

TÖBs		
1.	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.1	<p>RP Freiburg Abteilung 2 79083 Freiburg i. Br.</p> <p style="text-align: right;">Schreiben vom 07.02.2017</p> <p><u>1. Belange der Raumordnung</u> Der Bebauungsplanentwurf „Hungerbühl“, 6. Änderung ermöglicht eine unter dem Gesichtspunkt des Freiraum- und Landschaftsschutzes zu befürwortende Innenentwicklung (Plansätze 1.1, 1.4, 1.9, 3.1.9 und 3.2.2 Landesentwicklungsplan (LEP) 2002), so dass aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planung vorgebracht werden.</p> <p>Allerdings ist aus unserer Sicht hierbei Folgendes anzumerken:</p> <p>Das Plangebiet liegt nach unserem Raumordnungskataster in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Gutterquellen“. Neben der geltenden Schutzgebietsverordnung sind hier deshalb auch die Planziele 4.3.1 f LEP zu beachten, wonach das Grundwasser sowie genutzte bzw. nutzungswürdige Trink- und Nutzwasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.</p> <p>Nach Grundsatz 3.2.4 S. 2 LEP ist bei der Siedlungstätigkeit auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten. Der Änderungsbereich liegt jedoch nur ca. 25 m von der südlich verlaufenden K 5740 entfernt. Es sollte deshalb sichergestellt sein, dass sich hieraus keine unzumutbaren Lärmbelastungen bzw. Immissionskonflikte ergeben.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach unserem Raumordnungskataster im Bereich des Bauhöhenangabenplanes um den Flugplatz Donaueschingen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine nachteilige Beeinflussung von Grundwasser ist nicht zu erwarten. Zudem sind erstmalig für das Baugebiet Zisternen vorgeschrieben. Neben der Regenrückhaltung soll so auch die Nutzung von Brauchwasser gefördert werden.</p> <p>Die bestehende Wohnbebauung in der Saverner Straße kann als ruhige Wohnlage beschrieben werden. Im weiteren östlichen Verlauf (ca. 300 m) ist die Wohnbebauung sogar unmittelbar an die K5740 angebaut. Die K5740 hat keine derart hohe Verkehrsbelastung, dass mit unverhältnismäßigen Lärmimmissionen zu rechnen ist.</p> <p>Den Hinweis wurde gefolgt. Das Referat 46.2 wurde nachträglich beteiligt. Mit E-Mail vom 22.03.2017 wurden keine Bedenken</p>

	<p>gen - Villingen. Wir regen daher an, auch das Referat 46.2 (Luftverkehr und Luftsicherheit) beim Regierungspräsidium Stuttgart an dieser Planung zu beteiligen.</p> <p><u>2. Planungsrechtliche Situation</u> Anders als in der Bebauungsplanbegründung ausgeführt wurde, ist das Flst. 3306/9 - genauso wie ein Teil des westlich angrenzenden Flst. 3306/10 - im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit noch als „Fläche für Gemeinbedarf“ und <u>nicht</u> als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist daher insoweit bei der nächsten Gelegenheit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.</p> <p><u>3. Umweltauswirkungen</u> Ob bzw. inwieweit die in den Bebauungsplanunterlagen enthaltenen Ausführungen zu den Umweltwirkungen dieser Planung (inklusive einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung) sowie die vor diesem Hintergrund im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p> <p>Das Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises sowie das Referat 46.2 (Luftverkehr und Luftsicherheit) beim Regierungspräsidium Stuttgart erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>ken gegen das Vorhaben vorgetragen. Das Referat 46.2 stimmte dem Vorhaben zu.</p> <p>Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Untere Naturschutzbehörde Am Hoptbühl 5 78048 Villingen-Schwenningen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 08.03.2017</p> <p>Den Planunterlagen liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung bei (ARCUS Ing.-Büro, Bräunlingen), deren Inhalt seitens der unteren Na-</p>	<p>Der Hinweis wird unter Teil C „Hinweise“ aufgenommen.</p>

	<p>turschutzbehörde zugestimmt wird. Aus diesem Gutachten ergibt sich, dass die Baufeldfreimachung (Abriss Gebäude und – soweit erforderlich – Gehölzentnahme) außerhalb der Brut und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen ist (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG). Hierdurch kann auch vermieden werden, dass ggf. umherziehende Fledermäuse, die sporadisch das Gebäude oder Fassadenefeu als Tagesruhestätten nutzen könnten, beeinträchtigt werden. Es wird darum gebeten, in Teil C Hinweise unter 4. Artenschutz auf den speziellen Artenschutz hinzuweisen.</p> <p>Hier soll angeführt werden, dass die vorhandenen Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten sind und dann entsprechend auf die Pflanzgebote angerechnet werden können. Unvermeidbare Eingriffe in die Gehölze sind außerhalb der Brut und Aufzuchtzeit der Vögel und somit im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Anderenfalls müsste nachgewiesen werden, dass keine Brutvögel und Fledermäuse vor Ort brüten bzw. betroffen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Teil C „Hinweise“ aufgenommen.</p>
<p>1.3</p>	<p>Umweltbüro Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen Postadresse: Rathausplatz 1 Büroadresse: Karlstraße 49 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 21.02.2017</p> <p>Bebauungsvorschriften Es sollte eine extensive Begrünung von Flach-/Pultdachflächen vorgeschrieben werden, wie sie in vielen anderen Kommunen bereits üblich ist.</p> <p>Grünordnung Im Rahmen der Baugenehmigung sollte auf die Tolerierung des vorhandenen Baumbestandes auf der benachbarten öffentlichen Grünfläche 3301 verwiesen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen. Die Festsetzung wird angepasst.</p> <p>Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen oder anderweitige Regelungen zur Abwicklung der Baugenehmigung festlegen. Der Hinweis wurde jedoch an den Bauherren weitergeleitet.</p>

<p>1.4</p>	<p>LNV-Arbeitskreis Schwarzwald-Baar im Auftrag des Landesverbandes c/o H. Körner Gumpstr. 15 78199 Bräunlingen</p> <p style="text-align: right;">per Mail 21.02.2017</p> <p>Wir haben gegen den Bebauungsplan keine Bedenken sondern nur folgende Anregungen und Hinweise. Es wäre schön, wenn Sie diese bei diesem Bebauungsplan oder bei zukünftigen Bebauungsplänen berücksichtigen würden. Wir halten sie für wesentlich, um wenigstens einen Teil der Stadtfauna und –flora zu erhalten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Um die Insektenwelt zu erhalten, ist eine Begrünung der Carports und Garagen festzusetzen.2. Die neuartige Bebauung gibt Nischenbrütern keine Möglichkeit so wie früher im Umfeld des Menschen zu brüten. Dafür sind in Zukunft Nischensteine oder Nisthilfen in die Fassaden zu integrieren. So können auch in Zukunft Hausrotschwänze, Mauersegler, Schwalben etc. an unseren Häusern brüten. Ähnliches gilt für Fledermäuse. <p>Allgemeine Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Durch das Eschentriebsterben macht es wenig Sinn, Eschen zu pflanzen. Sie sind aus der Pflanzliste zu streichen und zwar solange bis es resistente Klone gibt.2. Wir können uns eine Reduktion der KFZ-Stellplätze auf 1,5 pro Wohnung vorstellen, um den Flächenbedarf zu reduzieren und einen Anreiz zu schaffen, den ÖPNV zu nutzen.	<p>Der Hinweis wird aufgenommen. Die Festsetzung wird angepasst.</p> <p>Laut artenschutzrechtlicher Vorprüfung wurden keinerlei Anzeichen von Nischenbrütern gefunden. Zudem wurde nachgewiesen, dass Fassaden und Kellerräume des Bestandsgebäudes nicht für Spaltenquartiere geeignet sind. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass Habitate zerstört oder auch nur gefährdet werden. Die Forderung wird zurückgewiesen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Das Herabsetzen der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist kein probates Mittel um den ÖPNV-Anteil zu erhöhen. Es handelt sich hier schließlich nur um ein Mindestmaß. Allein durch das Anlegen einer Garage und der dazugehörigen Zufahrt können zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Forderung wird zurückgewiesen.</p>
------------	--	---

1.5	<p>Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar Humboldtstraße 11 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">per Post am 21.02.2017</p> <p>Von unserer Seite aus bestehen keine Einwände gegen den Planungs-entwurf. Wir möchten Sie aber auf zwei Punkte hinweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollte für den Glasfaserausbau eine Strukturplanung benötigt werden, bitten wir Sie, den Bebauungsplan im DXF- bzw. DWG-Format uns zukommen zu lassen. 2. Vielleicht besteht die Möglichkeit im Rahmen des Bauantrages, dem zukünftigen Bauherrn den Hinweis zu geben, dass bei der Planung auch ein Leerrohr für den Hausanschluss an das Glas-fasernetz vorgesehen wird. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Eigentümer wird in Kenntnis gesetzt.</p>
2	<p>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN</p>	
2.1	<p>Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 08.02.2017</p>	
2.2	<p>Stadt Donaueschingen Tiefbauamt Rathausplatz 1 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">im Hause am 06.02.2017</p>	
2.3	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Straße 2-4</p>	

	78166 Donaueschingen per Mail am 09.02.2017	
2.4	RP Freiburg Referat 46/ Verkehr – Sachgebiet Luftverkehr Bissierstraße 7 79114 Freiburg per Mail am 22.03.2017	
3	Private	
3.1	<p>anonymisiert</p> <p style="text-align: right;">per Schreiben vom 15.02.2017</p> <p>als durch das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst. Nr. 3306/9 betroffener Miteigentümer einer Eigentumswohnung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Flst.Nr. 3306/19 gebe ich folgende Stellungnahme zu der o.g. Bebauungsplanänderung ab:</p> <p>1. Zur Ziffer 2.6 der textlichen Festsetzungen und zum zeichnerischen Teil - Grenzabstand von 2,50 m zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 3306/19:</p> <p>1. Gemäß § 5 Absatz 7 LBO ist durch das geplante Wohngebäude ein Grenzabstand von 0,4 der Wandhöhe, mindestens 2,50 m einzuhalten. Der im zeichnerischen Teil dargestellte Grenzabstand von 2,50 m reicht bei der zulässigen talseitigen Traufhöhe (mehr als die zulässige bergseitige Traufhöhe von 6,50 m) zuzüglich 0,45 m Sockelhöhe keinesfalls aus.</p> <p>2. Wie heutzutage üblich sollte als Bezugsmaß analog § 5 Abs. 7 LBO statt der Traufhöhe die Wandhöhe in den Festsetzungen des Bebauungsplans eingesetzt werden.</p>	<p>Die Bestimmungen des § 5 Abs. 7 LBO sind weiter zu beachten. Sollte also eine Wandhöhe von über 6,25m seitens der Bauherrschaft geplant sein so ist die Wand so weit von der betreffenden Grenze abzurücken bis die Abstandsfläche von 0,4 mal der Wandhöhe eingehalten ist.</p> <p>Die Bezugshöhe der Traufe ist das für die städtebauliche Ordnung wertbestimmende Maß des Straßenbildes. Das ausschließliche Festsetzen einer Wandhöhe würde die Dach- und damit die Traufhöhe außer Acht lassen. Die Forderung wird zurückgewiesen.</p>

	<p>Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Sachverständigenlageplan vorzulegen.</p> <p>2. Zur Ziffer 6.1. der textlichen Festsetzungen:</p> <p>Die Nutzungsart des für zulässig erklärten Gartenhauses ist anzugeben. Es kann sich hier nur um ein Gartenhaus zur Unterstellung von Geräten u.a. handeln. Die Nutzung als Aufenthaltsraum ist auszuschließen. Eine "Partyhütte" zum Grundstück Fist. Nr. 3306/19 hin ist auszuschließen.</p> <p>Eine abschließende Bemerkung:</p> <p>Es ist bedenklich und bedauerlich, dass die Stadt Donaueschingen einem Investor bei der Gewinnmaximierung behilflich ist, auf dem Grundstück abweichend von der Bebauung auf vergleichbaren Grundstücken, abweichend von der bestehenden, gewachsenen Bebauung des Baugebiets eine derartig verdichtete Bebauung und die Errichtung von zwei langen, schmalen Gebäuden mit geringstmöglichem Grenzabstand zulässt.</p>	<p>In einem Bauantrag sind, von einem Architekten auszufertigende Pläne einzureichen. Eine Angrenzeranhörung ist durchzuführen. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch keine Aussagen treffen.</p> <p>Diese Belange sind bereits durch die LBO hinreichend geklärt. Entsprechend § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen nicht abstandsflächenprivilegiert.</p> <p>Angesichts des stetig hohen Landverbrauchs (Bauen auf der „grünen Wiese“) ist auch die Stadt Donaueschingen bestrebt der Bundeszielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ selbst in kleinerem Maßstab – sofern es städtebaulich vertretbar erscheint – nachzukommen.</p>
--	--	--