

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
<u>1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen</u>			
1.1 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt f. Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, 78045 Villingen-Schwenningen vom 16.11.2021			
	<p>vielen Dank...</p> <p>Anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme. Wir bitten Sie, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen wurden, uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form zuzusenden.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	<p>Sofern die nachfolgend aufgeführten Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen:</p>		
	<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Schutzgut Boden in der Umweltprüfung</p> <p>Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen.</p> <p>Da es sich in diesem Fall um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, ist für diesen Eingriff kein Ausgleich erforderlich. Um dennoch dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen, wird sofern es die Dachform ermöglicht, eine Dachbegrünung empfohlen.</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Bühlstraße“ (rechtskräftig seit 2002) sowie des Bebauungsplans „Bühlstraße, 2. Vereinfachte Änderung“ (Baugebiet Schützenberg) ermöglichen Flachdächer für bauliche Nebenanlagen. Diese sind zu begrünen sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Eine Änderung oder Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften ist daher nicht notwendig.</p>	Nicht erforderlich

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	<p>Flächenversiegelung Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrassen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. - Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden. - Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden. 	<p>Die Gestaltung der befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist in den örtlichen Bauvorschriften des des Bebauungsplans „Bühlstraße“ von 2002 sowie des Bebauungsplans „Bühlstraße, 2. Vereinfachte Änderung“ (Baugebiet Schützenberg) geregelt und nicht Bestandteil der vorliegenden 3. Änderung.</p> <p>Garagen und Stellplätze sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 des Bebauungsplans „Bühlstraße“ von 2002 nur innerhalb der Baugrenzen und auf den festgesetzten Garagen-/Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten zulässig. Die betreffenden Flächen befinden sich alle zur Straße hin orientiert und an die Baugrenzen angrenzend.</p> <p>Gem. der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 des Bebauungsplans „Bühlstraße“ von 2002 sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten, wobei nach oben aufzurunden ist. Eine Begrenzung der Anzahl der Stellplätze ist nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bühlstraße“.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>Umgang mit Bodenmaterial Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

<p>Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.</p> <p>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.</p> <p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenma-</p>	<p>Kenntnisnahme, die örtliche Bauvorschrift Nr. 9 des Bebauungsplans „Bühlstraße“ von 2002 enthält Aussagen zum Umgang mit Bodenaushub, Oberboden sowie zu Auffüllungen und Abtragungen. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
---	---	---------------------------

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

<p>terial 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.</p> <p>Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.</p>		
<p><u>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</u></p> <p>Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
<p><u>Geogene Bodenbelastungen</u></p> <p>Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben teilweise innerhalb der geologischen Einheit „Unterkeuper“ liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.</p> <p>Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	<p>und erläutert.</p> <p>Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter: https://weboffice.irasbk.de/dok/StoryMaps/Handlungsempfehlung_komplett.pdf</p> <p>Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts. Die Ansprechpartner können Sie der Handlungsempfehlung entnehmen.</p>		
	<p><u>Oberirdische Gewässer</u> Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	-	-
	<p><u>Grundwasserschutz</u> Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.</p> <p>Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme, die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Bühlstraße“ von 2002 sowie des Bebauungsplans „Bühlstraße, 2. Vereinfachte Änderung“ (Baugebiet Schützenberg) enthalten Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	grund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).		
	<p><u>Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist. - Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt. - Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind. 	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	<p><u>Geothermie im Wasserschutzgebiet</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Gutterquelle“ nicht genehmigungsfähig ist. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
<p>1.2 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Untere Naturschutzbehörde, 78045 Villingen-Schwenningen vom 22.11.2021</p>			
	<p>der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Geändert bzw. konkretisiert werden Festsetzungen und Bauvorschriften zu Nebenanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen/Stützmauern und Geländeänderungen. Die Unzulässigkeit von Schottergärten, Hecken aus Nadelgehölzen, massiven Mauern und Beton- Fertigteilen wird begrüßt. Zusätzliche Auswirkung auf den Naturhaushalt und den Artenschutz sind nicht u. E. zu erwarten. Seitens der UNB beste-</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	hen keine Bedenken zu den Planänderungen.		
1.3 RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 79095 Freiburg vom 04.11.2021			
	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können --- Keine ---	-	-
	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes --- Keine ---	-	-
	3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken		
	<p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation, der Erfurt-Formation sowie des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Lokal werden diese von Holozänen Abschwemmassen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und</p>	Kenntnisnahme, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bühlstraße“ von 2002 existiert im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 12 bereits ein Hinweis auf den Baugrund.	Nicht erforderlich

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	<p>Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und 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.</p> <p>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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		
	<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	-	-
	<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	-	-

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „WSG GUTTERQUELLE DONAU-ESCHINGEN“ (LUBW Nr.: 326-077) wird hingewiesen. Das Wasserschutzgebiet wurde im Jahr 1977 festgesetzt und entspricht vermutlich nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien, weshalb u.U. kein ausreichender planerischer Schutz der genutzten Fassung (Gutterquelle) gegeben ist.</p> <p>Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um den Karst- Kluftgrundwasserleiter des Oberen Muschelkalks. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.</p> <p>Basierend auf der am LGRB vorhandenen Datengrundlage stehen die Schichten des Oberen Muschelkalks (hier: Trigonodusdolimit-Formation moD) im Plangebiet bereichsweise oberflächennah an.</p>	<p>Kenntnisnahme, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bühlstraße“ von 2002 existiert im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 12 bereits ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---------------------------

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.		
	Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	-	-
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	-	-
	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
1.4 RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, 73712 Esslingen vom 11.11.2021			
	vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren.		
	Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunst- denkmale) gemäß § 2 DSchG: <ul style="list-style-type: none"> • Friedrich-Ebert-Straße 28a, (Flst.Nr. 0-4188/5) Das Belvedere, auch Schützenhäusle genannt, wurde als Aussichtspavillon auf dem Schützenberg zwischen 1803 und 1827 im Zusammenhang mit der Erweiterung des Fürstlich Fürstenbergischen Parks erbaut. Annähernd quadratisches Einraum-Gebäude mit Walmdach in Fachwerkkonstruktion auf Steinsockel, Außenverkleidung mit Holzschindeln. Zugang über steinerne Außentreppe mit Podest an der Nordseite. Zwei Aussichts- 		

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

<p>fenster talwärts nach Osten mit Blick auf das Fürstliche Schloss und den Schlosspark und ein weiteres Fenster an der Südseite. Innen qualitätvolle klassizistische Ausstattung mit Lamberien, Stuckvoute und einem schräggestellten klassizistischen Kamin in der Südostecke. Außerdem Reste einer bauzeitlichen farbigen Tapete mit Bossenmauerwerk und gotisierenden Architekturen. Zugang zum Kellerraum an der Ostseite. Unter den bauzeitlichen Fenstern mit konstruktiver Teilung und Klappläden hölzerne Fensterbänke auf klassizistischen Konsolen. Eine umfassende Renovierung erfolgte 2007/08. Die Bezeichnung Schützenhäusle geht auf die Benutzung des Gebäudes durch den Schützenverein seit Beginn des 20. Jahrhunderts zurück.</p> <p>Das Gebäude sollte den Ausblick auf den Fürstlich Fürstenbergischen Park betonen und entstand somit im Zuge des Ausbaus Donaueschingens zur Fürstlichen Residenzstadt der Fürsten zu Fürstenberg im 18. und 19. Jahrhundert.</p> <p>Wir bitten Sie, dieses Kulturdenkmal im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichti-</p>	<p>Die Änderung des Rechtsplans zum Bebauungsplan „Bühlstraße“ von 2002 ist nicht Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

<p>gen. 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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p>	<p>Die Hinweise des Bebauungsplans „Bühlstraße“ von 2002 sind nicht Gegenstand der aktuellen 3. Änderung</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.5 Umweltbüro des GVV Donaueschingen vom 19.11.2021</p>		
<p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Standort: unverändert Naturschutz: keine Änderung Bebauungsvorschriften: Anpassung sinnvoll Grünordnung: in Ordnung Umgang mit Wasser: keine Änderung Plangestaltung: keine Änderung Wohndichte: keine Änderung Energieversorgung: keine Änderung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Anpassungserfordernis prüfen</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>A. Standort/Landschaftsbild</p> <p>Der Bebauungsplan „Bühlstraße“ ist rechtskräftig seit 2002 und seitdem bereits zweimal geändert worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vereinfachte Änderung im Jahr 2009 - 2. Vereinfachte Änderung (Schützenberg) im Jahr 2011 		

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	<p>Durch den aktuellen Bebauungsplan kommt es zu keinem zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild.</p>	-	-
	<p>B. Naturschutz Keine Änderungen</p>	-	-
	<p>C. Bebauungsvorschriften Randbemerkung zu Seite 4, Abs. 1: Die Flächen für Garagen, Carports etc. sind im „Rechtsplan Bühlstraße“ mit orange gestrichelter Linie eingezeichnet. Mit einer roten Linie wird das WA abgegrenzt.</p> <p>Bislang sind im Bebauungsplan „Bühlstraße“ für (Stell)-Plätze und Wege wasserdurchlässige Materialien mit einem Abflussbeiwert von 0,8 festgesetzt. Angesichts der immer relevanter werdenden Klimaproblematik (Dürrephasen und Starkregen) sollte für zukünftige Bauabschnitte der Abflussbeiwert auf <0,5 reduziert werden, um die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser zu verbessern (Pflaster mit breiten Fugen).</p> <p>Formulierungsvorschlag: <i>„Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an angrenzende Grünflächen anzuschließen. Dies gilt nur, sofern keine Verunreinigungen durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-Wartung o.a. erfolgt.“</i></p> <p>Ebenso sollte auf Grund der Vorgaben des Biodiversitäts-Stärkungsgesetzes ein Passus zum Thema Straßen- und Außenbeleuchtung aufgenommen werden:</p> <p>Formulierungsvorschlag: <i>„Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin und einem Spektralbe-</i></p>	<p>Die Gestaltung der befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist in den örtlichen Bauvorschriften des des Bebauungsplans „Bühlstraße“ von 2002 sowie des Bebauungsplans „Bühlstraße, 2. Vereinfachte Änderung“ (Baugebiet Schützenberg) geregelt und nicht Bestandteil der vorliegenden 3. Änderung.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan „Bühlstraße“ und seine Änderungen enthalten bisher keine entsprechende Festsetzung. Vorschlag zur Übernahme einer entsprechenden Planungsrechtlichen Festsetzung gemäß dem Formulierungsvorschlag des Umweltbüros.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung zur Beleuchtung</p>

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	<p>reich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.“</p> <p>Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollte ein Absatz zum Thema Vogelschlag ergänzt werden.</p> <p><u>Formulierungsvorschlag:</u> <i>„Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.“</i></p> <p><u>Hinweis:</u> <i>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. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/). Es werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12-13%) empfohlen.“</i></p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan „Bühlstraße“ und seine Änderungen enthalten bisher keine entsprechende Festsetzung. Vorschlag zur Übernahme einer entsprechenden Planungsrechtlichen Festsetzung gemäß dem Formulierungsvorschlag des Umweltbüros.</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung zum Thema Vogelschlag</p>
	<p>D. Grünordnung Der explizite Ausschluss von Schottergärten wird begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>E. Regenwasser Keine Änderungen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
	<p>F. Plangestaltung Keine Änderung</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	G. Energie Keine Änderungen.	-	-
	H. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Im den bisherigen Bebauungsplänen Bühlstraße wurde die Grundflächenzahl GRZ sehr differenziert zwischen 0,2 und 0,8 festgesetzt. Dies fließt in die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ein. Nebenanlagen wurden nicht separat berücksichtigt. Mit dem BP „Bühlstraße, 3. Änderung“ wird die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Gesamtvolumen von 20 m ³ auf 40 m ³ erhöht, was parallel einer Verdopplung der überbaubaren Fläche von ca. 8 m ² auf 16 m ² entspricht. Dies hat in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße Auswirkungen auf die gesamte überbaute Fläche pro Grundstück. Daher sollte im Zuge der Bebauungsplanänderung überprüft werden, ob die Ausgleichsberechnung angepasst werden muss.	Die mit der 3. Änderung einhergehende Möglichkeit zur Errichtung zweier baulicher Nebenanlagen mit einem möglichen Gesamtvolumen von 40 m ³ bedingt aus unserer Sicht keine Anpassung der Eingriff-Ausgleichsberechnung. Aufgrund der Angabe der Größe im m ³ kann nicht notwendigerweise eine Grundfläche abgeleitet werden, sodass die genannten 8 m ² zusätzliche Versiegelung ein reiner Annäherungswert wären. In der Realität dürfte die zusätzliche Versiegelung darunter liegen. Zudem soll die vorliegende Änderung lediglich Spielraum für etwas geben, das innerhalb des Plangebietes ohnehin durch Ausnahmen bereits gelebte Realität ist.	Nicht erforderlich

2. Private Stellungnahmen

2.1 Privat 1 vom 07.11.2021

	<p>die Stadt Donaueschingen beabsichtigt den Bebauungsplan Bühlstraße zu ändern. Ich kann dieser vereinfachten Änderung nicht zustimmen.</p> <p>Die Reihenhäuser werden mit Gabionen abgegrenzt, die bisher auch erlaubt waren. Im Text des Bebauungsplanes werden aber Gabionen grundsätzlich nicht mehr erlaubt. Sie sind aber als Lösung der Terrassenabgrenzung zwischen den Reihenhäusern als sinnvoll anzusehen.</p>	Bisher zulässige schon gebaute Gabionen stehen unter Bestandsschutz. Dies muss im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt werden. Im Übrigen sind Gabionen zukünftig lediglich zu öffentlichen Flächen hin unzulässig.	Nicht erforderlich
--	--	---	--------------------

Stadt Donaueschingen –Bebauungsplan: „Bühlstraße, 3. Änderung “

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	<p>Des Weiteren sind die Carports bis zur Straße gebaut worden, was auch so genehmigt wurde. Im neuen Text muss ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden. Ausnahmen für den Bestand sind jedoch im Änderungstext nicht vorgesehen.</p> <p>Damit greifen zwei neue Vorschriften in aktuell bestehenden Rechten ein.</p> <p>Auch das Erlauben von jetzt 40 cm würde bei den Reihenhausanlagen zu erheblichen Rechtsnachteilen führen. Die neue Regelung sollte an eine Grundstücksgröße gestaffelt werden. Es wird vorgeschlagen, dass die Erhöhung nur bei einer Grundstücksfläche ab 600 qm erlaubt werden sollte.</p>	<p>S.o.</p> <p>Inwiefern die neue Regelung zu Rechtsnachteilen für die Reihenhäuser führen soll, kann nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---	---