



Teilaufhebung des Bebauungsplans „Scheibenrain“ Begründung

Ortsteil Aasen



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheibenrain“ ohne Maßstab

Stadtverwaltung Donaueschingen

Sachgebiet Planung

Stand: 12.06.2019



1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 der Verordnung vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Lage und Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Scheibenrain“ wurde am 18. Juni 1973 vom Gemeinderat der Stadt Donaueschingen für den Ortsteil Aasen als Satzung beschlossen und ist seit dem 13. September 1973 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Ortskerns Aasens sowie damalige Neubauflächen am nordwestlichen Siedlungsrand.

Das Baugebiet hat sich über Jahrzehnte entwickelt und ist überwiegend bebaut. Der zur Aufhebung bestimmte Teil des Geltungsbereichs war und ist nicht in städtischem Eigentum. Eine private, innerörtliche Grünfläche ist ein Innenentwicklungspotenzial, was bisher ungenutzt geblieben ist. Nur der nordwestliche Teil der Straße, die Kornbeut und Grubenstraße verbinden sollte, ist bisher gebaut worden. Da der Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht regelt, sind bis heute mehrere Baufenster und die Verkehrsfläche durch Grundstücksgrenzen zerschnitten. Eine freiwillige Umlegung oder der Kauf durch die Stadt Donaueschingen sind bisher aussichtslos gewesen und die Erschließung ist dadurch bis auf Weiteres unrealisierbar. Der Aufhebungsbebauungsplan bezieht sich auf die Flurstücke 44/1, 44, 45, 46, 46/3, 49, 49/1, 51 und teilweise 52/3. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

Der Bebauungsplan „Scheibenrain“ konnte dort seit den 1970er Jahren nicht vollzogen werden und wird auf unabsehbare Zeit nicht umgesetzt werden. Durch die tatsächliche und geplante Entwicklung im Ortskern Aasen ist es voraussichtlich ausgeschlossen, die städtebauliche Gesamtkonzeption oder die mit den Festsetzungen verfolgten Planungsziele von 1973 zu verwirklichen. Der Bebauungsplan kann teilweise als funktionslos gesehen werden. Aus heutiger Sicht entsprechen unter anderem das Erschließungssystem mit der Planzufahrt bei Flurstück 46 auf Höhe von Gebäude Grubenstraße 2, die Veranstaltungshalle an der Grubenstraße sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung teilweise nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung sowie den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Gemeinde strebt im Zusammenhang mit dem Planungsleitsatz des flächensparenden Bauens und der Innenentwicklung eine maßvolle Nachverdichtung an.



Künftige Bauvorhaben sollen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ein neuer Bebauungsplan wird den Bereich der Planstraße zwischen Kornbeut und Grubenstraße städtebaulich ordnen und entwickeln.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Bebauungsplanteilauflhebung kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen (Stand 2017: 2. Änderung) entwickelt werden, weil dieser für das Gebiet eine Wohnbaufläche darstellt.

Der Bebauungsplan „Scheibenrain“ trifft für den im Geltungsbereich der Planaufhebung liegenden Teil der Bestandsgebäude und Grundstücke an der Klosterstraße keine Festsetzungen, welche die städtebauliche Entwicklung ausreichend regeln, beispielsweise für An-, Um- und Ersatzbauten. Für bestandssichernde Festsetzungen besteht in diesem Bereich des Bebauungsplans aus heutiger Sicht kein Bedarf.

Die festgesetzten Baufenster geben die Position und Maximalgröße eines Gebäudes strikt vor. In Hinblick auf die Innenentwicklung ist die maßvolle Verdichtung der Bebauung ein Planungsleitsatz, dem erst durch die Teilaufhebung und die Neuplanung Rechnung getragen werden kann.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Scheibenrain entsprechen insgesamt nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Dies betrifft vor allem die Größe und Flexibilität durch die knapp zugeschnittenen Baufenster, die durch die Festsetzung der Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche beschränken.

4. Verfahren

Der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Scheibenrain“ wurde am 5. November 2018 wurde im Ortschaftsrat Aasen und am 20. November 2018 im Technischen Ausschuss der Stadt Donaueschingen zugestimmt.

Für den Bereich zwischen Kornbeut und Grubenstraße hat der Ortschaftsrat Aasen bereits am 28. Februar 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ gefasst.

Zur Aufhebung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB angewandt. Der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich geändert, sondern ist Ziel des Verfahrens. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB werden im Umweltbeitrag erläutert.

Entschädigungsansprüche entstehen aus der Teilaufhebung nicht, weil die Siebenjahresfrist seit der Festsetzung des aufzuhebenden Plans nach § 42 BauGB bereits abgelaufen ist. Die ausgeübte Nutzung wird nicht in einer Weise berührt, die an der Angemessenheit dieser Inhalts- und Schrankenbestimmungen in Bezug auf das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG und den daraus folgenden Bestandsschutz zweifeln lässt. Dies folgt bereits aus der beschriebenen Funktionslosigkeit.



5. Durchführung der Planung und Kosten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Scheibenrain“, festgesetzt durch Satzung vom 18. Juni 1973 (ortsüblich bekannt gemacht am 2. November 1973) außer Kraft.

Für den nicht von dieser Aufhebung betroffenen Geltungsbereich bleibt der Bebauungsplan „Scheibenrain“ weiterhin gültig. Der in Kraft bleibende Teil des Bebauungsplans „Scheibenrain“ kann selbstständig fortbestehen. Es ergeben sich keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf diesen Teil, weil das Gebiet ganz überwiegend bebaut und als eine geschlossene städtebauliche Einheit erkennbar ist.

Die Stadt Donaueschingen erbringt selbst die städtebaulichen Planungsleistungen für dieses Bauleitverfahren. Die Stadtverwaltung arbeitet die Planunterlagen (Entwurf) aus; das Sachgebiet Planung bereitet wie üblich die nach dem BauGB erforderlichen Verfahrensschritte vor. Die Personalkosten trägt die Gemeinde. Der Gemeinde entstehen keine Sachkosten.

6. Umweltbeitrag

Die teilweise erfolgende Aufhebung des Bebauungsplans „Scheibenrain“ bewirkt für sich keine wesentliche Änderung am Status quo in Bezug auf die Schutzgüter der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Die Gebäude im Geltungsbereich haben Bestandsschutz und die überplante Grünfläche wird bis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ nicht erschlossen werden. Die Bebauung der Baulücke auf Flst. 44 wird sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Teilaufhebung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weil diese dem Planungsziel widersprechen, sich in die Eigenart der näheren Umgebung oder in das geplante Wohnbaugebiet einzufügen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebiete und für die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG vor, weil genannte Gebiete beziehungsweise entsprechende Schutzbereiche nicht in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans finden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts statt. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist nicht anzuwenden.

Baubedingte und betriebsbedingte Emissionen (zum Beispiel Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Licht) stehen nicht erkennbar mit Schutzgütern in einer Weise in Konflikt, die städtebaulich geregelt werden müssten, weil in dem Gebiet bis zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ nur die die Schließung von Baulücken oder auch Anbauten erwartet werden, die in Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem Maßstab der näheren Umgebung vereinbar sind. Im übrigen Geltungsbereich befinden sich Bestandsgebäude.

Wirkfaktoren, die durch bauliche Anlagen oder Ihnen gleichgestellte Auf- und Abtragungen Schutzgüter erheblich beeinträchtigen könnten, sind nicht bekannt. Die mittelfristig dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnenden Flächen werden in absehbar verträglicher Weise intensiver genutzt, nachverdichtet und versiegelt. Ein Vorrang der Innenentwicklung trägt bei der Betrachtung der gesamten Siedlungsentwicklung zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz klimawirksamer Freiräume bei.



Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entsteht keine Trennwirkung, die beispielsweise Kaltluftschneisen oder ortsprägende Blickbeziehungen betrifft, die nicht auch durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Scheibenrain“ entstanden wäre.

Der Aufhebungsbebauungsplan hat keine Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete. Auch Überschwemmungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Es ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen für Sach- und Kulturgüter auf denkmalrechtlicher Grundlage.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Scheibenrain“ führt nach der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung voraussichtlich nicht zur Zerstörung oder Beschädigung der Population oder der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer besonders oder streng geschützten Tierart oder der Standorte besonders geschützter Pflanzenarten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG. Auch die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind nach wie vor Aufhebung zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist für die biologische Vielfalt von untergeordneter Bedeutung. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.

Berücksichtigt wurden die Schutzgüter Bevölkerung, die menschliche Gesundheit, der Boden in quantitativer und qualitativer Hinsicht, die Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, das Grund- und Oberflächenwasser, die Luftreinheit und das Klima, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden insgesamt geringfügig sein.

7. Planungsalternativen

Das Planungsziel ist die Aufhebung der Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Scheibenrain“, die alternativ durch eine Änderung der Festsetzungen erreicht werden könnte. Die Anpassung der Bauvorschriften ist nicht erforderlich, weil es bereits bestehende und genehmigte sowie genehmigungsfähige Vorhaben in dem Geltungsbereich gibt, die in Verbindung mit der Umgebungsbebauung maßstabsbildend sind.

Die Nullvariante würde unter anderem bedeuten, dass auf dem Flurstück 44 kein Ersatzbau für die inzwischen abgebrochene Scheune möglich ist, weil dort kein Baufenster vorgesehen ist. Außerdem würde die Erschließung nicht plangemäß und wirtschaftlich erfolgen können, weil die Planstraße über die Grundstücke mehrerer Privateigentümer führt, die nicht verkaufsbereit sind, und die Böschung an der Grubenstraße umfangreiche Abgrabungen erfordern würde. Die innerörtliche Grünfläche würde bis auf weiteres bestehen und damit ungenutztes Bauflächenpotenzial in der Ortsmitte Aasens bleiben.

Die Grundlage für umsetzungsfähige Planungsalternative zu dem Bebauungsplan „Scheibenrain“ für den Bereich der Planstraße zwischen Kornbeut und Grubenstraße wird erst der Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ schaffen. Für diesen wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchgeführt werden.