



**Begründung zur Aufstellung
des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

„SEEGASSE“

in Donzdorf

nach §§ 9 Abs. 8, 2 a Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
VTG STRAUB
HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8
73072 DONZDORF
PROJEKT-NR. 23-0643

**GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 05.02.2024**

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Anlass für die Planaufstellung

Die Stadt Donzdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Seegasse" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung bestehender Bebauungsstrukturen sowie die Entwicklung einer neuen Wohnfläche im Innenbereich zu schaffen.

Derzeit handelt es sich bei der Fläche um ungenutztes Gartenland sowie bestehende Wohnbebauung.

Die Planung sieht die Schließung der Baulücke in Form eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 14/3 vor. Eine konkrete Planung liegt bereits vor. Weiterhin sollen durch die getroffenen Festsetzungen Möglichkeiten zur Nachverdichtung auch im Bereich der bestehenden Bebauung geschaffen werden. Die neue Bebauung soll sich an die Wohnnutzung in der direkten und näheren Umgebung anpassen. Gleichzeitig soll ein höheres Maß an Innenentwicklung ermöglicht werden. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche soll dem Wohnungsdruck durch das Schaffen von neuen Wohnflächen im Innenbereich begegnet werden um Bevölkerungsverluste durch das Anbieten von Wohnflächen zu verhindern und im Rahmen der Innenentwicklung geringfügige Zuzüge zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan wird der Vorschrift nach § 1a Abs. 2 BauGB „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ nachgekommen.

Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und weiterhin die bestehende Innerortslage in angemessener Weise berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB besteht kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, bei abweichenden Darstellungen ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich zentral im Stadtkern und umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha. Der Planungsbereich grenzt im Norden und Westen an das Schloss bzw. den Schlossgarten Donzdorf an. Richtung Süden und Osten schließt an das Gebiet bestehende Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst. Nr. 14/3, 14/4 und 14/5. Er wird begrenzt von den Flst. Nr. 1 (Schlossgarten), 14/2, 315 (Seegasse), 14/6 und 14/7.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

4. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

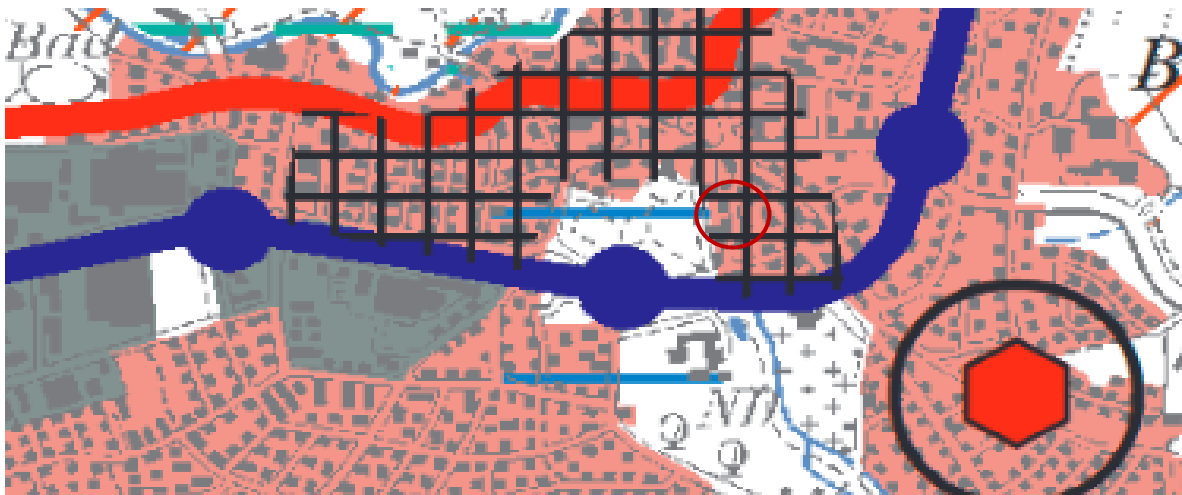
4.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen.

Die Stadt Donzdorf liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen (-Ulm) und kann seinen Bedarf aus der Eigenentwicklung und aus Wanderungsbewegungen heraus begründen. Die Siedlungstätigkeit soll sich verstärkt auf Orte der Entwicklungsachsen konzentrieren.

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans soll in Donzdorf pro Hektar Baugebiet Wohnraum für rund 70 Einwohner bereitgestellt werden.

Die Darstellungen des Regionalplans umfassen im Planbereich Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Sonstige Darstellungen sind nicht enthalten.



Berechnung der Bruttoeinwohnerdichte:

Für das Baugebiet WA1 auf dem Flurstück 14/3 ist nördlich ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten geplant. Durch die getroffenen Festsetzungen wurde zudem der Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses im Bereich WA1 ermöglicht.

Gemäß der Belegungsdichte des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 2,0 Menschen je Wohneinheit (Stand 31.12.2022, Abrufdatum 24.11.2023) stünde im WA1 somit Wohnraum für: 8 Wohneinheiten x 2,0 Menschen (Belegungsdichte) = 16 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung.

Weiterhin befinden sich in WA2 zwei weitere Wohneinheiten: 2 Wohneinheiten x 2,0 (Belegungsdichte) = 4 Menschen.

Die Bruttowohndichte im Gebiet „Seegasse“ beträgt also: 20 Menschen / 0,24 (Gesamtfläche des Geltungsbereichs) = **83 EW/ha**.

Auch die Festsetzungen in WA2 wurden so gewählt, dass künftig eine Nachverdichtung beispielsweise durch Aufstockung oder Neubau in diesem Bereich stattfinden kann.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

4.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.



Im vorliegenden Fall ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seegasse“ im geltenden Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal als „Gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Weiterhin sind in diesem Bereich Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Flurstücke Nr. 14/3 und 14/5 sind hiervon ausgenommen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Göppingen ist das Flurstück Nr. 14/4 heute jedoch als „ausgeschieden“ kategorisiert.

Der Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ aus und passt sich somit der tatsächlich vorhandenen Nutzung im Planbereich sowie in der Umgebung an.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan. Diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Sonstige baurechtliche Festsetzungen



Derzeit befinden sich planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien durch den Ortsbauplan von 1932 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Darüber hinausgehende Festsetzungen werden nicht gemacht.

Bauvorhaben würden demnach nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB geprüft werden.

Da sich das geplante Mehrfamilienhaus auf Grund seiner Geschossigkeit von der Umgebungsbebauung unterscheidet ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Seegasse“ erforderlich. Durch das Mehrfamilienhaus soll möglichst viel Wohnraum auf wenig Fläche im Innenbereich geschaffen werden, weshalb vier Vollgeschosse als notwendig erachtet werden. Somit kann der Flächenverbrauch verringert werden. Ein Einfügen des Mehrfamilienhauses findet beispielsweise durch die Dachform Satteldach statt.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

5. Ziele und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Erforderlichkeit bzw. die Notwendigkeit einer Bebauungsplanaufstellung darzulegen. Die Überplanung der Fläche des aktuellen Geltungsbereichs begründet sich aus dem aktuellen Bedarf an Wohnraum und dem Bestreben der Stadt Donzdorf innerörtliche Flächen zu entwickeln und nachzuverdichten.

Der vorliegende Bebauungsplan „Seegasse“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für unter anderem die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten auf dem Flurstück 14/3 im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich schaffen. Eine konkrete Planung durch Atelier H2A aus Eislingen/Fils liegt bereits vor. Da sich das geplante Mehrfamilienhaus auf Grund seiner Geschossigkeit jedoch von der Umgebungsbebauung unterscheidet ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Seegasse“ erforderlich. Weiterhin sollen die bestehenden Bebauungsstrukturen in der Umgebung gesichert und gleichzeitig Möglichkeiten zur Nachverdichtung eingeräumt werden. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der gestalterischen Einbindung des Gebiets. Die Gesamtfläche umfasst circa 0,24 ha und befindet sich im direkten Anschluss an den Bereich „Schloss Donzdorf“ sowie bestehende Wohn- und Mischbebauung.

Die Nachfrage nach Wohnraum hielt seit den letzten Veräußerungen nicht nur an, auch konnten nicht alle zu diesem Zeitpunkt bestehenden Anfragen vollständig befriedigt werden.

Maßgebliches Ziel der Stadt Donzdorf ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gesamtgebiets „Seegasse“, wobei gleichzeitig die architektonische Qualität und Integration in das städtebauliche Gesamtbild von Donzdorf gewährleistet werden sollen.

Aus den oben genannten Gründen besteht deshalb eine Erforderlichkeit zur Bebauungsplanaufstellung.

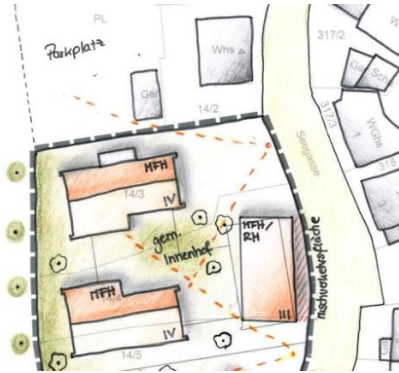
Grundsätzlich kommt die Stadt Donzdorf mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs.1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung.

Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standorts und der besonderen Eigenschaften wie beispielsweise die topografischen Bedingungen
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

6. Städtebauliche Entwicklung



Die Planung des Mehrfamilienhauses im Norden der Seegasse erfolgte durch das Atelier H2A aus Eisingen/Fils. Dieses soll mittels einer Tiefgarage erschlossen und insgesamt 12 Stellplätze hergestellt werden. Kennzeichnend für das Gebäude ist die leimfreie Massivbauweise mit Rohmaterial aus dem eigenen Forst. Der Bau des Mehrfamilienhauses ist somit umwelt- und ressourcenschonend und es kann eine höhere Dichte auf weniger Fläche erreicht werden. Die Maßnahme stellt durch ihre Besonderheiten ein attraktives

Vorbild für den urbanen Holzbau im verdichteten innerörtlichen Raum dar.

Im Zuge der Planung des Mehrfamilienhauses wurde auch das Potenzial der südlich angrenzenden Grundstücke westlich der Straße Seegasse untersucht. Durch die Erstellung eines Ideenkonzepts wurde festgestellt, dass vor allem die südlich direkt angrenzenden Flurstücke Nr. 14/4 und 14/5 auf Grund Ihrer Grundstückstiefe gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung aufweisen. Aus diesem Grund wurden die beiden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seegasse aufgenommen“.

In einem nächsten Schritt soll zudem das Gebiet mit der Straße Seegasse und deren westlicher Bebauung, mittels eines städtebaulichen Rahmenplans untersucht und die Ideen anschließend planungsrechtlich gesichert werden.

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Bebauung - planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der angrenzenden und bestehenden Nutzungen, als Wohnflächen entwickelt werden. Hinsichtlich der Zulässigkeiten sollen insbesondere Wohnnutzung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Ausnahmsweise sollen auf Grund der innerörtlichen Lage und einer gezielten Durchmischung des Gebiets nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Um den Charakter eines Wohngebiets nicht zu beeinträchtigen und Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu verhindern sollen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sein. Auch soll durch diese Festsetzung einer Verschlechterung der aktuellen Parksituation entgegengewirkt werden.

Die bebauten Umgebungsflächen umfassen in ihrer Bauweise unterschiedliche Bebauungsstrukturen. Durch die Zulässigkeit von Hausgruppen nebst Einzelhäusern in WA2 wird die Fortführung der Bestandsbebauung in ihren Dimensionen gewährleistet und weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten ermöglicht.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

Da ein hohes Maß an Innenverdichtung erzielt werden soll, werden die Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beschränkt. Abweichend zum Orientierungswert in der BauNVO wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Um eine freie Grundstücksgestaltung seitens der Bauherren zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen großzügig festgesetzt. In der Praxis soll die maximale Ausnutzung der angestrebten Bauformen ermöglicht und zeitgleich städtebaulichen Zielen sowie der verkehrlichen Lage an der Seegasse Rechnung getragen werden.

Weiterhin werden die absoluten Gebäudehöhen begrenzt. Die Bezugsebenen für die Höhenfestsetzungen orientieren sich am bestehenden Gelände sowie an den Höhen der bestehenden Erschließungsstraße. Hauptziel bei der Festlegung der Bezugshöhen war ein einheitliches Stadtbild entlang der Verkehrsflächen, welches die vorhandene Topografie berücksichtigt und darüber hinaus den künftigen Eigentümern ausreichend Spielraum zur Gestaltung ihrer Gebäude einräumt. Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen erlaubt nun eine 3- bzw. 4-geschossige Bauweise mit Berücksichtigung aktueller energetischer Anforderungen (bspw. Höhe des Dachaufbaus).

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die gewünschten Sichtachsen in Richtung des Schlosses/Schlossparks freizuhalten. Für die bestehenden Schuppen bedeutet dies, dass diese Bestandsschutz haben. Bei Neubau müssen sie die Anlage jedoch innerhalb der Baugrenze und somit mit einem Abstand von 2,50 m zur Katastergrenze errichten. Da die Schuppen derzeit eine Länge von 9,00 m überschreiten, dürften sie auch zum jetzigen Zeitpunkt den Abstand von 2,50 m zur Nachbargrenze nicht unterschreiten. In diesem Sinne stellt die Festsetzung zu den Nebenanlagen keine wesentliche Veränderung zur Bestandssituation dar, sichert jedoch in Zukunft die genannten städtebaulichen Ziele. Weiterhin wird die Größe der Gerätehütten auf 40 m³ beschränkt. Da Wohnraum knapp ist, soll durch die Festsetzung eine übermäßige Bebauung der Fläche durch Nebenanlagen verhindert werden. Offene Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, da Sie die Blickbeziehungen nicht baulich beschränken. Der Nachbarschutz mit Abstandsregelungen wird den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg überlassen.

Die westlich festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dient dem Abstand der oberirdischen Bebauung zur denkmalgeschützten Schlossmauer. Weiterhin soll hierdurch artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Eine Bebauung dieser Fläche ist unzulässig. Ziel ist es die Schlossmauer als solche wieder erlebbarer zu machen. Auch werden durch die Festsetzung anfallende Wartungsarbeiten an der Schlossmauer ermöglicht. Unterirdische Tiefgaragen sind zulässig, da die sichtbare Erlebbarkeit des Schlossparks und der Schlossmauer durch diese nicht eingeschränkt wird.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung bzw. Nachverdichtung der Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten wird in WA2 die Zahl der Vollgeschosse auf drei beschränkt. Da die Bebauung hin zum Schloss gestaffelt höher werden soll, ist in WA1 die Zahl der Vollgeschosse bis zu max. vier zulässig. Das Schloss behält somit auch seine stadtbildprägende Wirkung.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

Für die Festsetzung der Bauweise erfolgte durch die Stadt Donzdorf ein Abwägungsprozess, da es sich bei der bestehenden Bebauungsstruktur weder um die geschlossenen noch um die offene Bauweise handelt. Jedoch ähnelt die Bebauungsform eher letzterer Bauweise. Wäre keine Bauweise festgesetzt worden, müsste die Baurechtsbehörde bei einer Genehmigung künftiger Bauvorhaben von einer solchen offenen Bauweise ausgehen. Wäre eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden, müsste künftig mit den Gebäuden an die Katastergrenzen angebaut werden. Ein weiteres Heranrücken an die Nachbarbebauung wäre demnach die Konsequenz. Weiterhin würden die gewünschten Sichtachsen zum Schlosspark zugebaut werden. Die offene Bauweise wurde aus diesem Grund auch im Bereich der Bestandsbebauung festgesetzt, um zukünftig einen Schutz der nachbarlichen Gebäude gewährleisten zu können. Änderungen an den bestehenden Gebäuden, die eine Überschreitung der Baugrenzen sowie Aufstockungen vorsehen, können nach pflichtgemäßer Entscheidung der Stadt von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren nach § 5 Abs. 5 der LBO zugelassen werden. Durch die Festsetzung besteht somit keine wesentliche Veränderung zur Bestandssituation.

7.2 Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere bei der Dachform und der Dachneigung Festsetzungen zu treffen. Um die künftige Bebauung an den ortsbildprägenden Charakter im Bereich der Seegasse anzupassen, sollen ausschließlich Satteldächer, versetzte Satteldächer und Walmdächer zulässig sein. Die Eigenart der Bebauung in der Seegasse, die durch ihre dörflichen Formen gekennzeichnet ist, wird somit beibehalten. Für die einzelnen Dachformen werden jeweils zulässige Dachneigungen festgesetzt, um die Baukörper darüber hinaus in ihre Umgebung einzufügen. Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialwahl und farbliche Gestaltung der von außen sichtbaren Elemente sowie für die Gestaltung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden die örtlichen Bauvorschriften abgerundet. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden. Die Vorschrift soll einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke entgegenstehen. Auch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und privaten Erschließungswege sowie die Vorschrift über die Regenwasserrückhaltung bzw. die Sammlung von Niederschlagswasser sollen einen positiven Beitrag zur Versiegelung bzw. zum Wasserhaushalt leisten. Die Vorschriften zur Höhe und den Materialien von Einfriedungen und Stützmauern erlauben den zukünftigen Bewohnern ein gesundes Maß an Privatsphäre und Sichtschutz, verhindern jedoch aus städtebaulicher Sicht gleichzeitig die Abschottung und Trennwirkung. Des Weiteren werden Sichtbeziehungen durch die Beschränkung der Höhe entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt. Um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren und somit ein ansprechendes Stadtbild zu sichern, sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Das ausschließliche Anbringen von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung verhindert darüber hinaus die Überfrachtung des Quartiers mit überörtlicher Werbung.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

7.3 Verkehr

Für die Erschließung des Gebiets sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eine Überprüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich. Vorab wurde deshalb ein Vororttermin mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Göppingen durchgeführt. Es wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung von Dipl.-Ing. Annette Titze vom Dezember 2023 verwiesen. Diese hatte zum Ergebnis, dass anhand der vorliegenden Habitatstrukturen und der Lebensraumansprüche der in Frage kommenden Arten das Plangebiet nur eingeschränkt das Vorkommen planungsrelevanter Arten erwarten lässt. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen können nachfolgend aufgeführte artenschutzrechtlich relevante Arten- bzw. Artengruppen betroffen sein:

Arten Artengruppen	Habitat- potenzial	Betroffenheit	Untersuchungsrelevanz
Vögel	ja	möglich	geeignete Habitatstrukturen für gebäudebrütende Vogelarten in Bestandsbauten
Fledermäuse	ja	möglich	geeignete Habitatstrukturen für Quartier- / Tagesverstecke im Bereich der vorhandenen Nebengebäude
Sonstige Säuger	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Reptilien	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen Verschattung und dichte Vegetation
Amphibien	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Falter	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Holzkäfer	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

Von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie kann im geplanten Maßnahmenbereich ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Auf einem Großteil des Plangebiets befinden sich keine für Fledermäuse geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Quartiersstrukturen finden sich jedoch in und an den Nebengebäuden der bebauten Flurstücke 14/4 und 14/5. Das Plangebiet hat als Jagdhabitat eine untergeordnete Bedeutung. Der von Bäumen / Gehölzen geprägte westlich angrenzende Schlosspark weist dagegen eine hohe Eignung sowohl als potenzielles Jagd- und Nahrungshabitat, als auch als Fortpflanzungshabitat auf. Das Vorkommen von Fledermäusen ist dokumentiert. Eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse ist in Teilen gegeben. Für die Neubebauung des Flurstücks 14/3 besteht keine Prüfungsrelevanz. Sollte auf den Flurstücken 14/4 bzw. 14/5 für Bestandsgebäude eine Nutzungsänderung oder ein Abbruch der Gebäude für eine Neubebauung geplant werden, sind entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.

Vogelarten

Als planungsrelevante Artengruppen sind auf Grund der vorgefundenen Habitatstrukturen Brutvögel nicht näher zu betrachten.

Die untersuchten Flächen unterliegen entweder einer Gartennutzung oder zeigen sich als derzeit ungenutztes, ungepflegtes Gartenland mit dichtem Grasbewuchs, in Teilbereichen mit Ruderalvegetation. Brutmöglichkeiten für an Gehölze gebundene, geschützte Vogelarten fehlen. Ein Vorkommen stark gefährdeter planungsrelevanter Offenlandarten ist auf Grund fehlender Habitatstrukturen unwahrscheinlich. Vorhandene Wohn- und Nebengebäude bieten gebäudebrütenden Vogelarten Nistmöglichkeiten. Ein Vorkommen entsprechender planungsrelevanter Vogelarten ist nicht bekannt.

Der Verlust potentieller Fortpflanzungsstätten und damit eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel ist zum Teil gegeben. Für die Neubebauung des Flurstücks 14/3 besteht keine Prüfungsrelevanz. Sollte auf den Flurstücken Nr. 14/4 bzw. 14/5 für Bestandsgebäude eine Nutzungsänderung oder ein Abbruch der Gebäude für eine Neubebauung geplant werden, sind entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.

Reptilien – Schlingnatter

Die Schlingnatter bevorzugt wärmebegünstigte Habitate mit Hecken und einem kleinflächigen Mosaik aus Trocken- oder Magerrasen mit niedriger Vegetation. Auch Waldränder, Wacholderheiden oder Trockenmauern werden gerne besiedelt. Diese Strukturen fehlen innerhalb des Untersuchungsraums.

Ein Vorkommen der Art ist daher unwahrscheinlich.

Eine Betroffenheit der Art ist unwahrscheinlich und wird daher nicht als prüfungsrelevant betrachtet.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

Reptilien – Zauneidechse

Zauneidechsen bevorzugen besonnte Böschungen und strukturreiche Habitatelemente mit einer Mischung aus Offenbodenbereichen, Steinen und dichter Vegetation. Die Flächen innerhalb des Plangebiets weisen keine entsprechenden Habitatstrukturen auf. Vegetationsarme Offenbodenbereiche oder geeignete Reproduktionshabitate fehlen. Lediglich die vorhandene Natursteinmauer bietet potenzielle Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten. Nachdem die unter Denkmalschutz stehende Schlossmauer durch die geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird, kommt es zu keiner Störung potenzieller Vorkommen von Zauneidechsen.

Eine Betroffenheit der Art ist unwahrscheinlich und wird daher nicht als prüfungsrelevant betrachtet.

Sonstige Arten / Artengruppen

Für weitere streng geschützte Arten oder Artengruppen wie Kleinsäuger, Amphibien oder Falter des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Vorhabenbereich keine Habitatpotenziale erkennbar. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten wird nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

Auf Grund der anthropogen überformten Biotopstrukturen und der Standorteigenschaften ist auch das Vorkommen von Pflanzenarten der FFH-Richtlinie Anhang II und IV nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit weiterer Arten ist unwahrscheinlich und wird daher nicht als prüfungsrelevant betrachtet.

Fazit

Ein Vorkommen der aufgeführten streng geschützten Arten kann nach dem heutigen Kenntnisstand überwiegend ausgeschlossen werden. Für die Artengruppen der Fledermäuse und gebäudebrütenden Vogelarten wird die Durchführung einer entsprechenden Untersuchung bei Abbrucharbeiten oder Nutzungsänderungen an Bestandsbauten empfohlen. Die Untersuchungen sind im zeitlichen Kontext und in Abhängigkeit künftiger geplanter Baumaßnahmen in diesen Bereichen durchzuführen.

Bauvorhaben auf Flst. 14/3 sind hiervon nicht betroffen.

Maßnahmenempfehlungen

Das Untersuchungsergebnis der Relevanzprüfung lässt eine Erforderlichkeit für spezielle Maßnahmen zur Umgehung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennen.

- Im Hinblick auf mögliche Störwirkungen durch Lichtemissionen auf Fledermäuse und auf eine Reduktion des Nahrungsangebots für Fledermäuse wird empfohlen, das Thema Licht im Bebauungsplanverfahren entsprechend den vorliegenden gesetzlichen Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung gemäß § 21 Absatz 1-3 NatSchG BW zu berücksichtigen. Hier sind planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

- Um auszuschließen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und / oder gebäudebrütenden Vögeln durch Umnutzung oder Abbruch bestehender Gebäude zerstört werden, sind vor der Durchführung dieser Maßnahmen Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen / Brutvögeln durchzuführen. Die Verpflichtung hierzu ist im Bebauungsplan festzuschreiben.
- Für den Schutz potenziell vorhandener oder künftig einwandernder Zauneidechsen wird empfohlen, im Bereich der Schlossmauer bei Baumaßnahmen einen Reptilienschutzzaun zu stellen.

7.5 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem Grundsatz wird durch den Bebauungsplan nachgekommen.

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Beschreibung der Bodenverhältnisse im Planbereich

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind jedoch immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß den Daten des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird der Planbereich als Siedlung definiert.

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben:

- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grüngärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

8. Plandurchführung und -umsetzung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz in der Seegasse sichergestellt werden.

Aktuell ist der gemeindeeigene Betrieb „Stadtwerke Donzdorf“ der örtliche Versorger.

Stadt Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Seegasse“
in Donzdorf
Begründung vom 05.02.2024

8.2 Wasserentsorgung bzw. -ableitung

Die Entwässerung des Planbereichs kann durch den Anschluss an das örtliche Netz in der Seegasse sichergestellt werden.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die Stauerwerk GmbH & Co. KG der örtliche Versorger.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.258 m ²	94%
Private Grünfläche	134 m ²	6%
Gesamt	2.392 m ²	100%