

Große Kreisstadt Donaueschingen

Bebauungsplan
"Obere Wiesen/Erweiterung"

B E G R Ü N D U N G

| <u>INHALT</u> | Seite |
|---------------|---|
| 1. | <u>PLANUNGSABSICHTEN</u> 4 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes 4 |
| 1.2 | Anlaß der Planaufstellung 5 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan 5 |
| 2. | <u>Eingriffe in Natur und Landschaft</u> <u>lt. § 8a des Bundesnaturschutz</u> <u>gesetzes (BNatSchG)</u> 6 |
| 2.1 | Darstellung der Rahmenbedingungen 6 |
| 2.1.1 | Aussagen übergeordneter Planungen 6 |
| 2.2 | Lage 7 |
| 2.3 | Bestandsaufnahme und Bewertung 7 |
| 2.3.1 | Bestandsaufnahme 7 |

| | | |
|-------|---|----|
| 2.3.2 | Bewertung der Schutzgüter | 7 |
| 2.4 | Eingriffsregelung | 10 |
| 2.4.1 | Definition | 10 |
| 2.4.2 | Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen | 10 |
| 2.4.3 | Festlegung von Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 12 |
| 2.4.4 | Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 14 |
| 2.5 | Grünordnerische Maßnahmen | 15 |
| 2.5.1 | Maßnahmen der Entwicklungspflege bei Grünflächen | 16 |
| 3. | <u>P L A N U N G</u> | 17 |
| 3.1 | Städtebauliche Gestaltung | 17 |
| 3.2 | Freiflächengestaltung | 17 |
| 3.3 | Bauliche Nutzung | 18 |
| 3.3.1 | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 3.3.2 | Bauweise | 18 |
| 3.3.3 | Grund- und Geschoßflächenzahl | 18 |
| 3.4 | Verkehrerschließung-Verkehrsflächen Gehwege | 19 |
| 3.4.1 | Innere Erschließung | 19 |
| 3.4.2 | Äußere Verkehrerschließung | 20 |
| 3.5 | Ver- und Entsorgung | 21 |
| 3.5.1 | Abwasser | 21 |
| 3.5.2 | Drainagen | 21 |
| 3.5.3 | Wasserversorgung | 22 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.5.4 | Elektroversorgung | 22 |
| 3.5.5 | Abfallbeseitigung | 22 |
| 4. | <u>Bodenfunde</u> | 22 |
| 5. | <u>Folgeeinrichtungen</u> | 22 |
| 6. | <u>Städtebauliche Daten</u> | 23 |
| 6.1 | Flächengliederung | 23 |
| 7. | <u>Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten</u> | 23 |
| 7.1 | Erschließungsaufwand | 23 |
| 8. | <u>Zeitliche Abwicklung</u> | 23 |
| 9. | <u>Bodenordnerische Maßnahmen</u> | 23 |

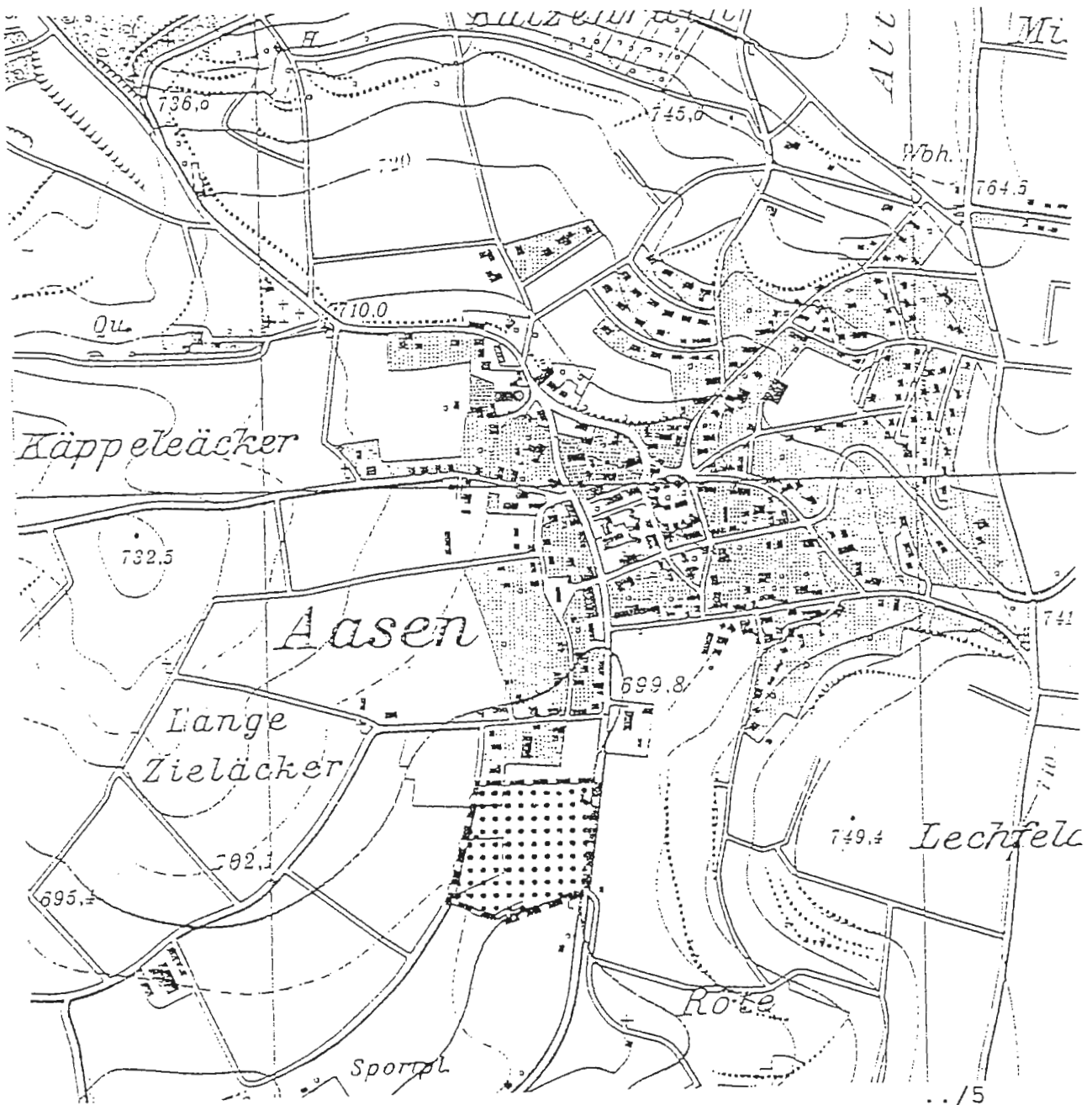
Begründung

zum Bebauungsplan "Obere Wiesen/Erweiterung"
in Donaueschingen/Aasen

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Ausschnitt aus der Topographischen Karte M 1:10.000



Der Stadtteil Aasen liegt nordöstlich von Donaueschingen in einer Entfernung von 5 km. Das zukünftige gewerbliche Baugebiet liegt am Ortseingang, südlich der Bürgerhalle vorgelagert. Die Einwohnerzahl liegt im Dezember 1995 bei 1.118 Personen.

Das Plangebiet schließt im Norden an die beiden Bebauungsplangebiete "Obere Wiesen" und "Mehrzweckhalle Aasen" an. Das Baugebiet ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von 700m über NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

Flst. Nr. 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, den Feldweg
Flst. Nr. 1864/Teil und den Dorfgraben Flst. Nr. 2290/Teil.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Wiesen/Erweiterung" ist in dem Kartenausschnitt Seite 4 dargestellt.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Im Stadtteil Aasen stehen der Stadt Donaueschingen keine Grundstücke zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden zur Verfügung. Der Ortsverwaltung liegen sieben Anträge von Aasener Bürgern auf Überlassung eines Gewerbegrundstückes vor. Die Gewerbetreibenden drängen auf eine schnelle Realisierung ihrer Bauvorhaben. Mit Datum vom 18.07.1995 hat der Technische Ausschuß des Gemeinderates die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Wiesen/Erweiterung" beschlossen.

Ziel ist es, einen Teilabschnitt des Baugebietes im Sommer 1996 zu erschließen, so daß im Frühjahr 1997 mit dem Baubeginn der Gewerbehallen gerechnet werden kann.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Donaueschingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsverband Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen. Die Genehmigung wurde in Donaueschingen am 14. Oktober 1994 bekannt gemacht.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist in dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet keine Baufläche aus.

Im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanaufstellung wird zur Zeit der Flächennutzungsplan geändert. Diese Änderung sieht u.a. die Ausweisung einer 3,2 ha großen gewerblichen Baufläche für das Gebiet "Obere Wiesen/Erweiterung" vor.

Die Bürgerbeteiligung sowie die vorgezogene Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt. Dabei gingen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebietes ein.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft lt. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

2.1 Darstellung der Rahmenbedingungen

Die Planungsträger haben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. Anforderungen gemäß § 8a BNatSchG zu erfüllen.

Deshalb hat die Stadt Donaueschingen das Büro für Freiraum- und Ökologische Landschaftsplanung Hans Georg Voss aus Villingen-Schwenningen beauftragt, für das Baugebiet die erforderlichen Bewertungen vorzunehmen und die Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs-Maßnahmen finden durch Festsetzungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, sowie in den Bebauungsvorschriften ihren Niederschlag.

2.1.1 Aussagen übergeordneter Planungen

Biotopkartierung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Landesbiotopkartierung keine Biotope aufgeführt.

Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen: Der Landschaftsplan schlägt für den Bereich des Planungsgebietes folgende landschaftsplanerische Maßnahmen vor:

- * Sichtschutzpflanzungen am Sportplatz
- * Grünachse entlang der Verbindungsstraße Aasen-Donaueschingen
- * Neupflanzung von Gehölzen entlang des asphaltierten Weges zum Sportplatz
- * Verzahnung von Bebauung und Landschaft
- * Renaturierung des Dorfgrabens

Biotopvernetzung Aasen

- * Umwandlung von intensiv in extensiv genutztem Grünland
- * Pflege und Ergänzung der Baumreihe entlang der K5701

2.2 Lage

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südlichen Ortsrand Aasen, anschl. an die Bürgerhalle und ist dem Naturraum "Baarhochmulde" zuzuordnen.

Das Planungsgebiet ist identisch mit den Flst. Nr. 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, sowie einem Abschnitt des Dorfgrabens und ist ohne diesen ca. 3,2 ha groß.

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.3.1 Bestandsaufnahme

Vergleiche Plan/Bestandskartierung

Die Bestandsaufnahme des Plangebietes erfolgte vor Ort im Juli 1995 und durch Auswertung des Landschaftsplanes und der Biotopvernetzung.

Geologie

Das Planungsgebiet ist geologisch der süddeutschen Schichtstufenlandschaft, Mittlerer Keuper zuzuordnen. Die "Baarhochmulde" ist eine hoch gelegene, flache Senke im Bereich der Keuperstufe mit ausgeprägten, ebenen Schotterflächen mit hohem Grundwasserstand. Neben den Schotterflächen (Kiese/Sande) sind ferner ausgedehnte Flächen, bestehend aus Moor- und Torferden für die Baarhochfläche charakteristisch.

Das Planungsgebiet ist eben und liegt ca. in einer Höhe von 700m über NN.

2.3.2 Bewertung der Schutzgüter

Erfassungs- und Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter des Naturschutzes:

Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft (d.h. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und das Landschaftsbild.

Anhand der Erfassungsergebnisse ist zu entscheiden, welche Bedeutung ein Bereich für den Naturschutz hat. Dabei wird für jedes Schutzgut getrennt eine von drei möglichen Wertstufen zugeordnet:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

An diesen Wertstufen knüpfen die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie über die Festlegungen von Kompensationsmaßnahmen an.

Bewertung des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Bewertungskriterium: Naturnähe des Biotoptypes, Vorkommen gefährdeter Arten

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
Fläche, die durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, sowie strukturarmer Wassergraben und Gartenbauflächen an den Feldscheunen.

Es handelt sich um naturferne und künstliche Biotoptypen ohne Vorkommen regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten.

Bewertung des Schutzgutes "Boden"

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung
durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägter Boden. Intensive Grünlandnutzung nach Entwässerung.

Bewertung des Schutzgutes "Wasser-Oberflächengewässer"

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad

Für das Schutzgut "Wasser-Oberflächengewässer" wird lediglich der Natürlichkeitsgrad der Gewässergüte und der Wasserführung bewertet. Weitere relevante Merkmale sind bereits in der Bewertung der Oberflächengewässer für "Arten- und Lebensgemeinschaften" berücksichtigt.

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung

Gewässergüte: stark verschmutzt

Wasserführung/-stand: völlig verändert

Bewertung des Schutzgutes "Wasser-Grundwasser"

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung
mittleres Stoffeintragsrisiko, stärkere Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes

Bewertung des Schutzgutes "Luft"

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung

wenig beeinträchtigt Bereich, Bereich mit luftreinigender Wirkung oder klimaschützender Wirkung.

Bewertung des Schutzgutes "Landschaftsbild"

Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung

beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Bereich, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar ist).

Klima

Die klimatischen Bedingungen sind der kontinentalen Klimazone zuzuordnen, mit ausgeprägten Extremen wie kalte Winter und heiße Sommer. Die Baarhochmulde nimmt eine klimatische Sonderstellung ein, sie wird als extrem montankontinentale "Klimainsel" charakterisiert. Das heißt, die Entstehung von Kaltluft wird (durch Naßböden und Grünlandnutzung) begünstigt und deren Abfluß behindert, es entsteht dadurch ein Kaltluftstau. Dies bedeutet eine hohe Frostgefährdung und hohe Nebelhäufigkeit.

Klimadaten:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Mittlere Jahrestemperatur: | 6°C - 7°C |
| Mittlere Frosthäufigkeit: | 150 Tage |
| Mittlere Jahresniederschläge: | 680 - 850 mm |

Wasser

Der Dorfgraben entlang des Geltungsbereiches ist miteinbezogen. Er führt sehr wenig Wasser und hat ein geringes Gefälle. Die Sohle liegt ca. 1,5 m unter dem Gelände und ist 20 cm breit. Die Bewirtschaftung reicht bis zur Böschungsoberkante; die Uferböschung ist nicht sehr artenreich und weist einen hohen Grasanteil auf.

Laut Landschaftsplan sind die geologischen Formationen um Aasen zur Grundwassersicherung und -gewinnung kaum geeignet und arm an Quellen.

Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation werden im Planungsgebiet die Pflanzengesellschaften der Niedermoorkomplexe angegeben. Das heutige Vegetationsbild wird stark von der Landwirtschaft geprägt, so daß diese den ganzen Teil der Fläche als Grünland einnimmt. Nur an einem kurzen Stück entlang des Dorfgrabens befindet sich ein neu angelegter Gehölzstreifen mit:

drei Hochstämmen:

Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

und ca. 20 Sträuchern:

Cornus sanguinea Hartriegel
Rosa rugosa Wildrose
Viburnum opulus Schneeball

In der landwirtschaftlich genutzten Fläche kommen nur sehr wenige Arten vor, wie:

Achillea millefolium Schafgarbe
Geranium pratense Wiesen-Storchschnabel
Plantago lanceolata Spitzwegerich
Ranunculus acre Scharfer Hahnenfuß
Trifolium pratense Rotklee

Übersicht der Schutzgüter mit Wertstufen

| Schutzgut | Wertstufe |
|---------------------------------|-----------|
| Arten- und Lebensgemeinschaften | 3 |
| Boden | 2 |
| Wasser-Oberflächengewässer | 3 |
| Wasser-Grundwasser | 2 |
| Luft | 2 |
| Landschaftsbild | 2 |

2.4 Eingriffsregelung

2.4.1 Definition

Mit der "Eingriffsregelung", der Vorschrift des Naturschutzrechtes, die den Landschaftsverbrauch beschränken bzw. seine Folgen mildern soll (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), sind zu erwartende bzw. verursachte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen) auszugleichen.

2.4.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Vorhaben sind so durchzuführen, daß vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen werden (§ 8 Abs. 2 S.1 BNatSchG).

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden getroffen:

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Boden"

- * Weitestmöglicher Verzicht auf Bodenversiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge.
- * Lagerung und Einbau von Boden getrennt nach Unter- und Oberboden zur Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus, Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodens, Verzicht auf nicht standortgerechte "Bodenverbesserungen" (Torf, Dünger, Drainagen, usw.).
- * Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, usw.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Wasser-Oberflächengewässer"

- * Rückhaltung des Niederschlagswasser in einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde und Verwendung als Brauchwasser.
- * Ausreichende Klärung von Oberflächen- und Abwasser vor Einleitung in Oberflächengewässer.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Wasser-Grundwasser"

- * Rückhaltung des Niederschlagswasser in einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Luft"

- * Reduzierung der Immissionen in die Umgebung durch Luftreinhalte-technik.
- * Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch Verringerung des Heizenergieverbrauches mit Hilfe energiesparender Bauweisen und Windschutzpflanzungen

2.4.3 Festlegung von Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffes keine oder keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§11 BNatSchG).

Bei der Bewertung der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung kann von folgenden Grundannahmen ausgegangen werden:

- In Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung in der Regel erheblich.
- In Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn ein Schutzgut wesentlich verändert wird und die Beeinträchtigungen nicht nur kurzzeitig ist
- In Bereichen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz sind Beeinträchtigungen in der Regel nicht erheblich.
- Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert des Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Die Ausgleichsleistungen müssen die betroffenen Funktionen und Werte räumlich erreichen und gleichartig sein. Die Maßnahmen sollen spätestens bei Beendigung des Eingriffes fertiggestellt sein und die Kompensationsfläche einer dauerhaften Absicherung unterliegen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen, daß als Ausgleich auch eine landschaftsgerechte Neugestaltung möglich ist.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden folgende Grundsätze für die Ermittlung des Flächenbedarfs der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angewandt.

Verringert sich infolge eines Eingriffes die Bedeutung eines Schutzgutes, ist der Wertstufenverlust kompensationspflichtig. Dabei entspricht:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (nicht vorhanden)
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Natursschutz

Es gilt folgendes Anwendungsprinzip:

Verringert sich die Bedeutung auf einer Fläche von Wertstufe 2 auf 3, muß auf gleich großer Fläche der Wertstufe 3 eine Verbesserung auf 2 oder auf gleich großer Fläche der Wertstufe 2 eine Verbesserung auf 1 oder auf halber Flächengröße der Wertstufe 3 eine Verbesserung auf 1 erreicht werden.

Abweichend vom o.g. Anwendungsprinzip gelten - soweit es sich um versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Boden" handelt - folgende Grundsätze:

Bei der Versiegelung des Bodens sind im Verhältnis 1:0,3 Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Diese Verhältniszahl läßt sich nicht wissenschaftlich exakt herleiten, sondern stellt den Versuch dar, den Kompensationsumfang auf der Grundlage eines angemessenen Mindeststandards zu bestimmen.

Da keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeit als Kompensation zur Verfügung steht, sollen die im Baugebiet verbliebenen unversiegelten Flächen mit Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehen in der Wiederherstellung beeinträchtigter Funktionen des Bodens der bisher intensiv genutzt landwirtschaftlichen Fläche.

2.4.4 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorhabensebene und Planung: Bebauungsplan "Obere Wiesen"
 Festsetzung: "Gewerbegebiet",
 GRZ 0,6 3,2 ha

| Schutzgut | Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche | Voraussichtliche Beeinträchtigungen | Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen | Kompensationsbedarf |
|--|---|---|---|--|
| Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen/ gefährdete Pflanzenarten) | 3,2 ha Grünland keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 3) | Beseitigung und Umbau von Vegetation - Grünland vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigungen | | |
| Boden | 3,2 ha stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2) | Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen), 1,7 ha stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen | Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) | Entwicklung von Siedlungsgehölsen aus standortheimischen Arten auf 5.100 m ² im Baugebiet, als Ausgleich für die Beeinträchtigung durch vollständige Bodenversiegelung (1:0,3), keine erhebliche Beeinträchtigung |
| Wasser | 3,2 ha beeinträchtigte Grundwassersituation, mittleres Stoffeintragsrisiko, stärkere Beeinflussung des Grundwasserstandes (Wertstufe 2) | Bodenversiegelung 2 ha beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigungen | Begrenzung der Bodenversiegelung, Rückhaltung des Niederschlagswasser in naturnah gestaltete Wasserrückhaltung oder Zisterne vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden | |
| Luft | 3,2 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2) | Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung und Sebauung, 3,2 ha wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigungen | Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut "Wasser" (s.o.) vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden | |
| Landschaftsbild | 3,2 ha beeinträchtiger Bereich (Wertstufe 2) | Beseitigung und Umbau von Vegetation, Sebauung, 3,2 ha beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen | Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) | Mit den positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Bachrenaturierung, sowie den Schutzpflanzungen um das Gewerbegebiet kann eine Verbesserung der Wertstufe 3 auf 2 erreicht werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen. |

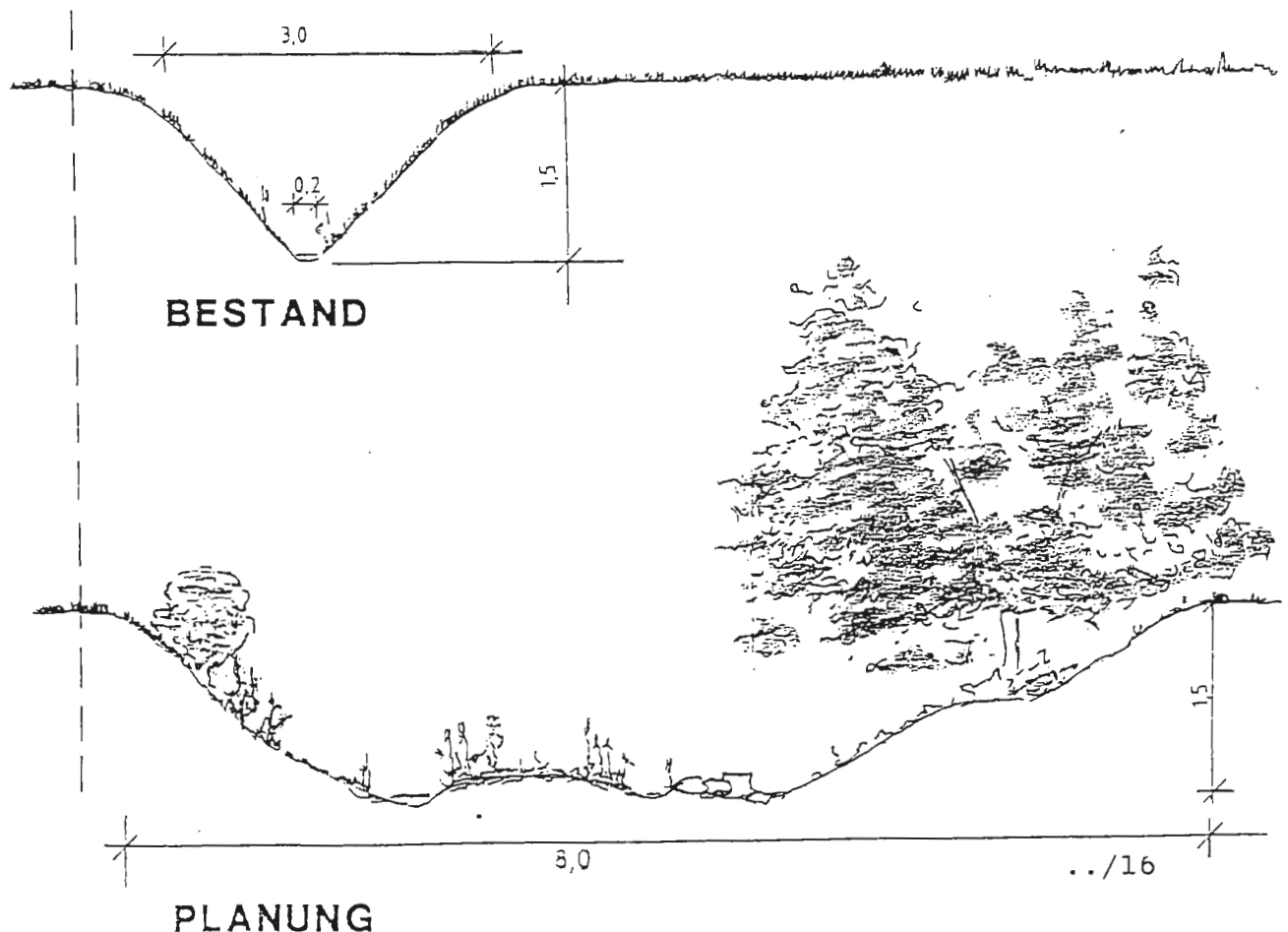
2.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die vorgesehene Bebauung für das Bebauungsplangebiet nimmt keine wertvollen Biotopflächen in Anspruch. Die Beeinträchtigungen erfolgen in dem Bereich der Schutzgüter "Boden" und "Landschaftsbild".

Die grünordnerischen Festsetzungen, die die Baufläche betreffen, sind dem Planteil zu entnehmen. Sie umfassen im Wesentlichen:

- * die landschaftstypische Anlage mit Gehölzpflanzungen der nicht überbauten Teile des Grundstücks
- * Pflanzgebot für Bäume auf dem Grundstück
- * Fassadenbegrünung
- * Dachbegrünung der Nebengebäude
- * Reduzierung der Versiegelung von Flächen
- * Anlage von einer naturnaher Versickerungsfläche mit Überlauf zum Dorfgraben
- * Renaturierung des Dorfgrabens im Geltungsbereich
- * Rückhaltung des Niederschlagswasser in Zisternen

DORFGRABEN PROFIL



Folgende festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich bzw. Ersatz für die Inanspruchnahme des Schutzgutes "Boden" (Versiegelung):

| | | |
|--|-----------|----------------------|
| Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen | ca. 75 St | 1.125 m ² |
| Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließung | ca. 30 St | 450 m ² |
| Bepflanzung des öffentlichen Gehölzstreifens außerhalb der Baugrenze | | 2.625 m ² |
| Bepflanzung des privaten Gehölzstreifens außerhalb der Baugrenze | | 1.175 m ² |
| Bachrenaturierung | | 850 m ² |
| Kompensationsmaßnahmen insgesamt | | 6.225 m ² |

Dem Kompensationsbedarf von 5.100 m² für die Versiegelung stehen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 6.225 m² gegenüber, so daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Durch die Eingrünung mit standortheimischen Arten des Baugebietes auf der gesamten Länge zu den unbesiedelten Bereichen entsteht eine Verzahnung des Eingriffsobjektes mit der Landschaft. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen.

2.5.1 Maßnahmen der Entwicklungspflege bei Grünflächen

- * Lockern des Bodens, ca. 3 cm Tiefe
- * Oberirdische Teile des unerwünschten Aufwuchses entfernen
- * Abschneiden trockener und beschädigter Pflanzenteile
- * Ausmähen von Gehölzflächen und Baumscheiben, Schnitthöhe 6-10 cm, Mähgut kann auf der Fläche verbleiben
- * Landschaftsrasen 2 mal schneiden pro Jahr, Schnitthöhe 6-10 cm
- * Hochstaudenbäume und Röhrichte am Dorfgraben sollten, wenn überhaupt, nur abschnittsweise in Abständen von mehreren Jahren einmal im Spätsommer gemäht werden

- * Schnittmaßnahmen (Verjüngen, Auslichten)
- * Soll auf den wassergebundenen Flächen unerwünschter Aufwuchs beseitigt werden, ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten

3. Planung

3.1 Städtebauliche Gestaltung

Das Plangebiet schließt im Norden an zwei Bebauungsplangebiete an.

- a) Obere Wiesen (Roßbühl), Misch- und Gewerbegebiet rechtsverbindlich seit 13. September 1985
- b) Mehrzweckhalle Gemeinbedarfsfläche rechtsverbindlich seit 17. September 1985

Im Süden bildet der Dorfgraben die räumliche Begrenzung, im Westen der Feldweg zum Sportplatz und im Osten die Ostbaarstraße (K5701), so daß das Baugebiet ein abgeschlossenes Bauquartier darstellt.

Besondere Bedeutung kommt der städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes zu, da der Ortseingang von Aasen wesentlich verändert und vom Erscheinungsbild neu geprägt wird. So werden Festsetzungen bei den Gebäuden und der Freiraumgestaltung getroffen, die dem dörflichen Charakter von Aasen Rechnung tragen.

Deshalb orientiert sich die maximale Höhenentwicklung der geplanten Gebäude im Gebiet an der Trauf- und Firsthöhe der angrenzenden Bürgerhalle. Auch müssen alle Hauptgebäude eine Dachneigung zwischen 15-30° aufweisen.

3.2 Freiflächengestaltung

Im Plangebiet sind etliche Grünfestsetzungen getroffen. So soll das Baugebiet zum Außenbereich hin durch einen Grünstreifen, der dicht mit heimischen Gehölzen bepflanzt wird, eingebunden werden. Entlang der Ostbaarstraße handelt es sich um einen 8,00 m breiten öffentlichen Grüngürtel.

Der Grünstreifen im südlichen Gebietsbereich wird ebenfalls öffentlich ausgewiesen, da in diese Fläche die Renaturierungsmaßnahmen des Dorfbaches eingreifen.

Der westlich im Plangebiet ausgewiesene 5,00 m breite Grüngürtel wird von Seiten der Stadt Donaueschingen bepflanzt. Der be- pflanzte Grünstreifen wird den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeschlagen. Die Unterhaltungspflicht liegt bei den zukünftigen Grundstückseigentümern.

Eine Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird durch die straßenbegleitende Baumbepflanzung, sowie durch die festge- setzte Baumpflanzung je 300 m² Grundstücksfläche in den Freiräu- men erreicht.

3.3 Bauliche Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgt unter Gewerbege- biet gem. § 8 BauNVO. Die Nutzung steht im Einklang zu den be- nachbarten Baugebieten, die dem Gewerbe, dem Mischgebiet sowie der Gemeindebedarfsfläche (Mehrzweckhalle) zugeordnet sind.

Da es bei einer großen Anzahl von Betrieben von Bedeutung ist, daß Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal vor Ort ist, können ausnahmsweise Wohnungen für diesen Personenkreis geschaffen werden. Weitere Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden unter- sagt, damit in diesem Baugebiet Grundstücke für längere Zeit zur Ansiedlung mittelständischer Kleinbetriebe vorgehalten werden können.

3.3.2 Bauweise

Als Bauweise wurde die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVo festgesetzt, so daß eine optische Auflockerung des Bauquartiers gegeben ist. Diese Festsetzung steht in Einklang mit der bean- tragten Grundstückszuweisung und der geplanten Hallengröße der sieben Gewerbetreibenden.

3.3.3 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche, Dachneigungs-, Trauf- und Firsthöhenregelung bestimmen die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet.

Bei der Festsetzung des Maßes der Grund- und Geschoßflächenzahl wurde nicht das Höchstmaß gem. § 17 BauNVo gewählt.

Das festgesetzte Maß entspricht den Bauwünschen der zukünftigen Gewerbetreibenden einschl. der Erweiterungsabsichten.

3.4 Verkehrserschließung - Verkehrsfläche Gehwege

3.4.1 Innere Erschließung

Das Gebiet wird durch einen Straßenzug erschlossen, der rechtwinklig an der Ostbaarstraße (K5701) anbindet und bis zum landwirtschaftlichen Weg Lgb.Nr. 1863 führt. Etwa auf halber Strecke des geplanten Straßenzuges führt in südlicher Richtung in das Gebietsinnere eine Stichstraße, die mit einem Wendehammer endet. Somit ist eine wirtschaftliche Erschließungsform gegeben, die einem dem Bedarf angepaßten Grundsücszuschnitt zuläßt.

Der Feldweg Lgb.Nr. 1863, der die landwirtschaftlichen Grundstücke erschließt, stellt auch die einzige öffentliche Zufahrt zur südlich des Baugebietes gelegenen Sportanlage (Fußball) dar.

Durch eine entsprechende Beschilderung soll zukünftig der Verkehr, der durch den Sportbetrieb entsteht, durch das Baugebiet geleitet werden.

Es wird somit erreicht, daß die Verkehrsbelastung in der Wiesengasse, die nördlich des Plangebietes liegt, sich verringern wird (Verbesserung der Wohnqualität).

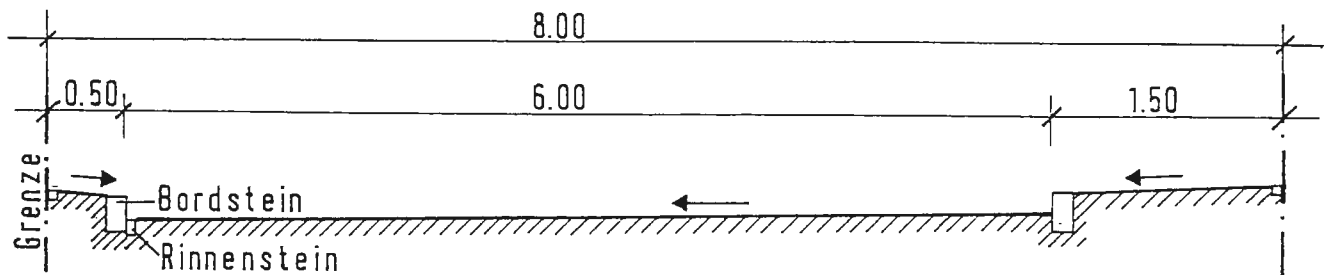
Der Autoverkehr, der das Gewerbegebiet durch den Zielverkehr des Sportplatzes belastet, tritt verstärkt an den Wochendenden auf, so daß keine Konfliktsituation mit den Gewerbetreibenden zu erwarten ist.

Zum Schutz und zur Sicherheit der Fußgänger wird entlang der Haupterschließungsstraße ein Fußweg angelegt. Damit eine Anbindung an das Grundstück der Bürgerhalle gegeben ist, wird der Gehweg entlang des öffentlichen Grünstreifens, der die Ostbaarstraße begrenzt, geführt.

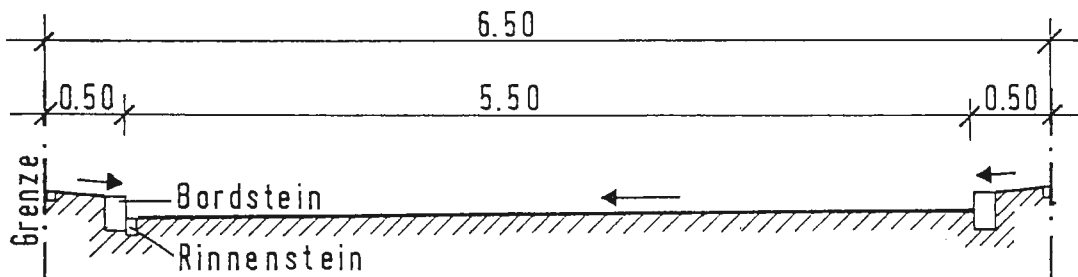
Für die Erschließungsstraßen im Gebiet ist nur mit einer geringen Erdbewegung zu rechnen. Bedingt durch die Straßenanschlußhöhe an die K 5701 wird das geplante Straßenniveau geringfügig über dem gewachsenen Gelände liegen. Dies begünstigt auch die Erdbewegung der gewerblichen Bauvorhaben, so daß auf den Grundstücken der Erdmassenausgleich weitgehendst erfolgen kann (siehe Bauvorschriften § 13).

Die Straßenquerschnitte im Baugebiet gestalten sich wie folgt:

Haupterschließungsstraße



Stichstraße



3.4.2 Äußere Verkehrserschließung

Die Anbindung der inneren Erschließungsstraßen erfolgt über die Kreisstraße 5701. Diese mündet wiederum in Richtung Donaueschingen in einer Entfernung von rd. 3 km in die Bundesstraße 33. Der Straßenanschluß des Baugebietes an die K5701 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Aufgrund des Ortstermines vom 15.05.1996 mit dem Straßenbauamt, der Verkehrsbehörde und der Polizei werden die Bedenken gegen eine direkte Anbindung des geplanten Baugebietes an die K5701 von Seiten des Straßenbauamtes zurückgestellt.

Sobald die Entwicklung der Verkehrsverhältnisse es erfordert (Verkehrsmenge, Unfallgeschehen), ist die Einmündung nach RAS-K-1 mit einem Linksabbiegestreifen auszubauen. Bau und Unterhaltung der Mehrflächen gehen zu Lasten der Stadt Donaueschingen. Der Unterhaltungsmehraufwand ist dem Straßenbaulastträger abzulösen.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Abwasser

Das Plangebiet wird durch etliche bestehende öffentliche Kanäle durchkreuzt. Im Süden des Plangebietes befinden sich ein Regenüberlaufbauwerk und ein Regenrückhaltebecken.

Der aus nördlicher Richtung in das Gebiet verlaufende Kanal DN 400 dient der Entwässerung der Bebauung linksseitig der Ostbaarstraße. Der von Osten nach Westen im Gebiet verlaufende Kanal DN 1200 ist die Hauptleitung der Entwässerung der Ortskernbebauung einschl. Wohnbaugebiete sowie des Stadtteiles Heidenhofen.

Damit für die Gewerbetreibenden ein akzeptabler Grundstückszuschnitt in Verbindung mit den erforderlichen Kanalleitungsstraßen gegeben ist, werden Teibereiche der Kanäle im Inneren des Plangebietes unverlegt. Eine Umverlegung der Kanalhauptleitungen ist aus finanzieller Sicht nicht vertretbar.

Die Kanäle die in privaten Grundstücken liegen, werden im Grundbuch gesichert, sowie mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (für Kontrollen, Wartung und eventuell Reparaturen) belegt. Eine Überbauung darf nicht erfolgen.

Das Baugebiet wird im Mischwassersystem entwässert. Das wasserrechtliche Gesuch ist eingeleitet. Die Klärung der Abwässer erfolgt über die Kläranlage des Abwasserverbandes Donaueschingen - Bräunlingen - Hüfingen.

3.5.2 Drainagen

Südlich des Baugebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Es ist nicht auszuschließen, daß aus diesem Gebiet Drainagenleitungen in den zu renaturierenden Bereich des Dorfgrabens einmünden. Da der südliche Böschungsbereich des Dorfgrabens nur unwesentlich in Teilbereichen verändert wird, bleibt das Drainagesystem (falls vorhanden) in seiner Funktion erhalten.

3.5.3 Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich von der städtischen Wasserversorgung Gutterquelle über den Hochbehälter bei der Grenzstraße gespeist, so daß die Versorgung des Gebietes in Menge u. Druck (Niederdruck) sichergestellt ist.

3.5.4 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in Händen der Energieversorgung Schwaben AG. Damit die Stromversorgung für die Gewerbeansiedlung gesichert ist, muß eine Umformerstation errichtet werden. Die Ausweisung des Standortes (zentrale Lage) entspricht der Vorgabe des Versorgungsunternehmers.

3.5.5 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt. Auf dem Parkplatz der Bürgerhalle in unmittelbarem Anschluß an das Baugebiet, befindet sich seit einigen Monaten eine Sammelstelle (Container) für Papier, Glas und Altkleider. Wie sich zeigt ist dies ein idealer Standort, so daß auf die Ausweisung einer solchen Sammelstelle wie ursprünglich im Baugebiet vorgesehen, verzichtet werden kann.

4. Bodenfunde

Falls im Baugebiet Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkung der Planung auf Folgeeinrichtungen ist zu vernachlässigen, da das Gebiet dem Gewerbe zugeordnet ist. Wohnungen sind daher nur in einem geringen Umfang möglich (siehe B-Vorschriften § 2).

Im Ortskern liegt ein großzügig ausgestatteter Kinderspielplatz (Adlerplatz), der im Sommer 1992 neu angelegt wurde. Weitere Folgeeinrichtungen, wie Kindergarten, Schule, sind zu vernachlässigen, da diese im Ort vorhanden und aufnahmefähig sind. Für die weiterführenden Schulen ist Aasen der Kernstadt zugeordnet.

6. Städtebauliche Daten

| <u>6.1. Flächengliederung</u> | | Fläche | Fläche |
|-------------------------------|--|--------|--------|
| | | ha | % |
| a) | Fläche des Plangebietes Bruttobaufläche | 3,371 | 100 |
| b) | Gewerbegebiet | 2,847 | 84 |
| c) | Verkehrsflächen | 0,298 | 9 |
| d) | öffentliche Grünflächen (einschl. Dorfbach) | 0,226 | 7 |

7. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

7.1 Erschließungsaufwand

| | | | |
|-------|--|------------|----|
| 7.1.1 | Straßenbau | 366.000,00 | DM |
| 7.1.2 | Straßenbeleuchtung | 30.000,00 | DM |
| 7.1.3 | Kanalisation (Mischsystem) | 365.000,00 | DM |
| 7.1.4 | Wasserversorgung | 96.000,00 | DM |
| 7.1.5 | öffentliche Grünflächen einschl. Pflanzarbeiten private Grünfl. | 27.000,00 | DM |
| 7.1.6 | Renaturierung Dorfbach | 26.000,00 | DM |
| 7.1.7 | Vermessung | 40.000,00 | DM |
| <hr/> | | | |
| 7.1.8 | Summe | 950.000,00 | DM |


8. Zeitliche Abwicklung

Die Mittel zur Erschließung des Baugebietes sind im Haushaltsplan der Stadt Donaueschingen für das Jahr 1996 bereitgestellt. Sobald das Bauleitverfahren abgeschlossen ist, wird mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen. Voraussichtlicher Beginn ist September.

9. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Stadt ist bereits zum größten Teil im Eigentum der Fläche. Sollten die Erwerbsverhandlungen mit den Rohbaulandeigentümern zu keinem Erfolg führen, ist die Anordnung einer freiwilligen oder gesetzlichen Umlegung bzw. Grenzregelung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich.

Donaueschingen, den 10.07.1996



Gantert
Stadtbauamt