zusätzliche Stichstraße zu erschließen und die Flächen einzeln zu vermarkten.

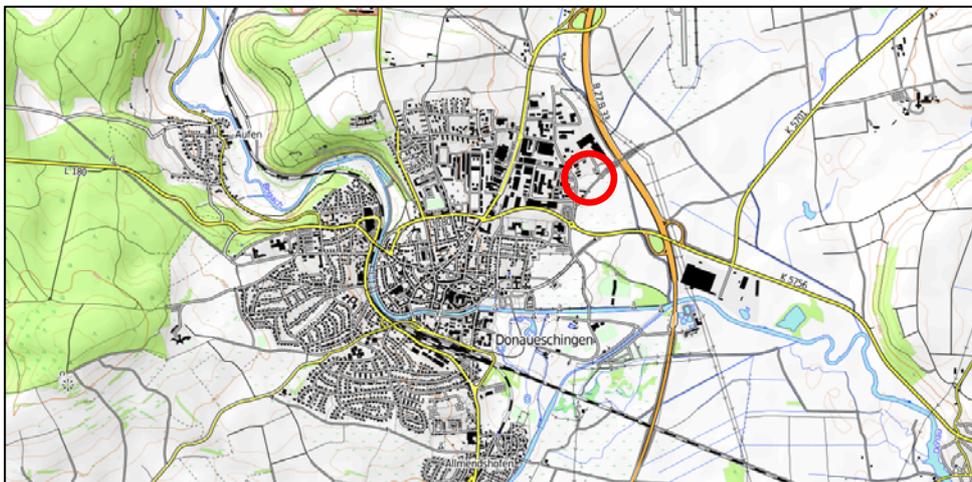
1.2 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 15.321 qm (1,5 ha).

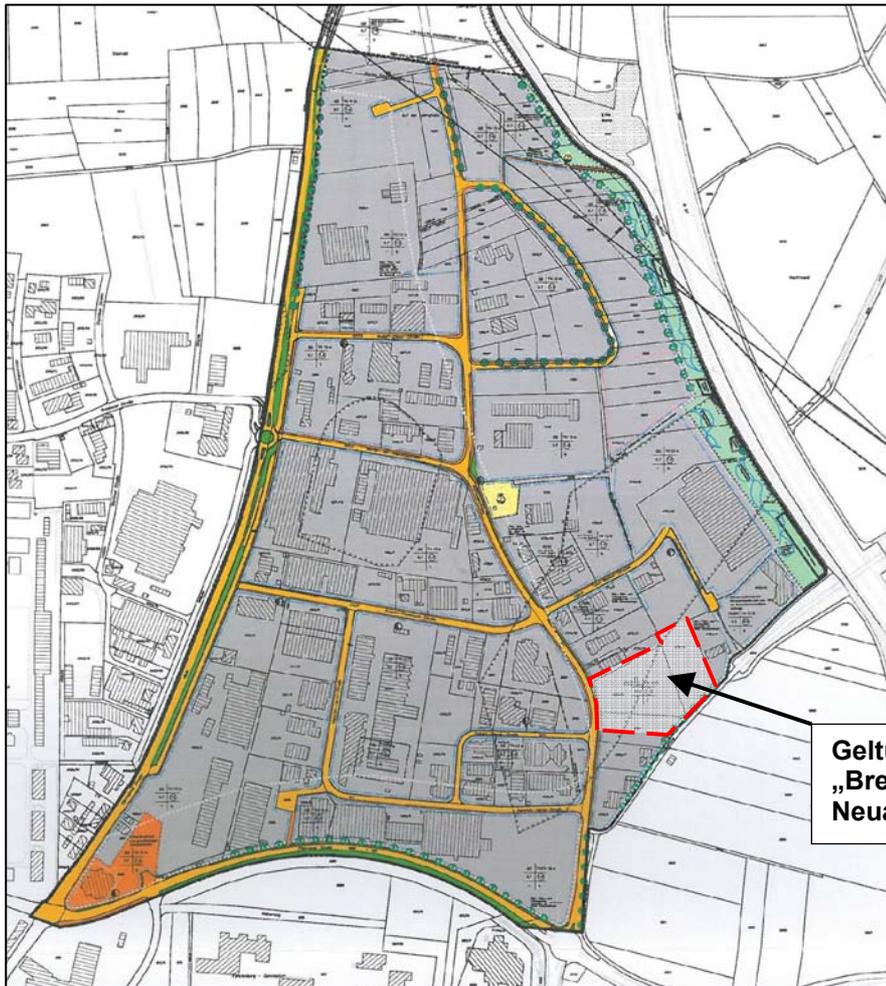
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Breitelen Strangen“ im nordöstlichen Stadtgebiet von Donaueschingen.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung befindet sich am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebiets.

Auf der Westseite schließt die Raiffeisenstraße an. Auf der Ostseite wird die Fläche teilweise durch einen landwirtschaftlichen Weg („Neberweg“) begrenzt. Die Abgrenzung auf der Nord- und Südseite ist jeweils bis zu den umliegenden bebauten Gewerbegrundstücken geführt.

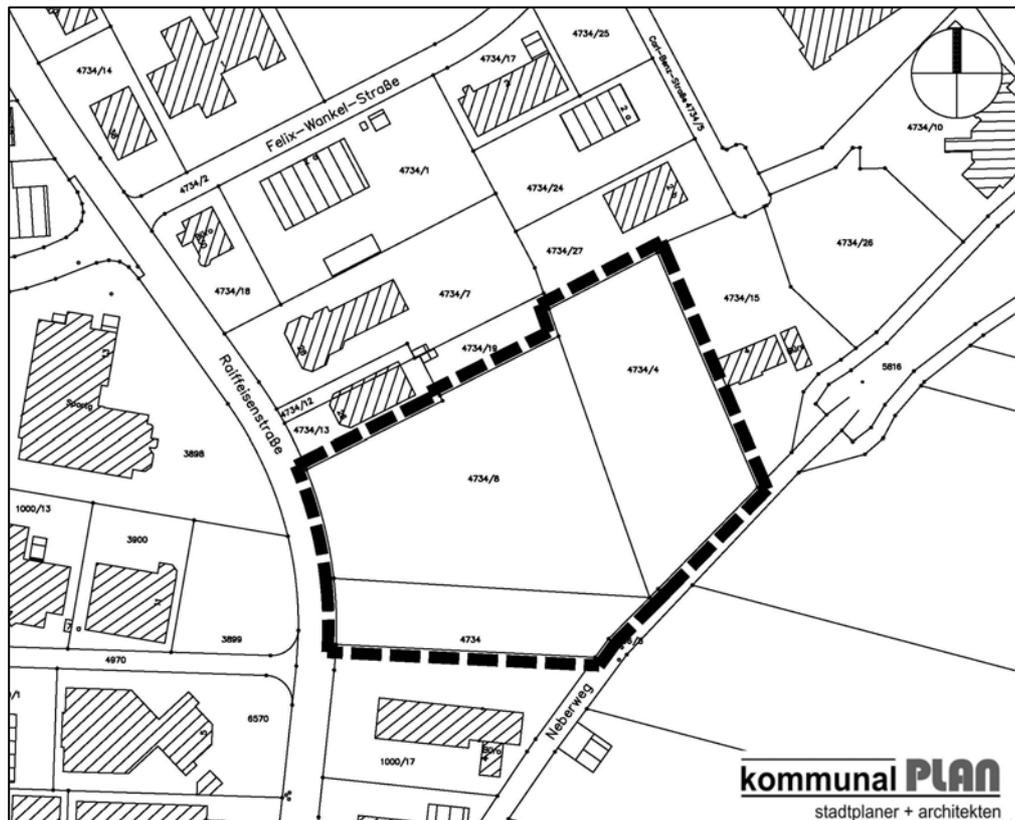


Übersichtsplan: Lageplan der Fläche der Bebauungsplanänderung (Plangrundlage: www.opentopomap.org)



Geltungsbereich B-Plan
„Breitelen Strangen /
Neuaufstellung, 2. Änderung

Übersichtsplan: Lageplan der Fläche der Bebauungsplanänderung (Plangrundlage: www.opentopomap.org)



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die westlich angrenzende Raiffeisenstraße des vorhandenen Gewerbegebiets.

LUFTBILD



Übersichtsplan: Lageplan der Fläche der Bebauungsplanänderung (rot bandiert) mit hinterlegtem Luftbild (Plangrundlage: www.lubw.de)

2 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Stichstraße zur inneren Erschließung sowie für eine bedarfsgerechte Aufteilung der gewerblichen Baufläche geschaffen.

Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan bereitet auch keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Überdies ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 Planungskonzept

3.1 Änderungen des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden im Einzelnen folgende punktuelle Änderungen der Festsetzungen vorgenommen:

Ergänzung einer Stichstraße mit Wendeanlage durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Aufgrund der geplanten Aufteilung der Baufläche in Einzelgrundstücke ist eine neuen Stichstraße mit Wendeanlage zur inneren Erschließung erforderlich.

Ergänzung einer Fläche für öffentliches Verkehrsleitgrün entlang des Neberweges im Südosten zur Führung eines Entwässerungsgrabens.

Aufnahme einer ‚mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche‘ zur Entwässerung der zusätzlichen Verkehrsfläche.

Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im Bereich der Stichstraße und der südöstlichen Gebietsgrenze.

Anpassung der 5 Pflanzgebote im Bereich der südöstlichen Gebietsgrenze



Planbild Bebauungsplan „Breitelen Strangen, 2. Änderung“

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist nur die o.g. Anpassung der Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Die Festsetzungen des Textteils und der örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.2006, mit der Änderung vom 21.10.2009 gelten unverändert weiterhin.

3.2 Technische Erschließung

Die Versorgung der Grundstücke mit Wasser, Energie und Medien wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Entwässerung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes soll mit getrennten Systemen erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird den im Osten des Gebietes vorhandenen Retentionsflächen zugeleitet.

3.3 Flächenbilanz

GI Bauflächen	14.050 qm	91,7 %
Verkehrsfläche	1.050 qm	6,9 %
Öffentliches Verkehrsbegleitgrün	221 qm	1,4 %
Gesamtfläche:	15.321 qm	100%

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Bebauungsplanänderungen werden ausschließlich Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Breitelen Strangen“ überplant.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Demnach entfallen die Erfordernisse für die Erstellung eines Umweltberichts und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a BauGB verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Zur Prüfung der Betroffenheit artenschutz- und naturschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br., vgl. Anlage).

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit geschützter Tierarten ausgeschlossen werden kann. Bei den betrachteten Artengruppen wird weder der Vorbotstatbestand erfüllt, noch kann von einer erheblichen Störung ausgegangen werden.

Umweltbelange stehen der Bebauungsplanänderung somit nicht entgegen. Es sind keine weiteren Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Auf die ausführlichen Darstellungen des Gutachters wird ergänzend verwiesen.

5 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

14.04.2015	Technischer Ausschuss – Aufstellungsbeschluss
23.10.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Einsichtnahme-möglichkeit
24.11.2015	Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den TA
02.12.2015	Bekanntmachung Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung
14.12.2015 bis 20.01.2016	öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 (2); 4 (2) BauGB)
23.02.2016	GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
...	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

Aufgestellt:

Tuttlingen, 02.02.2016

kommunalPLAN GmbH

Stadt Donaueschingen

Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche
Vorprüfung zur 2. Änderung des
Bebauungsplans der Innenentwicklung

"Breitelen Strangen / Neuaufstellung"



Dipl.-Ing. Horst Dietrich
Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23
79100 Freiburg
Tel. 0761/476 46 65

Bearbeitung: F. Kurz, H. Dietrich

Stand 13.07.2015

INHALT

- 1 Bestand und Planung
- 2 Natur- und artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 3 Fotodokumentation

1 Bestand und Planung

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg:

keine Vorgaben (Darstellung als Siedlungsfläche)

FNP-Darstellung:

Gewerbegebiet

Aktuelle Flächennutzungen

Auf den Flurstücken Nr. 4734, 4734/8 und 4734/4 ist überwiegend Gründlandnutzung vorhanden.

Planung

GI, Industriegebiet, GRZ 0,7

2 Natur- und artenschutzrechtliche Vorprüfung

2.1 Ermitteltes und zu erwartendes Arteninventar

Zur Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist eine Relevanzprüfung zu erstellen (Habitatanalyse ohne systematische Erfassung von Individuen im Gelände). Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Einschätzung wurde am 14.05.2015 eine Ortsbegehung durch Dipl. Biol. Franziska Kurz durchgeführt (s. Fotodokumentation, Kap. 3).

Das von der Planung betroffene Gebiet liegt zwischen der Raiffeisenstraße und dem Neberweg in Donaueschingen. Die Fläche kann in eine relativ artenreiche Fettwiese, eine nasse Senke an ihrem südöstlichen Ende und eine von Nitrophyten gekennzeichnete Böschung zu den nördlichen angrenzenden Gewerbeflächen untergliedert werden. Die Wiese wird 2-3 mal jährlich gemäht und somit intensiv genutzt. Die nasse Senke mit entsprechender, mäßig artenreich ausgeprägter Begleitvegetation resultiert aus einem sich auf dem Nachbargelände im Süden anschließenden Wasser-rückhaltebecken, das hier eine Art Überlauf hat. Die Senke führt nur zeitweise Wasser, es sind keine Röhrichte ausgebildet.

Vorkommende Biotoptypen

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Grundwert(Planungsmodul) 13 Ökopunkte / m²
Prüfmerkmale: x 1,2 (mäßig artenreiche Ausprägung)
Feinmodul: 15,6 (III – mittlere naturschutzfachliche Bedeutung)

35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte

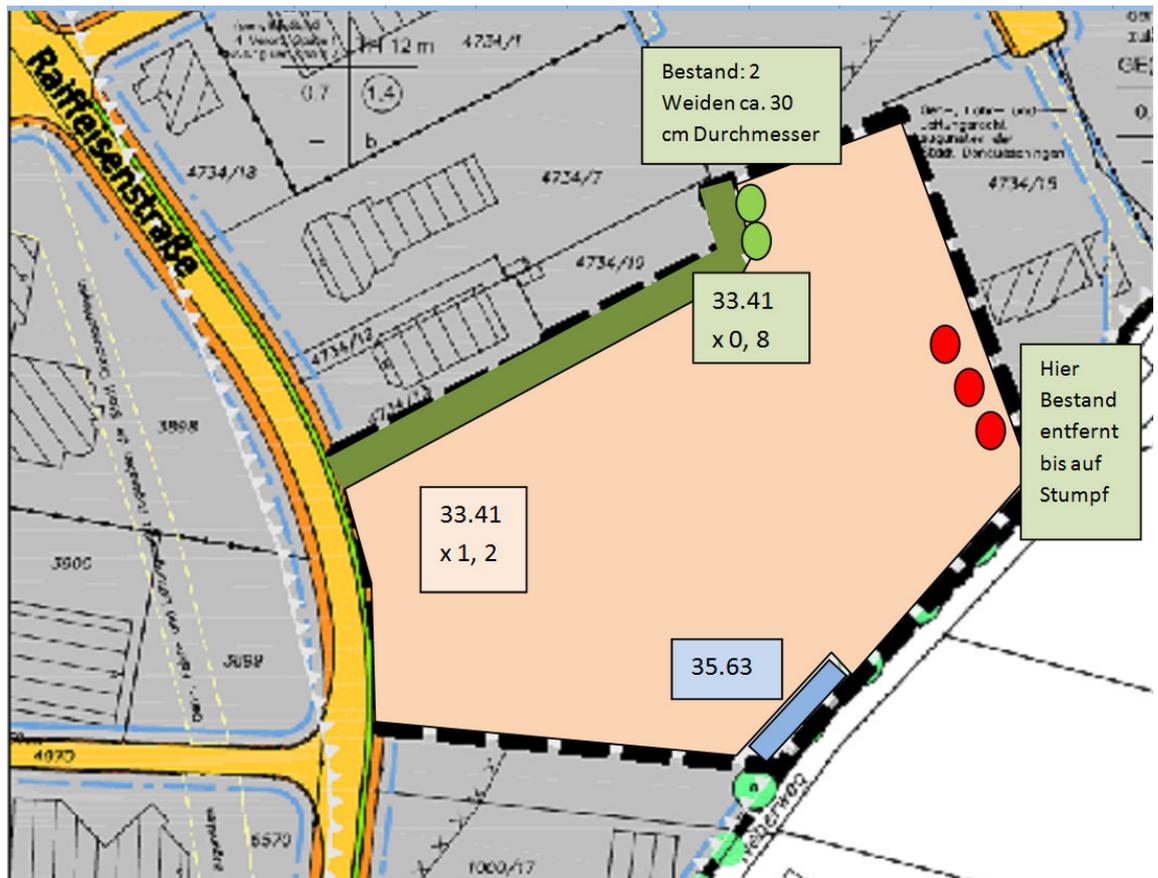
(Nasse Senke im südlichen Bereich)
Grundwert (Planungsmodul) 13 Ökopunkte / m²
Prüfmerkmale: x 0,8 (sehr artenarme Ausprägung)

Böschung zu nördlich angrenzenden Gewerbeflächen:

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Grundwert: 13 Ökopunkte / m²
Prüfmerkmale: x 0,8 (Starkes Auftreten von Düngungszeigern)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits einige Weiden gefällt worden, von denen am 14.05.2015 nur noch die Stümpfe zu sehen waren. Im nördlichen Bereich stehen an der Böschung zum Nachbargrundstück zwei weitere, buschig wachsende Salweiden (*Salix caprea*) mit ca. 30 cm Hauptstammdurchmesser.



1 Biotoptypen und Bestand auf der Fläche "Breitelen"

Arteninventar Wiese

Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*)
Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*)
Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*)
Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*)
Gewöhnliches Rispengras (*Poa pratensis*)
Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)

Hopfenklee (*Medicago lupulina*)
Rotklee (*Trifolium pratense*)
Zaun-Wicke (*Vicia sepium*)
Löwenzahn-Pippau (*Crepis versicaria*)
Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*)
Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acre*)
Löwenzahn (wenig) (*Taraxacum sp.*)
Winterkresse (*Barbarea vulgaris*)

An der Böschung:

Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*)
Brennnessel (*Urtica dioica*)

An vernässter Senke:

Sumpfschilf (*Carex acutiformis*)
Fluss-Ampfer (*Rumex hydrolapathum*)
Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*)

Artengruppen Fauna

Reptilien und Amphibien:

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien und keine Laichgewässer für Amphibien.

Insekten:

Nektarpflanzen und Larvalhabitat für Schmetterlinge sind durch die relativ gute Ausprägung von Leguminosen (Rotklee, Hopfenklee, Zaunwicke) auf der Wiese gegeben. Die Brennnesseln auf der stärker von Nährstoffeintrag gekennzeichneten Böschung stellen für diverse der häufigeren Schmetterlinge gute Larvennahrung dar. Zu erwarten sind auf Grund der Lage und der anzutreffenden Biotoptypen v.a. häufige Schmetterlingsarten, z. B. Kleiner Fuchs und Tagpfauenauge. Durch den Leguminosenanteil ist auch ein Vorkommen von auch Rotklee-Bläuling (*Cyaniris semiargus*) RL. BW - V (Vorwarnliste) und Weißklee-Gelbling (*Colias hyales*) RL. BW. – V (Vorwarnliste) möglich.

Aus der Ordnung der Heuschrecken sind aufgrund der Artenzusammensetzung und Intensität der Flächennutzung allenfalls häufige Arten zu erwarten.

Ein Vorkommen seltener und geschützter Insektenarten kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Die Wiese stellt ein potentielles Nahrungshabitat für verschiedene Fledermausarten dar.

Da sich in der Umgebung des Plangebietes keine Gewässer, Waldränder, Hochstauden-fluren oder artenreiche Wiesen befinden, ist nicht davon auszugehen, dass dieser Bereich eine ergiebige Nahrungsquelle für Fledermäuse darstellt. Die umliegenden Gewerbeflächen mit ihren größtenteils Versiegelten Flächen begünstigen ebenfalls nicht das auftreten von vielen für Fledermäuse interessanter Insekten. Wochenstuben oder Tagesunterstände sind mangels geeigneten Baumbestandes im Geltungsbereich auszuschließen.

Vögel:

Für Vögel ist die begutachtete Fläche ebenfalls kaum als Bruthabitat, sondern allenfalls als Nahrungshabitat zu bewerten. Dabei sind besonders die streng geschützten Greifvögel wie Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Mäusebussard (*Buteo buteo*) zu nennen, die häufig auf Mähwiesen ihre Beute suchen. Bei einer Fläche von über 1,2 ha ist von einer mäßigen Beeinträchtigung des Nahrungsangebotes der lokalen Populationen dieser Arten auszugehen. Weitere auf dem Gebiet als Nahrungsgäste registrierte Arten:

<i>Art, deutsch</i>	<i>Art, lateinisch</i>	<i>Gefährdungsstatus (Rote Liste BW)</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>	nicht gefährdet
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	nicht gefährdet
Elster	<i>Pica pica</i>	nicht gefährdet
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	nicht gefährdet
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V (Vorwarnliste)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V (Vorwarnliste)
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	V (Vorwarnliste)

Bei Arten der Vorwarnliste handelt es sich um Vogelarten, welche aktuell noch nicht gefährdet sind, von denen aber zu befürchten ist, dass sie innerhalb der nächsten zehn Jahre gefährdet sein werden, wenn bestimmte Faktoren weiterhin einwirken.

Alle Vogelarten sind artenschutzrechtlich besonders geschützt. Da im Plangebiet keine aktuell gefährdeten Arten vorkommen und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im dem Plangebiet vorhanden sind, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

2.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist zu prüfen, ob die folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden:

Nr. 1: Fangen, Verletzen oder Töten von Individuen der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen.

Nr. 2: Erhebliche Störung von streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit der Folge einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population.

Nr. 3: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten.

Nr. 4: Entnahme wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen, sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte.

Ergebnis

Eine Betroffenheit geschützter Tierarten kann ausgeschlossen werden. Bei den betrachteten Artengruppen wird weder der Verbotstatbestand nach Nr. 1 und 3 erfüllt, noch kann von einer erheblichen Störung gem. Nr. 2 oder Zerstörung von Standorten gem. Nr. 4 ausgegangen werden.

Maßnahmenempfehlungen

Die Räumung des Baufeldes sollten im Winterhalbjahr (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen, um eine Störung von in möglicherweise in den beiden Salweiden brütenden Vögeln zu vermeiden.

Als Aufwertungsmaßnahme wird eine extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flachen oder flach geneigten Dächern empfohlen.

Eine Dachbegrünung mit Sedum-Kraut-Pflanzen-Gesellschaften lockt Insekten an und verbessert somit das innerörtliche Nahrungsangebot für Fledermäuse und verschiedene Vogelarten. Um den Verlust an Nahrungshabitat für verschiedene Vogel- und Fledermausarten auszugleichen, wäre auch eine Extensivierung der südöstlich angrenzenden Wiesen gut geeignet. Durch eine Verminderung des Düngereintrages wird oft innerhalb weniger Jahre eine deutliche Zunahme an Blütenpflanzen in Mähwiesen und damit verbunden eine Zunahme des Insektenreichtums erreicht.

3 Fotodokumentation



Foto 1: Blick aus süd-östlicher Richtung auf die Vorhabensfläche



Foto 2: Der nördliche Rand des Plangebietes mit Salweiden und einer von Düngeweigern geprägten Böschung



Foto 3: Nasse Senke



Foto 4: Stümpfe der bereits gefälltten Weiden

Freiburg, 13.07.2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H.-R. Dietrich". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Horst Dietrich