



## Bebauungsplan „Störling 2. Änderung“

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Stand: 05.11.2018

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)  
Proj. 1746

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Bestehendes Planungsrecht .....	5
3.2	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB.....	6
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
<b>4</b>	<b>Alternativenprüfung / Planungsvarianten .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
5.1	Bebauungskonzept .....	8
5.2	Erschließung .....	9
<b>6</b>	<b>Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	11
6.4	Öffentliche Grünflächen .....	11
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>7</b>	<b>Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>11</b>
7.1	Dachgestaltung .....	11
7.2	Gestaltung von Nebenanlagen .....	12
7.3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen .....	12
7.4	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	12
7.5	Stellplatznachweis.....	12
7.6	Werbeanlagen.....	12
7.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	12
<b>8</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Bebauungsplanverfahren.....</b>	<b>13</b>
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	13
9.2	Verfahrensdaten.....	14

**Anlagen:**

- *Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange vom 18.06.2018 (Thomas Grözingler, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.11.2018 (Thomas Grözingler, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*

## 1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Die Bebauungsplanänderung dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im nördlichen Teil der bisherigen Spielplatzfläche im Störling an der Geschwister-Scholl-Straße.

Hierzu wird der dortige städtische Spielplatz teilweise aufgegeben und verkauft. Auf dem südlichen Restgrundstück an der Straße ‚Im Störling‘, das in städtischem Eigentum verbleibt, soll ein Spielplatz für Kleinkinder errichtet werden.

Mit der baulichen Nachverdichtung durch zwei Wohngebäude, folgt die Bebauungsplanänderung dem raumordnerischen Grundsatz einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne der ‚Innenentwicklung vor Neuausweisung‘.

Bereits im Jahr 2011 hat der Gemeinderat beschlossen, zur Finanzierung des Irmaparks einen städtischen Spielplatz aufzugeben und zu verkaufen. Ausgesucht wurde der Spielplatz in der Geschwister-Scholl-Straße. Im Jahr 2015 hat sich der Gemeinderat bereits einmal mit dem Aufstellungsbeschluss befasst. Geplant war seinerzeit auf dem rund 1.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Einfamilienhaus. Der Gemeinderat hatte dem Aufstellungsbeschluss zugestimmt. Aus der Mitte des Gemeinderats wurde jedoch eine dichtere Bebauung angeregt.

Nachdem der damalige Bauinteressent zwischenzeitlich abgesprungen ist, liegt nun eine konkrete Planung eines Investoren vor, die eine angemessene Ausnutzung der Baufläche durch den Bau eines Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten an der Geschwister-Scholl-Straße und eines Einfamilienhauses im rückwärtigen, südlichen Grundstücksteil vorsieht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Störling“ in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1991, ist die Baufläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Da Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung) vorbereitet werden, kann das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen hat in öffentlicher Sitzung am 27.02.2018 auf der Grundlage einer vom Bauherrn vorgelegten Projektplanung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

## 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb.: Lage des Plangebiets im Wohngebiet „Störling“ im Süden Donaueschingens (Grafik: Opentopomap)

Der rd. 2.870 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 5679 zwischen der Geschwister-Scholl-Straße im Norden und der Straße 'Im Störling' im Süden.



Abb.: Übersichtsplan des Plangebiets / Katasterauschnitt.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden zunächst deutlich und im weiteren Verlauf mit reduziertem Gefälle an. Das Areal ist allseitig von Wohnbebauung umschlossen. Im Osten wird das Plangebiet durch Bestandsbebauung des Wohngebiets ‚Störling‘ begrenzt, im Westen grenzt ebenfalls unmittelbar Wohnbebauung mit Hausgartenflächen an. Ein Fußweg durchzieht das Plangebiet von Süden nach Norden und führt am östlichen Plangebietsrand entlang.

Der nördliche Teil wird von einem Spielplatz eingenommen, von dem eine von Sträuchern dominierte steile Böschung zur Geschwister-Scholl-Straße abfällt. Der südliche Teil wird von einer Rasenfläche eingenommen, die von einzelnen hochstämmigen Laubbäumen bestanden ist.



Abb.: Luftbild des Plangebiets

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des (ursprünglich in Jahr 1979 aufgestellten) Bebauungsplans „Störling“ in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten 07/1990), der den Bereich als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt.

Die westlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke sind als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bauvorschriften sehen eine für die Zeit der 70er/80er Jahre typische Einfamilienhausbebauung in 1,5-geschossiger Bauweise vor, mit maximal einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß bei einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m über Straßenoberkante.

Unmittelbar östlich grenzt das Allgemeine Wohngebiet des seit 16.08.1991 rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Staig“ an, der ebenfalls eine Bauweise mit einem Vollgeschoß zzgl. ausgebautem Dachgeschoß vorgibt.



Abb.: Rechtskräftiger B-Plan „Störling“ i.d.F. der 1. Änderung

Rechtskräftiger B-Plan Auf der Steig“

### 3.2 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB geschaffen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO (rd. 720 m<sup>2</sup>) liegt mit deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a BauGB wird abgesehen.

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP stellt im Bereich des nun im nördlichen Teil des Änderungsbereiches geplanten allgemeinen Wohngebietes derzeit noch eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird der nördliche Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bei nächster Gelegenheit im Wege der Berichtigung.

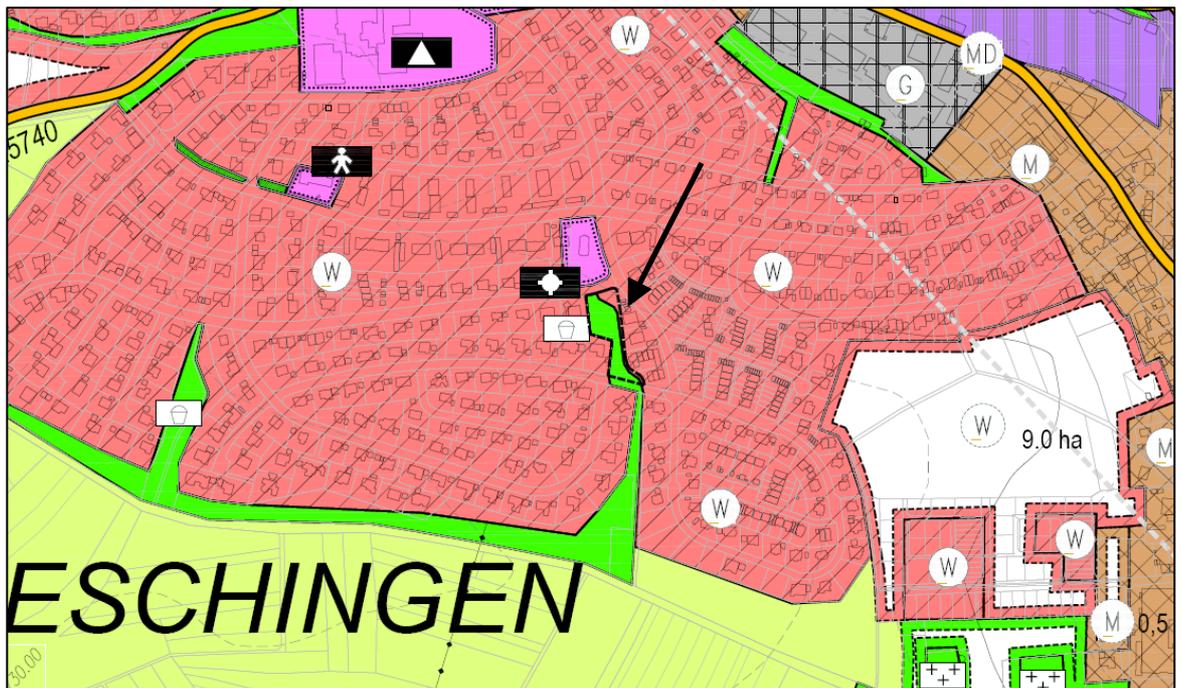


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 4 **Alternativenprüfung / Planungsvarianten**

Das Bebauungsplanverfahren ist insoweit standortgebunden, als es zur städtebaulichen Nachverdichtung einer untergenutzten Freifläche durch eine ergänzende Wohnbebauung dient.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Bauinteressenten in Abstimmung mit der Verwaltung und durch Vorberatung im Gemeinderat verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungs- und Erschließungskonzept wurde im Rahmen der Variantenentwicklung unter Berücksichtigung städtebaulicher Rahmenbedingungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

In Anbetracht des vorherrschenden großen Wohnungsbedarfs wurde die Einschätzung erlangt, dass die geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus kleinerer Größe und einem weiteren Einfamilienhaus ein nachfragegerechtes Nutzungskonzept darstellt und gleichermaßen die städtebaulichen Belange des Umfeldes angemessen berücksichtigt.

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bebauungskonzept



Abb.: Lageplan (digabau GmbH)

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht im Norden der rd. 1.800 m<sup>2</sup> großen Entwicklungsfläche den Bau eines Mehrfamilienhauses, im rückwärtigen, südlichen Bereich den Bau eines Einfamilienhaus vor. Das südliche Teilgrundstück wird über einen privaten Zufahrtsweg aus nördlicher Richtung erschlossen.

Der südliche Teil des Planungsraums wird als Grünfläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.



Abb.: Nordansicht gepl. Mehrfamilienhaus



Südansicht gepl. Mehrfamilienhaus (digabau GmbH)



Abb.: Geländeschnitt der geplanten Bebauung (digabau GmbH)

Aufgrund der topographischen Situation des nach Süden ansteigenden Geländes, bietet sich für das Mehrfamilienhaus eine Nutzung des Untergeschosses (= Fahrbannebene Geschwister-Scholl-Straße) als Garagen- und Kellergeschoß an mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung auf der östlichen Gebäudeseite.

Das Erdgeschoß beider Gebäude wird annähernd auf das Niveau der südseitigen Gartenfläche angehoben, um eine Gartennutzung der Wohngeschosse in den Erdgeschoßzonen zu ermöglichen.

## 5.2 Erschließung

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrserschließung der Bauplätze erfolgt von der Geschwister-Scholl-Straße aus. Der Spielplatz ist von der Straße ‚Im Störling‘ erreichbar.

Technische Erschließung:

Die Bebauung wird an die vorhandene Leistungsinfrastruktur in der Geschwister-Scholl-Straße angebunden.

Entwässerung:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in den Abwasserkanal in der Geschwister-Scholl-Straße.

Den wasserrechtlichen Vorgaben entsprechend, setzt der Bebauungsplan grundsätzlich eine dezentrale Regenwasserversickerung auf dem Grundstück fest. Ausnahmsweise, sofern eine Versickerung (nachweislich im Rahmen der Objektplanung) nicht schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist (Untergrundverhältnisse), ist es zulässig, das Niederschlagswasser gedrosselt in das kommunale Abwassernetz einzuspeisen.

Die Entwässerung ist im Detail im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet – sie orientieren sich an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung.

Um das Plangebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen für das Bebauungsplangebiet wie folgt differenziert:

Läden, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ):

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 sowie Geschoßflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Werte ermöglichen das beabsichtigte Baukonzept und unterstützen gleichermaßen eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene wie auch flächeneffiziente Bebauung der Grundstücke. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen:

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt werden. Die Regelungen unterstützen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Für das Baufeld WA-1 soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen ermöglicht werden einschließlich des Untergeschoßes auf Fahrbahnebene der Geschwister-Scholl-Straße (Garagenschoß mit Einliegerwohnung), das durch das Freistellen der nördlichen Gebäudefront zum Vollgeschoß werden kann.

Für das Baufeld WA-2 soll eine Einfamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Das Erdgeschoß beider Bauflächen wird annähernd auf das Niveau der jeweiligen südseitigen Gartenfläche angehoben, um eine barrierefreie Gartennutzung der Wohngeschosse in den Erdgeschoßzonen zu ermöglichen (siehe Geländeschnitt, Kap. 5.1).

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise sowie zur Stellung der baulichen Anlagen soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden.

### 6.4 Öffentliche Grünflächen

Die nach Abtrennung der geplanten Wohnbaufläche verbleibende Grünfläche wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

### 6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Zur grünordnerischen Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Die im Süden der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang oder einer notwendigen Entnahme gleichwertig zu ersetzen.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

## 7 **Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### 7.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen der Dachformen wurden mit der Intention einer möglichst harmonischen Einbindung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld und das Landschaftsbild festgesetzt. Gleichzeitig soll ein breiter Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht werden.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

## 7.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

## 7.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und aus stadtklimatischen Gründen (Erhöhung Luftfeuchte, Staubbinding, CO<sub>2</sub>-Umwandlung, verminderte Aufheizung) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Schotter- oder Steingartenflächen gelten nicht als Grünanlagen und sind nicht zulässig.

## 7.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Um übermäßige Befestigungen und Überhöhungen des Geländes gegenüber Nachbargrundstücken zu vermeiden, sind Stützmauern oder Aufschüttungen innerhalb einer 3,00 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Einfriedungen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

## 7.5 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf mind. 1,5 Stellplätze sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch ein hohes Parkierungsaufkommen in den öffentlichen Straßen reduziert werden. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der hier geplanten Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im Umfeld des Plangebietes geringer zu gewichten.

## 7.6 Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Beschränkung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen und somit die „Fremdwerbung“ innerhalb des Wohngebietes auszuschließen.

## 7.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Den wasserrechtlichen Vorgaben entsprechend, setzt der Bebauungsplan grundsätzlich eine dezentrale Regenwasserversickerung auf dem Grundstück fest.

Ausnahmsweise, sofern eine Versickerung (nachweislich im Rahmen der Objektplanung) nicht schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist (Untergrundverhältnisse), ist es zulässig, das Niederschlagswasser gedrosselt in das kommunale Abwassernetz einzuspeisen.

Die Entwässerung ist im Detail im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Landschaft sowie die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten und biologische Vielfalt, Boden einschließlich Flächeninanspruchnahme, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung u. A. geprüft.

Auf die Anlagen wird verwiesen:

- *Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange vom 18.06.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.11.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*

## 9 Bebauungsplanverfahren

### 9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, das im Zeitraum vom 16.03.2018 bis 18.04.2018 durchgeführt wurde, sind Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit abgegeben worden. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden, soweit sie die städtebauliche Planung betreffen, im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Dabei konnte dem Wunsch eines östlich angrenzenden Nachbarn, weiterhin eine rückwärtige Erschließungsmöglichkeit für die dort gelegenen Garagengrundstücke als öffentliches Grundstück vorzuhalten, nicht entsprochen werden. Die Flächen sind über das private Grundstück von der Eichendorffstraße aus zugänglich und verfügten auch bislang nicht über eine offizielle rückwärtige Zufahrt.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 03.07.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und den Offenlegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2018 bis 31.08.2018 durchgeführt.

In Folge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich lediglich noch geringfügige Klarstellungen und Präzisierungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Bodenschutz, wurden die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zu den Oberflächenbelägen befestigter Freiflächen im Sinne geltender wasserrechtlicher Vorgaben präzisiert (Abwägungsvorlage, Ziff. 4.2 und 4.9).

Der Anregung des Umweltbüros des GVV Donaueschingen entsprechend, wurde die Bestimmung, wonach nicht überbaute Freiflächen als Grünanlagen anzulegen sind dahingehend klargestellt, dass Schotter- und Steingärten nicht als Grünanlagen gelten und damit unzulässig sind (Abwägungsvorlage, Ziff. 3.4).

Des Weiteren wurden diverse Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz und des Zweckverbands Breitbandversorgung VS nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einer weiteren Forderung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, erhaltenswerte Bäume im Plangebiet zu sichern und im Zuge der Überplanung nicht zu fällen, kann nicht entsprochen werden. Für die plangemäße Erschließung und Bebauung des Grundstücks ist eine weitgehende Entnahme des Baumbestandes nicht zu vermeiden. In der Gesamtabwägung werden diese Belange zu Gunsten der baulichen Nachverdichtung und insbesondere vor dem Hintergrund anderweitiger positiver Effekte der vorliegenden Innenentwicklung (wie z.B. die Eindämmung neuer Baugebietsausweisungen) zurückgestellt.

Eine Minimierung der Eingriffe erfolgt durch Erhaltungsbindungen für Bäume im Bereich des südlichen Spielplatzes sowie durch die Festsetzung kompensatorischer Baumpflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke (Abwägungsvorlage Ziff. 10).

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise des Beteiligungsverfahrens, sowie die Art und Weise, wie diese im Verfahren berücksichtigt werden, ergeben sich vollumfänglich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung vorliegt.

## 9.2 Verfahrensdaten

Auf die Verfahrensdaten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 05.11.2018

kommunalPLAN GmbH