

STADT

DONAUESCHINGEN

STADTTEIL

DONAUESCHINGEN

LANDKREIS

SCHWARZWALD – BAAR - KREIS

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS
WOHNGEBIET**

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

Anregungen

**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1)
BauGB sowie der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**

Aufgestellt:

Rottweil, den 19.05.2023

.....

(Dipl. Ing. André Leopold)

1. Keine Stellungnahme abgegeben

- 1.1 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis, Baurechtsamt
- 1.2 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis, Gesundheitsamt
- 1.3 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis, Forstamt
- 1.4 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesdenkmalamt
- 1.5 Regierungspräsidium Freiburg - Raumordnung
- 1.6 Regierungspräsidium Freiburg – Umwelt Außenstelle DN
- 1.7 Regierungspräsidium Freiburg – Industrie und Gewerbe
- 1.8 Regionalverband Schwarzwald – Baar – Heuberg
- 1.9 ZV Gasfernversorgung Baar
- 1.10 Finanzamt Villingen
- 1.11 Landesnaturschutzverband Schwarzwald- Baar – Kreis
- 1.12 ED Netze Rheinfelden GmbH
- 1.13 Stadt Bad Dürkheim – EB Wasser und EB Wasserwerk
- 1.14 Badischer landwirtschaftlicher Hauptverband
- 1.15 AK Stadtentwicklung Bad Dürkheim
- 1.16 VG Villingen – Schwenningen
- 1.17 VG Trossingen
- 1.18 IHK Schwarzwald – Baar – Heuberg
- 1.19 Handwerkskammer Konstanz

2. Keine Anregungen vorgebracht

- 2.1 Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Luftfahrt
Schreiben vom 07.12.2022
- 2.2 Stadt Villingen - Schwenningen
Schreiben vom 22.11.2022
- 2.3 Stadt Geisingen
Schreiben vom 12.12.2022
- 2.4 Stadt Hüfingen
Schreiben vom 24.11.2022
- 2.5 ED Netze
Schreiben vom 06.12.2022
- 2.6 Gemeinde Brigachtal
Schreiben vom 22.11.2022
- 2.7 Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald - Baar
Schreiben vom 21.11.2022
- 2.8 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis - Gesundheitsamt
Schreiben vom 25.11.2022
- 2.9 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis - Gewerbeaufsichtsamt
Schreiben vom 21.11.2022
- 2.10 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis - Straßenbauamt
Schreiben vom 29.11.2022
- 2.11 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis - Straßenverkehrsamt
Schreiben vom 28.11.2022
- 2.12 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis - Vermessungsamt
Schreiben vom 21.11.2022
- 2.13 RP Freiburg – Referat 54.1 bis 54.4 - Immissionsschutz
Schreiben vom 23.11.2022
- 2.14 RP Freiburg – Raumordnung
Schreiben vom 16.12.2022
- 2.15 Stadt Donaueschingen – Untere Verkehrsbehörde
Schreiben vom 18.11.2022#
- 2.16 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis - Abfallwirtschaft
Schreiben vom 23.12.2022

3. Anregungen vorgebracht

3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 05.12.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte im Sinne des § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwände vorgebracht, es wird aber auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom jeweiligen Bauherrn zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über das Internetportal des Bauherrenservice für die Hauszuführungen melden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Regierungspräsidium Freiburg

Straßenbauamt

Schreiben vom 01.12.2022

Der Bebauungsplan grenzt an die L 180 in der Baulast des Landes. Das Vorhaben liegt innerhalb des Erschließungsbereichs. Bei geplanten neuen Zufahrten zur Landesstraße sind die Planungen mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers. Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße zugeleitet werden. Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der Landesstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Zufahrten zur L 180 sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden dürfen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Punkte werden bei der Umsetzung des Projekts beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Landesnaturschutzverband BW

Schreiben vom 01.12.2022

3.3.1 Allgemein

Die Stellungnahme zum oben genannten Verfahren erfolgt im Auftrag des NABU Landesverband Baden-Württemberg, des BUND Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg und des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

3.3.2 Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans zur effektiveren Nutzung des Geländes wird begrüßt. Folgende Sachverhalte, die sich z.T. auch aus dem Artenschutzgutachten ergeben, wird gebeten noch aufzunehmen:

- Minimierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Anlage von Stellplätzen und wenig genutzten Hofflächen
- Vorgabe von Tiefgaragen, Parkdecks oder Integration von Garagen im Gebäude
- Minimierung des Vogelschlags durch Vermeidung großflächiger Glasfronten bzw. nur als Vogelfreundliche Ausführung (vgl. z.B. <https://www.nabu.de/tiere-undpflanzen/voegel/helfen/01079.html>)
- Sicherung der Baumpflanzungen durch Vorgabe von ausreichend großen und tiefen Baumquartieren
- Bei der Vorgabe von Dächern bis 10° ist für alle eine Vorgabe der Dachbegrünung möglich, eine Beschränkung auf Flachdächer ist nicht nachvollziehbar.
- Unbefestigte Flächen sind möglichst naturnah anzulegen.
- Die Anbringung von 3 Fledermauskästen ist festzusetzen, weitere Nisthilfen an Gebäuden sollten empfohlen werden.
- Da die Fläche von einem Investor entwickelt wird, ist eine gemeinschaftliche Energieversorgung auf regenerativer Basis sicher realisierbar. Eine Festsetzung würden wir begrüßen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Punkte sind teilweise bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten, bzw. werden in diese aufgenommen. Eine zentrale Energieversorgung ist zunächst nicht geplant und wird auch nicht als Inhalt in die Bauleitplanung aufgenommen. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

3.4 Stadt Donaueschingen

Stadtbauamt

Schreiben vom 18.11.2022

3.4.1 Mischgebiet

Es ist sicherzustellen, dass der Gebietscharakter nach Fertigstellung auch tatsächlich einem MI entspricht und nicht einem, weil nur Wohnungen geplant werden. Es stellt sich die Frage, ob hier evtl. über eine Festsetzung konkretisiert werden könnte, dass z. B. im Erdgeschoss straßenseitig keine Wohnnutzung zulässig. Aktuell nicht zulässig sind u. a. Anlagen für gesundheitliche Zwecke, dies bedeutet, dass z. B. auch keine Praxis für Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, ... zulässig wäre.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Art der baulichen Nutzung wird künftig als „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauGB ausgewiesen. Diese Ausweisung korrespondiert mit dem umgebenden Bestand und setzt keine Anteile an Gewerbe fest, wie dies beim „Mischgebiet“ (MI) der Fall ist. Der Anregung wird entsprochen.

3.4.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die EFH sollte konkretisiert werden: EFH (Rohfußboden Erdgeschoss)

Beschlussvorschlag der Verwaltung

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe die Rohfußbodenhöhe darstellt. Der Anregung wird entsprochen.

3.4.4 Begrünung

Im Bereich der Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<< beträgt der hierfür zur Verfügung stehende Geländestreifen nur ca. 4 m Breite (Abstand Baufenster zur Grundstücksgrenze). Für eine innere Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen dürfte das Maß von 4 m ziemlich knapp bemessen sein. Für eine Begrünung des Straßenraums sind im zeichnerischen Teil keine Bäume dargestellt. Es stellt sich die Frage, ob der Straßenraum begrünt werden sollte.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption sind die Baugrenzen in ihrer jetzigen Lage notwendig. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume

sollen dennoch eine gewisse Zäsur zur Nachbarbebauung erzeugen. Insofern wird am Pflanzgebot PFF 1 festgehalten. In der Planung wurden aber weitere Grünflächen ausgewiesen und mit Pflanzfestsetzungen versehen, so dass eine bessere innere Durchgrünung erreicht werden kann. Um eine Durchgrünung des Straßenraums erreichen zu können, wäre mehr Platz notwendig, als dies derzeit der Fall ist. Insofern kann hier keine Durchgrünung stattfinden. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

3.4.5 Dachbegrünung

Es sollten auch die Pultdächer bis 10° dauerhaft extensiv begrünt werden können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Eine Dachbegrünung wird künftig vorgeschrieben. Die dem BBP zugrunde liegende Planung sieht hier Flachdächer vor. Dennoch werden auch Pultdächer bis 10° als mögliche Dachformen in die Planung aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

3.4.6 Nebenanlagen

Eine Begrenzung je Grundstück (analog zu den Nebenanlagen) für die Zahl der auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässigen Stellplätze, Garagen und Carports erscheint sinnvoll.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass maximal 10% der Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen und außerhalb von bebaubaren Flächen liegen dürfen. Der Anregung wird entsprochen.

3.5 Regierungspräsidium Freiburg

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 19.12.2022

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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

„Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des Plattenkalks (Oberer Muschelkalk). Dieser wird in großen Teilen von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-

schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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 (in Gesteinen des Mittleren Muschelkalks) sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird in die örtlichen Bauvorschriften entsprechend nachrichtlich aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

3.6 Landratsamt Schwarzwald -Baar - Kreis

Wasserwirtschaftsamt

Schreiben vom 22.12.2022

3.6.1 Abwasser

Neben den bereits im Bebauungsplan genannten Verfahren zur Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist Folgendes zu ergänzen:

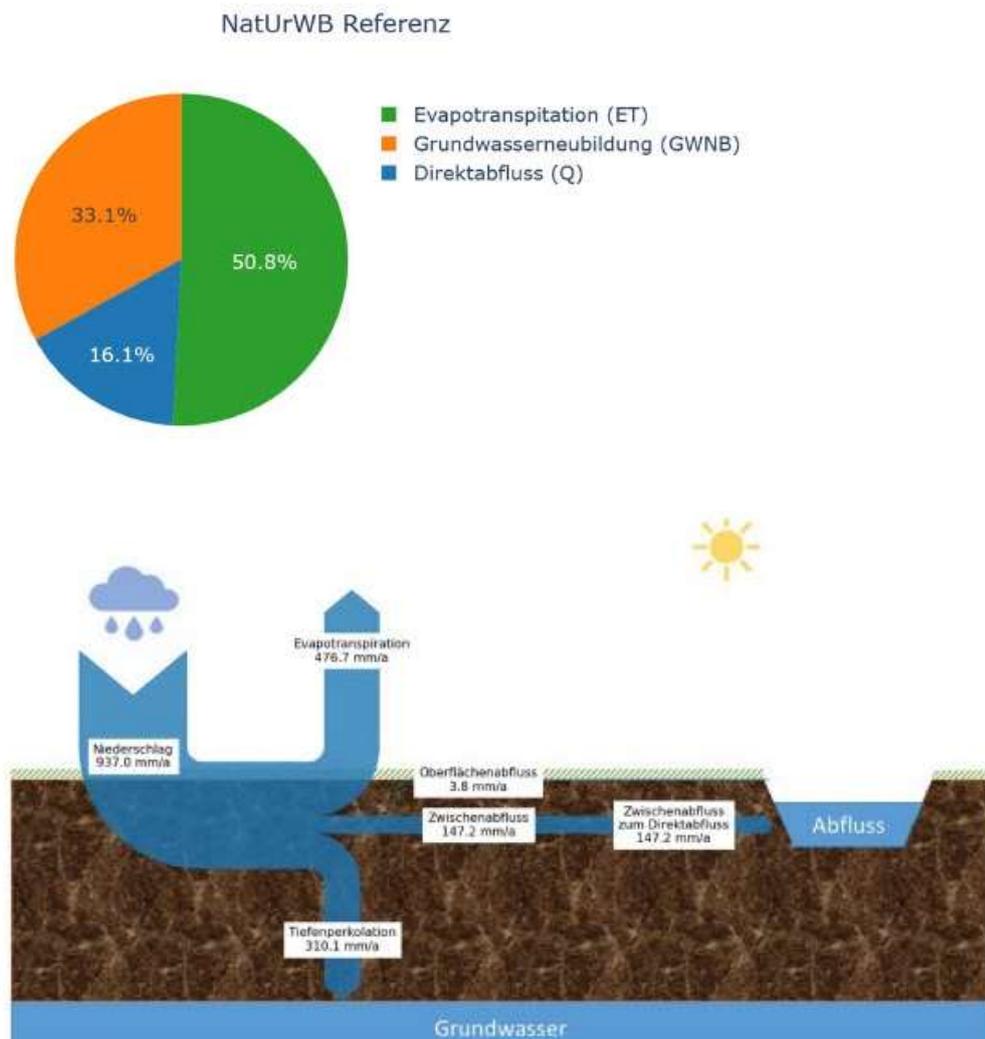
Nach § 55 Abs. 2 WHG besteht die Sollvorgabe, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wird (siehe Unterpunkt Dezentrale Beseitigung). Es wird darauf hingewiesen, dass öffentliche Abwasseranlagen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die gesetzlichen Anforderungen sind bekannt und werden vor allem im Rahmen der Baugenehmigung intensiv mit der Behörde abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.2 Entwässerungskonzeption

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits voll erschlossene und voll versiegelte innerstädtische Fläche. Durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Flachdächer und die in der Begründung erläuterte Schaffung von mindestens 40 % unversiegelter Flächen ist bereits eine Verbesserung der kleinräumigen Wasserbilanz durch vermehrte Verdunstung und Versickerung zu erwarten. Nr. 8.2 der Begründung sowie Nr. 2.7 der örtlichen Bauvorschriften lassen sich jedoch so interpretieren, dass das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser nach einer Rückhaltung direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden soll. Die Entwässerungsplanung ist dahingehend zu überprüfen, ob durch diese Maßnahmen bereits die Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (DWA-A 100) und des DWA-M 102-4 eingehalten werden, die das Ziel haben, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu beeinflussen – bzw. in diesem Fall möglichst weitgehend wiederherzustellen – und somit eine klimaangepasste Stadtentwicklung (Stichwort „Schwammstadt“ bzw. „wassersensible Stadt“) zu realisieren. Gemäß dem NatUrWB-Modell der Universität Freiburg (https://www.naturwb.de/get_ref/) ergeben sich für das Plangebiet nachfolgende Referenzwert für Verdunstung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser, die als Planungsgrundlage dienen können.



Die Belange/Ansätze der Entwässerungskonzeption sind im Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen. In Ergänzung zu den bereits vorhandenen Vorgaben bezüglich Dachbegrünung und Retentionszisternen sind hier konkrete verbindliche Vorgaben zu dezentralen Versickerungen/Rückhaltungen mit Bemessungsvorgaben, Fassadenbegrünungen, Bäumen/Grünflächengestaltung, echten versickerungsfähigen Flächenbelägen Abflussbeiwerte (z.B. $cm < 0,25$). Für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist zudem die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Baugebiet unerlässlich. Weiterführende Informationen und Beispiele zur wassersensiblen Stadtentwicklung findet man z.B. unter <https://www.stmuv.bayern.de/aktuell/presse/pressemitteilung.htm?PMNr=07/21> bzw. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/niedrigwasser/index.htm#schwammstadt>.

Insbesondere sollte geprüft werden, wie die zukünftig unversiegelten Flächen für eine gezielte Niederschlagswasserversickerung oder -verdunstung genutzt werden können. Durch die Kühlwirkung einer verstärkten Verdunstung ist für das Schutzgut Luft/Klima eine Verbesserung zu erwarten, was insbesondere angesichts des Klimawandels auch zu einer erhöhten Lebensqualität im Plangebiet führen dürfte.

Flächen für Versickerung, Rückhalt oder verzögernde Ableitung sowie Behandlung von Niederschlagswasser können auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, entsprechende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Diese Möglichkeiten sind zu nutzen, damit die Funktion der Flächen dauerhaft gesichert werden.

Hinweise:

- a) Die „wassersensible Stadt“ ist im aktuellen Entwurf der nationalen Wasserstrategie (Stand 22.07.2022, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz) ein wesentlicher Baustein.
- b) Gemäß dem Urteil vom OVG NRW (AZ 2 D 109/20) muss eine Bebauungsplanung eine für Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen sichere Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung beinhalten. Ansonsten kann ein Bebauungsplan unwirksam werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Das Büro Ohnmacht Ingenieure hat im Auftrag des Investors eine Konzeption der Entwässerung erstellt. Dies wurde sowohl mit dem Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis als auch mit der Stadt Donaueschingen abgestimmt. Die in der Konzeption enthaltenen Maßnahmen und Flächen wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wurde entsprochen.

3.6.3 Dezentrale Beseitigung

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann im vorliegenden Fall durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone erfol-

gen, da kein Vorfluter für eine direkte ortsnahe Gewässereinleitung vorhanden ist. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein. Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Da im Plangebiet ausnahmsweise auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind, wird darauf verwiesen, dass für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus gewerblich, handwerklich oder industriell genutzten Grundstücksflächen gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Das Büro Ohnmacht Ingenieure hat im Auftrag des Investors eine Konzeption der Entwässerung erstellt. Dies wurde sowohl mit dem Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis als auch mit der Stadt Donaueschingen abgestimmt. Die in der Konzeption enthaltenen Maßnahmen und Flächen wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.4 Vorbehandlung

Folgender Leitfaden ist anzuwenden:

Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581-Arbeitshilfen_f%C3%BCr_den_Umgang_mit_Regenwasser_in_Siedlungsgebieten.pdf)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

Unter Nr. 2.9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen heißt es: „Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.“ Da manche wassergefährdenden Stoffe auch nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden dürfen, bitten wir stattdessen die folgende Formulierung zu verwenden: „Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.“

Diese Formulierung entspricht auch dem Hinweis unter Nr. 3.3 der örtlichen Bauvorschriften. Hier bitten wir um eine kleinere Korrektur. Statt „Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis (Umweltschutzamt)“ muss es heißen „Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Gewerbeaufsichtsamt)“.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Das Büro Ohnmacht Ingenieure hat im Auftrag des Investors eine Konzeption der Entwässerung erstellt. Dies wurde sowohl mit dem Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis als auch mit der Stadt Donaueschingen abgestimmt. Die in der Konzeption enthaltenen Maßnahmen und Flächen wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Hier sind auch Anlagen für Retention und Vorbehandlung vorgesehen. Der Anregung wurde entsprochen.

3.6.5 Regenwasserrückhaltung

Die in Nr. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften gemachte Vorgabe, Flachdächer dauerhaft extensiv zu begrünen wird begrüßt und es wird eine Mindestmächtigkeit der Substratschicht von ≥ 10 cm sowie gegebenenfalls entsprechende Abflussbeiwerte (z.B. $\text{cm} < 0,3$) oder Speichervolumen der Dachbegrünung vorzugeben. Außerdem sollte die Dachbegrünung mit einer standortgerechten Vegetation erfolgen. Beim Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen, sollte keine Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht gemacht werden. Um hinsichtlich der für das Plangebiet benötigten Verdunstungsleistung einen größeren Gestaltungsspielraum für die sonstigen Freiflächen zu behalten, empfehlen wir diese Vorgaben für die Dachbegrünung auch auf flach geneigte Dächer bis 10° Neigung auszuweiten.

Die unter Nr. 2.7 der örtlichen Bauvorschriften gemachten Vorgaben bezüglich der Retentionszisternen beziehen sich auf die Rückhaltung und nicht auf die Behandlung von Regenwasser. Weiterhin ist hier ein nicht ganz richtiger Verweis zur LBO genannt. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Abschnitt in „Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)“ umzubenennen. In diesem Abschnitt sollten außerdem entsprechend den Ergebnissen des Entwässerungskonzepts Vorgaben für die Drosselabflussspende gemacht werden. Da das Plangebiet bis zur Grenze des öffentlichen Grundstücks im Trennsystem entwässert wird, sollte ein-

deutig festgehalten werden, dass der gedrosselte Ablauf in die Regenwasserkanalisation und nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet wird. Für den letzten Satz unter Nr. 8.2 der Begründung empfehlen wir im Sinne einer besseren Verständlichkeit folgende Formulierung: „Die Dimensionierung hat entsprechend den Vorgaben unter Nr. 2.7 der örtlichen Bauvorschriften für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu erfolgen“.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Überschrift in den örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird entsprochen.

3.6.6 Dacheindeckungen

Die Vorgaben im Sinne des Grundwasserschutzes unter Nr. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften, wonach Dacheindeckungen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig sind, werden begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein generelles Verbot solcher Materialien rein rechtlich nicht zulässig ist. Solche Materialien dürfen verwendet werden, wenn durch eine entsprechende Behandlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist. Es wird daher empfohlen stattdessen folgende Formulierung zu verwenden:

„Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Formulierung wird wie vorgeschlagen in den örtlichen Bauvorschriften verändert. Der Anregung wird entsprochen.

3.6.7 Regenwassernutzung

Für die Nutzung des in den Retentionszisternen gesammelten Regenwassers über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.8 Starkregen

Die Änderungen auf der Bebauungsplanfläche sind auch bei den derzeit zu erstellenden Konzepten zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.9 Bodenschutz in der Umweltprüfung

Da es sich in diesem Fall um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, ist für diesen Eingriff kein Ausgleich erforderlich. Die Umnutzung bereits vorbelasteter Flächen wird im Sinne verantwortungsbewusster Flächennutzung ausdrücklich begrüßt und ist ein äußerst wirksames Mittel, natürliche Böden im nicht bebauten Außenbereich vor Eingriffen zu schützen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.10 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:

- Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.
- Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.
- Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. Für die Flächenbeläge ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen.
- 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.

Durch die Teilentsiegelung des Plangebiets wird in jedem Fall eine Verbesserung des Ist-Zustands erreicht, was ausdrücklich begrüßt wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden teilweise in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Beschränkung der Stellplätze auf die VwV Stellplätze ist im ländlichen Raum nicht umsetzbar, da die Fahrzeugdichte hier deutlich größer ist als in Ballungszentren. Gleichermäßen ist der ÖPNV nicht in dem Maße vorhanden wie in größeren Städten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.11 Umgang mit Boden

Die Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden unter Nr. 2.9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Da das Grundstück vollständig versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass diese Vorgaben vorausschauend aufgenommen wurden, um auch Bauarbeiten zu berücksichtigen, die eventuell zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden. Im Folgenden werden noch Anpassungen bzw. Ergänzungen angegeben, die sich ebenfalls größtenteils auf diesen Anwendungsfall beziehen: 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. Das bei den Bauarbeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, 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. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo

später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. 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.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Hinweise sind vor allem im Rahmen der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan sind bereits Hinweise und Maßnahmen zum Bodenschutz enthalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.12 Altlasten

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altablagerung „Aufschüttung Fa. Fischbach“. Es wird davon ausgegangen, dass das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angehört wird. Auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass insbesondere das Schutzgut Mensch entsprechend der späteren Nutzung berücksichtigt wird. Erdarbeiten im Bereich dieser Fläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus diesem Bereich oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis auf die Altablagerung aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

3.6.13 Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ 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. 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 und erläutert. Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter: https://weboffice.lrasbk.de/dok/StoryMaps/Handlungsempfehlung_komplett.pdf

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), wird um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts gebeten. Die Ansprechpartner können der Handlungsempfehlung entnommen werden. Dies ist vor allem bei Erdarbeiten auf solchen Flächen zu beachten, für die nicht ohnehin eine fachgutachterliche Begleitung aufgrund der Altablagerung gefordert wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.14 Dränungen

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. In Ergänzung zu Nr. 3.2 der örtlichen Bauvorschriften ist zu beachten, dass Drän- oder Quellwasser nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden darf. 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. 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. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Hinweise werden ergänzt, bzw. sind bereits in den Textteilen enthalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.7 Stadt Donaueschingen

Behindertenbeauftragter

Schreiben vom 15.12.2022

Da hier Wohngebäude mit jeweils mehr als 2 Wohneinheiten erstellt werden sollen, muss ein Geschöß oder die Fläche eines Geschößes verteilt auf ein oder mehrere Geschöße barrierefrei gebaut werden.

- BARRIEREFREI ERREICHBARE WOHNUNGEN NACH § 35 ABS. 1 LBO § 35 Abs. 1 LBO fordert in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar auszuführen.
- DIN 18040 1-2
- DIN 18040-2-5.1 Räume in Wohnungen/Allgemeines Beim Wohnungsbau als auch im Außenbereich wie Straßen, Wege, Grünanlagen sollten Menschen mit folgenden Einschränkungen berücksichtigt werden:
 - Rollator
 - Rollstuhl
 - blinde
 - sehbehinderte
 - gehörlose
 - altersgerecht

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Hinweise zur Barrierefreiheit werden im Rahmen der Hochbauplanungen beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8 GVV Umweltbüro

Schreiben vom 15.12.2022

3.8.1 Standort und Landschaftsbild

Das bisherige Firmengelände der Fa. Fischbach wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Die neue Nutzung sieht ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung vor, wobei andere nicht störende Nutzungsformen zulässig sind. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a). Aufgrund der aktuell fast vollständigen Versiegelung gäbe es die Möglichkeit, das Gelände zukünftig mit mehr Grünflächen zu gestalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Das Gelände wird zumindest in Teilbereichen entsiegelt werden. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird durch die Planung eine weitere Verbesserung der Ist-Situation erreicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8.2 Naturschutz

Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von geschützten Arten ergeben. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde die Installation von drei Fledermauskästen an den zukünftigen Gebäuden empfohlen, da das Vorhandensein von Ruhestätten nicht vollkommen auszuschließen sei. Es ist noch festzulegen, wer die Fledermauskästen an den Gebäuden anbringt und unterhält. Hierfür wird der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages empfohlen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8.3 Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Straßenbeleuchtung sollten um allgemeine Vorgaben für die Außenbeleuchtung ergänzt werden, so dass nur LED-Lampen mit warm-weißen Lichtspektrum zum Einsatz kommen dürfen. Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein.

Formulierungsvorschlag:

„Für die Außenbeleuchtung inkl. Straßenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.“

Die Außenbeleuchtung ist nur in Verbindung mit Betriebszeiten zulässig und soll außerhalb dieser Zeiten unterbleiben bzw. von Bewegungssensoren gesteuert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis zur Beleuchtung und der Wahl der Beleuchtung wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

3.8.4 Vogelschlag

Es sollte ein Absatz zum Thema Vogelschlag ergänzt werden.

Formulierungsvorschlag:

„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.“

Hinweis:

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.

Die in Abs. 2.2, örtliche Bauvorschriften, aufgeführten Glasfassaden sind nach diesen Kriterien zu gestalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis zum Vogelschlag wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

3.8.5

Versickerung

Es sollte ein Passus zu befestigten Freiflächen ergänzt werden. Hierbei sollte die Wasserdurchlässigkeit von Belägen definiert und ein Abflussbeiwert von < 0,5 festgesetzt werden.

Formulierungsbeispiel:

„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, Schotterrassen, 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.“

Zu örtliche Bauvorschriften, Abs. 2.1: Die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung sollte nicht nur Flachdächer, sondern auch Pultdächer bis 15° Dachneigung umfassen. Auch für Garagendächer sollte eine extensive Begrünung festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die wasserwirtschaftlichen Parameter wurden mit dem Landratsamt Schwarzwald- Baar – Kreis abgestimmt. Darin sind auch entsprechende Abflussbeiwerte bestimmt worden. Dachbegrünungen werden in der Planung generell verpflichtend vorgeschrieben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8.6

Grünordnung

Es sollte geprüft werden, ob es bautechnisch möglich ist, einen Teil der im Plangebiet bereits vorhandenen Bäume zu erhalten.

Entlang der Nordgrenze sind Pflanzgebote für 10 Bäume festgesetzt. Die Pflicht zum dauerhaften Erhalt bzw. zum Ersatz sollte ergänzt werden. Es sollte noch geprüft werden, ob die Bäume sich in dem schmalen Streifen zwischen zukünftigem Gebäude und Grundstücksgrenze tatsächlich arttypisch entwickeln können. Vermutlich können hier nur Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden. Daher schlagen wir vor, zur besseren Gebietseingrünung und zur Verbesserung des Stadtbildes entlang der Neuen Wolterdinger Straße zusätzlich die Pflanzung und den dauerhafte Erhalt von 10 einheimischen Bäumen 1. Ordnung festzusetzen.

Offene Parkflächen sollten ebenfalls durch Bäume begrünt werden:

Formulierungsbeispiel:

„Offene Kfz-Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) im unmittelbaren Umfeld der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“

Straßenbäume sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Umfeld erheblichem kleinklimatischen Stress (Wassermangel, Hitze) ausgesetzt, der sich in den kommenden Jahren aufgrund des Klimawandels verstärken wird. Daher ist auf die normgerechte Anlage der Wurzelquartiere besonderes Augenmerk zu richten. Entsprechende Vorschriften sollten ergänzt werden.

Formulierungsvorschlag:

„Für Bäume mit Pflanzbindung sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² und entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ hochwertigem, verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. (Berücksichtigung von FFL-Richtlinie für Baumpflanzungen, DIN 18915 und DIN 18916). Eine ausreichende Wasserversorgung von Neupflanzungen in Trockenzeiten ist sicherzustellen.“

Im zeichnerischen Teil sollte die geplante Tiefgarage dargestellt werden. Weiterhin sollte festgesetzt werden, dass die Tiefgarage mit Erde zu überdecken und nach Möglichkeit zu begrünen ist.

Formulierungsvorschlag:

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tief- und Sockelgaragen) sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Zur Begrünung sind standortheimische Arten zu verwenden.

Es fehlen bislang jegliche Vorgaben zur Freiflächengestaltung von nicht-überbauten Flächen. Hier sollte eine gärtnerische Begrünung vorgegeben werden. Schotterflächen sind auszuschließen.

Formulierungsvorschlag:

„Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücks-teile sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Es ist gem. § 21a NatSchG darauf hinzuwirken, dass Grünflächen insektenfreundlich gestaltet werden. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sollten zu mindestens 60% einheimische Arten ausgewählt werden.“

Ergänzend sollte eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden, um bioklimatische Belastungen durch den hohe Versiegelungsgrad des Gebietes zusätzlich zu reduzieren.

Formulierungsvorschlag:

„Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.“ (+ Pflanzenliste mit einheimischen Kletterpflanzen).

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen sollte eine intensive Durchgrünung des Areals mit Gehölzen und Bäumen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Klima, die Lufthygiene und den Wasserhaushalt sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Es wurde im Verfahren geprüft, ob bestehende Bäume erhalten werden können. Dies kann nicht garantiert werden, da durch die große Tiefgarage große Eingriffe in den Untergrund erfolgen müssen. Dementsprechend können aber auch Stellplätze an der Erdoberfläche reduziert werden und mehr Offenlang geschaffen werden. Hinweise zur Offenlandgestaltung werden wie vorgetragen in die Planung aufgenommen. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

3.8.7 Regenwasser

Die Versickerung von Regenwasser im Gebiet selbst sollte durch entsprechende Vorgaben unterstützt werden (s.o. wasserdurchlässige Beläge, gärtnerische Gestaltung).

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Das Büro Ohnmacht Ingenieure hat im Auftrag des Investors eine Konzeption der Entwässerung erstellt. Dies wurde sowohl mit dem Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis als auch mit der Stadt Donaueschingen abgestimmt. Die in der Konzeption enthaltenen Maßnahmen und Flächen wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8.8 Abwägung

Bei der Ausweisung von Baugebieten ist auf einen Erdmassenausgleich nach § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hinzuwirken. Die Aushubmassen sollen weitestgehend reduziert und die unvermeidbaren Mengen größtmöglich vor Ort belassen und wiederverwendet werden. Im Zuge der Erschließungsplanung sollte deshalb ein Straßen- und Gebäudeniveau vorgegeben werden, das zur Reduzierung des Aushubs führt. Der Erdmassenausgleich ist in den Abwägungsprozess einzubringen, um die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in diesem Punkt nicht zu gefährden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die entsprechenden Planungen so zu gestalten, dass möglichst viel Erdmaterial an Ort und Stelle verbleiben kann. Ein entsprechender Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

3.8.9 CO2

Ein neues Baugebiet in der heutigen Zeit sollte zwingend CO2-neutral geplant werden. Dieses Thema ist in der Planung bisher überhaupt nicht abgehandelt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Einflüsse auf Co2-sparendes Bauen begrenzt. Eine zwingende Co2-Neutralität ist allerdings, wenn man die Berechnung seriös durchführt, nicht möglich, da alleine durch die Baumaterialien und die Bautätigkeiten keine Neutralität erreicht werden kann. Die künftigen Bauten werden allerdings alleine durch die gesetzlichen Vorgaben extrem energiesparend sein. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8.10 Vermeidung / Monitoring

Zur Überprüfung der festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen muss ein Monitoring nach §4 c BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Angesichts des relativ geringen Eingriffs in Natur und Landschaft erscheint uns eine einmalige Überprüfung fünf Jahre nach Abschluss der Bautätigkeit ausreichend. Es sollte festgelegt werden, wer dafür zuständig ist (Bauträger oder Stadt).

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor wird aufgeführt, dass nach 5 Jahren ein Monitoring erforderlich sein wird, welches der Investor auf eigene Kosten zu veranlassen hat. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Stadt Donaueschingen

Tiefbauamt

Schreiben vom 19.12.2022

3.8.1 Versickerung

Um eine Aussage zu treffen, ob Niederschlagswasser versickert werden kann, benötigt die Stadt ein Bodengutachten. In diesem muss unter anderem der Kf-Wert ermittelt sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Das entsprechende Gutachten wurde bereits erstellt. Hier konnte schlüssig nachgewiesen werden, dass eine komplette Versickerung des Niederschlagswassers nicht umsetzbar ist. Das Gutachten wird in der öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8.2 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften sollte ergänzt werden:

- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind auch bei Installation einer Photovoltaikanlage dauerhaft extensiv zu begrünen.
- Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen. Dafür eignen sich wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine.
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt mit einem Drosselabfluss von $0,25 \text{ l}/(\text{s} \cdot 100 \text{ m}^2)$ Grundstücksfläche in den Kanal abzuleiten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Ergänzungen der vorgenannten Punkte wurden in Absprache mit der Stadt Donaueschingen und dem Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis vorgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.