



Bebauungsplan „Kreistierheim“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 21.09.2017

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1705

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanverfahrens.....	3
2	Bebauungsplanverfahren.....	4
3	Alternativenprüfung.....	4
4	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
5	Rahmenbedingungen und Vorgaben	6
	5.1 Flächennutzungsplan GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen	6
	5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	6
	5.3 Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ / Grundwasserschutz	7
	5.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen ...	7
6	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	8
7	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
8	Technische Erschließung des Baugebietes.....	9
	8.1 Entwässerungskonzept	9
9	Erläuterung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.....	10
	9.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
	9.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
	9.4 Private Grünflächen.....	11
	9.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
	9.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
	9.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	12
	9.8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind / Anbauverbot B 27	12
	9.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	12
10	Flächenbilanz	12
11	Bebauungsplanverfahren.....	13
	11.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13
	11.2 Verfahrenstermine.....	14

ANLAGEN:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Kreistierheim“, Büro Arcus, Bräunlingen, vom 20.09.2017

Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Bericht Nr. 17 GS 059 vom 29.05.2017 der Soundplan GmbH, Backnang.

1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Kreistierheims in Donaueschingen. Im Zuge des geplanten Ausbaus der B 27 und der Umgestaltung des Donauursprungs soll das bisherige Gebäude des Kreistierheims zu Gunsten eines Neubaus aufgegeben werden.

Mit dem anstehenden 4-spurigen Ausbau der B 27 rückt die Bundesstraße gut 30 m näher an den Zusammenfluss von Brigach und Breg. Dieser würde dadurch nahezu überbaut werden und aus landschaftsgestalterischer Sicht eine starke Beeinträchtigung erfahren. Mit dem Ziel einer umweltgerechten Umgestaltung und landschaftsgestalterischen Aufwertung des bisher kanalisierten und naturfern ausgebauten Zusammenflusses, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, ein Konzept zur Rückverlegung des Zusammenflusses von Brigach und Breg entwickelt. Der Zusammenfluss soll von der B 27 nach Westen abgerückt werden. Dabei entsteht ein naturnahes „Mündungsdelta“ mit einem Auepark. Die naturnahe Gestaltung folgt den Zielen der Wasserrechtsrahmenrichtlinie. Zusätzlich kann im Rahmen dieser Maßnahme auch Retentionsraum geschaffen und ein Beitrag für den Hochwasserschutz geleistet werden.

Von den geplanten Umgestaltungsmaßnahmen sind die westlich des Zusammenflusses von Brigach und Breg gelegenen Standorte des Kreistierheims und das Gelände der Hundefreunde betroffen. Für das Kreistierheim werden bereits seit längerer Zeit Modernisierungsmaßnahmen und auch ein Neubau an anderer Stelle diskutiert. Beide Gebäude liegen im Überschwemmungsgebiet und werden schon bei kleineren Hochwässern (HQ 20 bis 50) überflutet. Die Verlagerung des Areals der Hundefreunde und des Kreistierheimes sind Voraussetzung für das Projekt zur Renaturierung des Donauursprungs.

Für das Kreistierheim konnte ein neuer Standort im Haberfeld, zwischen der B27 im Osten und dem westlich gelegenen Gelände der Kleintierzüchter gefunden werden. Das Areal liegt derzeit im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Donaueschingen. Der Standort befindet sich in ausreichender Entfernung von der nächsten Wohnbebauung, sodass eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Lärm und Geruch ausgeschlossen werden kann. In unmittelbarer Nähe, östlich der B 27 befindet sich die Verbandskläranlage. Die Verkehrserschließung und die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser sind somit gewährleistet.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen durch Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Kreistierheims geschaffen werden. Die hierzu notwendige Änderung im Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren durchgeführt und steht bereits vor dem Verfahrensabschluß.

2 **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im gesetzlichen Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) aufgestellt. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Die Aufstellung erfolgt im gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.

3 **Alternativenprüfung**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens und des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung wurden die Standortoptionen im Umfeld Donaueschingens geprüft und nach geeigneten Standorten für das Kreistierheim gesucht. Maßgeblich für die Auswahl waren insbesondere folgende Anforderungen an den Standort:

- für die untergebrachten Tiere ist eine relative Störungsarmut erforderlich,
- der Abstand zur nächsten (Wohn)bebauung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen muss ausreichend groß sein, um Belästigungen durch die untergebrachten Tiere (z.B. Hunde in Freigehege) zu vermeiden,
- ausreichende Größe des Geländes für Außengehege und Auslauf,
- gute Auffindbarkeit und Erreichbarkeit,
- angemessener Erschließungsaufwand der Baufläche.

Standortalternativen scheiterten an diesen Vorgaben, an der Flächenverfügbarkeit oder an höheren Eingriffen in Schutztatbestände.

4 **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Donaueschingen, rd. 250 m südlich des Zusammenflusses von Breg und Brigach. Östlich grenzt der Planungsraum unmittelbar an die Trasse der B 27 an, die in diesem Bereich 4-spurig ausgebaut wird.

Beschreibung der Nutzungssituation (gemäß Umweltbericht): Das komplette Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen im S, W und N werden als intensives Wirtschaftsgrünland genutzt. Im Osten verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, an den sich der Damm und Trasse der B 27 anschließt. Gegenüber dem Bestand verschieben sich durch den laufenden Ausbau der B 27 diese Verkehrsflächen nach Westen bis an das geplante Sondergebiet.

An das Grünland im Westen schließt sich die Kleintierzüchter und Kleingartenanlage Haberfeld an. Im Süden verläuft der Gutterquellgraben mit angrenzenden Grünland- und Biotopflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,56 ha, davon werden rd. 0,67 ha als Baufläche ausgewiesen und für die Bebauung mit den Gebäuden und Nebenanlagen des Tierheims vorgesehen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets (rd. 0,9 ha) wird als Grünflächen ausgewiesen und soll als „Auslauffläche“ genutzt werden.

Für detaillierte Beschreibungen zur Bestandssituation wird auf dem Umweltbericht verwiesen (Anlage).

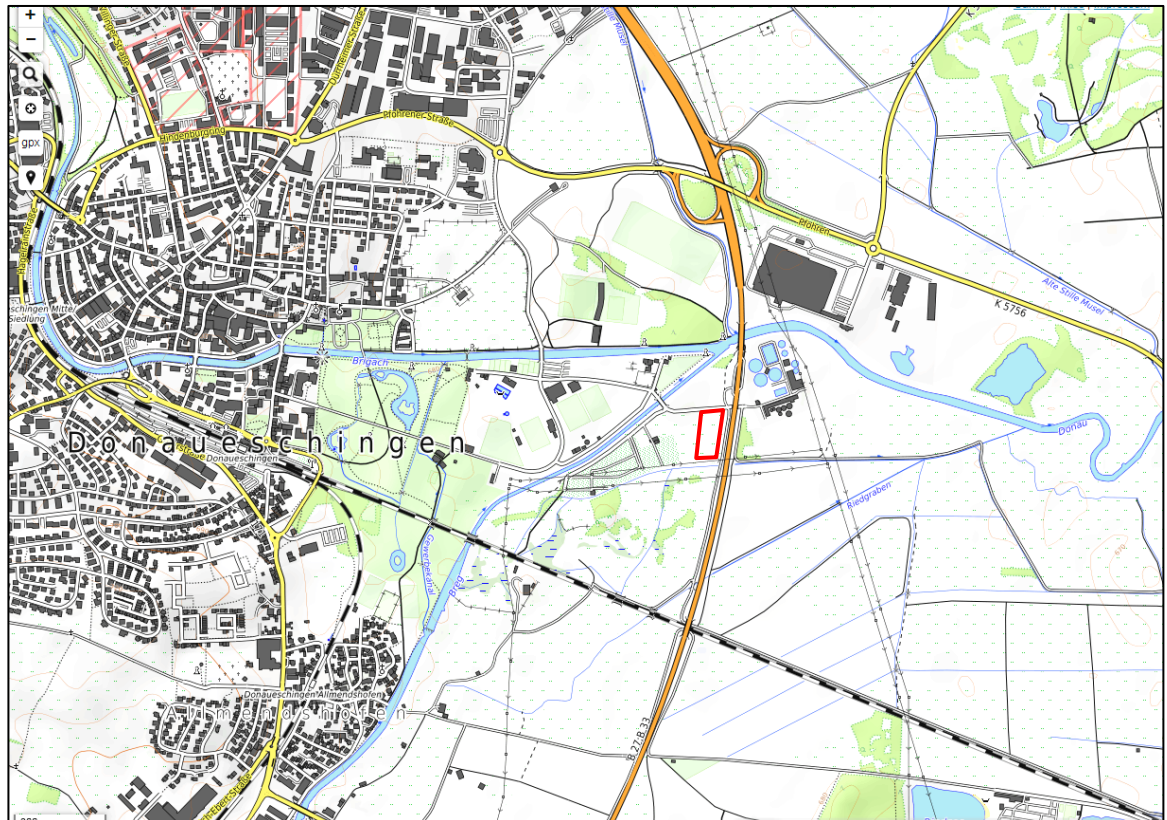


Abb.: Lage des Plangebiets (rote Abgrenzung) östlich von Donaueschingen. (Plangrundlage: opentopomap)



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Luftbild: www.lubw.de)

5 Rahmenbedingungen und Vorgaben

5.1 Flächennutzungsplan GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen

Bei dem Plangebiet handelte es sich bisher um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB.

Der Planbereich war bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 für den Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher durch eine parallele Änderung des FNP vorbereitet. Die Verbandsversammlung des GVV Donaueschingen hat am 28. Juni 2017 die Änderung zur Ausweisung einer Sonderbaufläche "Kreistierheim" beschlossen. Die Änderung wurde zwischenzeitlich durch die Raumordnungsbehörde genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

5.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

5.2.1 Lage im regionalen Grünzug

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines im Regionalplan ausgewiesenen „regionalen Grünzuges“. Nach Planziel 3.1 Regionalplan sind regionale Grünzüge als größere naturnahe Freiflächen von Überbauung freizuhalten, wobei allerdings standortgebundene bauliche Einrichtungen der Land- und Forstwirtschaft, der technischen Infrastruktur und Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport hiervon ausgenommen sind, soweit sie die Funktion der Grünzüge nicht beeinträchtigen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen des Regionalplans wurde bereits auf Flächennutzungsplanebene intensiv in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Raumordnungsbehörde RP Freiburg, Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg) geklärt.

Gegen die Planung, bei der es sich lediglich um die Ausweisung eines „Ersatzstandortes“ für den aufgrund der geplanten Rückverlegung des Zusammenflusses von Brigach und Breg zu verlegenden bisherigen Tierheimstandort handelt und zu der es wegen der nördlich des Weges gelegenen Altlast auch keine standortnahe Alternative außerhalb des regionalen Grünzuges gibt, bestehen demnach keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken.

Dies wird aus raumordnerischer Sicht wie folgt begründet:

- Die geplante Ausweisung des Sondergebietes erfolgt möglichst flächensparend und direkt angrenzend an die östlich verlaufende B 27.
- die geplante Sonderbaufläche betrifft nur eine relativ kleine Restfläche des sich ansonsten i. W. großräumig östlich der B 27 sowie südlich des Kleingartenbereiches erstreckenden Grünzuges.
- der Bereich ist hier schon heute v.a. durch seine Lage direkt an der B 27 sowie zwischen der ebenfalls bereits innerhalb dieses Grünzuges liegenden Kläranlage (ca. 45 m östlich) einerseits und dem Kleingarten- bzw. Kleintierzüchtergelände (ca. 150 m westlich) andererseits vorbelastet bzw. in seinen Freiraumfunktionen eingeschränkt und
- der durch die jetzige Planung berührte Grünzug dürfte insgesamt betrachtet daher wohl keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erfahren.
- Zudem liegt die vorgesehene Baufläche lediglich am nördlichen Rand und damit nach übereinstimmender Ansicht des Regierungspräsidiums und des Regionalverbands noch im Ausformungsbereich des dort festgelegten, nicht parzellenscharfen regionalen Grünzuges, so dass auch insoweit hier keine Verletzung des Planziels 3.1 Regionalplan vorliegt.

5.2.2 Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mehrere Fließgewässer. Die Breg und die Brigach vereinigen sich wenig nördlich des Plangebietes zur Donau. Im Süden verläuft der Gutterquellgraben, der von der Gutterquelle kommend nach Osten zur Donau fließt. Für diese Fließgewässer ist ein großräumiges Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (ÜSG ÜSG-Brigach-Breg / Donaueschingen 520.326.000.007).

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets im Bereich des HQ 10 bis HQ 50.

Zur Schaffung der Voraussetzungen für die wasserrechtliche Zulässigkeit der Planung wurde durch die Stadt Donaueschingen eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt.

Um die Hochwassersicherheit der Baufläche des Kreistierheims zu gewährleisten, muss die Baufläche um rd. 1,50 m über das jetzige Geländeniveau angehoben werden. Der erforderliche Retentionsausgleich wird planübergreifend im Rahmen der Renaturierung des Zusammenflusses Brigach und Breg erbracht. Durch die dort geplanten Maßnahmen ist mit einer deutlichen Erhöhung des Retentionsraumes zu rechnen.

Die wasserrechtliche Genehmigung für das Vorhaben wurde durch das Landratsamt SBK, Amt für wasser- und Bodenschutz (Entscheidung vom 11.08.2017) bereits erteilt.

Die Genehmigung steht unter der Auflage, dass der Bauherr im Zuge der Ausführungsplanung noch eine exakte Bilanzierung des erforderlichen Retentionsausgleichs dem Amt für Wasser- und Bodenschutz vorlegt.

5.2.3 Lage im Vogelschutzgebiet „Baar“

Der Planungsraum liegt innerhalb des Vogelschutzgebiets „Baar“ sowie in einem Bereich mit einem hohen Eignungspotential für den Biotopverbund.

Die Umweltbelange werden vollumfänglich im Umweltbericht bzw. der Natura 2000 Vorprüfung behandelt. Auf die Anlagen wird verwiesen.

5.3 Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ / Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Gutterquelle“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes SBK zum Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ vom 25.01.1977 sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

5.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altablagerung Habersfeld.

Die Altlastenfläche/altlastenverdächtige Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan dargestellt.

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 Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.



Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Schwarzwald-Baar-Kreis

AA Haberfeld, Flächen-Nummer 00010-000

6 Immissionsschutzrechtliche Belange

Verkehrslärm-Immissionen:

Das Plangebiet befindet sich im Schalleinwirkungsbereich der Bundesstraße B 27.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die zu erwartende Geräuscheinwirkung auf die geplanten schutzbedürftigen Räume (geplante Betriebsleiterwohnung / Baufläche SO-2) prognostiziert und mit den rechtlichen Anforderungen vergleicht. Gegenüber den Geräuschen des Tierheims besteht kein Schutzanspruch für die Betriebsleiterwohnung, jedoch gegenüber Verkehrslärm durch die Bundesstraße.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bedingt durch Verkehrslärm werden in der Prognose an den Fassaden der zukünftigen Betriebsleiterwohnung Pegelwerte von bis zu 69 dB(A) im Tageszeitraum und 62 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] sind an der Nord- Ost- und Südfassade überschritten. An der am stärksten belasteten Ostfassade kann aufgrund der hohen Pegelwerte eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Eine überschlägige Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen hat ergeben, dass sich der Bau einer Lärmschutzwand entlang der B27 aufgrund der Lage grundsätzlich anbieten würde, dass diese jedoch aufgrund des schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis für ein Einzelgebäude nicht in Betracht kommt.

Da keine aktiven Maßnahmen realisiert werden, sondern der gesamte Schallschutz über passive Maßnahmen erfolgen soll, ist eine Kombination von geschickter Grundrissanordnung und Schalldämmung der Außenbauteile sinnvoll.

Im Bebauungsplan sind die vorliegenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 entsprechend dem Gutachten festgesetzt. Diese sind maßgeblich für die

Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume.

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (Baufeld SO-2) ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit über Fassaden erfolgen kann, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich IV oder V gekennzeichnet sind.

Auf die „Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm“, Bericht Nr. 17 GS 059 vom 29.05.2017 der Soundplan GmbH, Backnang, wird ergänzend verwiesen.

Emissionen der Tierheim-Nutzung

Ein wesentlicher Faktor bei der Suche nach einem geeigneten Standort für das neue Kreistierheim war die Voraussetzung eines hinreichend großen Abstandes der Baufläche zur nächsten Wohnbebauung, um Belästigungen durch die untergebrachten Tiere (z.B. Hunde in Freigehegen) ausschließen zu können.

Mit einer Distanz von der Baufläche zu den Wohngebieten am östlichen Ortsrand Donaueschingens von rd. 1.000 m bzw. rd. 1.200 m zum Stadtteil Allmendshofen ist dieser Aspekt berücksichtigt.

Auch hinsichtlich der Nähe des Standortes zu den westlich gelegenen Kleingartenanlagen und den Kleintierzüchtern, werden erhebliche Beeinträchtigungen in Anbetracht der vorliegenden Entfernung (120 bis 150 m) ausgeschlossen. Eine wirksame Abschirmung des Tierheimgeländes zu den umliegenden Nutzungen ist zudem durch die Pflanzung einer umlaufenden, 5 m Breiten Feldhecke beabsichtigt, die durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert wird.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sowie die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die jeweiligen Schutzgüter werden vollumfänglich im Umweltbericht bzw. der Natura 2000 Vorprüfung behandelt. Auf die Anlagen wird verwiesen.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt sich infolge der Versiegelung und Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Ausgleichsdefizit von 56.886 Ökopunkten (ÖP) bzgl. des Schutzguts Arten und Biotop bzw. ein Defizit von 26.677 ÖP bzgl. des Schutzguts Boden.

Der Eingriff kann mit Hilfe der planexternen Ausgleichsmaßnahme auf der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. Durch die Entwicklung einer Magerwiese kann hier eine Aufwertung um 88.000 ÖP erreicht werden.

8 Technische Erschließung des Baugebietes

8.1 Entwässerungskonzept

Die Planung und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes des Bauvorhabens liegt noch nicht im Detail vor bzw. wird im Rahmen der Objektplanung (Entwässerungsgesuch) mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abschließend abgestimmt.

Vorgesehen ist, das Schmutzwasser in Richtung des nahen Klärwerks im Nordosten zu pumpen. Ob und wie an eine bestehende Schmutzwasserleitung angeschlossen werden kann, ist im Rahmen der Detailplanung zu klären.

Im Hinblick auf die Soll-Vorgabe einer dezentralen Niederschlagsentwässerung, ist im Bebauungsplangebiet eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Sinne festgesetzt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen im östlichen Bereich des Plangebiets zu versickern ist.

Aufgrund der vorherrschenden Altlastenproblematik ist die Versickerung im Rahmen der Genehmigungsplanung im Detail mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

9 Erläuterung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) „Tierheim“

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Kreistierheims geschaffen werden.

Mit der Ausweisung der Baufläche als Sondergebiet wird der Vorgabe des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen, wonach solche Gebiete, die sich von den („Regel-“) Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als Sondergebiete auszuweisen sind.

Das Sondergebiet dient entsprechend der Zweckbestimmung „Tierheim“ zur Unterbringung von Haustieren aller Art, einschließlich dazugehöriger Ergänzungsnutzungen: Im Sondergebiet sind der Eigenart des Gebiets entsprechende und der Versorgung dienende Anlagen zulässig: Verwaltungsgebäude, Gebäude, Kiosk, feste Freigehege, sonstige Anlagen, die der Haltung und Betreuung der Tiere dienen, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Mit dem Baufeld SO-2 wird ergänzend zum Hauptgebäude des Tierheims eine Baufläche für eine optionale Wohnnutzung für Aufsichts-, Betreuungs- und Bereitschaftspersonen, die dem Tierheim zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, aufgenommen.

Die Abgrenzung der SO-Baufläche wurde auf das konkrete Bebauungs- und Nutzungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, abgestellt. Die Orientierung der Bauflächen im äußersten Osten des Plangebietes, angelehnt an die (erweiterte) Trasse der B 27, resultiert im Wesentlichen aus raumordnerischen Vorgaben sowie den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem konkreten Bebauungs- und Nutzungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Zusätzlich zu den Hauptgebäuden geplante Nebenanlagen sind im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird für die beiden Baufelder SO-1 und SO-2 differenziert, nach Vorgabe des Bebauungskonzeptes festgesetzt:

Im Baufeld SO-1 ist das Hauptgebäude des Tierheims in 1-geschossiger Bauweise geplant. Das Baufeld SO-2 stellt eine Optionsfläche für eine optionale Wohnnutzung mit einem bis zu 2-geschossigen Baukörper dar.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Aufgrund der Lage des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet wird zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit als Mindestmaß für die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) eine NN-Höhe von 676,00 m.ü.NN festgesetzt.

9.3 Bauweise, überbaubare GrundstücksflächenÜberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Basis des beabsichtigten Baukonzeptes durch Baugrenzen festgesetzt.

Um eine hinreichende Flexibilität in Bezug auf die Nutzung mit untergeordneten Anlagen sicherzustellen, sind die nachfolgend aufgeführten Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Carports,
- bis zu maximal vier Garagen,
- feste Freigehege,
- Kiosk,
- sonstige Anlagen, die der Haltung und Betreuung der Tiere dienen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Nutzung der angrenzenden Wege (Schneeräumung, landwirtschaftliche Fahrzeuge, Gewährleistung der Sichtverhältnisse, usw.), ist mit baulichen Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Bauweise

Während das Baufeld SO-2 einer Bebauung in offener Bauweise vorbehalten ist, dient die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Baufeld SO-1 dem Bau des Hauptgebäudes des Kreistierheimes, das einschließlich einer südlichen Erweiterungsoption eine Gesamtlänge von rd. 70 m aufweist.

9.4 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen entsprechend deren Zweckbestimmung als Auslauf-Flächen zur Nutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Tierheimnutzung.

Die Flächen sind je nach Nutzungsanspruch möglichst extensiv zu pflegen.

In Anbetracht der Lage im Überschwemmungsgebiet sind bauliche Anlagen, Flächenversiegelungen oder Aufschüttungen größeren Umfanges, ausgenommen einer Umzäunung, im Bereich der Grünflächen nicht zulässig.

9.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung und Abschirmung des Geländes nach Norden sind im nördlichen Randbereich des Plangebietes die bestehenden Straßenbäume entlang des Brigachwegs dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Bäume sind, insbesondere bei Baumaßnahmen, vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

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

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude und Freianlagen

fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei (Für differenzierte Darstellungen hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen).

9.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen verlaufen diverse Versorgungsleitungen:

Fläche LR-1 (Leitungsrecht 1):

- Zwei Abwasserdruckleitungen (DN 1000 und DN500)
- 20 kV Unterflurkabel
- Hauptwasserleitung (DN 100)
- Brauchwasserleitung (d125) mit Steuerkabel.

Fläche LR-2 (Leitungsrecht 2):

- Gashochdruckleitung D 250 (Stadtwerke Villingen-Schwenningen).

Fläche LR-3 (Leitungsrecht 3):

- Leitungstrasse für die geplante Erneuerung der Hauptwasserleitung (Stadt Donaueschingen bzw. Wasserwerk).

Eine Bebauung oder andere Nutzung der ausgewiesenen Flächen ist nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der zuständigen Leitungsträger zulässig.

9.8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind / Anbauverbot B 27

Entlang der Bundesstraße 27 ist entsprechend der Vorgaben der Fachbehörden ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten. Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen) dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet werden.

Im Bebauungsplan ist die Anbauverbotszone festgesetzt.

9.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet befindet sich im Schalleinwirkungsbereich der Bundesstraße B 27. Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe hierzu Kapitel 6).

Auf die „Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm“, Bericht Nr. 17 GS 059 vom 29.05.2017 der Soundplan GmbH, Backnang, wird ergänzend verwiesen.

10 Flächenbilanz

- Gesamtfläche Bebauungsplan rd. 15.621 qm (rd. 1,56 ha = 100 %)
- Sondergebiet: 6.671 qm (42,7 %)
- Private Grünflächen („Auslaufflächen“): 8.951 qm qm (57,3 % %)

11 Bebauungsplanverfahren

11.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte vom 03.04.2017 bis 24.04.2017. Ergänzend fand bereits im Vorfeld dazu ein Auftaktgespräch mit den beteiligten Behörden, Fachplanern und der Verwaltung statt.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses Donaueschingen am 27.04.2017.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im Verfahren berücksichtigt.

Offenlage / Behördenbeteiligung nach § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB:

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 11.08.2017 bis 11.09.2017.

Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im Verfahren berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auch im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine Belange vorgebracht, die der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen oder die die Grundzüge der Planung berühren.

Geringfügige Ergänzungen und Präzisierungen der Festsetzungen ergaben sich durch die Anregungen der Raumordnungsbehörde sowie der Naturschutzbehörden:

- In Anbetracht der Lage der festgesetzten privaten Grünflächen im Überschwemmungsgebiet wurde die Festsetzung (Ziff. 4) dahingehend präzisiert, dass im Bereich der privaten Grünflächen „bauliche Anlagen, Flächenversiegelungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs, ausgenommen einer Umzäunung“ ausgeschlossen werden (Anregung Raumordnungsbehörde).
- Dem Hinweis des Wasserwerks Donaueschingen entsprechend, wurde eine 5 m breite Leitungstrasse für die Erneuerung der Hauptwasserleitung der Stadt Donaueschingen bzw. des Wasserwerks unmittelbar südlich der bestehenden Baumreihe am Brigachweg im B-Plan gesichert (Ziff. 7). Das Baufenster „SO-2“ für das dort geplante Gebäude wurde entsprechend angepasst und geringfügig nach Süden abgerückt.
- Den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde, des Gemeindeverwaltungsverbandes (Umweltbüro) und des Landesnaturschutzverbandes entsprechend, erfolgten verschiedene Präzisierungen der Festsetzungen und Korrekturen in der Bilanzierung in geringfügigem Umfang. Diese sind einzelnen in der Abwägungsvorlage dokumentiert.

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung vorliegt.

11.2 Verfahrenstermine

Auf die Verfahrensvermerke im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 21.09.2017

kommunalPLAN GmbH