



Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ Aasen

zwischen

der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Erik Pauly

– nachstehend „Stadt“ –

und

Werner Wohnbau GmbH & Co.KG
Johann- Liesenberger- Straße 11/1
78078 Niedereschach,
vertreten durch Herrn Markus Hirt

– nachstehend „Vorhabenträger“ –

A Vorbemerkungen:

Der Vorhabenträger wird Eigentümer des Flurstücks Nr. 46 auf der Gemarkung des Stadtteils Aasen der Stadt Donaueschingen. Er beabsichtigt die Errichtung von drei Hausgruppen als Reihenhäuser, die Parzellierung des verbleibenden Grundstücks als Wohnbaugrundstücke und die Anlage einer Erschließungsstraße.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 11 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

Gegenstand des Vertrages sind:

- a) Die in § 3 beschriebenen Planungsleistungen der Stadt und der von der Vorhabenträgerin beauftragten Planer zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Scheibenrain“.
- b) Die Herstellung der im Plangebiet liegenden Erschließungsanlagen.



§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der zeichnerische und schriftliche Teil des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ (Anlage 2),
- c) Ausschreibungs- und Ausführungsstandards des Tiefbauamtes Donaueschingen (Anlage 3).
- d) Vereinbarung über die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 4).
- e) Stellungnahme des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 04.01.2021 und des Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen vom 14.12.2020, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 5).

B Bauleitplanung und Erschließung

I. Bauleitplanung, Bodenordnung, naturschutzrechtlicher Ausgleich

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens, Planungsleistungen

Das Vorhaben umfasst innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO die Anlage einer ringförmigen Erschließungsstraße, die von der Grubenstraße abzweigt. Innerhalb der Ringschließung entstehen drei Reihenhausergruppen. Außerhalb sind entlang der Straße Baugrundstücke für Wohnhäuser angeordnet.

Die entlang der Grubenstraße verlaufende Trockenmauer bleibt erhalten, ebenso der Bewuchs an und auf der Mauer.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ Stadtteil Aasen, auf seine Kosten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen (drei Hausgruppen als Reihenhäuser) beginnen und diese innerhalb von 48 Monaten fertigstellen. Eine Verlängerung der Frist ist mit Zustimmung der Stadt möglich.

Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines



Normenkontrollantrags und der rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger andauernde Verfahren maßgebend.

Die Aufwendungen der Stadt für Planung und Verfahrensabwicklung, für eventuelle Gutachterhonorare und für sonstigen sächlichen Aufwand werden durch den Vorhabenträger der Stadt erstattet, insoweit sie ab dem Auftaktgespräch mit der Stadt am 04.12.2018 entstanden sind.

§ 4 Bodenordnung

- (1) Der Vorhabenträger führt im Zusammenwirken mit dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Mandola + Gilbert, Werner- von- Siemens- Straße 3, 78052 Villingen-Schwenningen eine Teilungsvermessung durch. Mit dieser Teilungsvermessung werden die Baugrundstücke analog zum Bebauungsplan gebildet. Auf das Ergebnis dieser Bodenordnung nehmen die Vertragschließenden ausdrücklich Bezug.
- (2) Kosten für Entfernung und Neu- bzw. Ersatzpflanzungen im Bereich der Nachbargrundstücke gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

§ 4a Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In den Stellungnahmen des Landratsamtes Schwarzwald-Baar Kreis und des GVV Donaueschingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen dokumentiert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis 28. Februar 2024 die in der Anlage 5 genannten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Ergänzend wird auf die als Anlage 4 beigefügte Vereinbarung zur Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs verwiesen. Die ordnungsgemäße Erledigung ist durch Abnahmebescheinigung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu dokumentieren. Nach Ablauf von drei Jahren (28. Februar 2027) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis eine Bestandsaufnahme über die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Danach entscheidet sich die Notwendigkeit eventueller weiterer Nachschauen.

§ 5 Weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers

1. Nutzungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben auf die nachstehend aufgeführten Nutzungen zu beschränken:

- Zulässige Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO,
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen,



- Verkehrsflächen gem. Ausweisung im Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“,
- Grünflächen gem. Ausweisung im Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“.

2. Grünflächen

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“.

Demnach sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und/oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

II. Erschließung

– Allgemeines –

§ 6

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung der in § 8 und § 10 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich daraus ergebenden Vorgaben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 17 und § 18 genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsplanung nach Ausbaustandard der Stadt Donaueschingen (§ 2), die ihm am 01.02.2021 übermittelt wurde, herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Einreichung des Baugesuches, einen vollständigen Erschließungsplan bei der Stadt Donaueschingen einzureichen.

§ 7

Bindung an den Bebauungsplan

Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ nach dem als Anlage diesem Vertrag beigefügten Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), Stand 23.02.2021, zu beachten.



– Art und Umfang der Erschließungsanlagen –

§ 8

Verkehrsanlagen

- (1) Der Bebauungsplan bestimmt Art und Umfang der Erschließungsanlagen. Darüber hinaus sind die in Abstimmung mit der Stadt auszuarbeitenden fachtechnischen Planungen für die Herstellung von Straßen, Wege und Plätzen einschließlich Straßenbeleuchtung und Breitbandversorgung sowie sonstigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Baugebiet maßgebend.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die von der Stadt dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Straßen, Wege und Plätzen einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Gehwege, Grünpflanzungen, Entwässerungs-, Straßenbeleuchtungs- und Breitbandversorgungseinrichtungen usw.) herzustellen. Die Verkehrsanlagen sind im Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ (Anlage 2) ausgewiesen. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) richtet sich nach dem Ausbauplan, § 6 Abs. 3.
- (3) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 9

Wasserversorgung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Baugebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen, § 6 Abs. 3.
- (2) Der Vorhabenträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück erhält mindestens eine Anschlussleitung. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach der Wasserversorgungssatzung der Stadt Donaueschingen vom 08.10.2008 in der Fassung vom 08.10.2014. Die Wasserleitung wird parallel zur Abwasserleitung verlegt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauplatzerwerber vertraglich zu verpflichten, im Falle der häuslichen Grauwassernutzung (Zisterne) eine Zähleinrichtung zur Ermittlung des Grauwasserbezugs einzubauen und die Stadt Donaueschingen bzw. das Wassernetz hierüber zu unterrichten.
- (4) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.



§ 10

Abwasserbeseitigung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen herzustellen, § 6 Abs. 3.
- (2) Der Vorhabenträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse gemäß § 2 Abs. 2 und § 12 sowie der Hauskontrollschacht nach § 17 Abs. 2 der städtischen Abwassersatzung herzustellen. Jedes Grundstück erhält im Trennsystem mindestens einen Grundstücksanschluss für Schmutz- und einen für Regenwasser. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richtet sich nach der Abwassersatzung vom 08.11.2011 in der Fassung vom 12.11.2019. Der Kontrollschacht ist nicht mehr Teil der öffentlichen Entwässerungsanlage, sondern ist mit dem Verkauf des Baugrundstücks mit zu veräußern.
- (3) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

III. Durchführung der Erschließung

§ 11

Ingenieurleistungen

- (1) Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, Bauüberwachung und Objektbetreuung (§ 55 HOAI) der Erschließungsmaßnahmen beauftragt der Vorhabenträger auf seine Rechnung einen leistungsfähigen Ingenieur, der die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.

§ 12

Ausschreibung und Vergabe

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauleistungen nur nach vorheriger Absprache mit der Stadt zu vergeben. Der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe und die Auftragserteilung. Die Leistungsverzeichnisse haben die abzurechnenden öffentlichen Erschließungsanlagen getrennt von anderen Arbeiten darzustellen.



§ 13

Baudurchführung

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Wohnbaugrundstücken sind die Wasserversorgungsleitungen nach § 9, die Entwässerungsanlagen nach § 10, ferner die Verkehrsanlagen nach § 6 als Baustraße (mit bituminöser Tragschicht) herzustellen. Die Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Vorhabenträger fachgerecht zu beseitigen. Die abschließende Fertigstellung der Straßenoberfläche (Feindecke) ist herzustellen, sobald im Vertragsgebiet nur noch zwei Grundstücke im Plangebiet unbebaut sind. Abweichend davon kann die endgültige Straßenoberfläche zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden, auf welchen sich die Vertragspartner verständigen.
- (2) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die sonstigen Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel, Strom-, Telefon-, Wärme-, Gasleitung usw.) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgungsanlage.
- (3) Mit dem Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar-Kreis ist frühzeitig analog zu Abs.2 eine Mitverlegung von Glasfaserleitungen abzustimmen.
- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.
- (5) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (6) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 14

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihr diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt.
- (2) Der Vorhabenträger oder ein von ihm beauftragter Dritter haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen



Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger oder den beauftragten Dritten das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über 3 Millionen Euro Personenschaden und 3 Millionen Euro Sachschaden je Schadensfall für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.

- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat den Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

§ 15

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Vor Baubeginn der anzuschließenden Bauten müssen die Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenbereich verlegt und die Baustraße mit bituminöser Tragschicht (8 cm Tragschicht + 6 cm Tragdeckschicht) hergestellt sein. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauplatzwerker vertraglich zu verpflichten, mit Ihren Baumaßnahmen frühestens zu beginnen, wenn die Stadt die Herstellung der Baustraße schriftlich bestätigt hat.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weiterführende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 16

Sicherung der Vertragserfüllung

- (1) Der Vorhabenträger leistet eine Sicherheit, die die vertragsgemäße Durchführung der von ihm übernommenen Leistungen sicherstellen soll. Der Vorhabenträger hat die Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder – Versicherers in Höhe der geschätzten Baukosten von **aktuelle Baukosten** Euro zu erbringen. Die Bürgschaft kann in Teilbürgschaften (z. B. für Kanalbau, Straßenbau etc.) aufgeteilt werden. Die Bürgschaften werden durch die Stadt entsprechend des Baufortschrittes in Schritten



von 50.000, – Euro freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft (§ 18) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 v. H. der Bürgschaftssumme nach Satz 2.

- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaften (Abs. 1) sind mit Abschluss des Vertrags zu übergeben.

§ 17 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistung (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an, gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
- (3) Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 9) und die Entwässerungseinrichtungen (§ 10) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen ist ein Untersuchungsbericht der Kanäle mittels TV-Untersuchung einschließlich Druckprüfung vorzulegen.
- (4) Als Bestandteil der Abnahme sind der Stadt die Lagen und Höhen der jeweiligen Schacht- und Leitungsbauten in digitaler Form zu übergeben.

§ 18 Gewährleistung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungspflicht hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach



5 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von 5 Jahren.

- (4) Nach Abnahme der Erschließungsanlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 v. H. der Baukosten vorzulegen. Zu diesem Zweck tritt die Vorhabenträgerin die Gewährleistungsbürgschaften der ausführenden Firmen an die Stadt ab, in denen eine Gewährleistungsdauer von 5 Jahren ab dem Tag der Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlage vereinbart wird. Nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaften wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft (§ 16) freigegeben.
- (5) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung evtl. Ansprüche – auch gegenüber Dritten – auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

IV. Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Donaueschingen

§ 19

Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

- (1) Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen kostenfrei auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Stadt widmet die in § 6 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Der Vorhabenträger erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlagen nach § 9 und § 10 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

§ 20

Eigentumsübergang

- (1) Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsanlagen nach §§ 6 – 10 mit Ausnahme der privaten Teile der Grundstücksanschlüsse auf die Stadt über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.
- (2) Der Vorhabenträger hat die in seinem Eigentum stehenden Flächen der öffentlichen Erschließungsanlagen nach deren Vermessung und Vermarkung an die Stadt lastenfrei nach Abt. II und III des Grundbuchs zu übereignen. Die Stadt verpflichtet sich, das Eigentum zu übernehmen. Es handelt sich hierbei um die in der Anlage 2 (Bebauungsplan) dargestellten



Verkehrsflächen mit ihren dort angegebenen Teilflächen. Die Kosten der Übertragung einschließlich anfallender Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer trägt der Vorhabenträger. Die Stadt ist berechtigt, die Vermessung zu beantragen.

§ 21

Kostenprüfung, Ausführungs- und Bestandsunterlagen

- (1) Die Kosten für die Erschließung sind der Stadt nachzuweisen und von dieser zu prüfen.
- (2) Der Vorhabenträger hat der Stadt spätestens 2 Monate nach Abnahme der Erschließungsanlagen
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
 - b) Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen,
 - c) Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera)
 - d) Nachweise über die Kosten, getrennt nach Straßen und anderen öffentlichen Flächen, Wasserversorgung und Entwässerung in einer für die Übernahme in die Sachbücher geeigneten Form, in schriftlicher und digitaler Form unentgeltlich zu übergeben. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

V. Kostentragung

§ 22

Kosten der Planung und Erschließung

- (1) Die Aufwendungen der Stadt und deren Beauftragte für Planung, Verfahrensabwicklung, Gutachterhonorare, sonstigen sächlichen Aufwand sowie eventuell anfallende Anwaltskosten zur Erstellung des Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger.
- (2) Die Aufwendungen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger ist berechtigt, diese Kosten an die Grundstückskäufer weiterzugeben.
- (3) Beiträge für leitungsgebundene Einrichtungen (Wasser und Abwasser) entstehen für die laut Bebauungsplan im Erschließungsvertragsgebiet zulässigen baulichen Anlagen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Klärbeiträge abzulösen, sobald die Bodenordnung nach § 4 vollzogen ist. Der Ablösungsbetrag errechnet sich nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden Abwassersatzung: Der Betrag ist einen Monat nach Eintragung der bebaubaren Grundstücke im Grundbuch zur Zahlung fällig.
- (4) Die Erhebung der Gebühren folgt den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen.



– Schlussbestimmungen –

§ 23

Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans "Unter dem Scheibenrain" tätigt, ist ausgeschlossen.

Auch für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 24

Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zu gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 25

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung schriftlich entlässt.

Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrags bietet.



§ 26

Form, Ausfertigungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen, sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Beide Vertragspartner erhalten jeweils 2 Ausfertigungen

§ 27

Kosten des Vertrags

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Vorhabenträger.

§ 28

Beiderseitiges Rücktrittsrecht

Beide Parteien sind berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ nicht bis zum 31.12.2021 rechtskräftig geworden ist.

Die Rücktrittserklärung ist schriftlich auszuüben, § 126 BGB.

Gegenseitige Schadensersatzansprüche als Folge des Nicht- Zustandekommens des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ oder als Folge des Rücktritts von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.

§ 29

Unwirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.



§ 30 Wirksamwerden

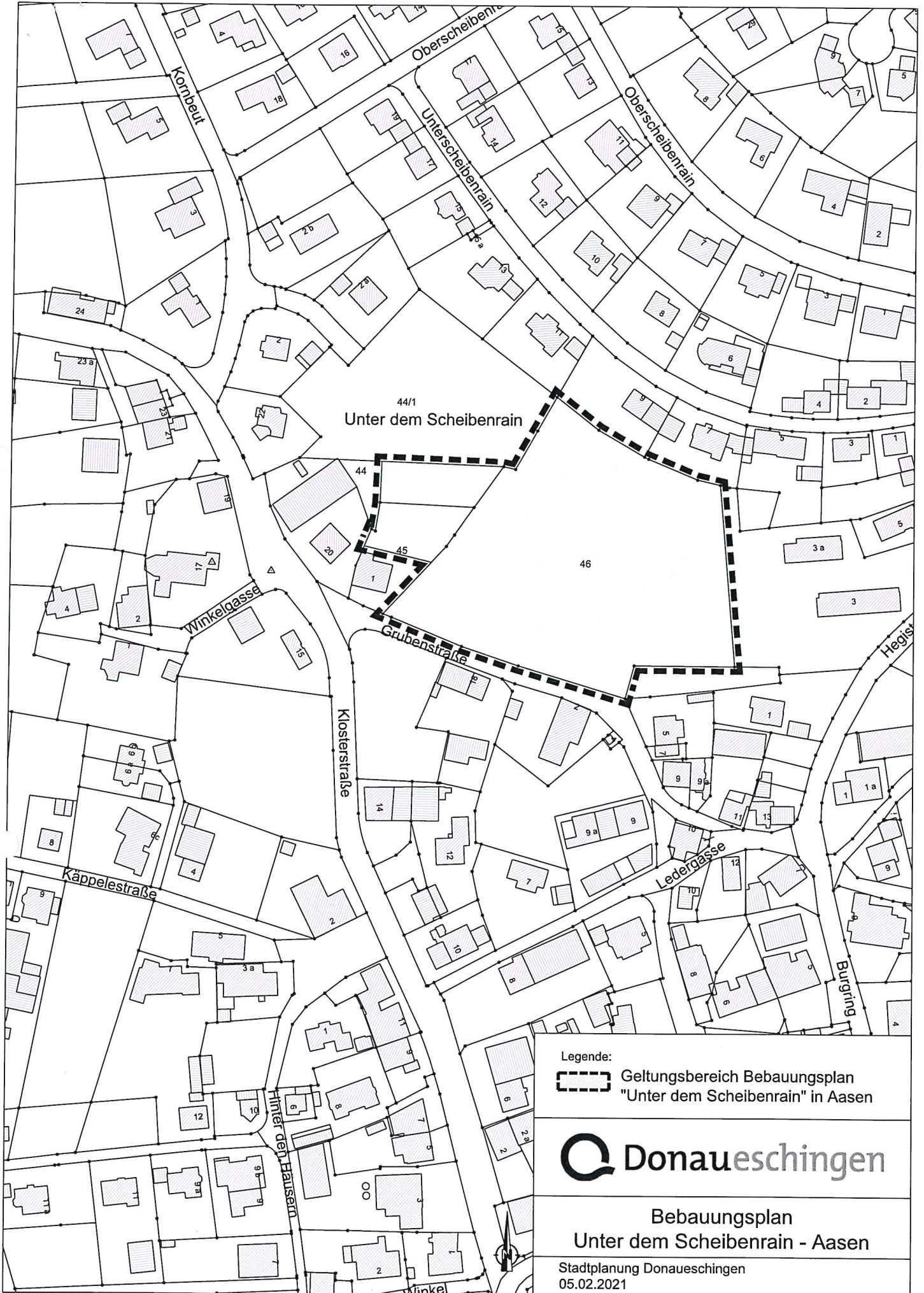
Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben, der Gemeinderat der Stadt diesem Vertrag zugestimmt hat und der Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“ Rechtskraft erlangt hat.

Donaueschingen, den

Donaueschingen, den

Für den Vorhabenträger

Für die Stadt
Erik Pauly, Oberbürgermeister



Legende:



Geltungsbereich Bebauungsplan
"Unter dem Scheibenrain" in Aasen

 **Donauesschingen**

**Bebauungsplan
Unter dem Scheibenrain - Aasen**

Stadtplanung Donauesschingen
05.02.2021

Große Kreisstadt Donaueschingen
Bebauungsplan
'Unter dem Scheibenrain', Aasen
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauOB)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt
 nach § 2 Abs. 1 BauOB
 durch Beschluss des Gemeinderates
 erfindliche Bekanntmachung

Zustimmung zum Entwurf und Auslegungsbeschluss am

Öffentlich ausgelegen
 nach § 3 Abs. 2 BauOB
 erfindliche Bekanntmachung

Als Satzung beschlossen
 nach § 19 Abs. 1 BauOB mit § 4 Abs. 1 60

Ausfertigung
 Erweitert besichtigt, Aasen der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des
 Beschlusses des Gemeinderates mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt
 Donaueschingen überbringt.

Inkrafttreten
 nach § 19 Abs. 3 BauOB durch Bekanntmachung

Übertragene
 vom

Projekt:
Große Kreisstadt Donaueschingen
Bebauungsplan
'Unter dem Scheibenrain', Aasen
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauOB)

Plan:
Rechtsplan

| | | | | |
|----------|-----------|----------|---------|-----------|
| Plan-Nr. | EGZONR. | Stufe | Formal. | Kategorie |
| 25-04-07 | 23-02-223 | 03/15-15 | 155 | 155 |

HELMUT HORNSTEIN
 Architekt
 Leutkircherstraße 21
 71634 Ludwigsburg
 www.hornstein.de



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1950 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 S. 1 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 1 BauOB)

2. Flächen für Verkehrsflächen
 (15 Abs. 1 Nr. 2 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 2 BauOB)

3. Bauweise, Baualter, Baugrenzen
 (15 Abs. 1 Nr. 3 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 3 BauOB)

4. Verkehrsflächen
 (15 Abs. 1 Nr. 4 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 4 BauOB)

5. Baugrenze
 (15 Abs. 1 Nr. 5 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 5 BauOB)

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung, Abgrenzung
 (15 Abs. 1 Nr. 6 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 6 BauOB)

7. Flächen für Verkehrsflächen
 (15 Abs. 1 Nr. 7 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 7 BauOB)

8. Grundflächen
 hier: Stauden für Staudenreinzonen 1,00 x 0,50 m
 (15 Abs. 1 Nr. 8 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 8 BauOB)

9. Grünflächen
 hier: Stauden für Staudenreinzonen 1,00 x 0,50 m
 (15 Abs. 1 Nr. 9 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 9 BauOB)

10. Grünflächen
 hier: Stauden für Staudenreinzonen 1,00 x 0,50 m
 (15 Abs. 1 Nr. 10 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 10 BauOB)

11. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 11 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 11 BauOB)

12. Grünflächen
 hier: Stauden für Staudenreinzonen 1,00 x 0,50 m
 (15 Abs. 1 Nr. 12 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 12 BauOB)

13. Grünflächen
 hier: Stauden für Staudenreinzonen 1,00 x 0,50 m
 (15 Abs. 1 Nr. 13 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 13 BauOB)

14. Grünflächen
 hier: Stauden für Staudenreinzonen 1,00 x 0,50 m
 (15 Abs. 1 Nr. 14 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 14 BauOB)

15. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 15 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 15 BauOB)

16. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 16 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 16 BauOB)

17. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 17 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 17 BauOB)

18. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 18 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 18 BauOB)

19. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 19 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 19 BauOB)

20. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 20 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 20 BauOB)

21. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 21 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 21 BauOB)

22. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 22 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 22 BauOB)

23. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 23 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 23 BauOB)

24. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 24 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 24 BauOB)

25. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 25 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 25 BauOB)

26. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 26 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 26 BauOB)

27. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 27 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 27 BauOB)

28. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 28 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 28 BauOB)

29. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 29 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 29 BauOB)

30. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 30 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 30 BauOB)

31. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 31 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 31 BauOB)

32. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 32 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 32 BauOB)

33. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 33 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 33 BauOB)

34. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 34 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 34 BauOB)

35. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 35 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 35 BauOB)

36. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 36 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 36 BauOB)

37. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 37 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 37 BauOB)

38. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 38 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 38 BauOB)

39. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 39 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 39 BauOB)

40. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 40 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 40 BauOB)

41. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 41 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 41 BauOB)

42. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 42 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 42 BauOB)

43. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 43 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 43 BauOB)

44. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 44 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 44 BauOB)

45. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 45 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 45 BauOB)

46. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 46 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 46 BauOB)

47. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 47 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 47 BauOB)

48. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 48 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 48 BauOB)

49. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 49 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 49 BauOB)

50. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 50 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 50 BauOB)

51. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 51 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 51 BauOB)

52. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 52 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 52 BauOB)

53. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 53 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 53 BauOB)

54. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 54 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 54 BauOB)

55. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 55 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 55 BauOB)

56. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 56 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 56 BauOB)

57. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 57 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 57 BauOB)

58. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 58 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 58 BauOB)

59. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 59 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 59 BauOB)

60. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 60 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 60 BauOB)

61. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 61 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 61 BauOB)

62. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 62 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 62 BauOB)

63. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 63 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 63 BauOB)

64. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 64 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 64 BauOB)

65. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 65 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 65 BauOB)

66. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 66 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 66 BauOB)

67. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 67 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 67 BauOB)

68. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 68 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 68 BauOB)

69. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 69 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 69 BauOB)

70. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 70 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 70 BauOB)

71. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 71 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 71 BauOB)

72. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 72 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 72 BauOB)

73. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 73 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 73 BauOB)

74. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 74 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 74 BauOB)

75. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 75 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 75 BauOB)

76. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 76 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 76 BauOB)

77. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 77 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 77 BauOB)

78. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 78 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 78 BauOB)

79. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 79 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 79 BauOB)

80. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 80 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 80 BauOB)

81. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 81 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 81 BauOB)

82. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 82 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 82 BauOB)

83. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 83 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 83 BauOB)

84. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 84 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 84 BauOB)

85. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 85 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 85 BauOB)

86. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 86 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 86 BauOB)

87. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 87 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 87 BauOB)

88. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 88 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 88 BauOB)

89. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 89 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 89 BauOB)

90. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 90 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 90 BauOB)

91. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 91 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 91 BauOB)

92. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 92 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 92 BauOB)

93. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 93 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 93 BauOB)

94. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 94 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 94 BauOB)

95. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 95 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 95 BauOB)

96. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 96 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 96 BauOB)

97. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 97 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 97 BauOB)

98. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 98 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 98 BauOB)

99. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 99 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 99 BauOB)

100. Sonstige Planzeichen
 (15 Abs. 1 Nr. 100 BauOB)
 (15 Abs. 1 Nr. 100 BauOB)

Große Kreisstadt Donaueschingen

**Textteile
zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften**

‘Unter dem Scheibenrain’

**(Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Stadtteil Aasen

Stand: 23. Februar 2021

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
 - 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**
 - 2.4.1 Traufhöhe**
 - 2.4.2 Firsthöhe**
- 3. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
 - 4.1 Bauweise (§22 BauNVO)**
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - 7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- 8. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
- 9. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nrn.12, 13 BauGB)**
 - 9.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**
- 10. Grünflächen (§ 9 (1) Nrn. 15, 25 BauGB)**
 - 10.1 Private Grünflächen**
- 11. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)**
 - 11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
 - 11.2 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen**
 - 11.3 Erhaltungsgebot – Hecke (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
- 12.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - 12.1 Nisthilfen für Vögel**
 - 12.2 Nisthilfen für Fledermäuse**
- 13. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - 13.1 Bodenschutz**
 - 13.2 Außenbeleuchtung**
 - 13.3 Schutz der Avifauna**
- 14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

II. Pflanzenlisten

III. Hinweise

1. Höhenaufnahmen
2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz
3. Regenwasserbewirtschaftung
4. Hochwasservorsorge und Schutz vor Starkregen
5. Bodenschutz
6. Altlasten
7. Bodendenkmalpflege
8. Erdwärmsonden
9. Geotechnik

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW zum Bebauungsplan 'Unter dem Scheibenrain', Aasen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO
 - 1.1 Baukörper
 - 1.2 Dachvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO
 - 1.2.1 Dachform
 - 1.2.2 Dachneigung
 - 1.2.3 Dacheindeckung
 - 1.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - 1.3 Fassaden- und Wandgestaltung
 - 1.3.1 Farbgestaltung
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)
 - 2.1 Einfriedungen, Stützmauern
 - 2.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
3. Stellplatznachweis (§ 37 (1) LBO i.V.m. § 74 (2) LBO)
4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)
5. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
6. Kenntnisgabeverfahren (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)
7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75(1) 3 Nr. 2 und (4) LBO)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5., Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschossflächenzahl (GFZ),
 - die Zahl der Vollgeschosse,
 - die Höhe der baulichen Anlagen.

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

- 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}).

Die Traufhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (Fertig-Fußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

- 2.4.1 Traufhöhe**

Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

- 2.4.2 Firsthöhe**

Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH_{max}) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

- 3. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (= Fertig-Fußboden) darf maximal 0,3 m über der Höhe des höchsten Punktes der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)**
- 4.1 Bauweise (§22 BauNVO)**
- Zulässig ist die
- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen.
- Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.
- 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen oder Erkern, kann auf der jeweils rückwärtigen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand hervortreten.
- 4.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Abweichung um maximal 15° ist zulässig.
- 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen zulässig.
- Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5,00 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.
- 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, + 19 BauGB, § 14 BauNVO)**
- Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in ihrer Anzahl auf eine und ihrer Größe auf 20 m³ Bruttorauminhalt pro Grundstück und Wohneinheit begrenzt. Mülleinhausungen und überdachte Fahrradstellplätze werden in ihrer Anzahl auf jeweils einen beschränkt und dürfen eine Größe von insgesamt 12 m³ nicht überschreiten.
- Zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße sind Nebenanlagen unzulässig.

Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,5 m einhalten.

Müllsammelplätze und Müllbehälter sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen

- Anliegerstraße / verkehrsberuhigter Bereich,
 - Gehweg
- ausgewiesen.

8. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück in geeigneten Anlagen über eine mindestens 0,3 m starke belebte Bodenzone zu versickern.

Ausnahmen: Sofern eine Versickerung nachweislich nicht schädlich und mit vertretbarem Aufwand möglich ist (Untergrundverhältnisse), ist es ausnahmsweise zulässig, das Niederschlagswasser gedrosselt in das kommunale Abwassernetz einzuspeisen. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) mit einem Retentionsvolumen von mindestens 1 m³ je 100 m² versiegelte Fläche und einer maximal zulässigen Einleitmenge von auf 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche ist eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Allgemein gilt: Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nrn. 12, 13 BauGB)

9.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Donaueschingen ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

10.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

10.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckstimmung

- Böschungsfäche mit Naturstein-Trockenmauer, ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

11. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann um jeweils maximal 3 m in jede Richtung abgewichen werden. Der Abstand der Bäume vom jeweiligen Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist auf jedem Baugrundstück je 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein weiterer Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

11.2 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 7.2 bis 7.10 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen oder Abgang der zu erhaltenden Bäume folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen.

Pflanzausfälle sind innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen.

11.3 Erhaltungsgebot - Hecke

Im zeichnerischen Teil ist entlang der Grubenstraße ein Erhaltungsgebot für eine freiwachsende Hecke festgesetzt. Sie ist bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste 2 zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

12.1 Maßnahme 1 (Fledermäuse)

Anbringen von insgesamt

- 15 Fledermauskästen

an oder in den Fassaden der Gebäude innerhalb des Plangebietes. Die Hangplätze sollen in mindestens 3 bis 5 m Höhe liegen und südöstlich bis nordwestlich ausgerichtet sein. Konflikte mit Fenstern, Balkonen und Beleuchtungseinrichtungen sind zu vermeiden. Die Fledermauskästen sind jährlich im Spätherbst zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen.

12.2 Maßnahme 2 (Vögel)

Anpflanzen von insgesamt

- 18 Obsthochstämmen

in regionalen Sorten auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1613 auf der Gemarkung Aasen. Anbringen von je 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Einflugöffnung 26 mm oder 32 mm) und 5 für Halbhöhlenbrüter zunächst an Pfosten neben den Obstbäumen, nach deren Anwachsen an den Obstbäumen selbst. Die Vogelnistkästen sind jährlich im Spätherbst zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen. Die Fläche um die Obstbäume herum wird als Heuwiese mit 2-schüriger Mahd bewirtschaftet.

12.3 Maßnahme 3 (Zauneidechsen)

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1613 auf der Gemarkung Aasen werden am Böschungsfuß der südexponierten Böschung mindestens

- je zwei Lesesteinhäufen und Sandmulden

als Habitate für Zauneidechsen angelegt. Ein Pufferstreifen von mindestens 5 m zu den intensiv bewirtschafteten angrenzenden Flächen ist als Grünlandansaat (z.B. mit Wiesendruschsaatgut Ursprungsgebiet 10 Schwarzwald) anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Die Zauneidechsenhabitate sind einmal jährlich in Augenschein zu nehmen und bedarfsgerecht zu pflegen.

**13. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

13.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, in dem die Wiederverwertung bzw. Entsorgung der anfallenden Aushubmassen nachvollziehbar dargelegt ist.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.
- Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, zu übermitteln. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

13.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind zur Reduktion von Lichtemissionen ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 nm zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

13.3 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen erforderliche Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,5 m Tiefe festgesetzt.

II. Pflanzlisten

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus x carnea | Scharlach-Roßkastanie |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Obst-Hochstämme | |

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

| | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus silvestris | Holz-Apfel |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Wildrosen, z.B. | |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa gallica | Essig-Rose |
| Rosa glauca | Hecht-Rose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |

3. Geschnittene Hecken

| | |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

4. Fassadenbegrünung

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Clematis alpina | Alpen-Waldrebe |
| Clematis montana | Bergrebe |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus quinquef. | Wilder Wein |
| Parthenocissus tric. | Wilder Wein, Selbstklimmer |

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

III. Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt des Landkreises Schwarzwald-Baar – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Regenwasserbewirtschaftung

Zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird auf den Leitfaden

'Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten' (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>)

verwiesen.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung für die Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

4. Hochwasservorsorge und Schutz vor Starkregen

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>

und

<http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen>

5. Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

6. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremd Beimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o. dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Amt für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt des Landkreises Schwarzwald-Baar umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

7. Bodendenkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können bis zu einer Tiefe von 59 m ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Bohrlochring vollständig abgedichtet wird.

Für den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sowie für hierfür erforderlichen Bohrungen und Einrichtungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

9. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Grabfeld- und Stuttgart-Formation (ehemals Gipskeuper und Schilfsandstein). Lokal werden diese von Verwitterungs-Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

gez.

Erik Pauly,
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW zum Bebauungsplan

'Unter dem Scheibenrain' (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) Stadtteil Aasen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

1.1 Baukörper

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener Form zu erstellen. Die Gebäudelänge muss mindestens 2/3 der Gebäudebreite betragen.

Garagen und Carports sind zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah als möglich an den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

1.2 Dachvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO

1.2.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

30°–35°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

1.2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, hellgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.

1.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zulässig sind:

- Schleppgauben,
- Fledermausgauben,
- Giebel-/ giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dachflächenfenster muss mindestens 1,0 m zum First, mindestens 0,5 m zur Traufe, mindestens 2,0 m zum Ortgang und mindestens 1,5 m zwischen den Einzelgauben betragen.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

Neben Dachaufbauten sind Wiederkehren mit denselben Maßgaben zulässig, wenn diese als Zwerchhaus mit Giebel ausgebildet und mindestens 0,5 m von der Außenwand hervortreten. Ein Zwerchhaus muss keinen Abstand zu First und Traufe einhalten.

1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpchalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

1.3.1 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sowie grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

2.1 Einfriedungen, Stützmauern

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.

Stützmauern oder Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils das Niveau des unmittelbar angrenzenden natürlichen Geländes.

Die geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

2.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen. Dafür eignen sich wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine.

3. Stellplatznachweis (§ 37 (1) LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Es sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in unbeleuchteter und nicht angestrahlter Art bis zu einer Größe von 1 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

Beleuchtete, leuchtende Werbeanlagen, selbstständige (freistehende) Werbeanlagen und Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

6. Kenntnissgabeverfahren (§ 74 (1) Nr.7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnissgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen nicht einhält,

d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.1) entsprechen,

e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:

Donaueschingen,

gez.

Erik Pauly,
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
- 3.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
4. Bestand / Nutzungen
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 4.3 Denkmalschutz
- 4.4 Altlasten
- 4.5 Verkehrserschließung
5. Planung
- 5.1 Bebauung
- 5.2 Allgemeines Wohngebiet
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Weitere Ausweisungen
- 5.5 Örtliche Bauvorschriften
- 5.6 Ver- und Entsorgung
- 5.6.1 Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

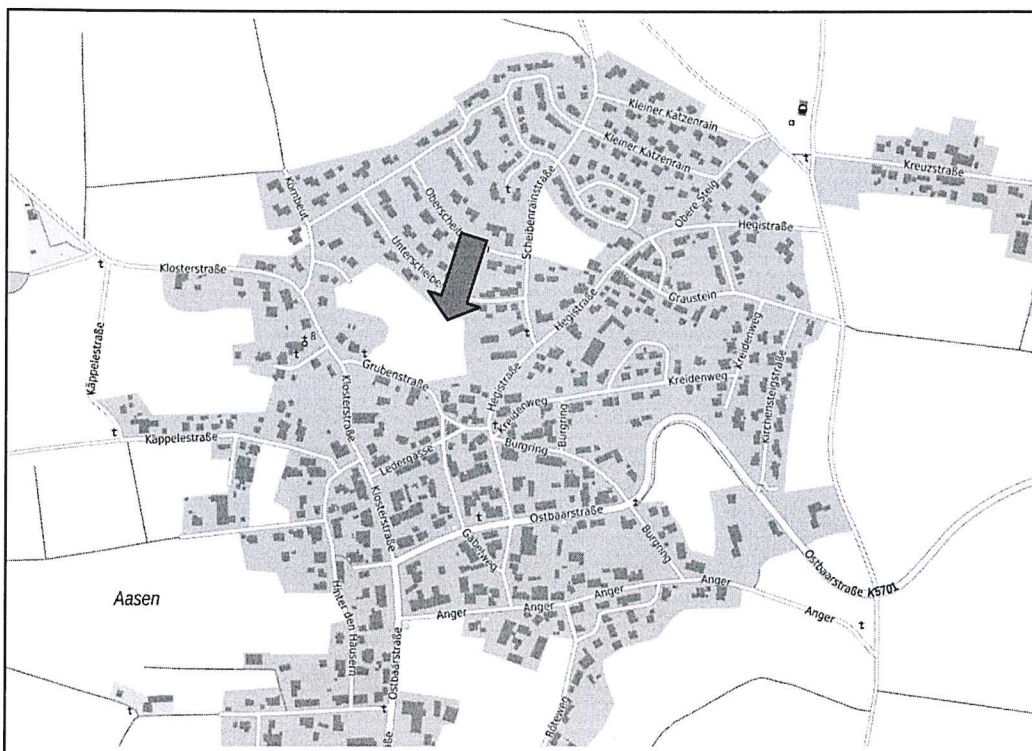
Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung des Teilortes Aasen der Stadt Donaueschingen / Schwarzwald-Baar-Kreis.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Wohnbebauung entlang der Straße 'Unterscheibenrain',
- im Westen von einem bebauten Grundstück und landwirtschaftlichen Nutzflächen / Grünland,
- im Süden von der Grubenstraße sowie bebauten Grundstücken entlang der Grubenstraße,
- im Osten von einem mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebauten Grundstück.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

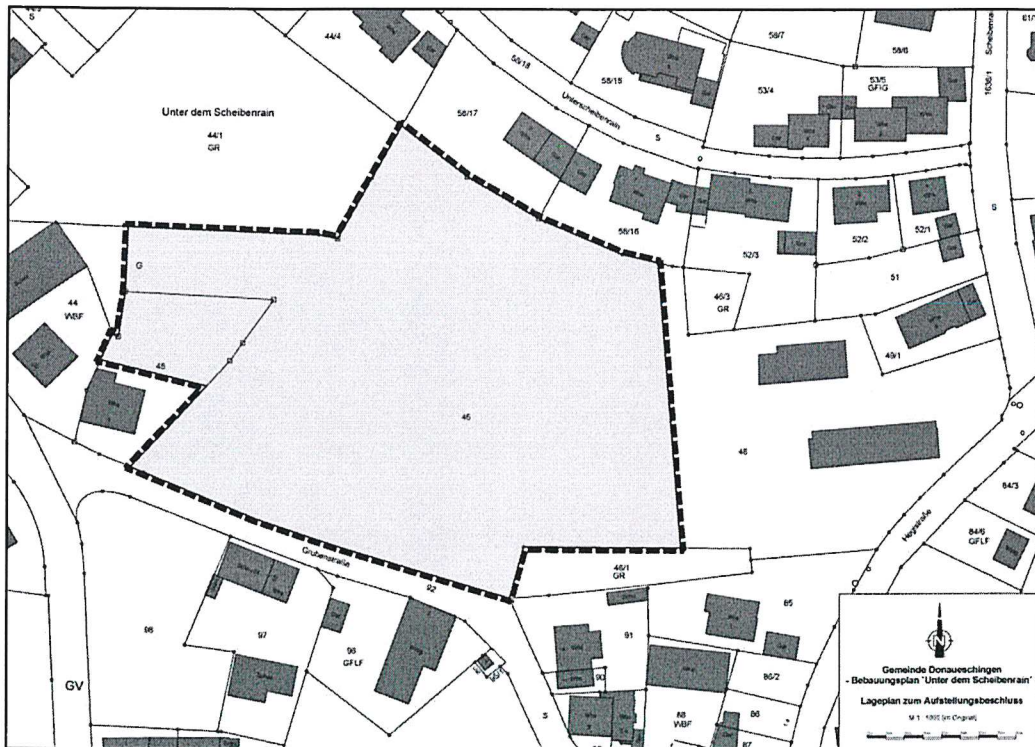
- Fl. St. Nr. 44 (Teil) - Grünland / Garten,
- Fl. St. Nr. 45 (Teil) - Grünland / Garten,
- Fl. St. Nr. 46 - landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland.



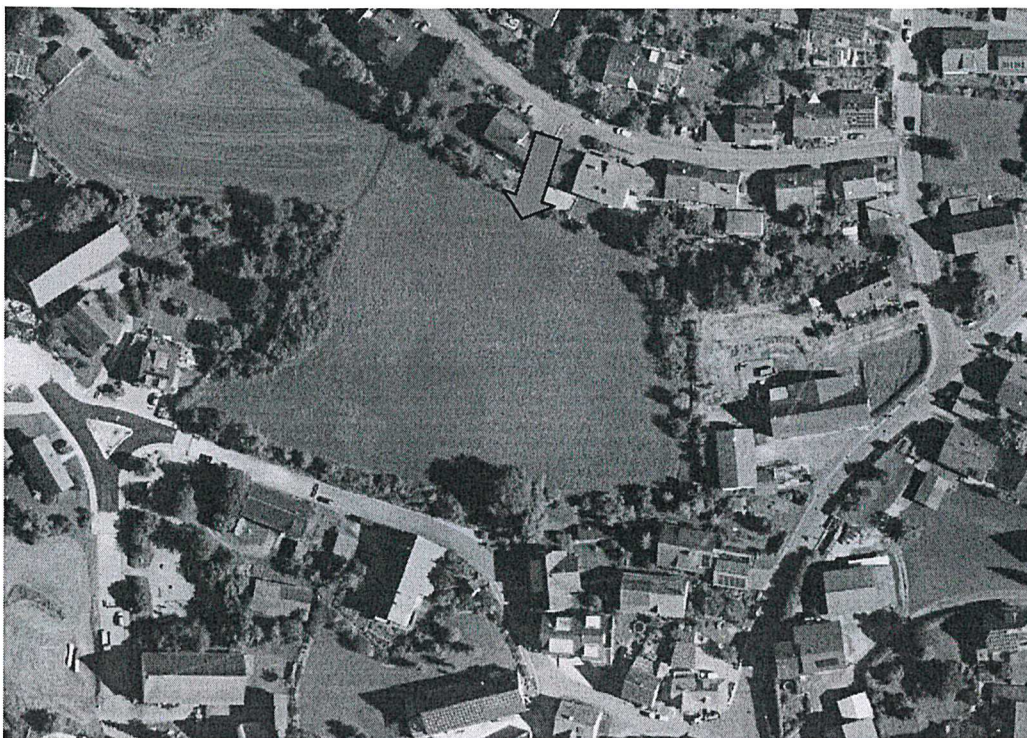
Übersichtsplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

Das Gelände weist eine ausgeprägte süd-/ südwestorientierte Hanglage auf und fällt von ca. 714.00 m ü. NN im Nordosten auf ca. 702.00 m ü. NN im Südwesten.

Stadt Donaueschingen – Bebauungsplan 'Unter dem Scheibenrain', Aasen
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Stand 23. Februar 2021



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)



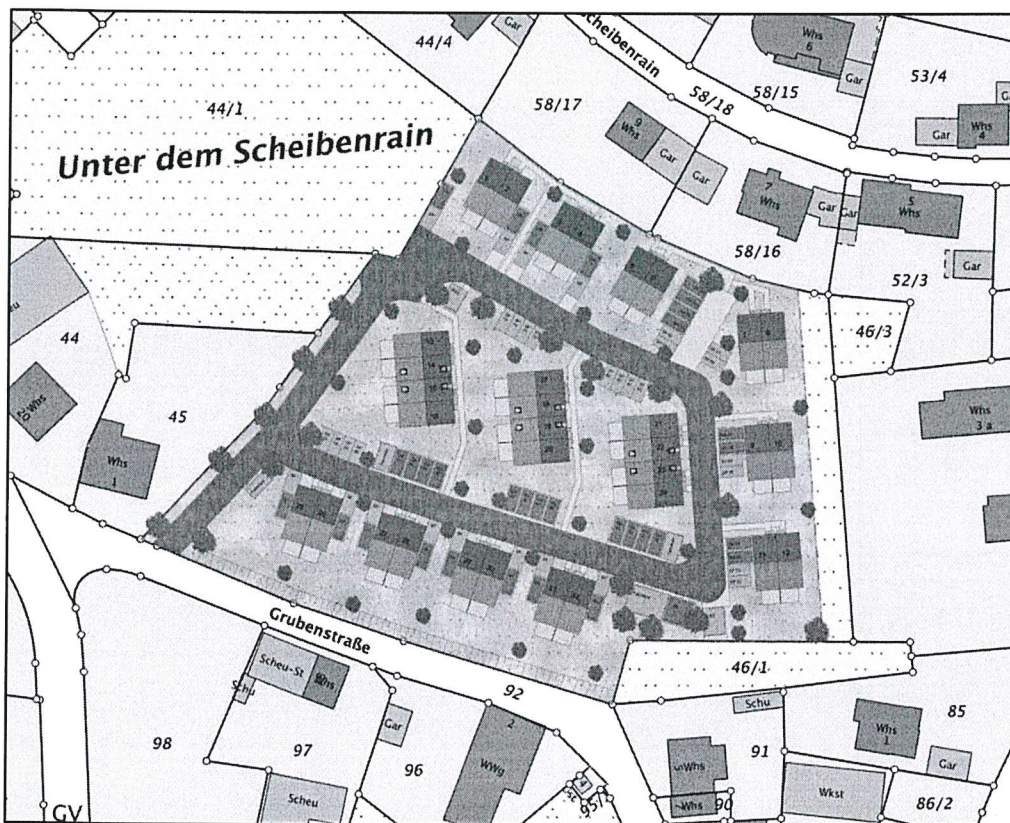
Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan 'Unter dem Scheibenrain' sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen, innerörtlichen Wohnquartiers auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 46 in Donaueschingen-Aasen geschaffen werden. Die Bebauung soll aus zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bestehen.

Auf den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken Fl. St. Nr. 44 + 45 ist die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung vorgesehen.

Die Planung trägt zur Eigenentwicklung des Teilortes Aasen bei und dient der Abdeckung des anhaltenden Bedarfs an familiengerechten Baugrundstücken und arbeitsplatznahen Wohnungen. Für das Grundstück Fl. St. Nr. 46 liegt ein Baukonzept des Vorhabenträgers vor, das Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes ist.



Bebauungsvorschlag Fl. St. Nr. 46

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Für das Plangebiet kommt das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung.

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20.000 m²*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 entsprechend;*
2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
3. *gelten in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist innerorts gelegen bzw. schließt an die bebaute Ortslage an. Die Erschließung kann problemlos über die Grubenstraße erfolgen. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 1,25 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 liegt die Grundfläche deutlich unter 10.000 m².

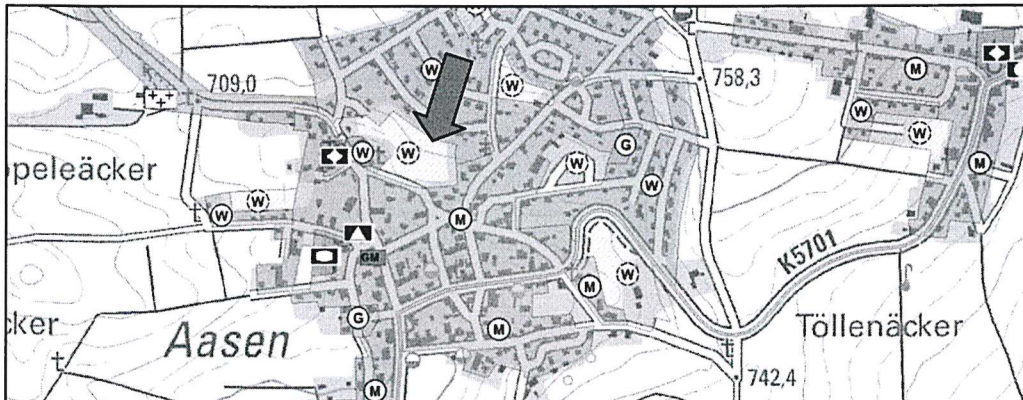
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung sowie den Verlust von Wiesenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Donaueschingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Für den ländlichen Raum sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

G 2.4.1: „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“

Die vorliegende Planung entspricht damit unter dem Aspekt der Entwicklung günstiger Wohnstandortbedingungen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

3.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Der Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg enthält für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine Ausweisungen.

4. Bestand / Nutzung

Das Grundstück Fl. St. Nr. 46 wurde bisher landwirtschaftlich als Grünland / Wiese genutzt. Den südlichen Abschluss zur Grubenstraße bildet eine Trockenmauer, die größtenteils überwachsen ist.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teilbereiche der Grundstücke Fl. St. Nr. 44 + 45 werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. als Garten genutzt.



Blick von der Grubenstraße nach Norden in das Plangebiet (Fl. St. Nr. 46)



Blick von Westen auf die Bebauung auf das Fl. St. Nr. 46, im Hintergrund die mehrgeschossige Wohnbebauung auf dem angrenzenden Grundstück Fl. St. Nr. 48

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes und in seinem weiteren Umfeld befinden sich keine geschützten Biotop.



LUBW-Biotopkartierung

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Offene Gewässer, Überflutungsflächen und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine denkmalgeschützten Objekte. Nach Süden gibt es eine Blickbeziehung zur Pfarrkirche St. Blasius.

4.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4.5 Verkehrserschließung

Das Grundstück Fl. St. Nr. 46 wird derzeit ausschließlich über eine landwirtschaftliche Zufahrt erschlossen, die im Süden von der Grubenstraße abzweigt und entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft. erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke Fl. St. Nr. 44 + 45 erfolgt über die Grubenstraße.

5. Planung

5.1 Bebauung

Der Bebauungsvorschlag für das Grundstück Fl. St. Nr. 46 sieht eine Anliegerstraße auf der Trasse der vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrt vor. Sie bildet im Gebiet eine Ringerschließung. Entlang der Straße sind durchgehende Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser angeordnet, während im Innern der Erschließungsringes Reihenhäuser als Hausgruppen zulässig sind.

Das südliche Baufenster weist einen Abstand von ca. 10 m zu der entlang der Grubenstraße verlaufenden Trockenmauer aus.

Die festgesetzten Firstrichtungen führen zu städtebaulich wirksamen Raumkanten. Sie sind – mit Ausnahme der Baufenster für Hausgruppen – weitgehend südorientiert und ermöglichen so solarenergetisch optimierte Bauweisen.

Die beiden Grundstücke Fl. St. Nr. 44 + 45 enthalten jeweils ein Baufenster, in denen Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der angestrebten Nutzung – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe + Tankstellen – werden ausgeschlossen, weil sie den angestrebten Charakter eines innerörtlichen, familiengerechten Wohnquartiers beeinträchtigen und die Erschließungssituation überfordern würden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Sie ist zugunsten der flächensparenden Nutzung knapper Wohnbaugrundstücke mit 0,40 festgesetzt und lässt damit eine wirtschaftliche, aber auch städtebaulich vertretbare Baudichte zu.

- **Geschossflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ von 0,80 ermöglicht bis zu zwei Vollgeschosse.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Sie trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie bei den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Topographie und der Umgebungsbebauung. Sie wird durch Mindest- und maximale Trauf- und Firsthöhen definiert.

Die an die vorhandene Wohnbebauung angrenzenden Baufenster weisen geringere First- und Traufhöhen als die mittig gelegenen Hausgruppen auf. Dadurch entsteht eine höhenmäßig abgestaffelte Bebauung, bei der die Hausgruppen das Zentrum des Wohnquartiers bilden.

Bemessungspunkt ist die jeweilige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Plangebietes.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster festgesetzt, die sich an den gewünschten städtebaulichen Zielen der Planung orientieren. Sie können durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

5.4 Weitere Ausweisungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anliegerstraße**

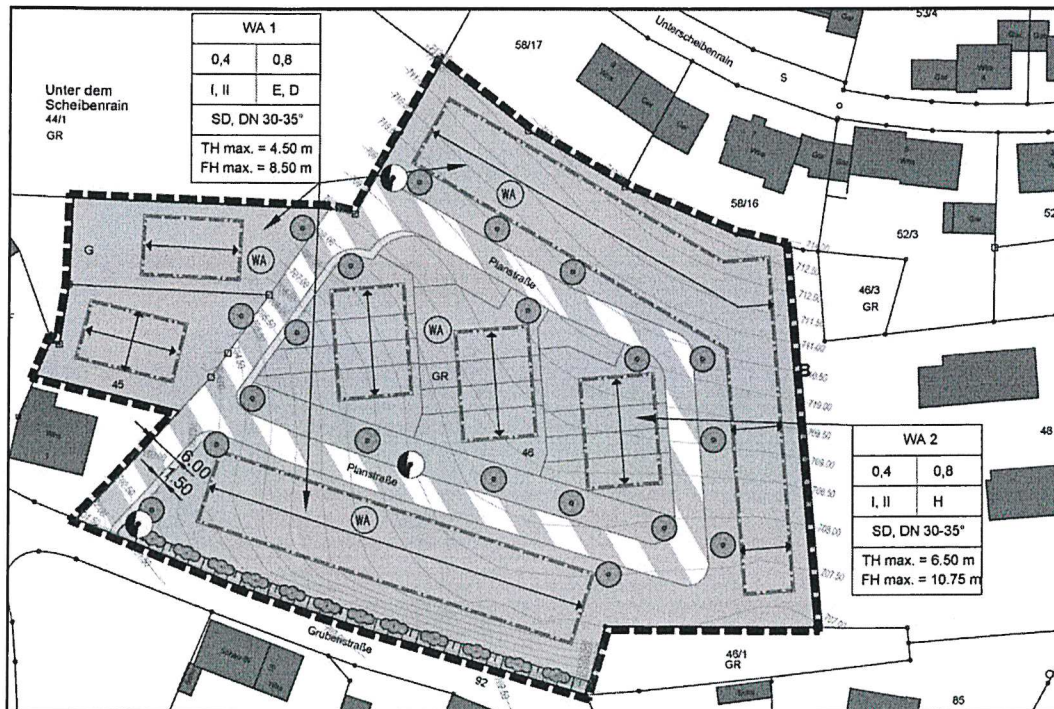
als Anliegerstraße für das geplante Wohnquartier auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 46. Sie ist mit 6,0 m Breite ausgewiesen und lässt so Spielraum für die Straßenraumgestaltung und die Anordnung von Pkw-Abstellflächen entlang der Fahrbahn. Der von der Grubenstraße nach Norden führende Abschnitt der Straße enthält zudem einen 1,5 m breiten Gehweg.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Die Bäume tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Die Pflanzenliste enthält auch kleinkronige Baumarten, die für kleinere Grundstücke geeignet sind.

- **Private Grünflächen / Erhaltungsgebote für Sträucher**

Entlang der Grubenstraße sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie sind dem südlichen Baufenster vorgelagert und dienen dem Erhalt der vorhandenen Trockenmauer mit ihren Vegetationsstrukturen (siehe hierzu auch Pkt. 6.).



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Besonderer Wert wird dabei auf die Gestaltung der Dächer gelegt, da die Dachlandschaft prägender Teil des Siedlungsbildes ist. 'Aufgerissene', mit Dachaufbauten überladene und unproportionierte Dächer wirken störend und 'zerreißen' oftmals das Gesamtbild des Ortes.

Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Befestigte Flächen sind, wo immer möglich, zugunsten der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

- **Stellplatznachweis**

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer mehrere Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraßen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das vorhandene, in der Grubenstraße verlegte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz muss in das Plangebiet erweitert werden.

5.6.1 Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Niederschlagwasserbeseitigung schreibt vor, dass das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken über belebte Bodenschichten zur Versickerung zu bringen ist. Hierzu sind Rasenmulden oder auch bepflanzte Mulden geeignet. Die Einleitung in das kommunale Abwassernetz ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung nicht möglich ist.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 44, 45 + 46 führt die vorliegende Planung zu einer erstmaligen und dauerhaften Inanspruchnahme von ca. 1,25 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Davon werden ca. 0,19 ha für die Anlage der Anliegerstraße benötigt.

- **Landschaftsbild**

Durch die Planung entfällt eine innerörtliche Freifläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Vorhandene Sichtbeziehungen werden für die Bewohner der nördlich angrenzenden Bebauung eingeschränkt. Gleichzeitig fügt sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Die Festsetzung maximaler Bauhöhen und geneigter Dächer sowie von Pflanzgeboten für Bäume trägt zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

- **Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung, die Anlage von Verkehrsflächen und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage liegen für das Plangebiet Bodenkartierungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor. Im näheren Umfeld finden sich vorwiegend Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Pararendzina-Pelosol aus tonreicher Fließerde aus Gesteinszersatz des Mittelkeupers.

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

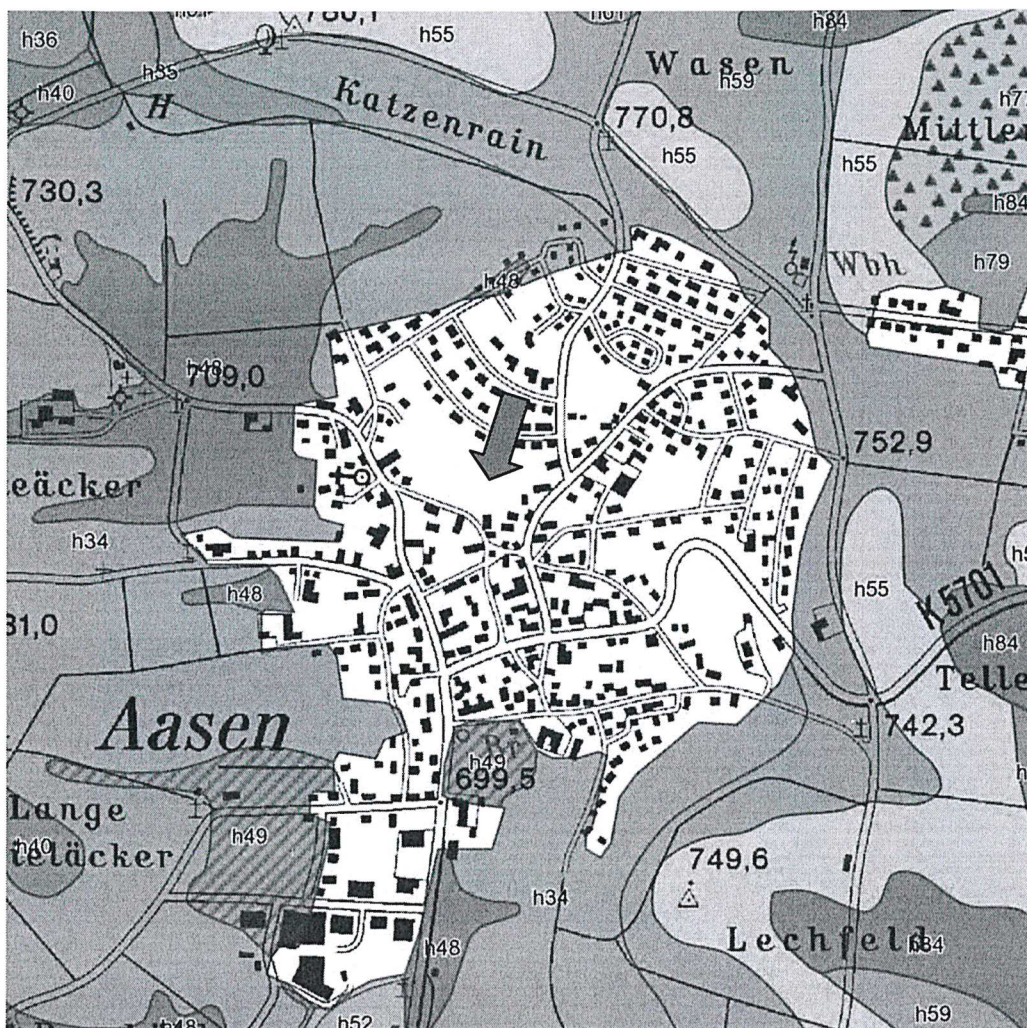
Standort für die natürliche Vegetation = keine hohe bis sehr hohe Bewertung

natürliche Bodenfruchtbarkeit = gering bis mittel

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = gering bis mittel

Filter und Puffer für Schadstoffe = hoch bis sehr hoch.

Auch mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 bleibt ein erheblicher Teil des Plangebietes unbebaut / unversiegelt. Auf diesen Flächen werden daher Bodenfunktionen weiter wahrgenommen.



Kartierung bodenkundliche Einheiten (Quelle: LGRB)

• **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Die Flächen wurden im Spätsommer 2019 begangen. Auf den Wiesenflächen konnten zu diesem Zeitpunkt die nachfolgend aufgeführten Arten festgestellt werden:

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Achillea millefolium</i> | - Schafgarbe |
| <i>Alchemilla vulgaris</i> | - Frauenmantel |
| <i>Cerastium holosteoides</i> | - Hornkraut |
| * <i>Chrysanthemum leucanthemum</i> agg. | - Margerite |
| <i>Dactylis glomerata</i> | - Wiesen-Knäuelgras |
| <i>Galium mollugo</i> | - Wiesen-Labkraut |
| <i>Geranium pratense</i> | - Wiesen-Storchschnabel |
| <i>Heracleum sphondyleum</i> | - Wiesen-Bärenklau |
| <i>Hypochoeris radicata</i> | - Ferkelkraut |
| * <i>Knautia arvensis</i> | - Wiesen-Knautie |
| * <i>Lotus corniculatus</i> | - Hornklee |
| <i>Plantago lanceolata</i> | - Spitz-Wegerich |
| * <i>Plantago media</i> | - Wegerich |
| <i>Ranunculus acer</i> | - Hahnenfuß |
| <i>Rumex acetosa</i> | - Wiesen-Sauerampfer |
| <i>Taraxacum officinale</i> | - Löwenzahn |
| <i>Trifolium pratense</i> | - Wiesen-Klee |
| <i>Veronica chamaedrys</i> | - Gamander-Ehrenpreis |
| <i>Vicia sepium</i> | - Zaun-Wicke |

(*: Magerkeitszeiger laut Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg-Kartieranleitung).

Die Wiese weist damit eine hohe Artenvielfalt auf.

Das Sukzessionsgebüsch auf der teilweise überwachsenen Trockenmauer wird von *Prunus spinosa* – Schlehe geprägt.



Trockenmauer mit Schlehenhecke entlang der Grubenstraße

Tiere / Geschützte Arten

Im Spätsommer 2019 wurden ubiquitäre Singvogelarten festgestellt. Das Sukzessionsgebüsch auf der Trockenmauer ist für heckenbrütende Vogelarten geeignet (u. a. auch Mönchsgrasmücke, evtl. Gartengrasmücke, Goldammer u.a.).

Im Bereich der Trockenmauer ist das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht auszuschließen. Die angrenzenden Rain- und Wiesenflächen sind potentiell insektenreich und stellen ein geeignetes Jagdrevier für die Zauneidechse dar.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist für den Standort der Trockenmauer eine private Grünfläche mit Erhaltungsgeboten für das Gebüsch festgesetzt.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und -stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Für den Ausgleich möglicher Eingriffe wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis und dem GVV Donaueschingen / Umweltbüro abgestimmt. Es sieht die Anbringung von 15 Fledermauskästen im Plangebiet, die Pflanzung von 18 Obst-Hochstämmen und die Anlage von Zauneidechsenhabitaten auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1613 vor. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen. Die Umsetzung und der Unterhalt der Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger, das erforderliche Monitoring wird mit der Stadt Donaueschingen abgestimmt.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellten Such- und Kernflächen. Ein Suchraum für mittlere Standorte verläuft nördlich in einem deutlichen Abstand zur geplanten Bebauung.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle LUBW) –Suchraum für mittlere Standorte

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat mit seinen Ackerflächen eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion und dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Die entstehenden Hausgärten nehmen als Grünflächen weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

- **Wasser**

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser-Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Wiesenflächen zu bewerten, deren Verlust nicht ausgleichbar ist. Die relativ kleine Fläche stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes nur unwesentlich vermindert. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Es werden familiengerechte Baugrundstücke in attraktiver Lage ausgewiesen.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Die Festsetzung maximaler Bauhöhen und Bauformen, die sich in die Siedlungsstruktur einfügen,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- der Erhalt der Trockenmauer und des Sukzessionsgebüsches,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung,

- die Festsetzung externer und interner Ausgleichsmaßnahmen.



Stadtverwaltung Postfach 1540 78156 Donaueschingen

Tiefbauamt
 Amtsleiter
 Dirk Monien

Telefon 0771 857-182
 Telefax 0771 857-6182
 Hausadresse Rathausplatz 1
 78166 Donaueschingen
 Unser Zeichen 91/mo

Internet: www.donaueschingen.de
 E-Mail: dirk.monien@donaueschingen.de

Donaueschingen, 1. Februar 2021

Ausschreibung- und Ausführungsstandards des Tiefbauamts Donaueschingen

Kanalisation

Seitenanschlüsse (Kanalgrundstücksanschlüsse, SE-Anschlussleitungen)

Bettung Typ 1 für offene Bauweise Rohr aus Vollwandrohr sortenrein,
 wandverstärkt SN 16, Hochlast-Kanalrohr SN 16, Formstücke in SDR 34
 PVC- U (z. B. HS-Rohr von Funke)

Rohrverbindung mittels Doppelmuffe mit innenliegendem Steg

Ausschreibung der Kanalarbeiten gemäß ATV/DWA A 139 und DIN EN 1610

Leitungszone mit 30 cm Überdeckung

Hauptleitung

Bettung Typ 1

für Misch- und Schmutzwasserbereich bis DN 500 wandverstärktes Steinzeugrohr (Rohrlänge 2,50 m) deutsches Fabrikat) oder PVC-U Vollwandrohr, sortenrein, HS-Rohr von Funke

Regenwasserbereich und SW bzw. MW größer DN 500

Stahlbetonrohre nach FBS-Qualitätsrichtlinien (alternativ nach EAS oder EAL)

ohne Fuß mit Glockenmuffe mit werkseitig fest in der Muffe eingebauter Gleitringdichtung

Konten der Eigenbetriebe:

Sparkasse Schwarzwald-Baar

IBAN: DE78 6945 0065 0150 9982 20 BIC: SOLADES1VSS

Volksbank eG

IBAN: DE50 6649 0000 0050 0820 16 BIC: GENODE61OG1

BW-Bank Donaueschingen

IBAN: DE83 6005 0101 0002 7373 57 BIC: SOLADEST

Commerzbank AG Donaueschingen

IBAN: DE12 6928 0035 0835 8114 00 BIC: DRESDEFF692

Konto Eigenbetrieb Breitbandversorgung

Sparkasse Schwarzwald-Baar

IBAN: DE13 6945 0065 0151 0529 34 BIC: SOLADES1VSS

Kaufmännischer Leiter: Georg Zoller

Technischer Leiter: Dirk Monien

USt-Id.: DE141909563



Kanalseitenanschluss

Seitlicher Anschluss DN 150 durch Anbohren und Einbauen eines Anschlussstutzens an die Kanalhaltung mittels FABEKUN-Sattelstücke DN 150/90° mit angeformter Steckmuffe zum Anschluss von PVC-U Kanalrohren
wenn Hauptrohr aus Kunststoff, 45° Abzweige verwenden; die Abzweige müssen in Fließrichtung verlegt werden

Schachtabdeckung

Schachtabdeckung VIATOP, Kl. D 400, d 610 mm, fest aufsetzen
Standard: selbstnivellierende Abdeckung, in Pflaster die normale Schachtabdeckung
Schmutzfänger nach DIN ausschreiben

Kanalschächte/Schachtringe

mind. DN 1200
Material Stahlbeton mit Steigbügel
Dichtringe werkseitig fest eingebaut (gleichmäßige Lastübertragung durch Lastübertragungsring)
bei Hauskontrollschächten im Trennsystem können auch Kombischächte verbaut werden

Straßenbau

Die Stärke des Aufbaus ist wie folgt auszuführen:

Frostschuttschicht: 40 cm
Asphalttragschicht: 10 cm
Asphaltdeckschicht: 4 cm

Frostschuttschicht

Frostschuttschicht aus Baustoffgemisch 0/45; mind. 40 cm dick einbauen



Asphalttragschicht

Asphalttragschicht aus Asphalttragschichtmischgut AC 32 T N.
in Verkehrsflächen der Belastungsklasse Bk 1,8 bis Bk 0,3.
Einbaudicke 10 cm, Einbaumenge 230 kg/m².
Bindemittel 50/70.

Asphaltdeckschicht

Asphaltdeckschicht aus Asphaltbeton AC 8 D N.
in Verkehrsflächen der Belastungsklasse Bk 1,8 bis Bk 0,3.
Einbaudicke 4 cm, Einbaumenge 100 kg/m².
Bindemittel 50/70.

Asphalteinbau in Bezug auf städtebauliche Verträge

Wird die Asphaltdeckschicht nicht sofort hergestellt sondern auf unbestimmte Zeit verschoben,
so muss die Asphalttragschicht wie folgt eingebaut werden:

Die Asphalttragschicht ist in zwei Lagen einzubauen.

1. Lage: Einbaudicke 8 cm.
2. Lage: Einbaudicke 8 cm.

Hierdurch wird verhindert, dass die Tragschicht durch Baumaschinen oder LKW beschädigt wird.

Nachdem alle Grundstücke bebaut sind, kann die Asphaltdecke hergestellt werden.
Hierzu müssen 4 cm von der Asphalttragschicht gefräst werden.
Einbaudicke der Deckschicht: 4 cm.

Gehweg

Gehwege werden in Standardpflaster 20/20, 10 cm stark, Farbe grau, ausgeführt

Frostschutz Einbaudicke: 40 cm

Pflasterstärke: 10 cm (Befahrbarkeit und Verdrückungen)



Die Gehwege müssen durch einen Granitrandstein oder Entwässerungsrinne von der Straße getrennt werden.

Ob der Gehweg mit oder ohne einem Anschlag zur Straße hergestellt wird, ist den Vorgaben des Bebauungsplans zu entnehmen. Falls es keine Vorgaben gibt, muss dies mit der Stadtplanung und mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.

Ausgeschrieben werden sollen Tiefbau-Bauleistungen in Anlehnung an den Güteschutz Kanalbau

Bodenbeprobung im Hinblick auf Städtebauliche Verträge

Für Baugrundgutachten, Altlastenerkundung und PAK-Untersuchungen o.Ä. müssen selbständig Büros durch den Bauträger beauftragt werden, z.B. Geoteam (Rottweil), Geotech Kaiser (Rotteil), Büro Schellenberg (Rottweil), Sachverständigenbüro Dr. Björn Bahrig (Allensbach)



**Vereinbarung
über externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
zum Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“, Aasen,**

zwischen

der Werner Wohnbau GmbH & Co. KG,
Johann-Liesenbergerstraße 11/1, 78078 Niedereschach,
vertreten durch den **Geschäftsführer**,
handelnd unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB / § 62 LVwVfG

– nachstehend „**Vorhabenträger**“ –

und

dem Grundstückseigentümer,
vertreten durch Herrn Karlheinz Bäurer, ..., 78166 Donaueschingen,

– nachstehend „**Grundstückseigentümer**“ –

und

der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Erik Pauly

– nachstehend „**Stadt**“ –

Vorbemerkungen:

Der Vorhabenträger ist Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 46 auf der Gemarkung des Stadtteils Aasen der Stadt Donaueschingen. Er beabsichtigt die Errichtung von drei Hausgruppen als Reihenhäuser, die Parzellierung des verbleibenden Grundstücks als Wohnbaugrundstücke und die Anlage einer Erschließungsstraße. Das Planwerk wird einvernehmlich zwischen Stadt und Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB erstellt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Ausgleichskonzept nach der Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Grundsätzlich sind aber die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Mit der Planumsetzung muss deshalb ein naturschutzrechtlicher erfolgen. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und deren Unterhaltung außerhalb des Plangebiets wird in dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger, dem Grundstückseigentümer und der Stadt geregelt und dauerhaft gesichert. Die Maßnahmen sind sofern möglich vor dem Eingriff (Erschließungsbeginn) umzusetzen.



§ 1 Verpflichtung Vorhabenträger

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Donaueschingen den im städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Scheibenrain“ geforderten naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem Grundstück Flst. Nr. 1613 des Grundstückseigentümers der Gemarkung Aasen dauerhaft und auf eigene Kosten durchzuführen.

Auf die Maßnahmenbeschreibung in § 3 wird verwiesen.

§ 2 Duldungspflicht Grundstückseigentümer

Der Grundstückseigentümer duldet die Durchführung der in § 3 beschriebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Stadt durch den Vorhabenträger und die damit verbundene Bewirtschaftungsbeschränkung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1613, Gemarkung Aasen.

Der Grundstückseigentümer stellt sein Grundstück Flst.-Nr. 1613 der Gemarkung Aasen entschädigungslos für den auf Dauer angelegten naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung.

§ 3 Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich:

1. **Ausgleichsmaßnahme Vögel**
Anpflanzen von insgesamt **18 Obsthochstämmen** in regionalen Sorten auf dem Grundstück Flst. Nr. 1613 auf der Gemarkung Aasen. Anbringen von je **5 Nisthilfen für Höhlenbrüter** (Einflugöffnung 26 mm oder 32 mm) sowie **5 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter** – zunächst an Pfosten neben den Obstbäumen, nach deren Anwachsen an den Obstbäumen selbst. Diese Vogelnistkästen sind jährlich im Spätherbst zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen. Die Fläche um die Obstbäume herum wird als **Heuwiese** mit 2-schüriger Mahd bewirtschaftet.
2. **Ausgleichsmaßnahme Zauneidechsen**
Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1613 auf der Gemarkung Aasen werden am Böschungsfuß der südexponierten Böschung mindestens **je 2 Lesesteinhäufen und Sandmulden** als Habitate für Zauneidechsen angelegt. Ein Pufferstreifen von mindestens 5 m zu den intensiv bewirtschafteten angrenzenden Flächen ist als **Grünlandansaat** (z. B. mit Wiesendruschsaatgut „Ursprungsgebiet 10 Schwarzwald“) anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Die Zauneidechsenhabitate sind ein Mal jährlich in Augenschein zu nehmen und bedarfsgerecht zu pflegen.

Lage/Verortung der Ausgleichsmaßnahmen: Gemarkung Aasen, Gewinn Tal, Grundstück Flst.-Nr. 1613, Lageplan siehe Anlage 1.



§ 4

Unwirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 5

Kosten des Vertrags

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Vorhabenträger.

§ 6

Grundbuchantrag

Der Grundstückseigentümer bewilligt und die Stadt als Berechtigte beantragt hiermit die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Duldung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und Bewirtschaftungsbeschränkungen gemäß § 2 dieser Urkunde) in das Grundbuch von Aasen Blatt Nr. zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Grundstücks Flst.-Nr. 1613 der Gemarkung Aasen an rangbereiter Stelle.

§ 7

Form, Ausfertigung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Je eine Fertigung erhalten der Vorhabenträger und der Grundstückseigentümer. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen.

Donaueschingen, ???.???.2021

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

Für den Grundstückseigentümer

Erik Pauly

.....

Karlheinz Bäurer

Anlage 1:



LANDRATSAMT



Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis · 78045 Villingen-Schwenningen

Stadtverwaltung
 Bauverwaltung
 Herr Engesser
 Postfach 1540
 78156 Donaueschingen

per E-Mail: planung@donaueschingen.de

4.01.2021

Bebauungsplan "Unter dem Scheibenrain", Aasen / Aufstellung nach § 13a BauGB / Offenlage nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Engesser,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Vorhaben. Die untere Naturschutzbehörde nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur Offenlage Bebauungsplan „Unter dem Scheibenrain“:

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichskonzept nach der Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Grundsätzlich sind aber die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten.

Die artenschutzrechtliche Begutachtung erfolgte im Spätsommer 2019. Einerseits kann hierdurch allenfalls eine grobe Relevanzprüfung erfolgen, andererseits waren zu diesem Zeitpunkt bereits die Gehölze am Westrand des Flurstücks Nr. 46 auf Stock gesetzt und westlich davon stark ausgelichtet (siehe Gehölzbestand vor Eingriff in Begründung B-Plan Seite 23). Inwieweit für den speziellen Artenschutz relevante Brutvogelarten der Roten Liste betroffen waren (z. B. Gartenrotschwanz, Goldammer), kann so nicht beurteilt werden. Die Untersuchungen, wie mit Dr. Straub (Untere Naturschutzbehörde) vorbesprochen, konnten somit nicht erfolgen. Die beschriebene artenreiche Wiese umgeben von den (teils ehemaligen) Gehölzen stellt durchaus einen mittel- bis hochwertigen Vogellebensraum dar. Eine u. E. noch mögliche Frühjahrserhebung in 2020 erfolgte bedauerlicher Weise nicht. Aussagen zu möglichen Fledermaus-Habitaten fehlen vollständig.

BAURECHTS- UND
 NATURSCHUTZAMT
 UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

DIENSTGEBÄUDE
 AM HOPTBÜHL 5
 78048 VILLINGEN-SCHWENNINGEN

DETLEF DANNERT
 ZIMMER-NR 123
 DURCHWAHL 7610
 TELEFAX 8950
 D.DANNERT@LRASBK.DE
 TELEFONZENTRALE 07721 913-0
 ZENTRALES TELEFAX 07721 913-8900
 INFO@SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
 WWW.SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
 UST-IDNR. DE 142984618

SPARKASSE SCHWARZWALD-BAAR
 BLZ 694 500 65, KONTO-NR. 315
 BIC SOLADE51VSS
 IBAN DE48694500650000000315

ALLGEMEINE SPRECHTAGE
 MO-DO 8.00-11.30 UHR
 DO NACHMITTAG 14.00-17.30 UHR

KFZ-ZULASSUNG UND FÜHRERSCHEINE
 MO-MI 8.00-14.00 UHR
 DO 8.00-17.30 UHR
 FR 8.00-11.30 UHR

Für die Trockenmauer (teils mit Gebüsch bewachsen) entlang des Südrandes wurde das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht ausgeschlossen und ihr auch ein geeignetes Jagdrevier aufgrund der angrenzenden Vegetation zugeordnet. Auch wenn der Erhalt der Mauer und Gehölze vorgesehen ist, dürfte sich der Lebensraum der Zauneidechse erheblich verschlechtern (Verlust von Nahrungshabitat, Erhöhung Mortalität u. a. durch Verkehr, Katzen).

Auch wenn eine Worst-Case-Betrachtung aufgrund eines unzureichenden Artengutachtens eine Rechtsunsicherheit für das Bebauungsplanverfahren mit sich bringen kann, stimmt die untere Naturschutzbehörde bei Beachtung folgender Maßnahmen dem Planvorhaben unter Artenschutzaspekten zu:

- Für den Verlust bzw. starke Beeinträchtigung des Zauneidechsen-Habitats durch Einengung und Störung des Lebensraums sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zwei neue Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Lesesteinhaufen, Sandmulden etc.) außerhalb des Siedlungsbereichs vorzugsweise auf den städtischen Flurstücken Nr. 1576 und 1584 (Lage im landesweiten Biotopverbund trockene Standorte) zu errichten. Diese sind außerhalb der geschützten Magerrasenfläche vorzusehen. Die Herstellung der Habitats ist von einem Fachkundigen in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Dr. Straub) zu planen und umzusetzen. Die Maßnahme ist durch Zuordnung zum Bebauungsplan und/oder einen öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Donaueschingen dauerhaft zu sichern.
- Für den Verlust von möglichen Brutvogel-Lebensstätten mit geeignetem Nahrungshabitat sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Einflugöffnung 26 mm bis 32 mm) und 5 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter außerhalb des Siedlungsbereichs vorzugsweise auf den städtischen Flurstücken Nr. 1576 und 1584 (Lage im landesweiten Biotopverbund trockene Standorte) anzubringen. Zudem sind hier fünf Fledermausrundkästen zu installieren. Die Maßnahme und deren Unterhaltung ist durch Zuordnung zum Bebauungsplan und/oder einen öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Donaueschingen dauerhaft zu sichern.

Die CEF-Maßnahmen sollen im Bebauungsplanverfahren ergänzt werden und ihre Umsetzung und ihr dauerhafter Erhalt gesichert werden. Die Maßnahmen sind vor dem Eingriff (Erschließungsbeginn) umzusetzen. Nur so können u. E. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Für künftige Planungen raten wir dazu, artenschutzrechtliche Gutachten nach fachgutachterlichen Erfassungsmethoden durchzuführen, da Worst-Case-Betrachtungen nur ausnahmsweise zulässig sind (Rechtsunsicherheit) und ggf. auch „überzogene“ Maßnahmen generieren.

Wir bitten Sie, die Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen

TELEFONZENTRALE 07721 913-0
ZENTRALES TELEFAX 07721 913-8900
INFO@SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
WWW.SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
UST-IDNR. DE 142984618

SPARKASSE SCHWARZWALD-BAAR
BLZ 694 500 65, KONTO-NR. 315
BIC SOLADES1VSS
IBAN DE48694500650000000315

ALLGEMEINE SPRECHTAGE
MO-DO 8.00-11.30 UHR
DO NACHMITTAG 14.00-17.30 UHR

KFZ-ZULASSUNG UND FÜHRERSCHWEINE
MO-MI 8.00-14.00 UHR
DO 8.00-17.30 UHR
FR 8.00-11.30 UHR

LANDRATSAMT



wurden, uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Detlef Dannert

TELEFONZENTRALE 07721 913-0
ZENTRALES TELEFAX 07721 913-8900
INFO@SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
WWW.SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
UST-IDNR. DE 142984618

SPARKASSE SCHWARZWALD-BAAR
BLZ 694 500 65, KONTO-NR. 315
BIC SOLADES1VSS
IBAN DE4869450065000000315

ALLGEMEINE SPRECHTAGE
MO-DO 8.00-11.30 UHR
DO NACHMITTAG 14.00-17.30 UHR

KFZ-ZULASSUNG UND FÜHRERSCHEINE
MO-MI 8.00-14.00 UHR
DO 8.00-17.30 UHR
FR 8.00-11.30 UHR



Stellungnahme des Umweltbüros des GVV Donaueschingen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren

Gebiet: Donaueschingen „Unter dem Scheibenrain“

Die Stellungnahme basiert auf den Rechtsgrundlagen § 8a Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch sowie auf den einschlägigen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes.

| | | |
|--|------------|----------------|
| Absender | Datum | 14.12.2020 |
| Umweltbüro GVV Donaueschingen | Telefon | 0771/9291507 |
| | Telefax | 0771/9291506 |
| | Bearbeiter | Kathrin Schwab |

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde/Ortsteil: Donaueschingen – Aasen

- Änderung des Flächennutzungsplans
- Aufstellung des Bebauungsplanes – Offenlage
- Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
- Sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 08.01.2021

B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2-3

Zusammenfassung

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Standort: | gut, weil innerorts |
| Naturschutz: | Ergänzung notwendig |
| Bebauungsvorschriften | keine Anmerkung |
| Grünordnung | redaktionelle Anpassung sinnvoll |
| Umgang mit Regenwasser: | gut |
| Plangestaltung: | in Ordnung |
| Wohndichte: | angemessen |
| Energieversorgung: | keine Anmerkung |
| Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: | hier nicht erforderlich (§ 13a) |

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Die Überplanung wird als Alternative zu Baugebieten im Außenbereich begrüßt.

A. Standort/Landschaftsbild

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, der für diese Fläche Wohnbebauung vorsieht. Überplant werden innerörtliche Grünland- und Heckenflächen. Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes findet nicht statt. Die Bebauung dieser Fläche ist landschaftlich und städtebaulich sinnvoller als ein Baugebiet im Außenbereich.

B. Naturschutz

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur förmlichen Umweltprüfung (Umweltbericht) und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und die Dokumentation der Prüfungsergebnisse (sAP) sind hingegen erforderlich.

Dem Planungsbüro wurde seitens des Umweltbüros im Juli 2019 ein mit der UNB abgestimmter, notwendiger Untersuchungsumfang kommuniziert, der nur teilweise abgearbeitet wurde. Die Artenschutzprüfung ist sowohl in Bezug auf die Methodik und als auch in Bezug auf die untersuchten Arten unzureichend und entspricht nicht den fachlichen Standards (vgl. ANUVA-Gutachten).

Auf dem Flurstück 46 befanden sich im Süden (rd. 900 m²) und Westen (rd. 800 m²) große Heckenbereiche. Auf den Teilflächen der Flurstücke 45 und 44 befand sich ein lockerer Baum-/Strauchbestand. Diese Gehölzstrukturen wurden im Winter 2018/19, d.h. vor dem Aufstellungsbeschluss, als vorgezogene Baufeldräumung entfernt. Rein formal gilt für die Artenschutzprüfung der Lebensraum als nicht mehr vorhanden, der inhaltliche Zusammenhang ist allerdings offensichtlich. Da keine vorlaufende Brutvogelkartierung vorgenommen wurde, ist nicht auszuschließen, dass ggf. Biotope von streng geschützten Brutvogelarten zerstört worden sind.

Brutvögel:

Eine fachgerechte Brutvogelkartierung wurde nicht durchgeführt, eine Brutvogelerfassung durch eine einmalige Begehung im Spätsommer 2019 ist unzureichend. Da deshalb das Vorkommen streng geschützter Brutvogelarten nicht nachweislich ausgeschlossen wurde, ist für die Festsetzung des Ausgleichs eine Worst-case-Betrachtung anzuwenden. Die Festsetzung der Installation von 4 Vogelnistkästen und 2 Fledermausnistkästen im Baugebiet ist unzureichend. Das Angebot von Nisthilfen ist zudem sinnvoller außerorts umzusetzen als im Baugebiet, da es am Hang nördlich von Aasen in Kernräume des landesweiten Biotopverbunds integriert werden kann. Als Ergänzung für die Festsetzungen des Bebauungsplans werden daher folgende CEF-Maßnahmen vorgeschlagen:

CEF-Maßnahmen Vögel + Fledermäuse

Vögel: Anbringen von Vogelnistkästen in Gehölzbeständen

C 1: Auf der Streuobstwiese (städtische Flurstücke 1576 + 1584) am Katzenrain sind je 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Einflugöffnung 26 mm oder 32 mm) und 5 für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Die Verteilung der Nisthilfen ist mit der Stadt Donaueschingen abzustimmen.

Fledermäuse: Anbringen von Fledermauskästen in Gehölzbeständen

C2: Auf der Streuobstwiese (städtische Flurstücke 1576 + 1584) am Katzenrain sind fünf Fledermausrundkasten pro abgängigen Baum anzubringen. Die Verteilung der Kästen ist mit der Stadt Donaueschingen abzustimmen.

Sämtliche Vogel-Nistkästen und Fledermauskästen sind jährlich jeweils im Spätherbst zu pflegen.

Durch die Maßnahmen C1 und C2 ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Tagesquartiere und Stammhöhlen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und somit bzgl. dieser Art gemäß § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt.

Die finanziellen Aspekte der CEF-Maßnahmen (Flächenbereitstellung + Pflege) werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Donaueschingen als Eigentümerin der Ausgleichsflächen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Es ist noch festzulegen, wer die Nistkästen und Fledermauskästen im Wohngebiet anbringt und unterhält.

Zauneidechse:

Es erfolgte keine systematische Erfassung eines eventuellen Vorkommens von Zauneidechsen im Bereich der Trockenmauer an der südlichen Grundstücksgrenze. Reine Potentialabschätzungen sind für einen Bebauungsplan nicht ausreichend. Daher kann das Vorkommen der Zauneidechse nicht rechtssicher ausgeschlossen werden. Der Schutz der Trockenmauer und die Festsetzung eines reduzierten, nur 2 m breiten Heckenstreifens (derzeitige Breite 5-7m) als private Grünfläche sind zur Vermeidung des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Störungs- und Tötungsverbotes nach BNatSchG §44 nicht ausreichend. Es bieten sich zwei Lösungswege an:

1. Fachgerechte Erfassung des Zauneidechsenvorkommens im Frühjahr/Sommer 2021 und anschließende Neubewertung

Alternativ:

2. Festsetzung des Erhalts der Trockenmauer und eines mindestens 4 m breiten Hecken-/Saumstreifens als öffentlicher Grünstreifen. Ergänzend dazu Errichtung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen (Lesesteinhaufen, Sandmulden etc.) an zwei Stellen auf den städtischen Flurstücken 1576 + 1584 im landesweiten Biotopverbund trockene Standorte. Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Donaueschingen als Eigentümerin der Ausgleichsflächen über Flächenbereitstellung und Pflege.

Grünland

Die Grünlandfläche wird als artenreich beschrieben. Auf die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für Flora und Fauna (u.a. Nahrungshabitat Weißstorch, Milan, Lebensraum für Insektenfauna inkl. geschützter Arten) wird nicht eingegangen. Hier sollte der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergänzt werden.

C. Bebauungsvorschriften

Keine Anmerkungen

D. Grünordnung

Die Pflanzliste 2a kann entfallen, da für die Ergänzung der Hecke an der Grubenstraße auf Liste 2 verwiesen wird.

E. Regenwasser

Keine Anmerkungen

F. Plangestaltung

Keine Anmerkungen

G. Energie

Keine Anmerkungen

H. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

entfällt

I. Monitoring

Die für den Artenschutz nötigen Maßnahmen müssen einem Monitoring nach §4c BauGB unterzogen werden. Es ist im Detail zu ergänzen, wer wann was wie prüft. Diese Darstellung ist Voraussetzung für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes.

Ort, Datum

Unterschrift

Donaueschingen, den
14.12.2020



Kathrin Schwab