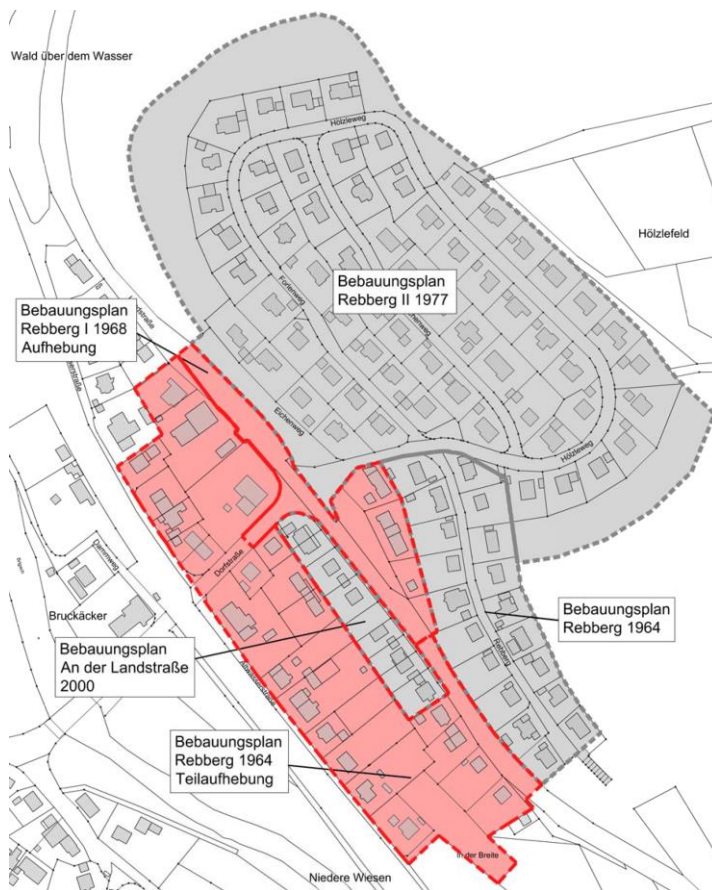




# Bebauungsplan „Rebberg, Teilaufhebung“ Begründung

Ortsteil Grüningen



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rebberg“ ohne Maßstab

Erstellt durch:

Stadt Donaueschingen

Sachgebiet Planung

Stand: 02.09.2019



## **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 Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), die zuletzt mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) 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**

Auf Grüninger Gemarkung gelten parallel drei Bebauungspläne, die als „Rebberg“ bezeichnet werden. Der erste Bebauungsplan „Rebberg“ wurde am 1. Dezember 1956 von dem Gemeinderat Grüningen als Satzung beschlossen und ist seit dem 9. Dezember 1964 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet von der Landstraße bis zur Bahntrasse sowie damalige Neubauflächen am östlichen Siedlungsrand.

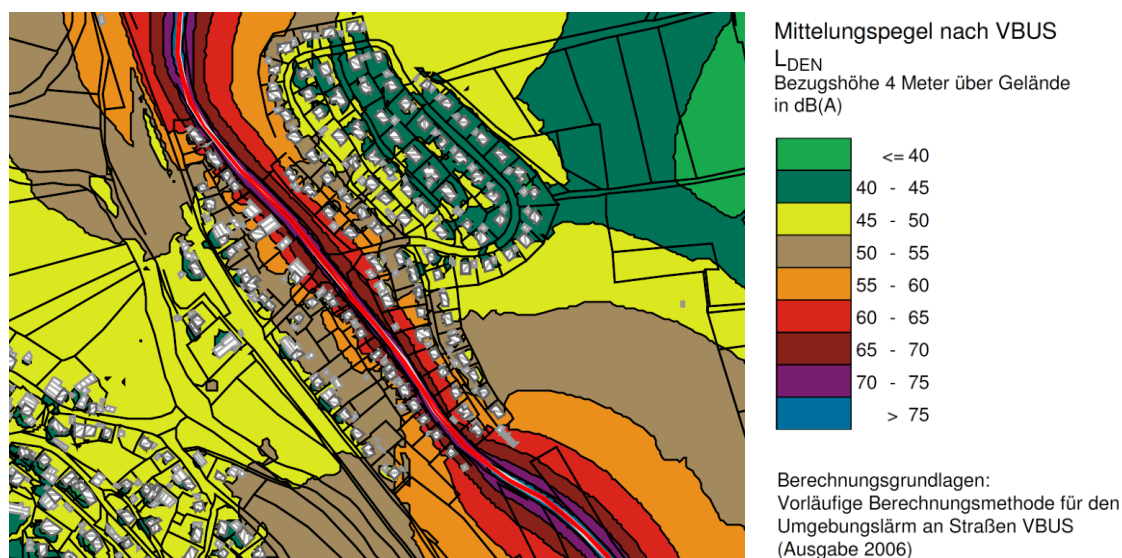
Das Baugebiet hat sich über Jahrzehnte weiterentwickelt. Am 7. September 1968 beschloss der Grüninger Gemeinderat den Teilbebauungsplan „Rebberg“, der am 27. September 1968 rechtsverbindlich geworden ist und den ersten Bebauungsplan insoweit aufhebt, soweit er dem Bebauungsplan „Rebberg“ von 1964 widerspricht. Daher galt für die Überschneidungsflächen seitdem der neue Bebauungsplan. Dieser Teilbebauungsplan sah anstelle des heutigen Eichen-, Forlen- und Eschenwegs drei Stichstraßen mit der Länge des heutigen Eichenwegs vor.

Das Baugebiet hat sich über Jahrzehnte entwickelt und ist überwiegend bebaut. Der zur Aufhebung bestimmte Teil des Geltungsbereichs gehört strukturell nicht zu dem am Hang liegenden Wohngebiet, das nach der Erhebung benannt worden ist.

Die Bebauungspläne mit der Bezeichnung „Rebberg“ von 1964 und 1968 werden auf unabsehbare Zeit nicht umgesetzt werden. Durch die tatsächliche und geplante Entwicklung in Grüningen ist es aller Voraussicht nach ausgeschlossen, die städtebauliche Gesamtkonzeption oder die mit den Festsetzungen verfolgten Planungsziele von 1964 und 1968 zu verwirklichen. Aus heutiger Sicht entsprechen unter anderem die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie die Baugestaltungsvorschriften nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzungen sind nicht mehr geeignet, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten. Diese Tatsache ist so offensichtlich, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen keinen Schutz mehr verdient. Die Planungsabsicht der Geltung wird von dem Ortschaftsrat Grüningen auch bestritten. Die Bebauungspläne von 1964 und 1968 können als funktionslos gesehen werden.

Die Aufhebung bezieht sich daher auf den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans von 1964 und 1968, der durch den Bebauungsplan von 1977 noch nicht aufgehoben worden ist. Das sind die Flurstücke westlich der Landstraße (144, 144/1, 142, 142/2, 142/5, 142/1, 730/4, 55/4, 730, 730/3, 730/5, 730/6, 730/7, 730/3, 730/8, 730/9, 730/10, 730/11, 730/12, 730/1, 722/1, 722/2, 722/3, 727/2, 727/7, 727/8, 728/1, 727/4, 727/1, 727, 727/5, 727/6, 727/3, 726, 723, 726/2, teilweise 141) wie auch die Flurstücke 160, 160/1, 760/12, 790/38 sowie teilweise 790/17 und 790/18. Maßgeblich ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung.

Zusätzlich zur Sachlage hat sich auch die Rechtslage in dem von der Aufhebung betroffenen Gebiet verändert. Der Lärmaktionsplan der Stadt Donaueschingen von 2016 macht deutlich, dass die Landstraße als Durchgangsstraße zentrale Bedeutung hat. Die Rasterlärmkartestellt dabei nur den Straßenlärm dar, nicht den Lärm, der von der Bahntrasse oder von Betrieben ausgeht.



Ausschnitt Grünigen aus der Rasterlärmkarte L<sub>DEN</sub>, Straße Bestand 2014 ohne Maßstab

Die Baugebietsarten in der BauNVO beinhalten zugleich eine Immissionschutz-Rangfolge, die der jeweiligen Zweckbestimmung des Gebiets entspricht. Diese bezieht sich sowohl auf die Emissionsintensität als auch die Immissionsempfindlichkeit der dort zulässigen Nutzungen. Demnach sind an das reine Wohngebiet die geringsten Grenzwerte anzusetzen. Das Regelwerk „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm als Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz) legt Immissionsrichtwerte fest. Die DIN 18005 nimmt Bezug auf die TA Lärm, definiert schalltechnische Orientierungswerte und ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach heutigem Stand entspricht eine Gebietsausweisung als reines Wohngebiet angesichts des Grenz-/Orientierungswerts 50 dB(A) nicht mehr der Lärmsituation. Der Lärmaktionsplan kann den sachgerechten Interessenausgleich für ein reines Wohngebiet nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen herstellen.

Künftige Bauvorhaben sollen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ein neuer Bebauungsplan wird den Bereich städtebaulich ordnen und entwickeln, sobald und soweit dies erforderlich ist.



### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Bebauungsplanteilauflhebung kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen (Stand Mai 2019: 5. Änderung) entwickelt werden, weil dieser für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als mittelfristiges Entwicklungsziel für Grüningen darstellt.

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

### 4. Verfahren

Der Bebauungsplan Rebberg, von dem teilweise die Unwirksamkeit wegen Funktionslosigkeit angenommen wird, ist aufzuheben, um den Anschein der Rechtswirksamkeit zu beseitigen. Am 27. November 2018 hat der Gemeinderat der Teilaufhebung der Bebauungspläne „Rebberg“ von 1964 und 1968 (§ 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB) im vereinfachten Verfahren zugestimmt.

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. Verfahrensvermerke

Aufhebungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB	27.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	28.02.2019
Offenlegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Technischen Ausschuss	07.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses § 3 Abs. 1 BauGB	21.06.2019



Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	01.07.2019 – 02.08.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	01.07.2019 – 02.08.2019
Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 GemO Baden-Württemberg	
Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 GemO Baden-Württemberg	

## 6. Durchführung der Planung und Kosten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Rebberg“, festgesetzt durch Satzung vom 1. Dezember 1956 (ortsüblich bekannt gemacht am 9. Dezember 1964) und vom 7. September 1968 (ortsüblich bekannt gemacht am 27. September 1968) außer Kraft.

Für den nicht von dieser Aufhebung betroffenen Geltungsbereich bleibt der Bebauungsplan „Rebberg“ weiterhin gültig. Der in Kraft bleibende Teil des Bebauungsplans „Rebberg“, festgesetzt durch Satzung vom 1. Dezember 1956 (ortsüblich bekannt gemacht am 9. Dezember 1964), kann selbstständig fortbestehen. Auch der am 29. März 1977 vom Gemeinderat der Stadt Donaueschingen als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Rebberg II“, der mit Genehmigung des Landratsamts am 3. Juni 1977 rechtsverbindlich geworden ist, bleibt gültig. „Rebberg II“ setzt den Geltungsbereich und die Ringerschließung fest, die heute charakteristisch für das als „Rebberg“ bezeichnete Wohngebiet ist. Auch der Bebauungsplan „An der Landstraße“, als Satzung am 23. Mai 2000 beschlossen und seit 7. Juli 2000 rechtskräftig, bleibt gültig und kann selbstständig fortbestehen. Es ergeben sich keine abwägungsrelevanten Auswirkungen, weil die Gebiete 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.

## 7. Umweltbeitrag

Die teilweise erfolgende Aufhebung des Bebauungsplans „Rebberg“ 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.

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 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 das EU-Vogelschutzgebiet Baar in der näheren Umgebung beziehungsweise entsprechende Schutzbereiche von dem Aufhebungsverfahren nicht betroffen sind. Das gleiche gilt für das Fördergebiet Brigachtal als Teil des Naturschutzgroßprojekt Baar, das Naturschutzgebiet Grüninger Ried und Offenlandbiotop, die westlich an die Bahnlinie angrenzen.

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 nur die die Schließung von Baulücken oder auch Anbauten sowie Nutzungsänderungen 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 „Rebberg“ 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 „Rebberg“ 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.

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.



## 8. Planungsalternativen

Das Planungsziel ist die Aufhebung der Nutzungsartfestsetzung des Bebauungsplans „Reiberg“, 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 maßstabbildend sind.

Die Nullvariante würde unter anderem bedeuten, dass beispielsweise auf dem Flurstück 144/1 keine Kfz-Werkstatt in einem Nebengebäude zulässig ist, weil das Wohnen störende Nutzungen unzulässig sind. Der tatsächliche Gebietscharakter schließt dennoch wesentlich störende Gewerbebetriebe aus. Die innerörtliche Ungleichbehandlung wegen vorhandener gewerblicher Nutzungen mit vergleichbar unwesentlich beeinträchtigendem Störungsgrad würde bestehen bleiben.