

STADT DONAUESCHINGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung

gem. § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“

Offenlage

31.05.2022

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

2. Planerische Ausgangssituation

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

3. Planungskonzeption

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Entwässerung
- 3.4 Boden und Baugrund
- 3.5 Hochwasser
- 3.6 Immissionen / Schallschutz

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

5. Bodenschutzkonzept

6. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

7. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

8. Bebauungsplanverfahren / Termine

9. Statistische Daten

10. Rechtsgrundlagen

Anlagen:

1. Umweltbericht (Büro Arcus)
2. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Büro Arcus)
3. Natura 2000 – Vorprüfung (Büro Arcus)
4. Schalltechnische Untersuchung (Büro Heine und Jud)
5. Bodenschutzkonzept (Büro HPC)

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich im Dreieck zwischen der Dürzheimer Straße, der Stillen Musel und dem vorhandenen Gewerbegebiet der Stadt Donaueschingen. Er ist daher für eine Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungen prädestiniert. Dies umso mehr, da der Stadt Donaueschingen Bedarfsanmeldungen von im Süden bereits angesiedelten Gewerbebetrieben vorliegen, die sich nach Norden weiterentwickeln wollen. Die Stadt kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans diesen konkreten Planungsabsichten privater Gewerbebetriebe nach und möchte die Gewerbeentwicklung am nördlichen Stadtrandrand Donaueschingens abrunden.

Bei der Zuteilung von Grundstücken für Gewerbebetriebe liegt die Stadt Donaueschingen als Mittelzentrum in Konkurrenz zu den Kommunen in der näheren Umgebung. Da derzeit nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, besteht die Gefahr, dass ortsansässige Betriebe umsiedeln und Donaueschingen verlassen.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient somit in aller erster Linie der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. Vor allem ortsansässigem Gewerbe soll Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden. Das Anwerben externer Betriebe, die sich potenziell auf der Fläche ansiedeln könnten, steht für die Stadt Donaueschingen nicht im Vordergrund.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

1.2 Plangebiet

Die Planfläche befindet sich am nördlichen Stadtrand von Donaueschingen und grenzt im Westen an die Dürzheimer Straße an. Im Osten fließt die Stille Musel und in einer Entfernung von 200 m verläuft die Trasse der Bundesstraße 27. Im Süden grenzt das vorhandene Gewerbegebiet der Stadt Donaueschingen an.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 5,6 ha. Dies deckt sich weitestgehend mit den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen.

In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis wird der Bebauungsplan trotz der geringfügigen Überschreitung im Norden aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Standort

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebiets ist durch eine intensive landwirtschaftliche, überwiegend als Weideland-Nutzung gekennzeichnet. Näheres hierzu ist dem grünordnerischem Konzept zu entnehmen, welches im weiteren Verfahren nachgeliefert wird.

Orts- und Landschaftsbild: Innerhalb der landwirtschaftlichen Flur tritt das geplante Gewerbegebiet von Norden prägnant in Erscheinung. Auch aus erhöhten Lagen von Nordosten besteht eine hohe Einsehbarkeit. Auf den erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild wird mit Ortsrandbegrünungen im Westen und Norden reagiert. Auch die innere Durchgrünung mit entsprechenden Pflanzgeboten auf den Privatgrundstücken und entlang der Erschließungsstraße soll diese Eingriffe minimieren.

Arten und Biotope: Das Plangebiet ist von geringer Schutzwürdigkeit. Darin befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Allerdings grenzt im Osten das Natura-SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet Baar) an. FFH-Mähwiesen sind im Plangebiet nicht kartiert, auch ist kein Naturschutzgebiet vom Planvorhaben betroffen.

Bodenwasserhaushalt: Weder im Plangebiet, noch in großräumigen Umfeld ist ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Die Voraussetzungen zur Neubildung von Grundwasser sind aufgrund der ebenen, nur sehr schwach geneigten Fläche und unter ackerbaulicher Nutzung als sehr gut zu bezeichnen. Die Beeinträchtigung auf den Bodenwasserhaushalt ist aufgrund der hohen Versiegelung im Gewerbegebiet nicht unerheblich.

Boden: Das Plangebiet weist eine mittlere, im Süden auch hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, ein Maßstab für die landwirtschaftliche Eignung. Die gewerbliche Ausweitung führt aufgrund der baulichen Dichte zu einem hohen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Erschließung: Der Standort kann über eine direkte Anbindung an die angrenzende Dürrheimer Straße und einem geplanten Kreisverkehr verkehrlich erschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der im Osten befindlichen Stillen Musel zugeführt wird. Das geplante Retentionsbecken puffert die Einleitmenge auf das hydraulisch verträgliche Maß ab.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen befinden sich in Eigentum der Stadt Donaueschingen.

Topographie: Der gewählte Standort bietet aufgrund der topographischen, sehr ebenen Begebenheiten ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Erschließung.

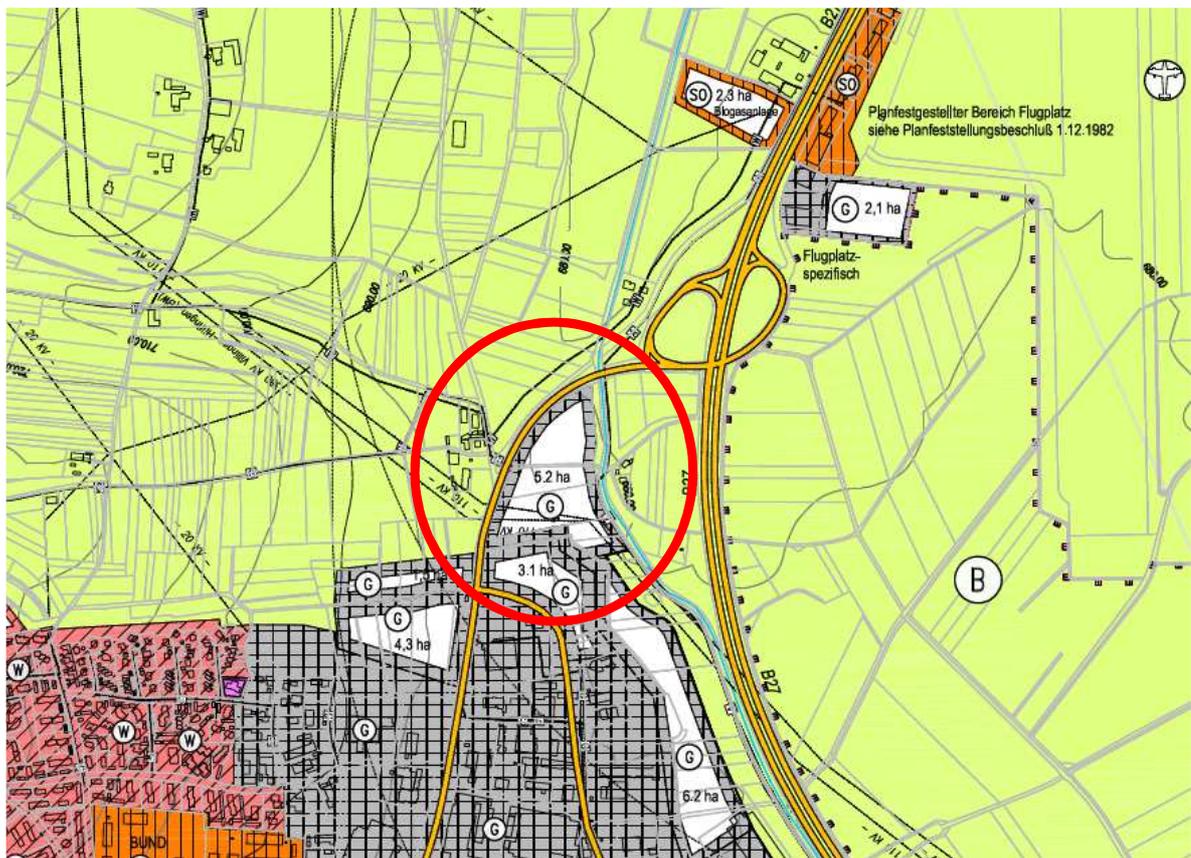
2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichts mit Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung (wird im weiteren Verfahren nachgeliefert).

2.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen ist der Standort weitestgehend als "Gewerbefläche" ausgewiesen.



Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturpark Südschwarzwald. Näheres im Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren nachgeliefert).

Regionalplan

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist die Planfläche als Vorrangflur für die Landwirtschaft kartiert.

Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort unmittelbar im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung, so dass der oben geschilderte Grundsatz des LEP erfüllt ist.

Natura 2000 Vogelschutzgebiet

Im Bereich der Regenrückhaltung grenzt das Vogelschutzgebiet Baar an. Mögliche Minimierungsmaßnahmen werden im Zuge der Erstellung des Umweltberichts ermittelt.

2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nachgereicht.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bis auf einige wenige Flurstücke bereits in städtischem Besitz.

2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Sind nicht bekannt.

3. Planungskonzeption

3.1 Erschließung / Verkehr

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt von der angrenzenden Dürrheimer Straße mittels eines neu einzurichtenden Kreisverkehrs. Über diesen ist zukünftig auch der angrenzende Ziegelhof erschlossen. Im Süden wird die neue Erschließungsstraße an die bestehende Raiffeisenstraße angebunden, so dass eine Verbindung mit dem bestehenden Gewerbegebiet gewährleistet ist.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Neubebauung in der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

3.3 Entwässerung

Die Grundkonzeption der Abwasserbeseitigung des Gewerbegebiets stellt das modifizierte Trennsystem dar. Hierbei wird das anfallende Schmutzwasser und das behandlungsbedürftige Regenwasser getrennt abgeleitet. Nicht schädliches Oberflächenwasser der Privatgrundstücke sollte am Entstehungsort versickert werden.

Das behandlungsbedürftige Oberflächenwasser der Privatgrundstücke und der Erschließungsstraßen wird über Sammelleitungen dem geplanten Retentionsbereich im Südosten des Plangebiets zugeführt, wo es vorgereinigt („behandelt“) durch Absetzanlagen in das in offener Erdbauweise zu errichtende Rückhaltebecken abgeleitet wird. Der Schlammabzug der Regenwasserbehandlung wird über die geplante Schmutzwasserkanalisation der kommunalen Abwasserreinigung zugeführt. Das Retentionsbecken besitzt ein Speichervolumen von ca. 1.000 m³.

3.4 Boden und Baugrund

Wie den einschlägigen geologischen Karten zu entnehmen ist, stehen im Untersuchungsgelände quartäre Auelehme, Abschwemmassen sowie Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen über Sedimente der Erfurt-Formation (Lettenkeuper, kuE) an.

3.5 Hochwasser

Das Plangebiet tangiert das in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg kartierte Überschwemmungsgebiet an der östlichen Gebietsgrenze. Im nordöstlichen Bereich ufer die Stille Musel im HQ100-Fall über das vorhandene Bachbett aus. Die Überflutungstiefen betragen dabei im Mittel 0,25 m.

Auszug Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Quelle: LUBW)



Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung von Baugebieten im Bereich des hundertjährigen Hochwassers grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG vorgegebenen Bedingungen möglich. Demnach kann die untere Wasserbehörde ausnahmsweise ihre Zulassung für die Ausweisungen eines Bebauungsplans in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet erteilen, wenn alle dort unter den Nummern 1 - 9 aufgeführten Voraussetzungen eingehalten werden und die dort benannten Nachweise erbracht werden. Der Bebauungsplan kann erst dann rechtskräftig werden, wenn die Zulassung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

Bezüglich der Herstellung des Retentionsvolumens und der ausnahmsweisen Zulassung der Ausweisung des Baugebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gab es mit der unteren Wasserbehörde bereits Vorgespräche. In Absprache mit dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis werden die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren durchgeführt. Der Retentionsausgleich soll unmittelbar östlich der Stillen Musel durch Abgrabung geschaffen werden.

3.6 Immissionen / Schallschutz

Zum Verfahren liegt die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“, des Büros Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, vor, das als des Bebauungsplanes beigelegt und damit Bestandteil des Verfahrens ist.

Die genannte Untersuchung umfasste die Immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr, insb. der angrenzenden B 27 und der Dürrheimer Straße, auf das Plangebiet sowie insbesondere die planbedingten Emissionen und ihre Auswirkungen auf die maßgeblichen Immissionspunkte.

Der Gutachter berücksichtigte auch die Vorbelastung aus dem vorhandenen Gewerbe bzw. dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Breitelen Strangen“, südlich des jetzigen Plangebietes. Als maßgebliche Immissionspunkte hat der Gutachter die Bebauung im Westen (Ziegelhof) und im Osten (Römerhof) identifiziert. Beide Bereiche sind baunutzungsverordnungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen.

Die vom Gutachter errechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigen die Schutzansprüche der genannten Immissionspunkte. Ergänzend zu den Emissionskontingenten setzt der Bebauungsplan auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen sog. Richtungssektoren fest, innerhalb derer ein Zuschlag zu den Emissionskontingenten zulässig ist. Die Vorgehensweise drängt sich hier auf, da Richtung Nord / Nordost bzw. Richtung Süd / Südost keine relevanten Immissionspunkte liegen.

Aus den Emissionen des öffentlichen Straßenverkehrs sind entsprechende passive Lärm-schutzmaßnahmen festgesetzt.

Die erforderlichen Regelungen wurden in die zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen übernommen. Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die Aufstellung eines Bebauungsplans stellt die konsequente Fortführung der vorbereitenden Bauleitplanung dar, die an diesem Standort bereits eine gewerbliche Weiterentwicklung vorsieht.

Mit dem Ausschluss der Nutzungen unter 1.1.2 der textlichen Festsetzungen wird der Planungsabsicht Rechnung getragen, wonach überwiegend örtliches Gewerbe im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen. Im Schutzstreifen der 380-kV-Leitung ist das Wohnen generell untersagt. Außerhalb des

Schutzstreifens dürfen Wohnungen in unmittelbarer Umgebung nur unter Absprache und Einhaltung von Vorlagen eingerichtet werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten moderaten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „First- und Traufhöhe“ soll eine homogene Gestaltung der Planfläche und des Straßenraums sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebiets fördern und tragen zur Qualität des Ortsbilds bei.

Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer:

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

Fassadengestaltung:

Das Plangebiet befindet sich in der Einflugschneise des Flugplatzes Donaueschingen. Um eine mögliche Blendung der Piloten, verursacht durch Reflektionen glänzender Oberflächen oder Fassaden zu minimieren, wird eine derartige Ausgestaltung der Baukörper untersagt.

Webeanlagen:

Ziel der Festsetzungen ist es, das Interesse der Betriebe an Werbung in ein angemessenes Verhältnis zu den Gebäuden und Freiflächen zu bringen. Besonders bei Gebieten, die an weiterführenden Straßen und an Außenbereiche angrenzen, ist es geboten, Größe, Lage, Anzahl und Beleuchtungsart der Werbeanlagen zu regeln.

5. Bodenschutzkonzeption

Das LRA Schwarzwald-Baar-Kreis fordert auf Basis gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes vor Baubeginn und eine bodenkundliche Baubegleitung während der Baumaßnahme. Im Hinblick auf die bodenkundliche Bewertung und die bevorstehenden Erdarbeiten waren eine Untersuchung zum bodenkundlichen Schichtaufbau (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden, anstehender Untergrund), die Bewertung der physikalischen Eigenschaften der Bodenmaterialien sowie eine Massenbilanzierung erforderlich.

Die Erschließungsmaßnahme wird durch eine bodenkundliche Bauüberwachung überwacht. Abweichungen in der bautechnischen Vorgehensweise sind generell mit der bodenkundlichen Baubegleitung abzustimmen. Das Bodenschutzkonzept liegt als Teil dieser Begründung den Bebauungsplanunterlagen bei.

6. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Donaueschingen.

7. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht.

8. Bebauungsplan-Verfahren / Termine

- Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss 09.03.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 22.03.2021
bis 23.04.2021
- Billigung des Planentwurfs durch den Technischen Ausschuss / 31.05.2022

- Öffentliche Auslegung (Offenlage) und Behördenbeteiligung
- Abwägung und Beschlussfassung als Satzung im Gemeinderat
- Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtskraft

9. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Gewerbegebiet (GE)	3,8 ha
Grünfläche	0,7 ha
Verkehrsflächen	<u>1,8 ha</u>
Gesamt	6,3 ha

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
-
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)