

Stadt



Bebauungsplan „Weiherbrünnele“ in Neudingen

Teil IIa Begründung

25.01.2021

Projektleitung: Prof. Dr.-Ing. Michael Koch

Bearbeitung: M. Sc. Felix Jacob
Dipl.- Geogr. Gunther Wetzel
B. Eng. Stadtplanung Lisa Krämer

Fachbeitrag Tiere/ Artenschutz: Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz

PLANUNG+UMWELT

Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:
Felix-Dahn-Str. 6
70597 Stuttgart
Tel. 0711/ 97668-0
Fax 0711/ 97668-33
E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:
Dietzgenstraße 71
13156 Berlin
Tel. 030/ 477506-14
Fax. 030/ 477506-15
Info.Berlin@planung-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	6
4	Planungskonzeption	8
5	Erschließung / Technische Infrastruktur	9
6	Gutachten und Untersuchungen	10
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 1-15).....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 16-21)	12
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO).....	12
7.4	Flächen für offene Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)	12
7.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
7.6	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	14
7.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	14
7.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	15
7.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	15
7.11	Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Donaueschingen.....	16
7.12	Festsetzung bedingter Zulässigkeit von Nutzungen	17
7.13	Grundrissorientierung im Bereich des Rainlesbachwegs.....	18
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	19
8.1	Dachgestaltung.....	19
8.1.1	Dachform und Dachneigung	19
8.1.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	20

8.2	Fasadengestaltung	20
8.3	Anlagen zur Energiegewinnung	20
8.4	Werbeanlagen	20
8.5	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	20
8.5.1	Bodenversiegelung	20
8.5.2	Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten	20
8.5.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	20
8.5.4	Bewegliche Abfallbehälter	21
8.5.5	Einfriedungen und Außenanlagen	21
8.5.6	Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen	21
8.5.7	Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser	21
8.6	Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen	21
9	Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB	21
9.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	21
9.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	22
9.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	22
9.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	22
9.5	Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	22
9.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	22
9.7	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	22
9.8	Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 bis 13 BauGB	23
9.8.1	Land- und Forstwirtschaft	23
9.8.2	Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	23
9.8.3	Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung	23
9.8.4	Verteidigung und Zivilschutz	23
9.8.5	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	24
9.8.6	Hochwasserschutz	24
9.8.7	Flüchtlinge und ihre Unterbringung	24
10	Umweltbelange nach § 1a BauGB	24
10.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB	24
10.2	Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB	24
10.3	Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB	24
10.4	Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB	24

11	Flächenbilanz	25
12	Bodenordnung / Folgeverfahren	25
13	Literatur- und Quellenverzeichnis	26
14	Anlagen.....	26

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entwicklung der im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Donaueschingen ausgewiesenen Wohnbaufläche im Stadtteil Neudingen.

In der Stadt Donaueschingen besteht eine Nachfrage nach Bauland, die durch Aufstellung eines Bebauungsplans gemindert werden soll. Das Plangebiet „Weiherbrünnele“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Neudingen und wird entwickelt, um den Bedarf an Wohnflächen zu decken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern. Er soll zur Fortentwicklung von Neudingen beitragen.

Die Stadt Donaueschingen hat am 6.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Weiherbrünnele“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,09 ha.

Für das Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden. Zudem ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet im Ortsteil Neudingen als landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur) dargestellt.

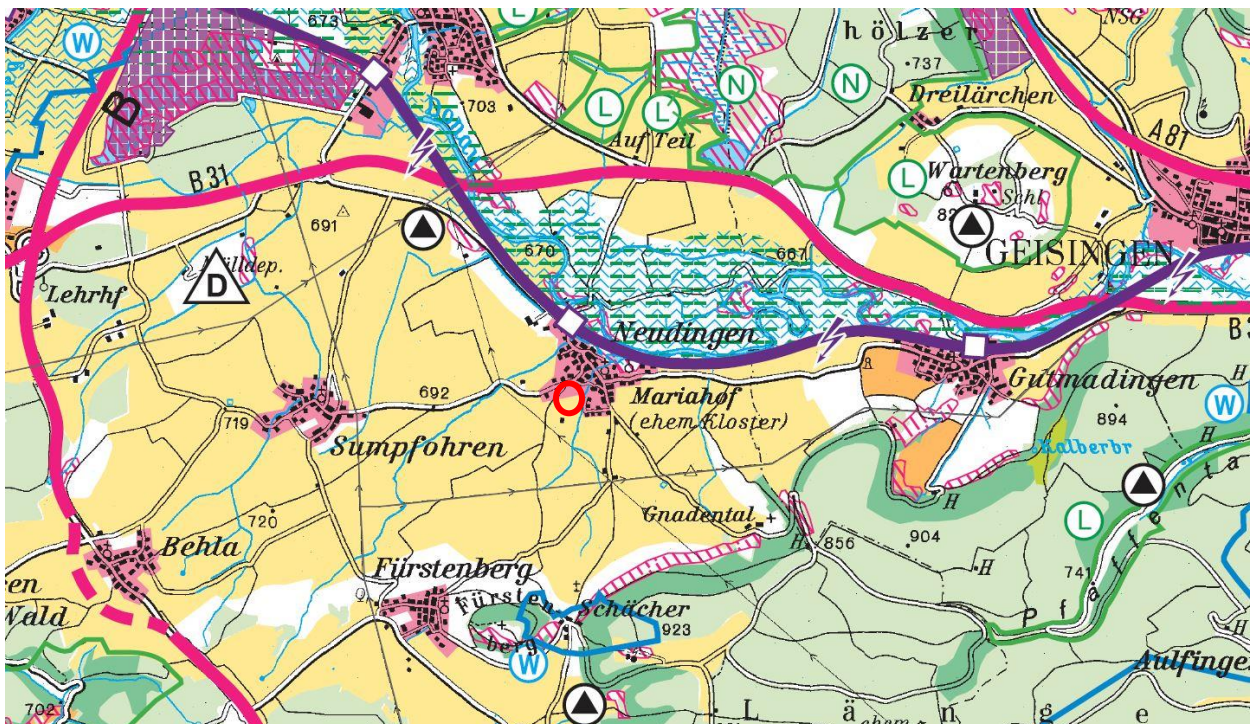


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Donaueschingen von 2007 ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Da es sich bei dem Plangebiet um eine geplante Wohnbaufläche handelt, ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.



Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; rechtsverbindlich seit dem 06.07.2006.

Bebauungsplan

Im Geltungsbereich liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Lage im Siedlungsbereich und bestehende Nutzung

Neudingen ist ein Ortsteil von Donaueschingen und liegt südöstlich der Kernstadt im Osten des Schwarzwald-Baar-Kreises. In Neudingen wohnen ca. 700 Einwohner. Nordöstlich des Ortszentrums verläuft die Donau. Donaueschingen hat insgesamt 22.485 Einwohner auf einer Fläche von ca. 10.467 ha.¹ Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Neudingen und umfasst neben bereits bebauten Flächen eine bisher als Wiese und eine ackerbaulich genutzte Fläche.

Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Das geplante Wohngebiet wird östlich und nördlich begrenzt durch Wohnbebauung. Es bestehen Erschließungsmöglichkeiten über die Sumpfohrener Straße und den Rainlesbachweg im Norden. An den Straßen bestehen alte, breitkronige Bäume. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesen an. Östlich verläuft der Rainlesbach mit Uferböschungen und gewässerbegleitender Vegetation.

¹ Statistisches Landesamt BW: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=GS326012>, letzter Zugriff 18.03.2019

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 3,09 ha groß und weist einen Höhenunterschied von der südwestlichen Ecke (680,5 m) bis zur nordöstlichen Ecke (673 m) von ca. 6,5 m auf.

Städtebaulicher Bestand in der Umgebung

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weiherbrünnele" befinden sich im Norden vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser mit Gartennutzungen sowie einige Scheunen und Nebengebäude. Östlich des Gebiets sind kleinteilige Wohnnutzungen angesiedelt. Nordwestlich befinden sich ein Aussiedlerhof sowie Kleingewerbe.

Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs (Plangebiet) fest. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke: 1662, 1662/1, 1663, 1663/1, 1663/2, 1663/3, 1663/4, 1663/5, 1664, 1665, 1666, 1667, 1667/1 und 1667/2.



- weiterer Untersuchungsraum
- engeres Untersuchungsgebiet

Abbildung 3: Übersicht Plangebiet und Umgebung, Q.: Luftbild, Stadt Donaueschingen

4 Planungskonzeption

Städtebau / Architektur

Die Stadt Donaueschingen sieht für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor, das über die Sumpfohrener Straße erschlossen wird. Ein städtebauliches Konzept diente als Grundlage für den Bebauungsplan.

Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit einem hohen Grünflächenanteil auf den privaten Grundstücken. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Anpassung an die Bestandsbebauung der Umgebung im Ortsteil Neudingen werden Satteldächer zugelassen. Aus Gründen der Klimaanpassung und der Vermeidung von Aufheizungen sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden auch begrünte Flachdächer zugelassen.

Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestands werden öffentliche Grünflächen z.T. mit Pflanzbindung festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Rand des Baugebiets dient darüber hinaus der Freizeitnutzung und als Kinderspielplatz. Die öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen entlang des Rainlesbachs dient dem Schutz des Gewässers vor Einträgen und als Ausgleichsfläche.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan –Stand 16.03.2021, Quelle: PLANUNG+UMWELT

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Sumpfohrener Straße über eine Ringstraße erschlossen, an die Nebenstraßen in Form von Mischverkehrsflächen anschließen. Eine Notausfahrt über einen befahrbaren Fußweg am Westrand des Plangebiets wird vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze werden entlang der Ringerschließung sowie an der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet und am Rainlesbachweg vorgesehen. Private Pkw-Zufahrten und Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke zu errichten.

Durch die Schaffung von neuen Bauplätzen ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Erschließung erfolgt über die Sumpfohrener Straße, welche als Kreisstraße ausreichend leistungsfähig ist, den Verkehr abzuwickeln.

Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser ist über gesonderte Schmutzwasserkanäle bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Oberflächenwasser

Zur Verringerung des Abflusses von Niederschlagswasser, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Landschaft (Schonung des Landschaftswasserhaushalts) ist das anfallende Dachflächenwasser abzuführen und in Retentionszisternen mit Drosselabfluss auf den Baugrundstücken zu sammeln.

Sofern begrünte Flachdächer mit Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden, können die Retentionsvolumina der Zisternen reduziert werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen in der Sumpfohrener Straße gewährleistet.

Gasversorgung und Fernwärme

Der Ortsteil Neudingen verfügt über keine Netze zur Versorgung mit Gas oder Fernwärme.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Fernmeldenetz

Das Plangebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die vom Amt für Abfallwirtschaft des Schwarzwald-Baar-Kreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Abfallsammelbehälter dürfen nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und keine Belästigungen mit sich bringen.

6 Gutachten und Untersuchungen

Artenschutz

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich. Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind insbesondere Handlungen untersagt, Tierarten zu töten, zu fangen, zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und durch eine erhebliche Störung den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art zu verschlechtern.

Im Zeitraum von April bis Juni 2019 wurden die im Plangebiet vorkommenden Vögel an fünf Tagen von Herrn Dip.-Biologe Peter-Christian Quetz erfasst. Es wird auf den Bericht vom Juni 2020 verwiesen.

Im Plangebiet wurden insgesamt 27 Vogelarten, davon 15 Brutvögel erfasst. Auf den Grünland- und Ackerflächen wurden keine Brutvogelarten gefunden, die Feldlerche brütet im weiteren südlichen Umfeld. Die Flächen, insbesondere die Wiesenflächen bzw. der Luftraum, werden von Brutvogelarten der Umgebung oder Nahrungsgästen bzw. -jägern von weiter außerhalb zur Nahrungsaufnahme aufgesucht, etwa Weißstorch, Schwarzmilan, Turmfalke (alle streng geschützt), Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe (alle Rote Liste/Vorwarnliste) sowie andere Singvogelarten.

Die Bäume im Bereich der Obstwiese und die randlich vorhandenen Baum- und Gehölzbestände haben vor allem eine Bedeutung für besonders geschützte frei- bzw. gebüschbrütende, vereinzelt auch für höhlenbrütende Vogelarten, soweit potenzielle mehrjährig nutzbare Niststätten in Form von Baumhöhlen und anderen Strukturen, die als mehrjährig nutzbare Nist- und Ruhestätten zu identifizieren sind, vorhanden sind. Als Arten der Vorwarnliste kommen hier Feldsperling und Haussperling vor.

Neben der Erfassung der Avifauna wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Das Plangebiet wird von Fledermäusen zur Nahrungsaufnahme und für Transferflüge genutzt, eine Quartiernutzung ist aufgrund fehlender geeigneter Habitate auszuschließen.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten wie Zauneidechse, Haselmaus oder Schmetterlingsarten kann aufgrund fehlender geeigneter Habitate im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante geschützte Tierarten oder Artengruppen, für die auf dem Areal keine geeigneten oder nur unzureichende Lebensraumbedingungen vorhanden sind, wie Amphibien- oder andere Reptilienarten und andere Insektengruppen und -arten, etwa Wildbienen, Heuschrecken oder Libellen, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden bzw. werden diese nur durch anspruchslose Arten vertreten sein.

Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, um Beeinträchtigungen des Artenbestands zu vermeiden oder zu minimieren und Verbotstatbeständen - Tötung von Tieren, Zerstörung von Nist- und Ruheplätzen sowie Beeinträchtigungen von Populationen (nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) - vorzubeugen bzw. Ausgleichsmöglichkeiten für den Verlust von Niststätten und Lebensräumen zu bewirken.

Erforderliche Rodungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln, vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

Beim Abriss von Gebäuden ist aus artenschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Plangebiets das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen.

Baumbewertung

Die im Plangebiet stehenden Bäume wurden im Herbst 2019 und im Frühjahr 2020 vom Umweltbüro des GVV Donaueschingen begutachtet. Dabei wurden der Erhaltungszustand, die Verkehrssicherheit sowie die Bedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht erfasst. Auf der Grundlage der Begutachtungen wurden die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die Bebauung bilanziert und Festsetzungen zur Pflanzbindung formuliert.

Entwässerung

Das Plangebiet wird entwässerungstechnisch im Trennsystem an die bestehenden Straßenkanäle im Rainlesbachweg und in der Sumpfohrener Straße angeschlossen (siehe Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros BIT aus 2020). Es werden Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle geplant.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt auf den privaten Baugrundstücken in Form von Retentionszisternen mit Drosselabfluss.

Die Regenwasserentwässerung der Grundstücke am Rainlesbach ist zwingend in den Rainlesbach vorgesehen. Ein Doppelanschluss an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

Bodengutachten

Ein Geotechnischer Untersuchungsbericht für die Erschließung des Gebiets wurde vom GEOTEAM Rottweil angefertigt. Dabei wurden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse, sowie diverse bodenmechanische Laboruntersuchungen durchgeführt.

Der Boden weist eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit auf. Die lehmigen Schichten sind aufgrund des hohen Feinkornanteils für eine Versickerung ungeeignet.

Geruchsgutachten

Die Geruchsemissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben in unmittelbarer Nähe des Plangebiets ausgehen, wurden in einem Geruchsgutachten von der Firma accon begutachtet. Es wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse für die Wohnnutzung aufgrund der Nähe zu den Tierhaltungsbetrieben, insbesondere den Fahrsilos im Westen des Baugebiets und einem landwirtschaftlichen Anwesen am Rainlesbachweg gewährleistet werden. Im Ergebnis wurden die Grenzwerte nach GIRL in zwei Randbereichen leicht überschritten. Diese Bereiche liegen aber außerhalb der Baufenster des Bebauungsplans, sodass die Grenzwerte sowohl in der bodennahen Schicht (0 m – 3 m Höhe) als auch in der Schicht von 3 m – 6 m Höhe in allen Bereichen eingehalten werden. Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor Geruchsemissionen ist somit gewährleistet.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 1-15)

Um den Bedarf an Wohnbaufläche zu decken, wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dabei werden die zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach §4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwe-

cke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO, um die Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen und ein Einfügen in das bestehende Ortsbild und die umgebende Nutzung zu gewährleisten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 16-21)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Geschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt.

Die allgemeinen Wohngebiete haben eine Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossflächenzahl wird bei zweigeschossiger Bebauung und einem Staffelgeschoss auf maximal 0,8 beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bei Bebauung mit Satteldächern sind Dachgeschosse zulässig, bei Flachdächern sind Staffelgeschosse zulässig.

Die Fläche der Staffelgeschosse darf max. 60 % der GRZ betragen, sie sind bei Einzelhäusern an allen Seiten um min. 0,5 m zurück zu versetzen, auf einer Seite muss die Rückversetzung min. 1,5 m betragen. Bei Doppelhäusern sind die Staffelgeschosse auf allen Seiten um min. 0,5 m zurück zu versetzen, auf einer Seite muss die Rückversetzung min. 1,5 m betragen.

Durch Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) für die einzelnen Baufenster wird eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung vermieden.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise

Aufgrund des umgebenden Charakters, der gekennzeichnet ist durch eine kleinteilige, feinkörnige Bebauungsstruktur, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 30 m nicht überschreiten, zulässig. Die beschränkte Gebäudelänge lässt eine Durchlüftung und Besonnung innerhalb der Baugrundstücke und auf angrenzenden Grundstücken zu. Durch die offene Bauweise wird eine Bepflanzung ermöglicht, die der Eingrünung hin zur offenen Landschaft dient.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Ausnutzung der GRZ ermöglicht wird.

7.4 Flächen für offene Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für offene Stellplätze

Baurechtlich notwendige, nicht überdachte Stellplätze sind aus Gründen der unterschiedlichen Erschließungssituationen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebiets sowie ein aufgelockertes Stadtbild zu gewährleisten.

Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO können sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, da sie nur unwesentlich zur Veränderung des Stadtbilds beitragen.

7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Durch die Straßenbegrenzungslinien werden die öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber den privaten Grundstücksflächen abgegrenzt. Bei Angrenzung der Straßenflächen an private Grundstücke ist der Abstand zu Einfriedungen zu beachten (siehe Kap. 8.5.5).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Baugrundstücke entlang der Kreisstraße sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit aus dem Baugebiet heraus erschlossen werden. Um eine Erschließung von der Kreisstraße aus zu vermeiden, wurden an entsprechender Stelle Bereiche ohne Aus- und Einfahrt festgesetzt.

Entlang der Ringerschließung werden Bereiche ausgewiesen, in denen eine Zufahrt zu den Grundstücken ausgeschlossen wird, da hier Parkierungstreifen und Baumpflanzungen entlang der Straße vorgesehen sind. Eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird über andere Straßen ohne Zufahrtsbegrenzung gesichert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Nebenstraßen mit reduziertem Querschnitt sollen als gemischte Verkehrsflächen gestaltet werden, um die Fahrgeschwindigkeiten der Fahrzeuge zu verringern und die Querungs- und Nutzungsmöglichkeiten für Fußgänger zu erleichtern. Möglichkeiten der Parkierung werden in den gemischten Verkehrsflächen nicht ausgeschlossen.

Ein Fußweg zwischen Ringerschließung und dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg ermöglicht einen kurzen Weg in die freie Landschaft. In Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche am Rainlesbachweg besteht die Möglichkeit für Fußgänger und Erholungsuchende zur Durchquerung des neuen Wohngebiets.

Der Fußweg im Süd-Osten des Gebiets dient vorrangig der Zugänglichkeit zum Gewässerrandstreifen am Rainlesbach für notwendige Pflegemaßnahmen.

Die öffentliche Parkfläche im Norden der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz dient der Erreichbarkeit und Anbindung der Grünfläche.

7.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der beiden öffentlichen Grünflächen im Nord-Westen und Nord-Osten des Gebietes dient der Bestandssicherung der erhaltenswerten vorhandenen Bäume durch Pflanzbindungen. Zudem erfüllt die

öffentliche Grünfläche im Nord-Osten durch ihre Zweckbestimmung Parkanlage, Spielanlage weitere Funktionen als Erholungs- und Aufenthaltsfläche und steigert somit die Wohnumfeldqualität des Gebietes. Die Festsetzung des Gewässerrandstreifens im Osten ergibt sich aus dem Gewässerentwicklungsplan 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen für Neudingen. Demnach ist im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 10m Breite anzulegen.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen und Ausgleichsfläche entlang des Rainlesbaches

Er dient dem Schutz des Gewässers und soll schädliche Einträge in das Gewässer vermeiden. Zudem dient die öffentliche Grünfläche der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen des Ausgleichs. Für die Fläche wird ein Pflanzgebot (siehe Pfg 5) festgesetzt.

Vogelschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

Südlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 60m ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiet Nr. 8017441).

Denkmalschutz „Römerzeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 5) (nachrichtliche Übernahme)

Der Geltungsbereich umfasst Teile des archäologischen Kulturdenkmals „Römerzeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 5). Innerhalb des ausgewiesenen Areals kann ein Vorkommen von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind zu beachten.

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pfg 1 und 2: Begrünung der öffentlichen und privaten Baugrundstücke

Die Begrünung von Grünflächen insbesondere bei Verwendung einheimischer Arten bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere und stellt einen positiven Beitrag für das Landschafts- und Stadtbild dar.

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher sind die unbebauten Flächen zu begrünen. Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich positiv für die Umweltbelange Boden, Wasser, Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

Pfg 3: Pflanzung von Einzelbäumen

Die Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen dient der Verbesserung der klimatischen Verhältnisse insbesondere durch Vermeidung von Aufheizungen und der Verbesserung der lufthygienischen Situation (Bindung von Partikeln, Verdunstung).

Gestalterisch tragen die Bäume im Straßenraum zur räumlichen Untergliederung und zur Einbindung der angrenzenden Gebäude bei.

Pfg 4: Dachbegrünung

Diese Maßnahme bewirkt eine Verringerung der vollversiegelten, vegetationsfreien Grundstücksfläche und trägt so zur Kompensation der Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen bei. Durch die Verwendung einheimischer Arten für die Bepflanzung wird auch ein Lebensraum- und Nahrungsangebot für verschiede-

ne Tierarten, wie z.B. die Tagfalter und Wildbienen geschaffen. Geeignete Pflanzenarten sind im Anhang der textlichen Festsetzungen zusammengestellt.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung mit ausreichender Schichtdicke (≥ 15 cm) können zudem Eingriffe in die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in geringem Umfang kompensiert werden. Diese Maßnahme wird außerdem auch für die Umweltbelange Wasser sowie Klima und Luft wirksam, da sich die vorgesehene extensive Dachbegrünung auch als Verminderungsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Mikroklimas auswirkt. Dachbegrünungen verhindern die rasche Erwärmung der Dachflächen und bewirken eine klimarelevante Zwischenspeicherung und teilweise Verdunstung des Niederschlags.

Pfg 5: Entwicklung eines Gewässerrandstreifens

Der Gewässerrandstreifen von 10m Breite dient dem Schutz des Rainlesbachs vor Schadstoff- und Nährstoffeinträgen.

Die Entwicklung einer Hochstaudenflur mit extensiver Pflege (Mahd alle 3-5 Jahre) gewährleistet den Abfluss von Wasser bei Hochwasserereignissen sowie die Entwicklung von artenreichen Pflanzengesellschaften als Lebensraum für Pflanzen und als Nahrungsgrundlage für Tiere (Insekten, Vögel).

Pfg 6: Pflanzung einer standortgerechten heimischen Hecke

Die Pflanzung einer standortgerechten heimischen Hecke dient der Gestaltung der Böschung, um eine naturnahe Ortsrandeingrünung zu erreichen. Geeignete Gehölze finden sich in der Pflanzliste im Anhang der textlichen Festsetzungen.

7.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehenden Bäume werden erhalten, soweit dies aus Gründen der Verkehrssicherheit und des städtebaulichen Konzepts möglich ist. Hierdurch wird das Landschaftsbild erhalten und die Einbindung der bestehenden Bebauung begünstigt. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Vermeidung von Aufheizungen im Sinne der Klimaanpassung.

Ein Teil der vorhandenen Bäume hat aufgrund seines Alters und der Ausstattung eine Habitateignung für den Artenschutz.

7.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen sowie Stützmauern bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Das verbleibende Gelände um die Gebäude ist so zu terrassieren, dass maximale Geländesprünge von 0,75 m entstehen. Zur Herstellung der Geländeübergänge zwischen den einzelnen Baugrundstücken ist das Gelände mit Böschungen im maximalen Böschungsverhältnis 1:1 zu modellieren, oder ggf. mit Stützmauern das Niveau anzugleichen. Es muss ein solcher Abstand von der Grenze eingehalten oder solche Vorkehrungen getroffen und unterhalten werden, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks durch Absturz oder Pressung des Bodens ausgeschlossen ist. Böschungen sind zu bepflanzen.

Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll der im Gelände anstehende

Boden verwendet werden. Im Bereich der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer Oberboden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und Bundes-BBodSchV.

An den als Flächen für Aufschüttung gekennzeichneten Bereichen südlich der Ringstraße ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Hangwasser (Sturzfluten) zu rechnen. Um eine Überflutung der Siedlungsflächen zu vermeiden, wurde als Schutzvorkehrung eine Aufschüttung um 0,5 m und deren Befestigung auf der Südseite des Baugebietes festgesetzt. Das Hangwasser kann dem natürlichen Gelände folgend in den östlich angrenzenden Rainlesbach abgeleitet werden

7.11 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Donaueschingen

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets dienen der Kompensation der durch die Entwicklung der Wohnbauflächen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Dem Bebauungsplan „Weiherbrünnele“ werden insgesamt sechs externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, um das Defizit, welches nicht durch die plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann, zu kompensieren. Dem Bebauungsplan werden folgende externen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Maßnahme 2021/DS1 – Ackerumwandlung Gewinn Esel, Flurstück Nr. 631, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil DS-Neudingen;
- Maßnahme 2019/DS1 – Neuanlage Interregteich Neudingen, Flurstück Nr. 865/2, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Neudingen;
- Maßnahme 2018/DS4 – Baumpflanzung Allee im Ried, Flurstück Nr. 1011/2, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Neudingen;
- Maßnahme 2017/DS8 – Umgestaltung Stille Musel 3+600 – 4+100 „Bibermusel“; Flurstück Nr. 5751, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Kernstadt.
- Maßnahme 2009/DS6 – Pflanzung 6 Bäume am Neberweg, Flurstück Nr. 2272, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Aasen;
- Maßnahme 2015/DS5 – Renaturierung Marbengraben 2.BA, Flurstück Nr. 2270, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Pföhren.

Die Maßnahmen 2019/DS1, 2018/DS4, 2017/DS8, 2009/DS6 und 2015/DS5 wurden bereits auf Grundlage des § 135a BauGB umgesetzt. Die Maßnahme 2021/DS1 soll im Jahr 2021 realisiert werden. Eine mögliche Erweiterung der Maßnahme 2021/DS1 ist angedacht. Ist eine Realisierung möglich, so kann die Erweiterungsmaßnahme gegen die Maßnahmen 2019/DS1, 2018/DS4, 2009/DS6 und 2015/DS5 ausgetauscht werden.

Aus beitragsrechtlichen Gründen erfolgt eine Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen zu den bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 33 Nr. 1 und 2 KAG BW. Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubarer Grundstücksfläche 76,92 % und Erschließungsanlagen 23,08 %.

7.12 Festsetzung bedingter Zulässigkeit von Nutzungen

Die landwirtschaftliche Genehmigung des im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flurstück 146 „Rainlesbachweg 8“ ist trotz einer Nutzungseinschränkung/eingestellten landwirtschaftlichen Tierhaltung laut Angaben des Amtes für Landwirtschaft (LRA Schwarzwald-Baar-Kreis) noch nicht erloschen und genießt weiterhin Bestandsschutz (s.a. § 62 Abs. 3 LBO). Da auf Grundlage der Genehmigung der Vollbetrieb des landwirtschaftlichen Betriebs zu jederzeit wieder aufgenommen werden kann, wurde bei der Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen der rechtliche Status Quo zugrunde gelegt. Die Berechnungen ergaben, dass in einem Großteil des WA 1 der nach GIRL zulässige Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet (10 % Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr) überschritten werden (siehe nachfolgend Abbildung 5). Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist es solange nicht zulässig eine Wohnnutzung in dem im Planteil gekennzeichneten Bereich des WA 1 aufzunehmen, bis der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Genehmigung erloschen ist oder anderweitig sichergestellt ist, dass eine landwirtschaftliche Tierhaltung auf dem Betriebsgrundstück dauerhaft unterlassen wird. Die Eigentümer des Flst. 146 sind zugleich Eigentümer der von den potentiellen Geruchsimmissionen betroffenen, im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Weiherbrünnele“ gelegenen Baugrundstücken Flst. 1663, 1663/2, 1663/3 und 1663/4. Unter dem 30.06.2021 bzw. dem 12.07.2021 wurde von den Eigentümern des Grundstücks Flst. Nr.146 eine Baulast mit dem Inhalt übernommen, künftig auf eine landwirtschaftliche Tierhaltung zu verzichten. Ergänzend hierzu wird, um eine Wohnnutzung auf den oben bezeichneten Grundstücken im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen, was auch die Eigentümer des Flst. 146 wünschen, mittels einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und der der hierin vorgesehenen Übernahme einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt ein dauerhafter Verzicht auf die in der Vergangenheit auf der Hofstelle ausgeübte Tierhaltung geregelt.

Um mögliche Ungenauigkeiten des zugrunde liegenden Verfahrens des Berechnungsprogramms aus talg2000 zu berücksichtigen, wurde der gekennzeichnete Bereich um jeweils ein Berechnungsquadrat von 5 auf 5 m erweitert.

Andere zulässige Nutzungen und Nebennutzungen im WA 1 sind auch in dem gekennzeichneten Bereich zulässig, um die beschränkten Grundstücke trotz bedingter Nutzungseinschränkung weiterhin nutzen zu können.

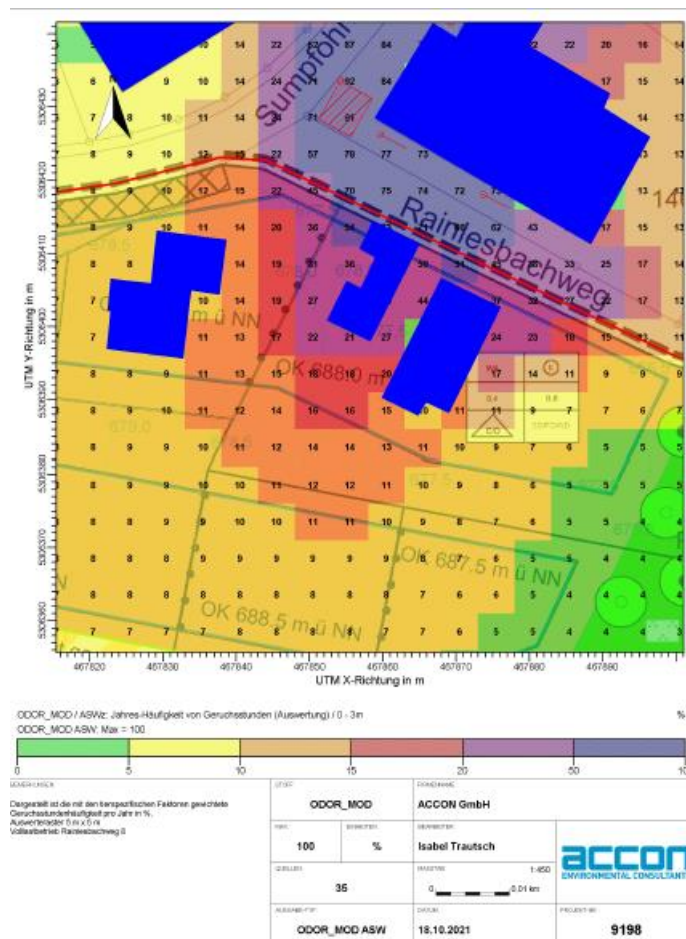


Abbildung 5: Überlagerung des Geruchsgutachtens mit dem Bebauungsplan, basierend auf der Datengrundlage des Geruchsimmissionsgutachtens für die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiherbrünnele“ im Ortsteil Neudingen der Stadt Donaueschingen, Schwarzwald-Baar-Kreis, erstellt durch Accon 2021

7.13 Grundrissorientierung im Bereich des Rainlesbachwegs

Als Folgenutzung wird nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Tierhaltung seitens des Landwirts des landwirtschaftlichen Betriebs „Rainlesbachweg 8“ die Haltung von maximal 2 Pferden angestrebt. Diese Folgenutzung wurde als Szenario im Rahmen des Geruchsgutachten berücksichtigt und berechnet.

Die Berechnungen des Geruchsgutachtens ergaben, dass am nördlichen Rand in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb mehr als 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr (nach der GIRL der zulässige Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet) in einem kleinen Bereich innerhalb des Bebauungsplangebiets zu erwarten sind. Der Bereich ist zwar klein, überschneidet sich jedoch mit dem dort im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster. Aus diesem Grund müssen in diesem Bereich geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsbelastungen getroffen werden. In einem Bereich von ca. 50 m, gegenüber des landwirtschaftlichen Betriebs (Flurstück Nr. 146) wird deshalb eine Grundrissorientierung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Durch die Grundrissorientierung werden die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 auf der vom Rainlesbachweg abgewandten Gebäudesseite so angeordnet, dass man den Geruchsbelastungen, auch bei einem längeren Aufenthalt, nicht ausgesetzt ist. Untergeordnete Räume (bspw. Eingangsbereich, Bad) sind zum Rainlesbachweg hin zu orientieren.

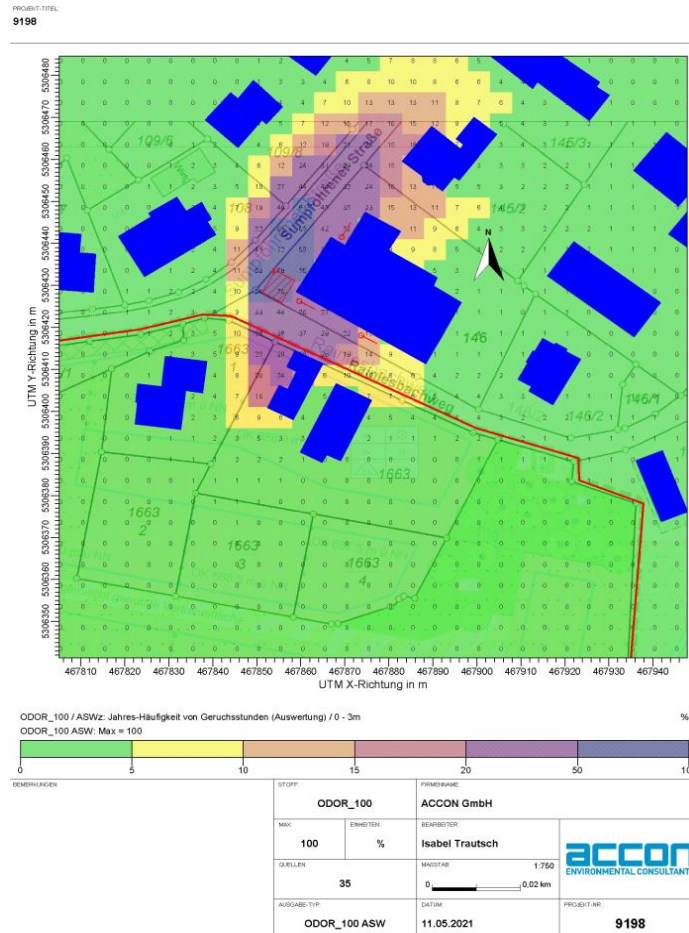


Abbildung 6: Überlagerung des Pferdemists mit dem Bebauungsplan, basierend auf der Datengrundlage des Geruchsimmissionsgutachtens für die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiherbrünnele“ im Ortsteil Neudingen der Stadt Donaueschingen, Schwarzwald-Baar-Kreis, erstellt durch Accon 2021

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

8.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit sowohl Satteldächer, Flachdächer als auch Walmdächer zu realisieren. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung der Gebäude geboten werden.

Die Errichtung von Satteldächern lehnt sich an die bestehende Bebauung in der dörflich geprägten Ortslage an.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern trägt den Bestrebungen zur Anpassung an den Klimawandel und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser durch begrünte Dächer Rechnung.

Die Errichtung von Walmdächern lehnt sich an die regionale Bebauung an.

8.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Festsetzungen zur Größe, zur Form und zur Position von Dachgauben sowie Dacheinschnitten bei Satteldächern gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Dimensionierung der Gebäude.

Für Gebäude mit Flachdächern wird dieses Ziel durch die Regelungen zum Staffelgeschoss gewährleistet.

8.2 Fassadengestaltung

Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet nicht zulässig.

8.3 Anlagen zur Energiegewinnung

Um eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds zu vermeiden, sind Anlagen zur Energiegewinnung nur auf dem Hauptdach und bei Satteldächern in der gleichen Dachneigung des zugrunde liegenden Hauptdachs zulässig.

8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen zur Ausstellung von Eigen- und Fremdwerbung und sollen daher nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m und die Länge der Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Mit der Beschränkung der Höhe der Werbeanlage und der Länge der Werbeanlage, in Verbindung mit der Stätte der Leistung, wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen.

8.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

8.5.1 Bodenversiegelung

Die Vermeidung von Bodenversiegelungen dient dem Schutz des Klimas, der Verminderung der Aufheizung und dem Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung.

8.5.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten

Durch die Ausführung der Stellflächen und der Ein- und Ausfahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und es wird der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

8.5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Beschränkung der Höhen von Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 75 cm soll eine starke Barrierewirkung verhindern.

Geländesprünge mit einer Höhe größer 75 cm sind nur in Abstufungen zu errichten, um eine Anpassung an das natürliche Gelände zu ermöglichen.

8.5.4 Bewegliche Abfallbehälter

Durch Bepflanzung oder Einfriedung sollen die auf den öffentlichen Raum gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

8.5.5 Einfriedungen und Außenanlagen

Mit der Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit eine Barrierewirkung zu erzeugen. Bauliche Einfriedungen bis 1,2 m dienen ebenfalls zur Abgrenzung des privaten Bereichs, sollen aber dem dörflichen Ortsrandcharakter entsprechen.

Die Einhaltung eines Mindestabstands von 0,5m ab der Grundstücksgrenze zu dem landwirtschaftlichen Weg dient der Gewährleistung der Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen.

8.5.6 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pfg. 2). Das Anlegen von Schottergärten ist nach dem NatSchG BW nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist mittels Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

8.5.7 Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch begrünte Flachdächer dient dem Hochwasserschutz.

8.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen

Freileitungen sind insbesondere aufgrund von Platzgründen in das Erdreich zu verlegen. Ferner wird der Landschaftsraum durch die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen entlastet.

9 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Die nachfolgend genannten Belange sind insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

9.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Aufgrund der Randlage zur Siedlung und der direkten Verbindung zum Offenland sowie eine aufgelockerte Bebauung ergeben sich insbesondere unter klimatischen und lufthygienischen Aspekten gesunde Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner.

Durch die angrenzende bestehende Bebauung ergibt sich keine Beeinträchtigung z.B. durch Verschattung oder unzulässige Immissionen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben konnten schädliche Geruchsmissionen im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. In einem Geruchsgutachten wurden die potenziellen Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe untersucht. Im Ergebnis ist nicht mit unzulässigen landwirtschaftlichen Geruchsmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen.

9.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Durch das Vorhaben wird ein Angebot an Wohnraum geschaffen, das insbesondere auch Familien mit Kindern zu Gute kommt. Durch Ansiedlung jüngerer Bevölkerungsgruppen kann eine altersbezogene Durchmischung erreicht und dem demographischen Wandel, insbesondere einer Überalterung der Bevölkerung, entgegengewirkt werden.

9.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Stärkung der Wohnfunktion hat positive Auswirkungen auf die Auslastung vorhandener sozialer und kultureller Einrichtungen im Ortsteil Neudingen.

9.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet liegt in Randlage zum Siedlungsgebiet von Neudingen, das durch Wohngebäude und Nebengebäude geprägt ist. Art und Maß der Bebauung orientieren sich weitgehend an den bestehenden Wohngebäuden der Umgebung.

9.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Der Geltungsbereich umfasst Teile des archäologischen Kulturdenkmals „Römerzeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 5).

Eine archäologische Voruntersuchung ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen geplant und wurde entsprechend mit dem Landesamt für Denkmalpflege kommuniziert. Zweck der archäologischen Voruntersuchung ist die Feststellung, ob und in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für zukünftige Generationen zu erhalten.

Es ist vorsorglich darauf hin zu weisen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

9.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge werden durch das Vorhaben nicht negativ tangiert.

9.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes werden ausführlich im Umweltbericht behandelt, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt (siehe Teil IIb).

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dar.

Einen erheblichen, nicht ausgleichbaren Eingriff in den Naturhaushalt stellt die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Böden dar, die in der Flurbilanz der Stufe II zugeordnet werden. Die Freiflächen sind Teile des Landschaftsraums südwestlich von Neudingen, der eine gewisse Bedeutung für die Erho-

lungsnutzung hat. Durch die Bebauung des Plangebiets erfolgen Eingriffe in Lebensräume von Pflanzen und Tieren, die einen naturschutzrechtlichen und teilweise auch artenschutzrechtlichen Ausgleich erfordern.

Die erheblichen Beeinträchtigungen naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange können durch grünordnerische und sonstige Festsetzungen im Plangebiet (öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen, Dachbegrünungen etc.) teilweise vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Zusätzlich werden externe Kompensationsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Donaueschingen dem Bebauungsplan zugeordnet, um das Defizit, welches nicht durch gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden kann, auszugleichen.

Es werden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Als Kompensationsmaßnahmen für mögliche Eingriffe in den Artenschutz wird die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse vereinbart (vgl. öffentlich-rechtlicher Vertrag).

Zur Sicherung und Aufwertung des Rainlesbachs wird im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen mit der Funktion als Ausgleichsfläche festgesetzt.

9.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 bis 13 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Sicherung von Rohstoffen).

9.8.1 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird überwiegend auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans von 2006, in dem die Wohnbaufläche dargestellt ist, abgewogen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden diese jedoch nicht beeinträchtigt.

9.8.2 Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Das Gebiet wird über neue Hauptleitungen an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Fernmeldenetz). Anschlüsse an die einzelnen Grundstücke müssen im Zuge der Einzelvorhaben erfolgen. Die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

9.8.3 Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Mobilität.

9.8.4 Verteidigung und Zivilschutz

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

9.8.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das Vorhaben tangiert oder beeinträchtigt kein städtebauliches Entwicklungskonzept.

9.8.6 Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt außerhalb der überschwemmungsgefährdeten Bereiche. Eine Gefahr durch Hochwasser oder durch Hangwasser ist nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Hochwasserabfluss wird entlang des Rainlesbachs ein Gewässerstrandstreifen festgesetzt. Auf die Verbotstatbestände des § 38 WHG und des § 55 Wassergesetz BW wird hingewiesen.

9.8.7 Flüchtlinge und ihre Unterbringung

Das geplante Wohngebiet hat keine negativen Auswirkungen auf Flüchtlinge und ihre Unterbringung.

10 Umweltbelange nach § 1a BauGB

10.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu einer Inanspruchnahme von Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

10.2 Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2a BauGB aufgestellt. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts müssen nach § 1a Abs. 3 BauGB durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder kompensiert werden. Hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

10.3 Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB

Das Vogelschutzgebiet Nr. 8017441 liegt ca. 60 m in südlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt. Da eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebiets durch die Planung nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine FFH-VoP durchgeführt, um zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens einzeln oder ggf. kumulativ mit anderen Plänen und Projekten dazu geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen.

Die FFH-VoP ergab, dass keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiet i.S.d. BNatSchG beeinträchtigt werden (siehe Anlagen).

10.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

Zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel (Verminderung der Aufheizung, Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung) ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Durch die Begrünung von Dachflächen und einem hohen Maß an Grünflächen wird das Kleinklima positiv beeinflusst. Dachbegrünungen verhindern die rasche Erwärmung der Dachflächen und bewirken eine klimarelevante Zwischenspeicherung und teilweise Verdunstung des Niederschlags.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien als Beitrag zur Vermeidung des Klimawandels wird empfohlen.

11 Flächenbilanz

Flächenverteilung	Nutzung	Fläche in m ²
allgemeines Wohngebiet	Gesamtfläche	23.777
	davon überbaubar:	14.266
Verkehrsflächen	Straßenfläche	3.167
	gem. gen. Verkehrsfläche	1.048
	Fußwege	192
	Parkplätze	66
	Gesamtfläche	4.473
Öffentliche Grünflächen	Gewässerrandstreifen	1.283
	Parkanlage	1.256
	Erhalt Feldgehölze	120
	Gesamtfläche	2.659
Gesamtfläche Geltungsbereich		30.909

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Durch einen notariellen Vertrag vom 8.4.2020 wurde die Zuteilung von Baugrundstücken an die bisherigen Eigentümer und die Übertragung der sonstigen Grundstücke in das Eigentum der Stadt vereinbart. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche aus, eine Änderung ist nicht erforderlich.

13 Literatur- und Quellenverzeichnis

siehe Begründung Teil IIb: Umweltbericht

14 Anlagen

siehe Begründung Teil IIb: Umweltbericht