

**Große Kreisstadt Donaueschingen  
Bebauungsplan „Graustein, 1. Änderung“**

**Begründung**

**Stand: 11.03.2019**

**1. Planungsabsichten**

**1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes**



Quelle: LUBW

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Graustein, 1. Änderung“ im Ortsteil Aasen der Stadt Donaueschingen liegt im Nordosten der Gemeinde, nördlich der Hegistraße.

Er umfasst jeweils die südlichen Teile der beiden Grundstücke 402 und 403.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücksteile liegen zum Teil im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Graustein“ aus dem Jahr 1968, zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs. Sie sind derzeit noch unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

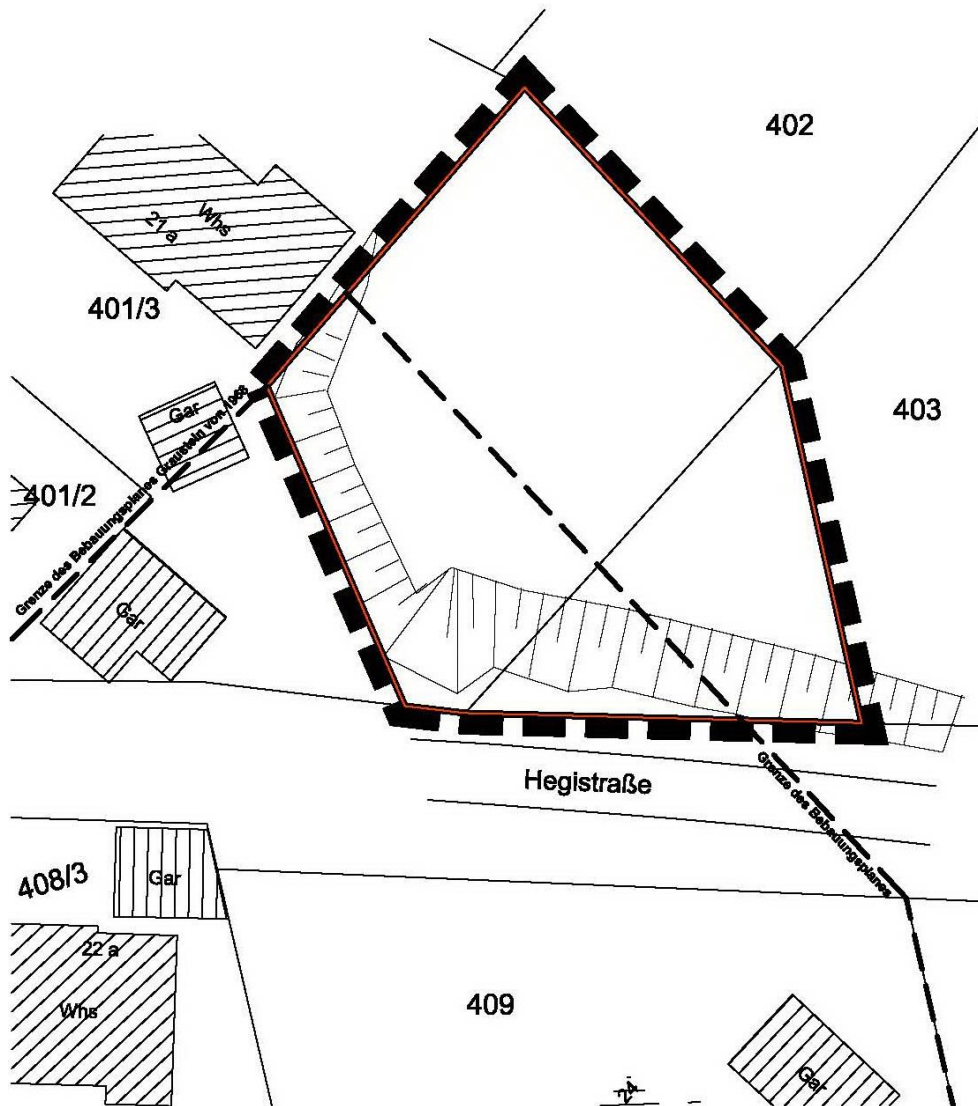
Das Grundstück 402 hat eine Größe von 879 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück 403 hat eine Größe von 368 m<sup>2</sup>.

Insgesamt beträgt die Fläche 1.247 m<sup>2</sup>.

Davon liegen

- innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes 455 m<sup>2</sup>,
- außerhalb des Geltungsbereichs (Außenbereich) 782 m<sup>2</sup>.



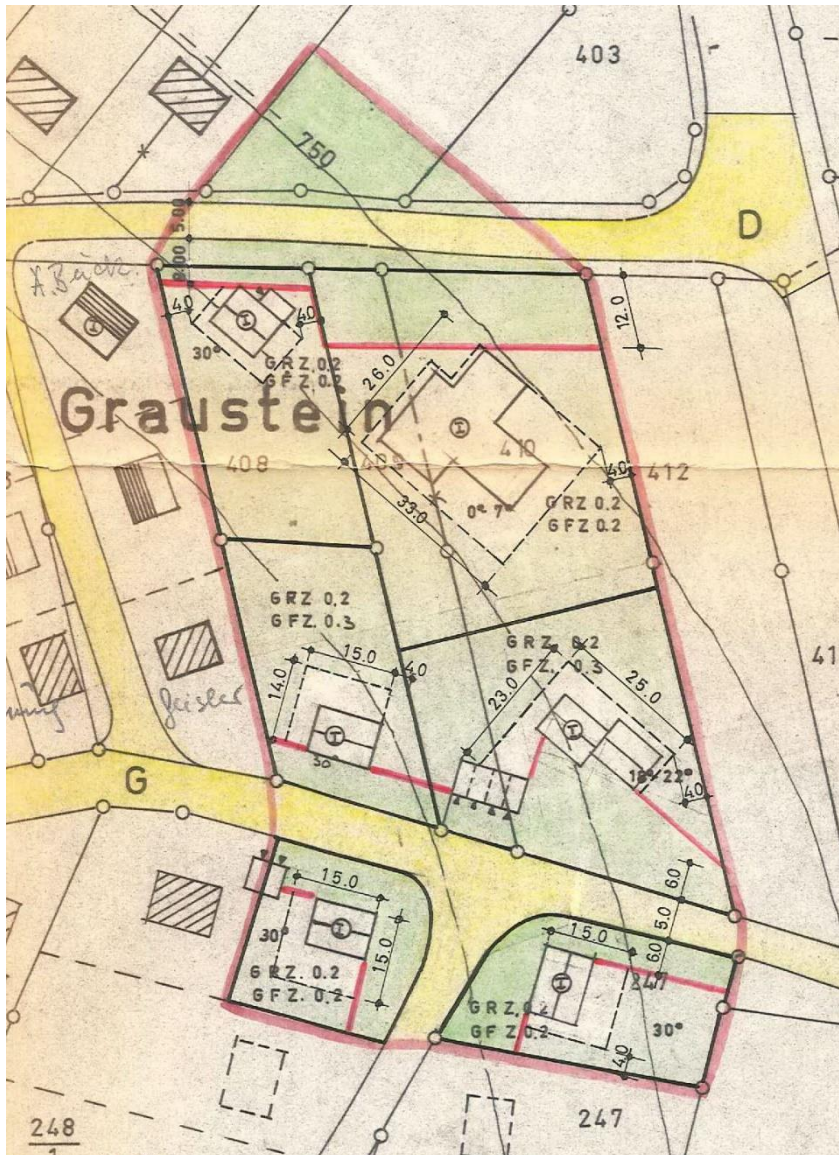
## 1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Donaueschingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wohngebietserweiterung beträgt lediglich ca. 0,125 ha und der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Das Planungsziel ist daher in Bezug auf Bedeutung und Größe, nicht jedoch in Bezug auf die Darstellung aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

## 1.2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Graustein“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Graustein“ ist die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich der Änderung ist jedoch als Grünfläche festgesetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Graustein

Entgegen dieser Festsetzung wurde die Fläche geringfügig bebaut, die südwestlich an den Geltungsbereich der Änderung grenzt. Dabei ragen lediglich Teile des Garagengebäudes in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

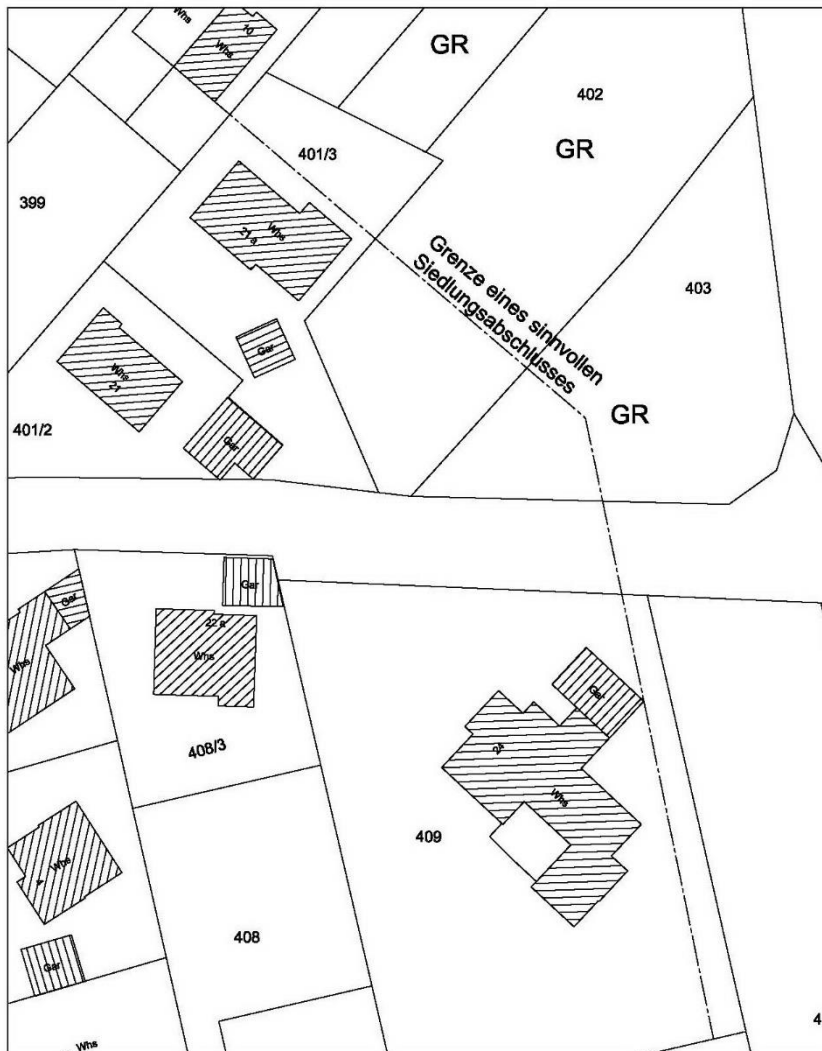


## 1.3 Anlass der Planaufstellung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Graustein, grenzt im Westen an den Bebauungsplan „Graustein und Kreiden“ aus dem Jahr 1965, im Norden an den Geltungsbereich einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Sämtliche angrenzende Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft.

Aufgrund der umliegenden Bebauung und der baulichen Vorbelastung bietet es sich nun städtebaulich an, den Bebauungsplan Graustein so zu ändern, dass hier statt der festgesetzten Grünfläche ein weiteres Einfamilienhaus gebaut werden kann. Dadurch wird eine faktisch vorhandene Baulücke geschlossen und ein klarer Siedlungsabschluss zur freien Landschaft nach Nordosten erreicht.



Durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes wird der raumordnerischen Zielsetzung nach dem Landesentwicklungsplan 2002 (Planziel 3.1.9 sowie Grundsätze 1.1, 1.4 Satz 3 und 3.2.2) Rechnung getragen, die eine möglichst flächensparende und am Bestand orientierten Siedlungsentwicklung vorsehen. Zudem gilt der raumordnerische Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke 402 und 403 befindet sich im Besitz der Stadt Donaueschingen.

Eine Privatperson möchte die entsprechenden Grundstücksteile erwerben und bebauen.

Um eine geordnete Erschließung und Bebauung zu gewährleisten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Graustein“ notwendig.

## **2. Planung**

### **2.1 Planungsziel**

Ziele des Bebauungsplanes „Graustein, 1. Änderung“ sind,

- die Bebauung des Areals mit einem Einfamilienhaus im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zu ermöglichen,
- ein städtebaulich harmonisches Gesamterscheinungsbild mit der Nachbarschaftsbauung zu gewährleisten sowie
- einen klaren Siedlungsabschluss nach Nordosten zu erreichen.

### **2.2 Verkehrserschließung**

Das Grundstück wird über die Hegistraße erschlossen. Da die Straße bereits rechtsverbindlich realisiert wurde und von der Änderung nicht berührt wird, ist sie nicht Bestandteil dieser Änderung.

### **2.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die bestehende Wohnsituation für die umliegenden, größtenteils reinen Wohngebäude nicht zu beeinträchtigen, werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Gleiches gilt für die in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 genannten Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Aufgrund der weitest gehenden Gebietsverträglichkeit auch mit reinen Wohngebieten, werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke jedoch zulässig sein.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine größtmögliche Flexibilität für eine zeitgemäße Wohnbebauung einzuräumen, wurden ein Baufenster mit einer Größe von 11,5 m auf 24,5 m festgesetzt. Innerhalb dieses Baufensters sind sowohl Wohngebäude und Garagen zu errichten.

## 2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch die Festlegung die Ausrichtung des Baufensters festgelegt. Zudem bildet es die Verlängerung des benachbarten Gebäudes auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück 401/3.

## 2.6 Bauweise

Als Bauweise wurde entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

## 2.7 Maß der baulichen Nutzung

Damit eine familiengerechte Wohnbebauung möglich wird, ist die GRZ mit 0,25 und die GFZ mit 0,5 festgesetzt.

## 2.8 Höhe der baulichen Anlagen und Dachneigung

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten entlang der Hegistraße stark ab. Die Straße steigt von Westen nach Osten an.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich am benachbarten Gebäude auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück 401/3 und ist auf Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Die genaue Höhe ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Höhe wurde auch deshalb so festgesetzt, damit vom nördlich und östlich verlaufenden Höhenweg noch eine freie Sicht über das zukünftige Gebäude auf die freie Landschaft im Westen des Ortsteils Aasen gewährleistet ist.

Die Bezugshöhe der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) wurde, um eine sinnvolle Bebauung im ansteigenden Gelände zu ermöglichen, am Geländeverlauf ebenfalls auf eine Höhe über Normalnull festgesetzt. Als EFH wird 756,43 m ü. NN bestimmt. Sie liegt damit in der geplanten Gebäudemitte 3,02 m über der Straßenbordsteinkante und ermöglicht die effiziente Nutzung des Kellergeschosses sowie eine ebenerdige Garagennutzung.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Firsthöhe des benachbarten Gebäudes auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück 401/3. Die Höhe wurde deshalb so festgesetzt, damit vom nördlich und östlich verlaufenden Höhenweg noch eine freie Sicht über das zukünftige Gebäude auf die freie Landschaft im Westen des Ortsteils Aasen gewährleistet ist.

## **2.9 Dachgestaltung**

Die zulässigen Dachformen ergeben sich aus der Prägung des Geltungsbereichs durch die nähere Umgebung, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Ein Flachdach ist zeitgemäß und fügt sich durch die verpflichtende Dachbegrünung in die grüne Hanglage ein. Ein Pultdach stellt alternativ einen Kompromiss zwischen dem gegenüberliegenden Flachdach auf dem südlich angrenzenden Grundstück 409 und den benachbarten Gebäuden mit Satteldächern dar. Aufgrund des umgebenden baulichen Bestands dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun sowie dunkle Grautöne verwendet werden.

## **2.10 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei festgesetzt.

Die Gebäudehöhe und die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse leiten sich städtebaulich auch aus der Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ab.

## **2.11 Grünordnung**

Der Pflanzzwang gewährleistet eine Mindestbegrünung im Plangebiet und minimiert den Eingriff in Natur und Landschaft, z.B. in Bezug auf den Wasserkreislauf und heimische Tierarten. Die Liste der Bäume und Sträucher umfasst gebietsheimische und standortgerechte Arten, die geeignet sind, den Siedlungsrand Aasens zu prägen und als Lebensraum für Tiere dienen. Um eine möglichst regionstypische und gleichermaßen umweltgerechte Vorgartengestaltung zu fördern, sollen die Vorgartenflächen, soweit sie nicht als Wege- oder Hofflächen befestigt werden, begrünt oder als Pflanzflächen gärtnerisch angelegt werden und allenfalls in untergeordnetem Umfang als Steinflächen angelegt werden. Die Außenbeleuchtung wird zum Schutz nachtaktiver Lebewesen, vor allem der Insekten, reguliert, indem die Lichtverschmutzung minimiert wird. Nach unten abgeschirmte Leuchten und eine Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin entsprechen einem Schutz nach dem Stand der Wissenschaft.

## **3 Technische Infrastruktur**

### **3.1 Schmutz- und Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung**

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) der Stadt Donaueschingen abzuleiten und über einen Entwässerungsantrag bei der Stadt Donaueschingen genehmigen zu lassen.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage nach Donaueschingen geführt.

Um eine weitere Belastung des Mischwasserkanals bei Starkregen zu minimieren, werden Zisternen mit Retention festgesetzt.

## **3.2 Wasserversorgung**

Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich von der gemeindeeigenen Wasserversorgung in Menge und Druck sichergestellt.

## **3.3 Elektroversorgung**

Die Elektroversorgung liegt in den Händen der EnBW.

## **3.4 Abfallbeseitigung**

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt.

## **3.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

## **3.6 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Ein ausreichender Druck in den Wasserleitungen ist sichergestellt.

## **4. Folgeeinrichtungen**

Durch die Neubebauung ist mit einem Zuzug einer Familie mit Kindern zu rechnen. Der Kindergarten und die Grundschule vor Ort haben noch freie Kapazitäten. Diese Einrichtungen werden durch den Zuzug im Bestand gesichert. Weitere Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen sind nicht zu erwarten.

## **5. Abwicklung und Bodenordnung**

Außer dem Grundstücksverkauf, werden von der Stadt keine weiteren bodenordnerische Maßnahmen durchgeführt. Die Realisierung der Bebauung obliegt dem privaten Bauherrn.



## 6. Denkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Denkmale, Bodendenkmale, etc. bekannt. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist die **Abteilung Bauverwaltung, Bauordnung / Denkmalschutz bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Tel. 0771 857-203** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

## 7. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Graustein, 1. Änderung“ sieht eine Änderung der Bebauung im bisher nicht bebaubaren Teil des Geltungsbereichs des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes „Graustein“ mit einer Nachverdichtung nach § 13a Abs. 1 BauGB vor und damit verbunden eine Erweiterung der Gebietsabgrenzung für Wohnnutzungen im Außenbereich i.S.d. § 13b Abs. 1 BauGB.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt 1.247 m<sup>2</sup>. In Zusammenhang mit der Grundflächenzahl setzt der Bebauungsplan demnach eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> fest, was als Grenzwert in § 13b BauGB vorgegeben ist.

Nach § 13b BauGB gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist hier gegeben.

Obwohl § 13a und § 13b BauGB verschiedene Voraussetzungen haben, ist eine Kombination durch den Verweis von § 13b auf § 13a BauGB möglich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

- So liegt der Geltungsbereich nicht in einem Natura-2000-Gebiet oder einem europäischen Vogelschutzgebiet und es gibt im Geltungsbereich keine FFH-Vorkommen.
- Habitate für Vögel sind nur in den benachbarten Hausgärten und im Baumbestand der gegenüber liegenden südlichen Seite der Hegistraße vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Störung (Gartennutzung, Verkehr) sind hier allerdings nur sehr tolerante, häufige Arten zu erwarten. Die unbebaute Feldflur, die im Osten und Nordosten angrenzt, ist aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und Lage zwischen Siedlungsbereich und dem befahrenen, angrenzenden Höhenweg für entsprechende Arten nicht geeignet.
- Bei der Fläche handelt es sich um eine reine Mähwiese ohne besondere Pflanzenvorkommen. Vorhanden ist lediglich eine Birke im Süden des Geltungsbereichs, unmittelbar an die Hegistraße angrenzend. Mit E-Mail vom 24.07.2018 teilte das Umweltbüro des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen mit: „Geschützte Arten erwarte ich dort nicht, zumal die Birke ja zunächst stehen bleiben soll“.

- Eingriffe in die vorhandene Gehölzstruktur sind durch die planungsrechtlichen Festsetzungen eventuell nur durch die Beseitigung der Birke zu erwarten. Ein solcher Eingriff wird aber durch den Pflanzzwang und die Ausführung der Stützmauern als Trockenmauern kompensiert.

Der Bebauungsplan „Graustein, 1. Änderung“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Somit werden weder eine frühzeitige Beteiligung noch ein Umweltbericht erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Graustein, 1. Änderung“ sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1 Abs. 7, 1a BauGB) in der Abwägung berücksichtigt worden.

Donaueschingen, .....

Erik Pauly  
Oberbürgermeister