



Bebauungsplan

**>>NEUE WOLTERDINGER STRASSE -
(EHEMALIGE FIRMA FISCHBACH)<<**

VORENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.3	Baurechtliche Situation

Ziffer	Inhalt
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
7.4.4	Fußgängerverkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Gasversorgung
8.6	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Geotechnik
11.2	Archäologische Denkmalpflege
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.4	Werbeanlagen
13.	Städtebaulichen Daten
13.1	Flächenbilanzierung
13.2	Grundflächenzahl
13.3	
14.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Donaueschingen besteht aus der Kernstadt Donaueschingen und den Ortsteilen Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pföhren und Wolterdingen. Die Gesamtstadt hat derzeit ca. 22.200 Einwohner, davon entfallen ca. 15.500 Einwohner auf die Kernstadt Donaueschingen. Tendenziell wächst Donaueschingen (Kernstadt) derzeit stark und der Bedarf an Wohnraum ist auch in Donaueschingen groß.

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für die Gesamtstadt ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf ca. 22.600 Einwohner. Dabei wird auch hier der landesweite Trend eintreten, wonach die Kernstädte deutlich stärker wachsen und die umgebenden kleinen Stadtteile tendenziell an Einwohnerzahl abnehmen.

Donaueschingen ist insbesondere durch seine äußerst attraktive, landschaftlich beeindruckende Lage auf der Baar sowohl als Wohngemeinde als auch als Gewerbestandort sehr gefragt.

Donaueschingen ist überregional für seine „Donauquelle“ und für das fürstliche Anwesen (mit internationalem Reitturnier) bekannt.

Rechts der „Neuen Wolterdinger Straße“ im Nordwesten von Donaueschingen befindet sich das ehemalige Fischbach-Areal. Das Areal wurde zunächst von der Baufirma August Fischbach GmbH als Firmensitz gebaut und gewerblich genutzt. Nachdem die Firma ihren Betrieb aufgab, wurde das Areal für kleinere gewerbliche Zwecke und Firmen genutzt.

Die Stadt Donaueschingen hat sich seither bemüht, einen Investor für das Areal zu finden und vor allem die Nutzung des Gebiets grundlegend zu überdenken. In der gesamten angrenzenden Nachbarschaft zum Plangebiet sind vorwiegend gemischte Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Donaueschingen im Rahmen ihrer Planungshoheit dazu entschlossen, dass das Areal nicht weiter nur gewerblich genutzt werden sollte und hier eine Fläche für verdichteten Wohnungsbau bzw. gemischte Nutzungen entstehen soll. Damit möchte die Stadt sowohl auf die benachbarte Umgebung als auch auf den großen Bedarf an Wohnraum bzw. Flächen für gemischte Nutzungen in der Stadt reagieren.

Durch die Nutzung einer innerörtlichen Gewerbebranche können hier Flächen im Außenbereich geschont und die Stadt gestärkt werden. Damit werden durch die Stadt Donaueschingen zentrale Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP) sowie des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 mit dieser Planung umgesetzt.

Nach etlichen Bemühungen ist nun ein Investor gefunden worden, der das „Fischbach-Areal“ erworben hat und die städtebaulichen Ziele der Stadt Donaueschingen umsetzen möchte.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen hat am 09.07.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Mit der Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum und das Wohnen nicht störende Gewerbeflächen in der Stadt ermöglicht werden.

Entlang der „Neuen Wolterdinger Straße“ soll ein Gebäudekomplex entstehend, der vor allem gemischt genutzt sein soll. Es ist hier angedacht, dass vor allem im Erdgeschoss gewerbliche Flächen angeboten werden können und in den weiteren Geschossen Wohnnutzungen und ein Boardinghouse. Das Gebäude Hausnummer 22 wird erhalten, saniert und aufgestockt werden (3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss). Daran anschließend in der weiteren Abfolge der „Neuen Wolterdinger Straße“ soll das bestehende Lagergebäude entfernt und durch eine weiterführende Bebauung ersetzt werden. Der Neubau soll hier eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im mittleren Teil und 3 Vollgeschosse im westlichen Teil ermöglichen.

Dahinter in 2. Reihe sollen 3 weitere Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen und jeweils 8 - 16 Wohneinheiten bzw. Einheiten entstehen.

Durch die bestehende Bebauung und die innerstädtische Lage, ist eine Überplanung des Gebiets im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich.

Um die städtebaulichen Intensionen des Gemeinderats nicht zu gefährden, hat der Gemeinderat am 23.07.2019 gemäß § 14 BauGB eine Veränderungsperre für das Plangebiet beschlossen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das nur ca. 1 ha große Gebiet, also der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt - Grundstück Flst. Nr. 3159.

Im umgebenden Bereich besteht eine vorwiegend gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnen). Im Planbereich soll künftig ein verdichteter Wohnungsbau bzw. eine gemischte Nutzung entstehen. Der Investor möchte hiermit auf den Bedarf in Donaueschingen reagieren. Dadurch kann eine Neuausweisung von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich verringert werden

4. VERFAHRENSWEG

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Fläche (G)“ ausgewiesen. Damit sind die künftigen Nutzungen (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) nach § 8 (2) BauGB nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach § 13 a (2) Satz 2 BauGB ist diese Abweichung zum FNP im Zuge der Berichtigung bei der nächsten FNP-Änderung anzupassen.

Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann auf eine detaillierte Umweltprüfung verzichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 4.100 m² deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m²
- Die Flächen des Plangebiets sind allesamt bereits überplante und bebaute Innenbereichsflächen

Zwar hatte der Technische Ausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 9. Juli 2019 schon einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Neue Wolterdinger Straße“ (Gesamtgebiet zwischen Hagelrainstraße / Brigachtalstraße und Am Tiefen Weg / Neue Wolterdinger Straße) gefasst, im neuen Bebauungsplanverfahren wird der Geltungsbereich auf nur ein Flurstück reduziert. Deshalb wird der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss aufgehoben und für den geänderten Planbereich ein neuer Beschluss verabschiedet.

Der Aufstellungsbeschluss bezog sich bisher auf die Grundstücke Flst. Nr. 3149/10, 3149/11, 3149/12, 3149/13, 3149/14, 3149/16, 3149/18, 3149/19, 3149/21, 3149/22, 3149/23, 3157, 3159, 3161, 3161/3, 3161/4, 3161/5 und 3161/6.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BIN- DUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Donaueschingen ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen, bestehend aus den Mitgliedern Bräunlingen,

Donaueschingen und Hüfingen. Deren Aufgabenfeld liegt u.a. in der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP).

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Fläche (G)“ ausgewiesen. Damit sind die künftigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist diese Abweichung zum Inhalt des FNP im Zuge der Berichtigung bei der nächsten FNP-Änderung anzupassen. Ein Parallelverfahren nach § 8 BauGB ist nicht erforderlich, weil die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht berücksichtigt wird.

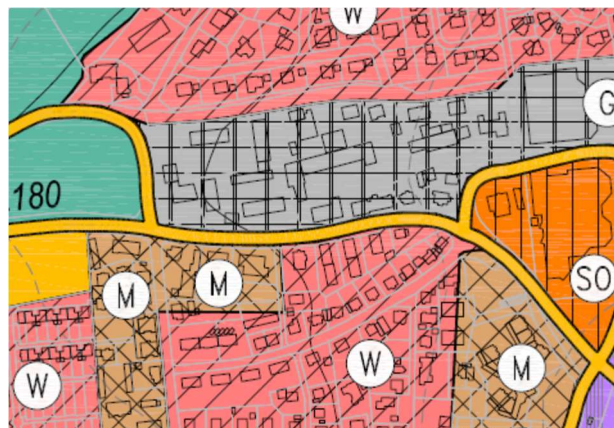


Bild 1: Auszug aus dem FNP 2020 – GVV Donaueschingen

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet tangiert keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.3 Baurechtliche Situation

Die bestehende Bebauung ist bisher nach § 34 BauGB als innerörtlicher Bereich rechtlich abgesichert. Im Zuge der weiteren städtebaulichen Überlegungen hat sich die Stadt Donaueschingen allerdings dazu entschieden den Bereich neu zu fassen und mit einem Bebauungsplan überplanen zu lassen. Die Rechte und Pflichten zwischen dem Investor und der Stadt werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.4 Regionalplan

In der Strukturkarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Stadt Donaueschingen als Mittelzentrum eingestuft.

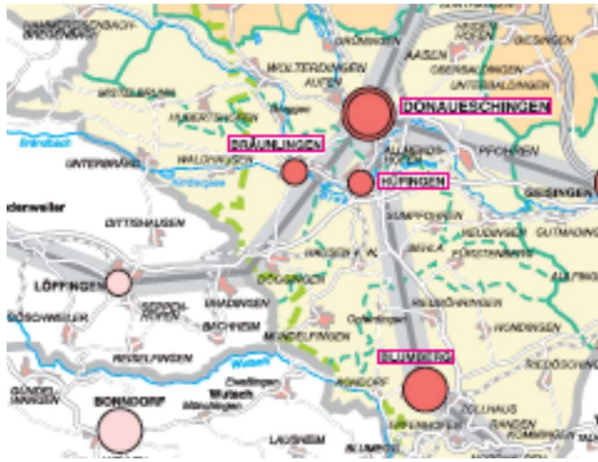


Bild 2: Auszug Strukturkarte aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Durch die Ausweisung als Mittelzentrum ist Donaueschingen nach dem Regionalplan ausgesprochen geeignet zur verstärkten Siedlungsentwicklung. Damit entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen und somit konform zu diesem.

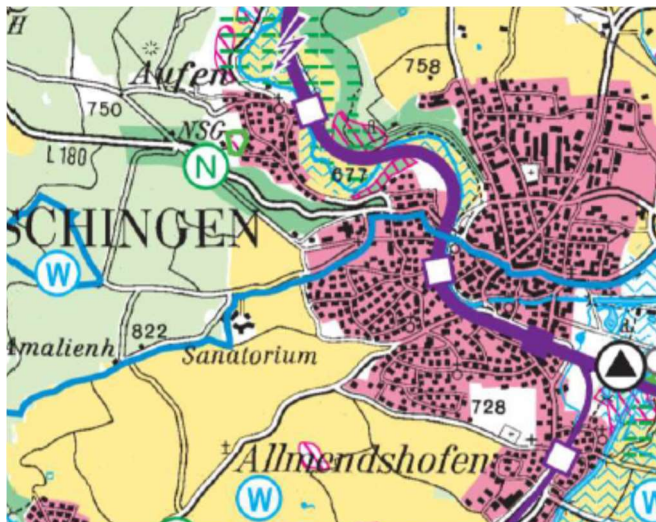


Bild 3: Auszug Raumnutzungskarte aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Landesstraße L 180 „Neue Wolterdinger Straße“ am Ortsausgang Donaueschingen in Richtung Wolterdingen:

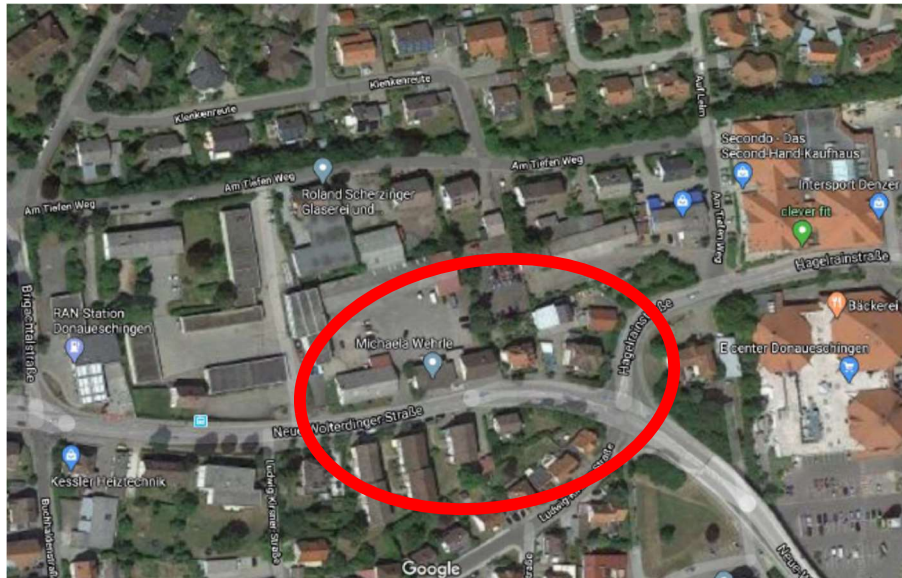


Bild 4: Luftbild

Das Plangebiet umfasst ca. 1,0 h Fläche, welche derzeit bereits baulich als gewerbliche Fläche genutzt wird. Das Plangebiet ist komplett bebaut und versiegelt.

Die gesamte Fläche ist in sich eben und nur wenig topographisch bewegt. Durch die bisherige Nutzung als vollversiegelter Gewerbebereich sind große Vorbelastungen im Gebiet vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der Art der baulichen Nutzungen entsprechend dem vom Gemeinderat gefassten Konzept festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Flächen im Plangebiet als "Mischgebiet (MI)" gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Durch die Überplanung des Bereichs darf es nicht zu Beeinträchtigungen der bestehenden (Klein-) Unternehmen oder Einschränkungen bzw. Zusatzanforderungen, etwa aufgrund vorhandener Emissionen kommen (Bestandschutz).

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur der Stadt Donauwörth sowie den benachbarten Nutzungen hinsichtlich der Verträglichkeit neuer Nutzungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz genereller Zulässigkeit nach § 6 BauNVO ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Es ist ausdrückliche städtebauliche Vorgabe des Gemeinderats, dass die umgebende Wohn- und Mischbebauung nicht weiter belastet werden soll. Zudem ist nur unweit des Geländes bereits eine Tankstelle vorhanden. Hier ist der Bedarf abgedeckt und der Betrieb soll in seiner Existenz gewahrt werden. Dies gilt auch für angrenzende bzw. benachbarte altingesessene Handwerksbetriebe. Für Gartenbaubetriebe sind die Flächen nicht ausreichend und an dieser Stelle nicht zielführend.

Vergnügensstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke werden aufgrund der hier zu erwartenden großen Besucherströme und Publikumsverkehre generell ausgeschlossen, da hier Konflikte hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit bestehen.

Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind für das Plangebiet insgesamt denkbar und gebietsverträglich zu integrieren, allerdings hängt dies sehr stark vom einzelnen Vorhaben ab. Gleichmaßen gilt dies für sonstige Gewerbebetriebe. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen diese Nutzungen ausnahmsweise zuzulassen. Damit kann im Einzelfall die Gebietsverträglichkeit geprüft und gegebenenfalls das Einvernehmen erteilt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Aus diesem Grund ist im künftigen Gebiet auch eine verdichtete Bauweise städtebaulich möglich und politisch gewollt, um innerörtliche Flächen kompakt und am umgebenden Maßstab orientiert nutzen zu können.

Die Grundflächenzahl wird im Bereich des MI auf 0,6 festgesetzt. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässigen maximal möglichen Größen. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig. Gleichmaßen wird hiermit auch signalisiert, dass es verdichtete Bauweise im Gebiet geben soll.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am angrenzenden Bestand und an den topographischen Rahmenbedingungen. Vor allem folgt hier die maximale Zahl der Vollgeschosse direkt den topographischen Verhältnissen. Mit fallendem Gelände werden die Vollgeschosse nach Osten

hin sukzessive reduziert. Damit kann eine optimale städtebauliche Integration erreicht werden.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Gebäudehöhe für die einzelnen Abschnitte des Areals festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Frithöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt bei Dächern ohne Frist definiert. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt.

7.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine >>offene Bauweise (o)<< festgesetzt (Bereich A), um hier auch die Umgebungsparameter in der Planung widergeben zu können.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die L 180 (Neue Wolterdinger Straße) verkehrlich erschlossen. Dabei sollen die Gebäude nach der bisherigen Konzeption städtebaulich die bestehende Straßenflucht aufnehmen und als Riegel zur Straße errichtet werden. In der Mitte dieses Hauses kann die künftige Zufahrt zur „Neuen Wolterdinger Straße“ und zu den hinteren geplanten Gebäuden mit Tiefgarage entstehen. Dadurch sind keinen neuen verkehrlichen Erschließungselemente notwendig.

7.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Planbereichs >>Neue Wolterdinger Straße – (ehemalige Firma Fischbach) << an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen in der „Neuen Wolterdinger Straße“. Diese sind in nur wenigen Minuten vom Plangebiet aus zu erreichen. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben.

7.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf das private Areal verlagert. Das Flächenmaß ist hierfür ausreichend bemessen. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Gleichermaßen wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Damit geht

die Planung über die in der LBO vorgeschriebenen 1,0 Stellplätze je Wohneinheit deutlich hinaus. Damit wird einer Verschärfung der Parkierungssituation entgegengewirkt.

Gewerbliche Nutzungen müssen sich hinsichtlich erforderlicher Stellplätze an der Stellplatzverordnung Baden-Württemberg orientieren.

7.5.4 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet ist über straßenbegleitende Gehwege an das örtliche Gehwegnetz angebunden. Der Verlauf des bisherigen Gehweges wird beibehalten.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen im Bereich der Neuen Wolterdinger Straße halten ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet „Ehemaliges Fischbach-Areal“ wird bis zur Grenze des öffentlichen Grundstücks in einem Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird an den öffentlichen Mischwasserkanal in der „Neue Wolterdinger Straße“ angeschlossen. Das Regenwasser aus Dach- und aus Hofflächen ist separat zu fassen und an eine private Retentionszisterne anzuschließen. Diese übernimmt die Funktion einer Rückhaltung. Die Dimensionierung ist an ein 5-jähriges Niederschlagswasserereignis anzulehnen.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Energiedienst AG durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen. Die Stadt wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Gasversorgung

Über eine Gasversorgung des Gebiets wird mit dem zuständigen Gasversorger im weiteren Verfahren verhandelt.

8.6 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Neue Wolterdinger Straße – (ehemalige Firma Fischbach)<< in Donaueschingen ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil des von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannten Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**. Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur- und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 34 BauGB bebaubare und bebaute Innenbereichsflächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann daher mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen sind bisher als gewerbliche genutzte Flächen existent und so auch im FNP bezeichnet. Das Gebiet ist mit zahlreichen Gebäuden und Nebenanlagen bebaut und nahezu voll versiegelt.

Durch die künftige städtebauliche Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO werden die zulässigen Immissionen auf die umgebenden Bebauungen reduziert und begrenzt. Gleichmaßen werden Versiegelungen reduziert.

Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten, da die künftige Nutzung verträglicher sein wird wie die bisher vorhandenen Strukturen. Durch den durch mögliche Neubauten geringfügig erhöhten Verkehr sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die neue städtebauliche Konzeption wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet konkret, dass 40 % an Offenlandflächen mindestens geschaffen werden müssen. Bisher ist das Plangebiet nahezu komplett versiegelt. Somit kann bei diesem Belang von einer deutlichen Verbesserung der Situation ausgegangen werden.

Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die komplette Versiegelung des Areals ist bereits jetzt von einer Verminderung der Kaltluftentstehung auszugehen. Dieser Sachverhalt ist aber bei Innenentwicklungsflächen in der Regel immer gegeben. Als positiv kann aber bemerkt werden, dass durch die Planung Flächen im Außenbereich geschont werden können, welche in der Regel für die Kaltluftentstehung und deren Abfluss von viel größerer Bedeutung sind.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Flächen sind für Flora und Fauna von eher untergeordneter Bedeutung. Die Beeinträchtigungen sind durch die Vollversiegelung bereits enorm.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht verzichtet werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt. Somit entfällt die Ausgleichspflicht.

Artenschutz

Die Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH hat einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Relevanzprüfung) aufgestellt und die Sachverhalte dargestellt. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

10. BODENORDNUNG

Die Flächen werden durch den Investor erworben und auf eigene Kosten eigenverantwortlich erschlossen und veräußert.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden geologische Untersuchungen im Plangebiet erfolgen. Die Erkenntnisse werden in der Begründung anschließend dargestellt.

11.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen dahingehend Festsetzungen, dass nur Flachdach und Pultdach zulässig ist. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich eine gewisse Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und einräumen möchte, aber aus städtebaulichen Gründen nicht alle möglichen Formen dort zulassen möchte.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabellungen fest.

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Mischgebiet - MI	7.200 m ²	0,72 ha	96 %
Straßen – Wege	300 m ²	0,03 ha	4 %
Gesamtfläche	7.500 m²	0.75 ha	100 %

13.2 Grundflächenzahl

Mischgebiet (MI) 0,6

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird der Investor die Maßnahmen umsetzen.

Aufgestellt:

Donaueschingen, 26.07.2022

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister