



STADTTEIL GRÜNINGEN

Bebauungsplan „Auf der Leimgrube“

Begründung (nach § 2 a BauGB)

Stand: 16.02.2017

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1532

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	6
5	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	6
6	20-KV-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN	7
7	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	7
8	BERÜCKSICHTIGUNG IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	8
9	HINWEISE AUF ALTABLAGERUNGEN	8
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN, BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT	9
10.1	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
11	VERFAHRENSTERMINE	10

Anlage:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Auf der Leimgrube“, Grüningen (Umweltbüro des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen) vom 18.10.2016

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Mehrzweckhalle für den Schul- und Vereinssport sowie anderweitige Veranstaltungen im Ortsteil Grüningen geschaffen werden.

Der Stadtteil Grüningen verfügt derzeit lediglich über eine kleine Gemeinschaftshalle. Diese ist weder behindertengerecht, noch entspricht sie von der Größe und der baulichen Ausstattung den heutigen Anforderungen. Daher ist es schon seit vielen Jahren der Wunsch der Grüninger Bevölkerung und des Ortschaftsrates, eine neue Gemeinschaftshalle zu bauen.

Die intensive Standortsuche wurde durch das hochwassergefährdete Brigachtal und dessen umliegende Steilhänge stark eingegrenzt. Mit dem Areal zwischen dem Sportgelände und der Grundschule Grüningen, am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles, können wichtige Infrastrukturen genutzt und vorhandene Potentiale verbunden werden.

Die Halle soll den Sportanlagen angegliedert werden, um einerseits die lange benötigten sanitären Anlagen für die Sportanlagennutzung bereit zu stellen und andererseits die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die vorhandenen Parkplatzanlagen des Sportplatzes gemeinsam nutzbar zu machen und evtl. zu erweitern.

Des weiteren soll die Halle neben sportlichen Nutzungen sowie kulturellen und öffentlichen Veranstaltungen auch von der nahe gelegenen Grundschule Grüningen genutzt werden können.

Der technische Ausschuß des Gemeinderates hat in öffentlicher Sitzung am 14. Juli 2015 den Aufstellungsbeschuß zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Auf der Leimgrube“ gefasst.

Im weiteren Planungsverlauf wurde im Rahmen einer Variantenuntersuchung durch den Ortschaftsrat Grüningen der bestgeeignete Standort im Bereich des Flst. 639 festgelegt. Ausschlaggebend für die Entscheidung für den ausgewählten Standort im westlichen Bereich des Flst. 639, direkt nördlich des Rasenplatzes, waren folgende Kriterien:

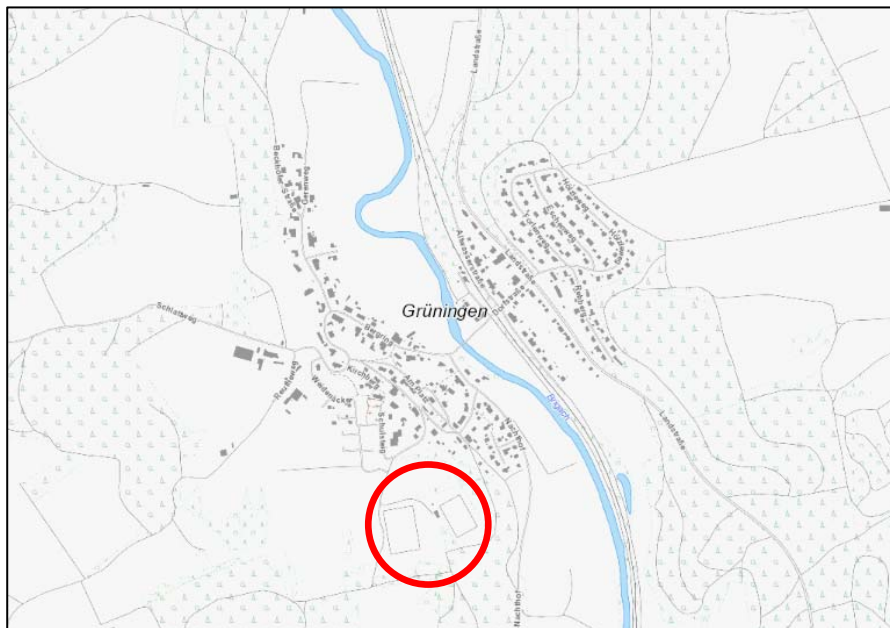
- gute fußläufige Erreichbarkeit von der Grundschule bei einer gleichermaßen guten Zuordnung zum Sportgelände des FC Grüningen
- topographisch bedingt ermöglicht das recht flache Gelände eine gute Bebaubarkeit
- die 20 kV Freileitung, die das Grundstück durchquert, wird nicht tangiert, kann aber durch östlich anschließende Parkplätze unterbaut werden
- die vorhandenen Biotope (Wildhecken) im südöstlichen Grundstücksteil werden nicht tangiert
- das verbleibende Grundstück kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Grüningen.

Der insgesamt ca. 3,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem Neubauareal der Gemeinbedarfsfläche (0,52 ha) auch das bestehende Sportgelände. Dessen bestehende Nutzungen und Einrichtungen, sowie die dort bestehenden Grünstrukturen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Das Neubaugrundstück umfasst ein rd. 5.200 m² großes Areal in der südwestlichen Ecke des Flurstücks 639. Derzeit wird die Fläche als Wirtschaftsgrünland (Mähwiese) genutzt. Nach Süden und Westen wird die Fläche durch die Zufahrtsstraße zum Sportplatz abgegrenzt (Flurstücke 642, 643). Im Norden und Osten schließt die Mähwiese an.



Übersichtsplan: Lage im Ort (Plangrundlage: www.lubw.de)



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangrundlage: www.lubw.de)

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, aufgestellt.

3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003

Im aktuellen Regionalplan ist das gesamte Bebauungsplangebiet in der Raumnutzungskarte als Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche eingezeichnet.

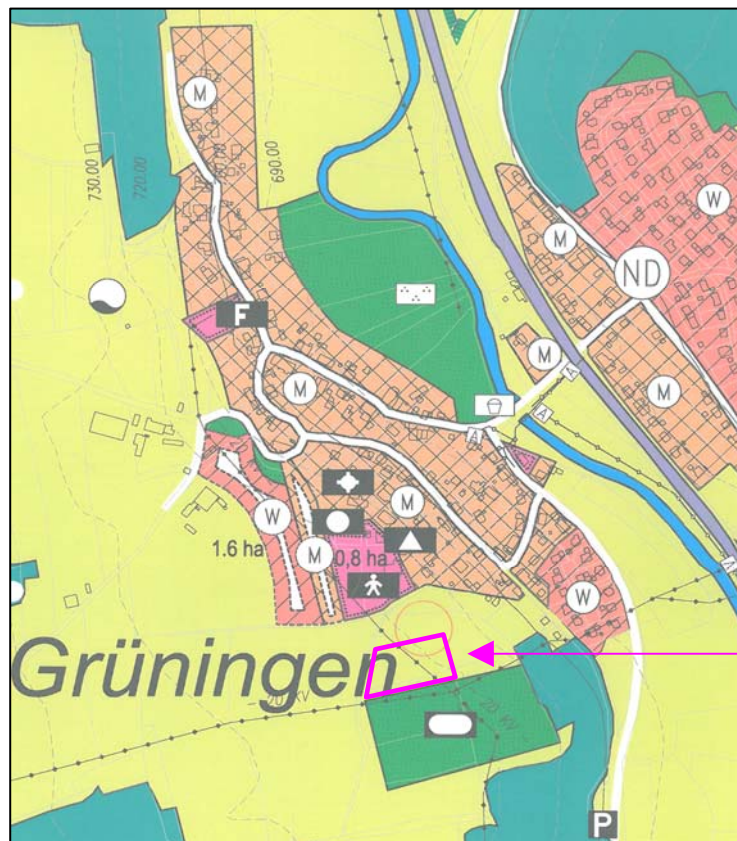
Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neu-Inanspruchnahme von ca. 0,5 ha bisher landwirtschaftlicher Fläche erforderlich.

Flächennutzungsplan GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen, 2020

Im Flächennutzungsplan 2020 vom August 2008 ist der Bereich des bestehenden Sportgeländes als Grünfläche „Sportanlagen“ ausgewiesen, während das Neubaugebiet der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

Eine Umplanung des betreffenden Planbereiches in eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Mehrzweckhalle, ist Teil des parallel laufenden 2. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan 2020 (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Nach den Ergebnissen der bereits durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung (sowohl auf B-Plan als auch auf FNP Ebene) stehen der punktuellen Änderung keine grundsätzlichen Belange entgegen.



Standort der Sport- und Mehrzweckhalle
Bereich der FNP Änderung

Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020

4 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Zur funktionalen Ergänzung der bestehenden Sportanlagen ist der Standort der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle dem Sportgelände angegliedert. Durch die Nähe zur Ortslage von Grüningen und der benachbarten Grundschule ist die Halle auch für den Fuß- und Radverkehr gut erreichbar. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrtstraße zum Sportgelände von der Straße „Schulsteig“ aus. Die Dimensionierung der Straßentrasse berücksichtigt die geplante Anlage eines fahrbahnbegleitenden Fußweges für eine sichere fußläufige Verbindung zur nahen Grundschule. Hierzu wurde die Straßenverkehrsstrasse gegenüber dem Bestand um 1,50 m verbreitert ausgewiesen.

Abgestellt auf die beabsichtigte Nutzung für den Vereins- und Schulsport, sowie für sonstige kulturelle und soziale Veranstaltungen, wird das Neubaugebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“ festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) erfolgt nach Maßgabe der Variantenuntersuchung im Vorfeld des Verfahrens, nach Vorgabe einer Hallen-Entwurfsplanung, unter Einbeziehung der örtlichen Vereine, der Grundschule und des Ortschaftsrates von Grüningen.

Für den Bau weiterer, der Halle zugeordneter Stellplätze wird das Baugebiet östlich des Hallenstandortes im Bereich unter der 20 kV-Freileitung entsprechend erweitert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche sowie der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Mehrzweckhalle“ festgesetzte maximale Grundfläche (GF) von 1.200 qm darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Vorplatz, Wege, Aussenanlagen etc.) bis zu einer Grundfläche von 2.500 qm überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundfläche von 3.600 qm sind zulässig mit Flächen, die mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden (Stellplätze).

Durch die Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine hinreichende Bestimmtheit und eine geeignete Grundlage für die Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) bezweckt.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche wie auch der Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die vorliegende Entwurfsplanung der Mehrzweckhalle.

Der insgesamt ca. 3,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem Neubaugebiet der Gemeinbedarfsfläche (0,52 ha) auch das bestehende Sportgelände. Dessen bestehende Nutzungen, Gebäude und Einrichtungen, sowie die dort bestehenden Grünstrukturen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

5 Technische Erschließung

Die Versorgung der neuen Baufläche mit Wasser, Energie und Medien wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze im Bereich der Straße Schulsteig gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist über den nächstgelegenen Überflurhydranten (UH 0948) in ca. 60 m Entfernung gewährleistet.

Entwässerung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes soll mit getrennten Systemen erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung der Neubaufäche ist durch den Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Schulsteig möglich (ggfs. durch einen direkten Anschluß an den neuen MW-Kanal des Sportgeländes, der parallel zur Zufahrtstraße verläuft).

Das Niederschlagswasser soll dezentral entwässert werden. Geeignete Lösungen werden auf Ebene der Objektplanung geprüft und festgelegt.

6 20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere 20-kV-Freileitungen der Energiedienst (ED) Netze GmbH. Die Leitungen und deren Schutzzonen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Eine Unterbauung der 20 kV Leitungen ist innerhalb der Schutzbereiche unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände von den Leiterseilen nach Vorgabe der maßgeblichen Richtlinien möglich. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger wird empfohlen: *ED Netze GmbH, Schildgasse 20, D-79618 Rheinfeldern, Tel.: 07623 / 92260.*

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Verfasser: Umweltbüro des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen).

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage der Bewertung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung wird unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet.

Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen und Ergebnisse des Umweltberichts:

Durch den Bebauungsplan „Auf der Leimgrube“, Grüningen, kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Betroffen hiervon sind in erster Linie die Schutzgüter Boden und Arten/Biotope.

Schutzgut Arten / Biotope

Die überbaute Fläche geht als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten vollständig verloren. Durch die Positionierung der Mehrzweckhalle in der südwestlichen Ecke des Flurstücks 639 kann die verbleibende Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Wiese bewirtschaftet werden, wodurch der Eingriff minimiert werden konnte. In die geschützten Heckenbiotope wird nicht eingegriffen.

Mit einer zusätzlichen erheblichen Störwirkung auf die Fauna (insbesondere Vögel) durch den Hallenbetrieb ist nicht zu rechnen, da Zufahrt und Parkplätze im Bereich zum Sportplatz hin angeordnet sind und dort schon bislang eine entsprechende Nutzung stattfindet.

Als Ausgleich ist vorgesehen, entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Eingriffsbereichs einen 3 m breiten Heckenriegel zu pflanzen. Die bestehenden Heckenstrukturen im Anschluss nach Osten sollen durch Pflege und Ergänzungspflanzung aufgewertet werden, um einen Anschluss an die geschützten Biotope zu schaffen.

Die Wirkung des Vorhabens kann zusammenfassend als mittel eingestuft werden.

Schutzgut Boden

Während der Bauarbeiten kommt es betriebsbedingt zu Umlagerungen und Verdichtungen. Hiervon sind voraussichtlich fast alle Bereiche des Eingriffsgebietes betroffen.

Im Bebauungsplan wird die maximal überbaubare Grundfläche (GF) mit 2.500 m² angesetzt. Zum aktuellen Planungsstand wird eine vollständige Versiegelung dieser Fläche angenommen. Bei der Planung ist von einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf der versiegelten Fläche auszugehen.

Auf einer weiteren Fläche bis zu 1.100 m² ist eine Befestigung mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Hier kommt es zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen.

Die Wirkung des Vorhabens kann als mittel eingestuft werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für das Schutzgut „Arten und Biotop“ ergibt sich unter Berücksichtigung des planinternen Ausgleichs ein Defizit von 61.371 Punkten, für das Schutzgut „Boden“ ein Defizit von 19.533 Punkten. Das Gesamtdefizit beträgt 80.904 Ökopunkte.

Planinterner Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffs sind im Plangebiet, vorzugsweise im Umfeld der Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Mehrzweckhalle“ 20 hochstämmige einheimische und standortgerechte Bäume 1. oder 2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Festsetzung im Bebauungsplan, Nr. 7.1). Die genauen Standorte sind im Zuge der Freiflächenplanung abzustimmen.

Zur äußeren Eingrünung und zur Einbindung des Baukörpers in die Landschaft wird die Anlage eines Gehölzstreifens aus einheimischen Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzung soll als lockere Hecke entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Eingriffsbereichs auf einer Breite von mind. 2,5 m erfolgen.

Planexterner Ausgleich

Ein Teil des Eingriffs kann durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Baum-/Strauchpflanzungen) ausgeglichen werden. Ein weiterer kleiner Teil kann durch eine externe Aufwertungsmaßnahme im Nahbereich ausgeglichen werden (Anlage eines Feldgehölzes).

Das restliche Defizit in Höhe von 78.003 Punkten wird über das kommunale Ökokonto der Stadt Donaueschingen ausgeglichen. Hierzu werden folgende Maßnahmen herangezogen:

2015/DS1: „Waldrandgestaltung Hasenäcker“, DS-Grüningen: 75.435 ÖP

2009/DS7: „Baumpflanzung Hubertshofen“ DS-Hubertshofen 2.880 ÖP

Auf den Umweltbericht wird verwiesen (Anlage).

8 Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange

Der geplante Hallenstandort liegt etwa 60 m südlich des Ortsrandes von Grüningen. Aufgrund der Distanz zur nächstgelegenen Wohnbebauung aber auch der geplanten Zuordnung der Stellplätze und Freibereiche der Halle, ist nicht mit erheblichen immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch den neuen Hallenstandort bzw. die Hallennutzung zu rechnen.

9 Hinweise auf Altablagerungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich die Altablagerungen „Steinbruch Schasloch“ und „Aufschüttung beim Sportplatz“. Bei diesen beiden Altablagerungen handelt es sich um sogenannte B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz. Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarations-analytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Die betreffenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt (siehe Übersichtspläne unter „B – Hinweise und Empfehlungen“).

Die „Aufschüttung beim Sportplatz“ liegt innerhalb der östlichen Teilfläche des „Steinbruchs Schasloch“. Ein Eingriff in diese Flächen wird im Zuge der Baumaßnahmen nicht erwartet. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen dennoch optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

10 Bebauungsplanverfahren, Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 22.07.2015 im Rathaus Grüningen, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie mögliche Standortvarianten der geplanten Mehrzweckhalle vorgestellt und erläutert wurden.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentl. Belange nach § 4 (1) BauGB wurde ein Scopingtermin am 25.06.2015 angeboten, um insbesondere die Standortfrage mit den beteiligten Behörden abzustimmen. Ergänzend wurden die Behörden / TÖB auf der Grundlage der Vorplanung vom 26.04.2016 bis 13.05.2016 beteiligt.

Die hierbei eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 17.10.2016 bis 21.11.2016.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Sämtliche im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden protokolliert und nach Möglichkeit im Verfahren berücksichtigt.

Eine Zusammenstellung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Dokumentation der Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, enthält die Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Abwägung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorgelegt wurde.

11 Verfahrenstermine

25.06.2015	Scopingtermin Behörden / TÖB
14.07.2015	Technischer Ausschuss – Aufstellungsbeschluss
17.07.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen öffentl. Informationsveranstaltung
22.07.2015	öffentl. Informationsveranstaltung
26.04.2016 bis 13.05.2016	frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung
27.09.2016	Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den TA
07.10.2016	Bekanntmachung Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung
17.10.2016 bis 21.11.2016	öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 (2); 4 (2) BauGB)
28.03.2017	GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
...	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

Aufgestellt:

Tuttlingen, 16.02.2017

kommunalPLAN GmbH