



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

„BEI DEN KIRSCHBÄUMEN - TEIL 2“

in Donzdorf

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



INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
VTG STRAUB
HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8
73072 DONZDORF

GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 15.09.2017 / 05.03.2018

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

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 Bebauungsplanes „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen zu schaffen. Für den aktuellen Planbereich liegen bereits zahlreiche Anfragen nach Bauland bei der Stadtverwaltung vor. Das Areal soll in die Wohnnutzung der näheren Umgebung eingegliedert werden.

Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Weiterentwicklung des Planbereichs „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ steuern und weiterhin die besondere topografische Situation mit der Arrondierung der bestehenden Ortsrandlage in angemessener Weise berücksichtigen.

Innerhalb der Fläche bestehen derzeit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die Fläche ist dem Außenbereich zugehörig. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen in gehobener Stadtrandlage schaffen. Die Nutzung soll der eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO entsprechen.

Innerhalb des Planbereichs sollen ca. 11 Einzel- bzw. Doppelhaus-Bauplätze geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fortführung der sich zeitnahe im Bau befindlichen, neuen Erschließungsstraße des Planbereichs „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“.

Der aktuelle Geltungsbereich befindet sich gemäß aktuell geltendem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan 2035, welcher sich derzeit in der Aufstellung befindet, sieht die Fläche als (geplante) Wohnfläche vor. Durch den erst kürzlich in Kraft getretenen § 13b BauGB kann die derzeitige Außenbereichsfläche nun mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist nach wie vor gegeben. Der nun seit geraumer Zeit bestehende Mangel an Wohnbauland für Einfamilien- und Doppelhäuser ist immer noch präsent; der Bebauungsplan „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ sprach hauptsächlich die Nachfrage nach Bauland für Mehrfamilienhäuser an. Durch die Ergänzung des zweiten Teils des Planbereichs „Bei den Kirschbäumen“ berücksichtigt die Stadt gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Donzdorf und grenzt an das „Schulzentrum Messelbergsteige“, den zeitnahe bebauten Bereich des seit 05.05.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ und Außenbereichsflächen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 504/1, 504/2, 504/3, 504/4 (Weg) und

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

504/6 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 435/3, 462 (Weg) und 504/5 (Weg). Die Topografie des insgesamt ca. 0,70ha großen Geltungsbereichs fällt von Osten in Richtung Westen hin relativ gleichmäßig, steil ab; es ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 16,50m.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch: Außenbereichsflächen (Grünland),
im Osten durch: Außenbereichsflächen (Grünland). Hangaufwärts in östliche Richtung, wird das Plangebiet zudem von der überwachsenen Albraumhalde eines historischen Steinbruchs (Abbau von Sandstein für das Ulmer Münster) begrenzt.
im Süden durch: das Schulzentrum „Messelbergsteige“,
im Westen durch: das Wohngebiet „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. 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. Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten ausschließlich „sonstige Flächen“.

Gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans, werden Vorgaben zur Bruttowohndichte getroffen. Da die Stadt Donzdorf als „Unterzentrum“ kategorisiert ist, soll der regionalplanerische Richtwert von 70 Einwohnern je Hektar erfüllt werden. Das Plangebiet ist ein Teilbereich der Gesamtplanung „Bei den Kirschbäumen“, welche insgesamt ca. 3,66ha umfasst. Durch den Bebauungsplan „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ wurden hiervon bereits 1,26ha in Anspruch genommen. Im Folgenden wird die Ermittlung der Einwohnerdichte aufgezeigt.

Bei den Kirschbäumen - Teil 1, rechtskräftig seit 05.05.2017



In dem ca. 1,26ha großen Geltungsbereich wurden 3 unterschiedliche Nutzungen als „allgemeines Wohngebiet“ (WA1 bis WA3) ausgewiesen. Die vorgesehenen Einzelhäuser (Nr. 1-3) können jeweils 2 Wohneinheiten umfassen. Die nördlichen Geschosswohnungsbauten (Nr. 4 und 5) jeweils ca. 6 Wohnungen. Gemäß aktueller Planungen werden in den länglichen Baufenstern (Nr. 6 und 7) zukünftig insgesamt ca. 25 Wohnungen entstehen. Das südliche Baufenster (Nr.8) umfasst ca. 1.310m². Wird von 6 Wohnungen je Geschoss und 2-geschossiger Bauweise ausgegangen, können hier ca. 12 Wohnungen entstehen. Der aktuellste zur Verfügung stehende Wert der Belegungsdichte in Donzdorf vom 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abrufdatum 08.08.2017) beträgt 2,1 Menschen je Wohneinheit. Dies ergibt somit:

55 Wohneinheiten x 2,1 Belegungsdichtewert = 116 Einwohner. Dividiert durch den Gel-

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

tungsbereich ergibt sich somit ein Einwohnerdichtewert von 116 Einwohner / 1,26ha = **ca. 92 EW/ha**.

Bei den Kirschbäumen - Teil 2

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst ca. 0,70ha. Wird davon ausgegangen, dass je Baufeld ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet wird, so ergibt dies insgesamt 11 Baufelder x 2 Wohneinheiten = 22 Wohneinheiten.

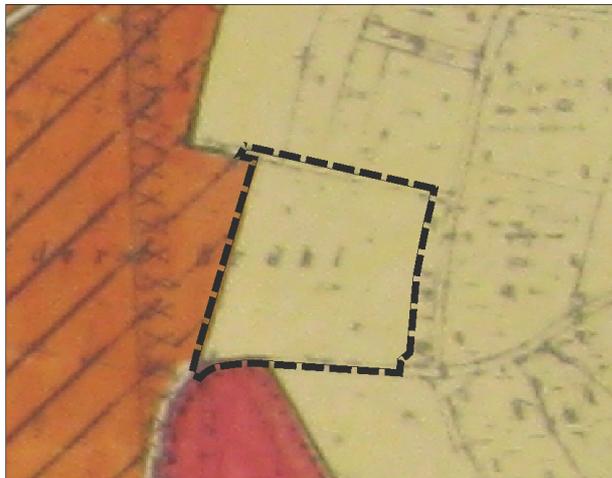
Gemäß der aktuell zur Verfügung stehenden Belegungsdichte von 2,1 Einwohner je Wohneinheit stünde somit Wohnraum für 22 Wohneinheiten x 2,1 Einwohner = ca. 46 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung. Die Bruttowohndichte beträgt somit 46 Menschen / 0,70ha = **ca. 66 EW/ha**.

Bei den Kirschbäumen - Teil 1 und 2

Die Summe der beiden Planbereiche ergibt 1,26ha + 0,70ha = 1,92ha. Die voraussichtliche Einwohneranzahl in den beiden Gebieten umfasst 116 Menschen (Teil 1) + 46 Menschen (Teil 2) = 162 Menschen.

Dies ergibt eine Bruttowohndichte von 162 Menschen / 1,92ha = **ca. 84 EW/ha**. Der vorgegebene Bruttowohndichtewert von 70 EW/ha gemäß Regionalplan wird somit überschritten.

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.

Bei der Anwendung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abbildung: Auszug aus dem geltenden FNP 1984 mit aktuellem Geltungsbereich

Der sich derzeit im Verfahren befindende Flächennutzungsplan 2035 sieht die Fläche als Wohnbaufläche vor, welcher im Rahmen der Fortschreibung weitere Erweiterungsmöglichkeiten in nördliche Richtung hin zugeschlagen werden sollen.

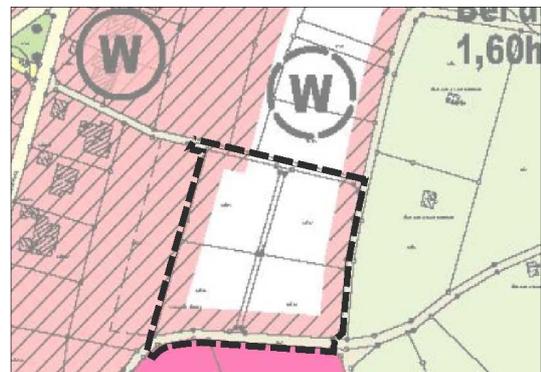


Abbildung: Auszug aus dem sich derzeit im Verfahren befindenden Flächennutzungsplan 2035 mit aktuellem Geltungsbereich

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

4.3 Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs bestehen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“, welcher seit dem 05.05.2017 den dortigen Bebauungsplan „Eisbrunnen-Brühl aus dem Jahr 1966 abgelöst hat, grenzt im Westen an den aktuellen Planbereich an.



Der vorliegende Bebauungsplan soll im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen in gehobener Stadtrandlage schaffen. Die Nutzung soll dem eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO entsprechen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der gestalterischen Einbindung des Gebiets.

Da sich die aktuelle Planung nicht innerhalb der Ausweisungen des geltenden Flächennutzungsplans bewegt, wäre der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss durch das Landratsamt Göppingen zu genehmigen, um Rechtskraft zu erlangen. Eine solche Genehmigung wurde seitens des Landratsamts vor Inkrafttreten des sich momentan in der Aufstellung befindenden Flächennutzungsplans 2035 nicht in Aussicht gestellt.

Zwischenzeitlich hat der Bundesgesetzgeber die neue Vorschrift des § 13b Baugesetzbuch erlassen. Damit ist es bis zum 31.12.2019 möglich, das beschleunigte Verfahren unter den Voraussetzungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer maximalen überbauten Fläche der Baugrundstücke von weniger als 10.000 Quadratmetern anzuwenden. Weitere Anwendungsbedingungen sind beispielsweise, dass sich der Planbereich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen muss. Mit dem Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen im angrenzenden Gebiet „Bei den Kirschbäumen I“ wird seitens des Landratsamts die Anwendung des § 13b BauGB in diesem Verfahren für korrekt angesehen. Das hierfür erforderliche Merkmal des „Anschließens“ an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Richtung Dr.-Frey-Straße ist gegeben. Ebenso muss das Vorhaben der Schaffung von Wohnbauflächen dienen. Alle Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Somit muss der Bebauungsplan nicht im regulären Verfahren aufgestellt werden, er braucht keine Genehmigung der Aufsichtsbehörde und keinen entsprechenden Planungsstand des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB. Stattdessen ist der Flächennutzungsplan 1984 zu berichtigen.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

Die Gesamtfläche umfasst rund 7.000m² und befindet sich im direkten Anschluss an die Bebauung des Schulzentrums und des aktuellen Neubaugebiets „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“. Etwa 5.300m² entfallen auf das Wohngebiet, ca. 1.400m² werden den Verkehrsflächen zugeordnet und ca. 300m² stehen der Niederschlagswasserbeseitigung zur Verfügung.

Gemäß § 13a Abs.1 Nr. BauGB sind die Grundflächen von Bebauungsplänen, die sich in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befinden, zu addieren. Ein solcher Zusammenhang liegt bei den beiden Bebauungsplänen „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ und „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“ vor.

Ermittlung der Fläche der Baugrundstücke, welche durch bauliche Anlagen überdeckt sein darf

Bei den Kirschbäumen - Teil 1

Geltungsbereich: ca. 12.638m²

Allgemeines Wohngebiet: ca. 10.924m²

GRZ in WA1 = 0,4 und Gesamtfläche von ca. 2.621m² → 0,4 x ca. 2.621m² = 1.048m²

GRZ in WA2 und WA3 = 0,4; Überschreitungen bis 0,8 zulässig

Fläche WA2 und WA3 = ca. 8.303m² → 8.303m² x 0,8 = ca. 6.642m². Dieser Wert ist jedoch durch die festgesetzten Baufenster und Flächen für Parkieranlagen eingeschränkt. Diese gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen umfassen ca. 5.889m².

Es ergibt sich somit eine Fläche der Baugrundstücke, die mit baulichen Anlagen überdeckt sein darf, von ca. 1.048m² + ca. 5.889m² = **ca. 6.937m²**

Bei den Kirschbäumen - Teil 2

Geltungsbereich: ca. 6.998m²

Allgemeines Wohngebiet: ca. 5.341m² mit einer GRZ von 0,4

Es ergibt sich somit eine Fläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt sein darf, von ca. 5.341m² x 0,4 = **ca. 2.136m²**

Bei den Kirschbäumen - Teil 1 und Teil 2

Addiert man die beiden Flächen der Baugrundstücke, die mit baulichen Anlagen überdeckt sein können, ergibt dies eine Gesamtfläche von

ca. 6.937m² (Teil 1) + ca. 2.136m² (Teil 2) = ca. 9.073m²

Die maximal zulässige Grundfläche der Baugrundstücke, welche durch bauliche Anlagen überdeckt sein darf, unterschreitet die Obergrenze von 1ha des § 13b BauGB.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

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.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

Maßgebliches Ziel der Stadt Donzdorf ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung des zweiten Teils des Gebiets „Bei den Kirschbäumen“. 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
- Der allgemeinen Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild

Wie bereits dargestellt, wurde der Planbereich „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ im Mai 2017 zur Rechtskraft geführt. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurden ebenfalls Wohngebietsflächen ausgewiesen, diese sollen jedoch hauptsächlich einer Nutzung durch Geschosswohnungsbauten zugeführt werden. Lediglich 3 Baufelder sind für eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Der Stadtverwaltung Donzdorf liegen zahlreiche Anfragen nach Wohnbauflächen für kleinteiligeren Wohnbau vor. Das letzte Gebiet, das entsprechende Flächen ausgewiesen hat, war der Planbereich „Sommerhalde III“ mit insgesamt ca. 25 Baugrundstücken. Der Bebauungsplan wurde am 20.04.2012 zur Rechtskraft geführt. Alle Bauplätze sind veräußert, lediglich einer dieser Plätze wurde bislang noch keiner Bebauung zugeführt.

Im Gemeindegebiet sind noch innerörtliche Baulücken vorhanden, doch befinden sich diese bis auf eine Fläche alle in privater Hand. Diese noch vorhandene öffentliche Fläche umfasst ca. 0,14ha. Aufgrund ihres Zuschnitts und der bestehenden Erschließungssituation ist eine bauliche Nutzung dieser Fläche allerdings erschwert. Zudem kann diese Fläche den hohen Bedarf aufgrund ihrer Größe nicht befriedigen, was die Notwendigkeit einer Ausweisung zusätzlicher Wohnflächen zusätzlich verdeutlicht.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung - Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bislang nicht bebaubaren Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Diese Entwicklung begründet sich den direkten Übergang zu bestehender Wohnnutzung im Westen sowie die sehr hohe Nachfrage an entsprechenden Flächen. Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen ausnahmsweise zulässig sein; die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen sein. Diese Festsetzungen entsprechen derer des sich im Westen anschließenden Bereichs „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ sowie der tatsächlichen Nutzung in den umliegenden Wohngebieten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Grundstücksausnutzung, soll mit 0,4 festgesetzt werden um eine größtmögliche bauliche Nutzung und damit einen wirtschaftlichen Um-

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

gang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise wird eine Orientierung am angrenzenden Bestand angestrebt und zugleich eine Entwicklung von Einzel- und / oder Doppelhäusern ermöglicht.

Weiterhin sollen die absoluten Gebäudehöhen entsprechend begrenzt werden. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung in Form einer Bezugshöhe wird an das Gelände, die geplante Höhenlage der neuen Erschließungsstraße und an die bestehenden Gebäude der Umgebung angepasst. Über eine höhenmäßige Abstufung entlang dem Verlauf der neuen Erschließungsstraße wird das Ziel verfolgt, dem allgemeinen Ortsbild, bzw. der Topografie gerecht zu werden, sowie eine gleichzeitig wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Aufgrund der ausgeprägten Topografie des Planbereichs wurden zur Ermittlung der jeweiligen Bezugshöhe Geländeschnitte angefertigt, die das bestehende Gelände, das Gelände nach Fertigstellung der neuen Straße und die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen veranschaulichen.

6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die neue Erschließungsstraße des Planbereichs „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ sowie deren Fortführung. Diese verläuft entlang der nördlichen Grenze des Schulzentrums und anschließend dem Hang entlang in nördliche Richtung. Da das Gebiet nicht ausschließlich durch PKWs befahren werden wird, ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 3,50m breite öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

Über diese werden dem Ver- und Entsorgungsverkehr (bspw. Müllfahrzeuge, Winterdienst) Wendemöglichkeiten innerhalb des Plangebiets eingeräumt. Die Einmündungsradien erlauben eine Befahrung bis zu der Größe eines 3-achsigen Müllfahrzeugs. Das Plangebiet kann demnach über eine Ringerschließung angedient werden. Die geplante Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 7,00m vorgesehen. Im Zuge der baulichen Ausführung wird hierdurch der nötige Spielraum zur Errichtung von Gehwegflächen gegeben.

Um in gleichem Zuge Belangen des landwirtschaftlichen Verkehrs nachzukommen, wird die Beibehaltung des landwirtschaftlichen Wegs entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Flst. Nr. 462) in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Eine Ein- bzw. Ausfahrt zum nördlichen Baugrundstück soll jedoch nicht erfolgen.

Um gegenseitige Beeinträchtigungen des ruhenden und fließenden Verkehrs zu verhindern, ist bei den künftigen baulichen Anlagen die Herstellung von je 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit gemäß den textlichen Festsetzungen nachzuweisen.

Weitere Verkehrsflächen, wie etwa gesonderte Parkierungsflächen, werden bewusst im Sinne einer schlanken und flexiblen Planung nicht örtlich festgelegt. Hier sollen die Bauherren die Ausnutzung ihrer Grundstücke unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben selbst bestimmen dürfen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Es wird auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Zeeb & Partner, Ulm, vom 18.01.2017 / 06.02.2017 verwiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

Dieser Fachbeitrag (saP) wurde für den Gesamtbereich des Gebiets „Bei den Kirschbäumen“ ausgearbeitet. Durch den Bebauungsplan „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ und die vorliegende Planung noch nicht festgesetzte CEF-Maßnahmen des Fachbeitrags saP beziehen sich auf Eingriffe, die sich außerhalb dieser beiden Geltungsbereiche befinden.

Durch die aktuelle Planung werden wertvolle Wiesen und Streuobstbestände in Hanglage oberhalb der Stadt Donzdorf am Fuße des Messelbergs sowie die beiden Fledermausarten Zwergfledermaus und Bartfledermaus tangiert. Aufgrund dessen werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Die Maßnahmen beinhalten die Sicherung einer Leitlinie für Fledermäuse auf einer Fläche von ca. 1.260m² östlich des Neubaugebiets, sowie weitere Maßnahmen lt. Ziffer 1.9.6 des Textteils. Diese vermeiden Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Zudem werden damit im Übergang zur östlich angrenzenden freien Landschaft Bäume und Hecken gesichert. Die vorgesehene, wenig verdichtete Bebauung und die senkrecht zur Hangneigung führenden Straßen halten Frischluftschneisen frei.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Bei den Kirschbäumen-Teil I“ wurden auf dem angrenzenden Schulareal die in der saP für die Avifauna vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen bereits umgesetzt. Dabei wurden 6 Kleinvogelkästen sowie 3 Starenkästen aufgehängt.

Über die in der saP für das Gesamtgebiet „Bei den Kirschbäumen“ vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen hinaus wurden im Bereich des Schulareals beim Rechberg-Gymnasium bereits vier Fledermauskästen angebracht. Ergänzend werden in 2018 zehn weitere Fledermauskästen am Schulgebäude, sowie im Gehölz im Bereich des Wasserhochbehälters auf Flst. Nr. 542/2, angebracht.

Die Maßnahmen werden über ein durch den städtischen Biologen durchzuführendes Monitoring betreut.

Im Rahmen der Prüfung auf FFH-Eigenschaften der Flächen wurden im aktuellen Geltungsbereich keine Anhaltspunkte auf einen FFH-Status gefunden werden (Verweis auf den Lageplan „FFH-Mähwiesen“ vom 03.08.2017 des Büro Zeeb & Partner, Ulm).

6.4 Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere bei Dachform und Dachneigung Festsetzungen zu treffen. Es sollen hier zwar verschiedenste Dachformen zugelassen werden, aus städtebaulicher Sicht soll aber eine Beschränkung der jeweiligen Dachneigung vorgenommen werden. Konkret sollen etwa zu steile Pult- oder Satteldächer - auch hinsichtlich einer erwünschten Nutzung von Solarenergie - ausgeschlossen werden.

Da das Plangebiet an einem ausgeprägten Hang im Gemeindegebiet liegt und demnach teilweise auch von weiter her eingesehen werden kann, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften auch die Gestaltung der Dachflächen und der Gebäudeaußenhaut geregelt.

Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für das Anlegen der unbebauten Flächen, werden die örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer ortsbildverträglichen Gesamtgestaltung abgerundet. Auch hier wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass das Plangebiet aufgrund

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

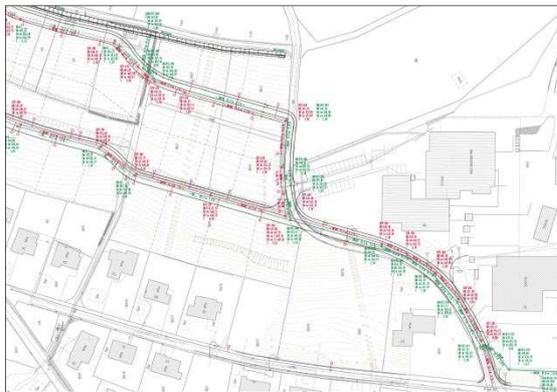
der Topografie teilweise auch aus größerer Entfernung einsehbar ist und sich daher aus Gründen des Ortsbildes in seine Umgebung einfügen und an den Rändern an die bebauten Bereiche anpassen sollte.

7. Plandurchführung und Umsetzung

7.1 Wasserversorgung

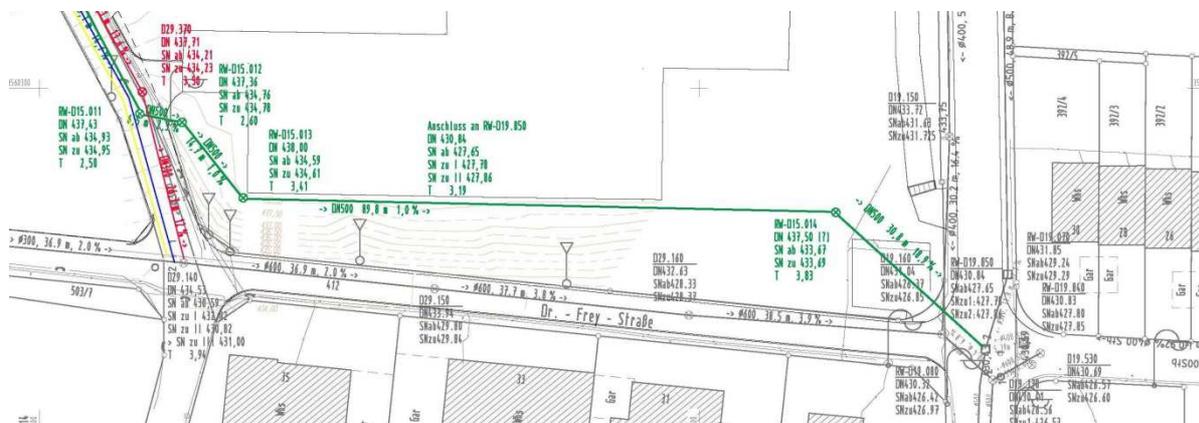
Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz in der Dr.-Frey-Straße / Schillerstraße sichergestellt werden. Aktuell ist der Eigenbetrieb der Stadt, die „Stadtwerke Donzdorf“, der örtliche Versorger.

7.2 Entwässerung



Da wie beschrieben das Plangebiet eine starke Hanglage aufweist, ist dem Umgang mit anfallendem, unverschmutztem Regenwasser besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Der vorliegende Geltungsbereich umfasst den zweiten Bauabschnitt einer zusammenhängenden Fläche, die im Laufe der Jahre weiter aufgesiedelt werden soll. Die Entwässerung des gesamten Bereichs ist im Trennsystem, also einem Kanal für Schmutzwasser (rot) und einem separaten Kanal für Regenwasser (grün) vorgesehen.

Der Vorentwurf eines entsprechenden Konzepts wurde bereits ausgearbeitet. Anfallendes Regenwasser im Planbereich „Bei den Kirschbäumen“ wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und anschließend in den bestehenden Regenwasserkanal der Messelbergsteige geleitet. Zusätzlich ist oberhalb des Planbereichs eine Mulde zur Sammlung des Regenwassers vorgesehen, die auch mittels entsprechender Festsetzungen in die Vorgaben des Bebauungsplans übernommen wurde. Das dort gesammelte Regenwasser wird in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet.



Die Anbindung dieses Regenwasserkanals an den bestehenden Regenwasserkanal in der Messelbergsteige soll im Zuge des aktuellen Bauabschnitts erfolgen.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

8. Flächenbilanz

Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	ca. 6.998 m²	100 %
Fläche Wohngebiet:	ca. 5.341 m ²	76 %
Verkehrsfläche (Straße, Gehweg):	ca. 1.378 m ²	20 %
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses:	ca. 279 m ²	4 %

9. Plausibilität

Gemäß dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur soll seit dem Jahr 2013 bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und in nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nachgewiesen werden.

Da die Stadt Donzdorf gemäß Regionalplan als Gemeinde mit Siedlungsentwicklung kategorisiert ist, werden Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg mit Wanderungen für die nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt. (Abrufdatum 15.01.2018). Diese Daten umfassen jeweils den Hauptort Donzdorf sowie die beiden Ortsteile Reichenbach unter Rechberg und Winzingen. Da sich das Plangebiet auf Donzдорfer Gemarkung befindet, werden die Zahlen gemäß den derzeitigen Einwohnerzahlen prozentual auf den Hauptort Donzdorf (jeweils zu 69%) angesetzt.

8.1 Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

Einwohner Dez. 2016		0,3% Wachstum p.a.		Planungszeitraum in Jahren*		fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1)
7.517	x	0,3%	x	15	=	338

* üblicher Planungshorizont bei Flächennutzungsplänen

8.2 Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2)

prog. Einwohnerzahl 2033 (Entwicklungskorridor oberer Rand*)		Einwohnerzahl 2015		prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)
7.958	-	7.517	=	441

* die Heranziehung des oberen Rands der Bevölkerungsprognose begründet sich durch die örtlichen und regionalen Besonderheiten des vorgesehenen interkommunalen Gewerbegebiet (ca. 25ha) mit entsprechend erhöhter Nachfrage an Wohnflächen und der topografischen Besonderheiten mit erhöhtem Flächenverbrauch aufgrund erschließungstechnischer Einrichtungen.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

8.3 Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs (EZ3)

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ1 + EZ2)		Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)		relativer zusätzlicher Flächenbedarf in ha (EZ3)
779	÷	70	=	11,13

8.4 Ermittlung des absoluten Flächenbedarfs

relativer zusätzlicher Flächenbedarf (EZ3) in ha		Baulücken* (private zu 30% angerechnet) in ha		absoluter Wohnflächenbedarf bis 2033 in ha
11,13	-	2,29	=	8,84

*einschließlich der 1,26ha des Baugebiets „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“

Der Flächenbedarfsnachweis der insgesamt 0,7ha großen Fläche ist somit erbracht.

10. Bodenschutz

Nach § 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.

10.1 Wiedernutzbarmachung von Flächen

Die Stadt Donzdorf bemüht sich stets, Flächen, die keiner Nutzung mehr dienen, im Sinne eines Flächenrecyclings wieder einer Nutzung zuzuführen. So wurde im Jahr 2003 eine innerstädtische brachgefallene Gewerbefläche der ehem. Firma Leuze von Seiten der Stadt aufgekauft, die Baulichkeiten abgerissen und Flächen für ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Kerngebiet von insgesamt ca. 2,4 ha entwickelt. Größere, zur Wiedernutzbarkeit geeignete Brachflächen sind derzeit in Donzdorf nicht gegeben.

10.2 Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Hauptstraße im Bereich der Stadtmitte wurde aufgrund des Antrags der Stadt in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Hier sollen private Investitionen angeregt werden. Die Stadt selbst schafft z. B. durch den jüngst aufgestellten Bebauungsplan „Bürgerhaus/ Kath. Gemeindezentrum“ Nachverdichtungsmöglichkeiten für Geschosswohnungsbau. Als Beispiele weiterer Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung sei die Bebauung in der Hauptstr. zwischen Herrngartenstr. und Langgasse, die beiden Wohnbauplätze in der Schlossgartenstraße oder die Objekte Hauptstr. 82 oder Theodor-Heuss-Str. 29 genannt. Die Flst. 499 (Klosterweg/Mörikestr.) und 172 (Lindenstr.) sind Beispiele für genehmigten, in Bau befindlichen bzw. errichteten Wohnungsbau.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

Im Gebiet „Bei den Kirschbäumen-Teil 1“ wurde 2017 ein Areal überplant, welches in großen Teilen seit 1966 als nicht-überbaubare Fläche im Bebauungsplan „Eisbrunnen-Brühl“ ausgewiesen war. Dieses Areal dient hauptsächlich dem Geschosswohnungsbau und ist als eine Maßnahme der Nachverdichtung zu werten.

Eine Erhebung der Baulücken in Wohn- und Mischgebieten zum Flächennutzungsplanverfahren ergab eine Fläche von rund 3,5 ha, jedoch waren davon nur 0,14 ha in öffentlicher Hand, deren bauliche Nutzung erschwert ist. Die Flächenverfügbarkeit der Stadt über die privaten Baulücken ist in absehbarer Zeit nicht gegeben.

Das letzte in den Außenbereich entwickelte Neubaugebiet für Wohnbau in der Kernstadt Donzdorf stellt das Areal „Sommerhalde III“ mit 25 Bauplätzen aus dem Jahr 2012 dar. Das Gebiet ist seit Jahren vollumfänglich bebaut.

Die Nachfrage nach Wohnbauland äußert sich trotz der aufgeführten Maßnahmen in derzeit 96 Bewerbungen nach entsprechenden Bauplätzen bei der Stadt Donzdorf bzw. der StadtentwicklungsGmbH Donzdorf. Damit werden die in Ziffer 2 und 5 genannten Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans deutlich.

10.3 Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung zu weiteren Belangen, so z. B. städtebaulichen und/oder gestalterischen Erwägungen, folgende bodenschützende Vorgaben im Textteil:

- Ziff. 1.1.3: *„Entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt“*, sowie
- Ziff. 1.3: *„Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.“* Diese beiden Festsetzungen dienen auch dem Schutz vor Bodenversiegelung bzw. deren Steuerung.
- Ziff. 1.9.2: *„Die nicht überbaubaren und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Hier wird der Boden vor Abtrag durch Erosion geschützt.“*
- Ziff. 2.1.2: *Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Weitere Dachbegrünungen sind zulässig. So sollen negative Auswirkungen durch Bodenversiegelung minimiert werden.*
- Ziff. 2.6: *Stützmauern, eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,0 m zulässig. Damit wird vor über das erlaubte Maß hinausgehende Geländeänderung geschützt.*
- Ziff. 3.3: *Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Boden*

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

Der Bebauungsplan überschreitet unter Anrechnung des angrenzenden Plangebiets „Bei den Kirschbäumen-Teil 1“ nach den Ausführungen unter Ziffer 4.1 die regionalen Vorgaben zur Verdichtung von 70 Einwohnern je Hektar mit einer Bruttowohndichte von 84 Einwohnern je Hektar und stellt ein Beispiel für flächensparendes Bauen durch die Kombination verschiedener Bauweisen (Geschosswohnungsbau sowie Einzel- und Doppelhäuser).

10.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor. Hierzu im Gegensatz wurde das unmittelbar angrenzende Areal „Bei den Kirschbäumen-Teil 1“ in einer Umweltprüfung erfasst. Das Büro Zeeb und Partner, Ulm stellte im dortigen Umweltbericht vom 24.04.2017 fest: *„In der Vorhabensfläche (Anmerkung: Bei den Kirschbäumen-Teil 1) selbst sind keine amtlichen Schutzgebiete im Sinne des (...) Bodenschutzes ausgewiesen. Im Bereich des Vorhabengebietes befinden sich Braunerden und Parabraunerden aus lehmigen und tongründigen Fließerden. Die bodenkundliche Einheit im Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich Lehmsand im Wechsel mit Lehm über Ton. Es handelt sich um skeletthaltige, meist mittel- bis tiefgründige Böden. Morphologisch handelt es sich um steile Hänge und kleine Verebnungen im Eisensandstein des Braunjura.*

Diese Angaben gelten nach Auswertung der verfügbaren Datenquellen auch für das BPL-Gebiet „Bei den Kirschbäumen – Teil 2“ (Quelle: Kartendienst des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB, Abrufdatum 14.02.2018). Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch bis sehr hoch (3.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.50	Wald: 2.83

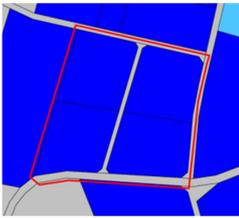
Der vorhandene Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	mittel bis hoch (320 - 420mm)

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

nutzbare Feldkapazität	mittel bis hoch (100 - 150mm)
Luftkapazität	mittel, Unterboden stellenweise gering
Wasserdurchlässigkeit	gering bis mittel
Sorptionskapazität	hoch bis sehr hoch (240 - 340 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	--

Bodenfunktionen nach „Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB“ (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2006)

Bodenfunktion		Bedeutung
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit / Standort für Kulturpflanzen		Mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe		Hoch
Standort für die natürliche Vegetation		Gering

Flurbilanz: Das Plangebiet ist teilweise als landwirtschaftl. Vorrangflur Stufe II ausgewiesen (Anteil < 50 %)

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

10.5 Massenbilanz und Verwertung

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an Bauwillige dar. Nachdem kein konkretes Projekt im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vorliegt, sind Beginn, Zeitspanne und Umfang der privaten Bauvorhaben nicht bekannt. Die Massenbilanz und damit ein hinreichend belastbares Konzept zur bodenschonenden Gestaltung und Durchführung der Geländeumgestaltung kann für das Areal, welche für die private Bebauung vorgesehen ist (ca. 11 Bauplätze), nicht vorgelegt werden. Zudem ist mit einem zeitlichen Versatz der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu rechnen, die Durchführung eines Konzepts ist damit erschwert.

Anders sind die Erschließungsarbeiten zu sehen. Die Gesamtfläche dieser beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 1.378m² (siehe Nr. 8 dieser Begründung). Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. 25cm. Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 1.378m² x 0,25cm = 345m³ anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer maximalen Mächtigkeit von 20cm erfolgen. Es wird somit eine Fläche von ca. 1.725m² für den Oberbodenauftrag benötigt.

Gemäß den Vorgaben des Merkblatts „Bodenaushub und seine Verwertung, Nr. 4 - Technische Ausführungen“ des Landratsamts Göppingen müssen bereits beim Ausbau Materialanforderungen berücksichtigt werden (es folgt ein Auszug des Merkblatts, detaillierte Ausführungen sowie Bewirtschaftungsempfehlungen nach Auftrag können dem Merkblatt selbst entnommen werden, welches über die Homepage des Landratsamts bezogen werden kann):

1. Vorbereitende Arbeiten:

Oberirdische Pflanzenteile zerkleinern oder abmähen und entfernen, Grasnarbe zerkleinern. Die möglichst vollständige Entfernung oberirdischer Pflanzenteile ist vor allem dann empfehlenswert, wenn der Oberboden in Mieten zwischengelagert werden soll.

2. Ausbau

Ist vorgesehen, Ober- und Unterboden zur Bodenverbesserung zu nutzen, wird der Oberboden abgeschoben. Anschließend wird der Unterboden möglichst in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung separat ausgebaut. Zur Verwertung vorgesehener Boden darf nur in trockenem Zustand ausgebaut werden, da es sonst zu schädlichen Verdichtungen kommt.

3. Zwischenlagerung des Bodenmaterials

Abgeschobener Oberboden (Abschieben notwendig bei Auffüllungen höher als 20cm) oder auch größeren Mengen Aushub, der nicht fortlaufend aufgebracht werden kann, muss in speziell angelegten Mieten zwischengelagert werden. Allerdings erhöht eine Zwischenlagerung immer das Risiko einer Qualitätsverschlechterung des Materials durch Verdichten oder Vernässen. Wichtig ist deshalb:

- bei der Schüttung dürfen keine Radfahrzeuge die Mieten befahren*
- die Miete muss profiliert/ geglättet werden, damit möglichst wenig Niederschlagswasser eindringt,*
- Mieten nie auf vernässtem Untergrund anlegen, für ausreichenden Wasserabfluss sorgen*
- bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten die Miete mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich,...) begrünen*
- Oberbodenmaterial sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2m geschüttet werden, damit keine luftarmen Bereiche in der Miete entstehen.*

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018

4. Bodenauftrag

Auffüllungen bis 20cm Mächtigkeit

Der ursprüngliche Oberboden muss nicht abgeschoben und in Mieten zwischengelagert werden. Vor dem Bodenauftrag muss die Auftragsfläche gelockert werden. Bei großer Auffüllmenge ist für das Verteilen des Oberbodens eine Raupe (Kettenfahrzeug) erforderlich (z.B. Moorraupe). Ausnahmen bilden hier Böden, die wenig verdichtungsempfindlich sind (steinreich, kiesreich, Sand).

Auffüllungen über 20cm Mächtigkeit

Der vorhandene humose Oberboden (Mutterboden) darf bei einem Bodenauftrag über 20cm nicht mit humusärmerem Unterbodenmaterial überdeckt werden. Das bedeutet, vor dem Bodenauftrag muss der humose Oberboden abgeschoben werden (Ausnahme: hoher Steingehalt des Oberbodens). Der kultivierbare Bodenaushub darf nur mit einer Raupe (möglichst mit geringem Bodendruck) verteilt werden. Nach dem Aufbringen des Bodenmaterials muss die Fahrbahn vollständig rückgebaut, der Unterboden gelockert werden und auch hier der Bodenauftrag abgeschlossen werden. Der Bodenauftrag darf auch hier nur bei trockener Witterung und abgetrocknetem Boden ausgeführt werden.

5. Risiko eines Bodenauftrags

Wenn das Bodenmaterial erhöhte Schadstoffgehalte aufweist, Abfälle / Bauschutt enthält oder zu einer dauerhaften Verringerung der Ertragsfähigkeit führt (z.B. zu viele Steine enthält, tonig ist) und wenn der Bodenauftrag zu irreversiblen Verdichtungen geführt hat oder Erosion / Rutschungen verursacht (Straßen, Wege, andere Grundstücke beeinträchtigt), muss damit gerechnet werden, dass die Aufsichtsbehörde verlangt, zumindest den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Für die Beseitigung des aufgetragenen Materials bzw. für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands können hohe Kosten entstehen. Den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern von Grundstücken ist deshalb zu empfehlen, sich vertraglich gegenüber den Unternehmen abzusichern, die den Aushub liefern und die technische Ausführung übernehmen.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten sind die Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial gemäß DIN 19731 anzuwenden. Ferner sind die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

Verwertung des überschüssigen Oberbodens durch Bodenauftrag zur Verbesserung eines Ackerstandorts

Der im Rahmen der Erschließungsarbeiten anfallende überschüssige Oberboden soll für bodenverbessernde Maßnahmen durch Bodenauftrag auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 365/0, Gemarkung Donzdorf-Reichenbach u.R. verwendet werden (vgl. Abb. unten). Die geologische Formation des betreffenden Flurstücks entspricht derjenigen im Bebauungsplangebiet. Ferner sind sowohl im Bebauungsplangebiet als auch auf der geplanten Fläche für Bodenverbesserung sandig-humose Bodenverhältnisse anzutreffen. Die „natürliche Bodenfruchtbarkeit / Standort für Kulturpflanzen“ der geplanten Aufbringungsfläche ist mit „gering“ bewertet (Quelle: Bodenfunktionen nach „Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB“ (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2006). Der Oberboden aus dem Bebauungsplangebiet ist zur Bodenverbesserung geeignet.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“
in Donzdorf
Begründung vom 15.09.2017 / 05.03.2018



Abbildung: Fläche für bodenverbessernde Maßnahmen durch Bodenauftrag. Teilfläche von Flst. Nr. 365/0 Gemarkung Reichenbach u. R. Ohne Maßstab (Quelle: GIS Stadt Donzdorf)

Hinweis: Auf der Fläche soll auch Oberboden aus dem benachbarten Bauungsplangebiet „Rindersteige I“ in Donzdorf aufgebracht werden. Es wird angestrebt, den Boden aus beiden Bauungsplangebieten in einem Arbeitsgang aufzubringen. Die Bodenauftragsfläche ist so bemessen, dass dabei eine Auftragsmächtigkeit von 20 cm nicht überschritten wird.