Stadt Donaueschingen

Stadtteil Pfohren – Immenhöfe

Städtebauliches Entwicklungskonzept Immenhöfe

Vorentwurf

Stand: 22.09.2014

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1330

Impressum

Auftraggeber: Stadt Donauschingen
Tel. 0771 / 857-0
www.donaueschingen.de
Ansprechpartner: Jens Tempelmann
Stadtbauamt
Tel. 0771 / 857-187
jens.tempelmann@donaueschingen.de

Planung: kommunalPLAN GmbH, 78523 Tuttlingen
Tel.: 07461-73050
www.kommunalplan.de
Dipl.-Ing. Henner Lamm - Architekt + Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle – Stadtplaner

Umweltuntersuchungen: Dipl. – Ing. Horst Dietrich, Freiburg
Tel. 0761 / 476 46 65
www.gruen-beratung.de

Inhalt

1. Aufgabenstellung 3
2. Rahmenbedingungen 3
2.1 Chronik 3
2.2 Lage und räumliche Abgrenzung 3
2.3 Vorhandene Nutzungen und bauliche Strukturen 4
3. Bestandsanalyse 8
3.1 Flächennutzungsplan 8
3.2 Baulücken und Leerstand 9
3.3 Vogelschutzgebiete 10
4. Planung 10
4.1 Entwicklungsideen 10
4.2 Untersuchungsräume 11
4.3 Mögliche Bebauung in den Untersuchungsräumen 11
4.4 Umwelt-Bestandsaufnahme 13
4.5 Bauvoranfrage BV Held 14
5. Planungsverfahren 15

Anlagen:
Plan 01 Mögliche Bebauung in den Erweiterungszonen mit Ensemblebildung
Plan 02 Untersuchungsräume - Luftbild
Plan 03 Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme
Plan 04 Artenschutzrechtlich bedenkliche bzw. unbedenkliche Flächen im Außenbereich
Plan 05 Ortslage mit Standorten

1. Aufgabenstellung

Immenhöfe bietet durch seine ruhige, aber günstige Lage gute Voraussetzungen für das Wohnen im ländlichen Raum.

Entwicklungsflächen sind nicht ausgewiesen. Es besteht aber der Wunsch von Grundstückseigentümern, im familiären Umfeld Baumöglichkeiten für das Wohnen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Die Nachfrage richtet sich teilweise auf Flächen, die bisher im Außenbereich liegen.

Durch eine städtebaulich, räumliche Untersuchung sollen die verträglichen baulichen Erweiterungspotentiale ermittelt werden.

Nicht vorgesehen ist eine generelle Ausweitung des Abrundungsbereichs. Es soll vielmehr aufgezeigt werden, in welchen Randbereichen bauliche Ergänzungen stattfinden können.

Sofern hier eine Bauabsicht realisiert werden soll, wäre vom Eigentümer ein punktueller Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt Donaueschingen privat zu erstellen.

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen die Voraussetzungen für zusätzliche Bauplätze für alle Eigentümer von Immenhöfe anhand der zu berücksichtigenden fachlichen Rahmenbedingungen aufgezeigt werden.

Die Mitwirkung der Bürgerschaft an diesem Planungsprozess ist vorgesehen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Chronik

Immenhöfe ist ein Weiler auf der Baar, der zum Stadtteil Pfohren zählt. Pfohren gehört seit 1972 zur großen Kreisstadt Donaueschingen.

In der Ortschronik von 2001 beschreibt Alois Fritschi die Entwicklung von Immenhöfe, die 1822 mit dem ersten Siedler, Christian Held, begann. In regelmäßigen Abständen siedelten danach weitere Landwirte aus der Region an.

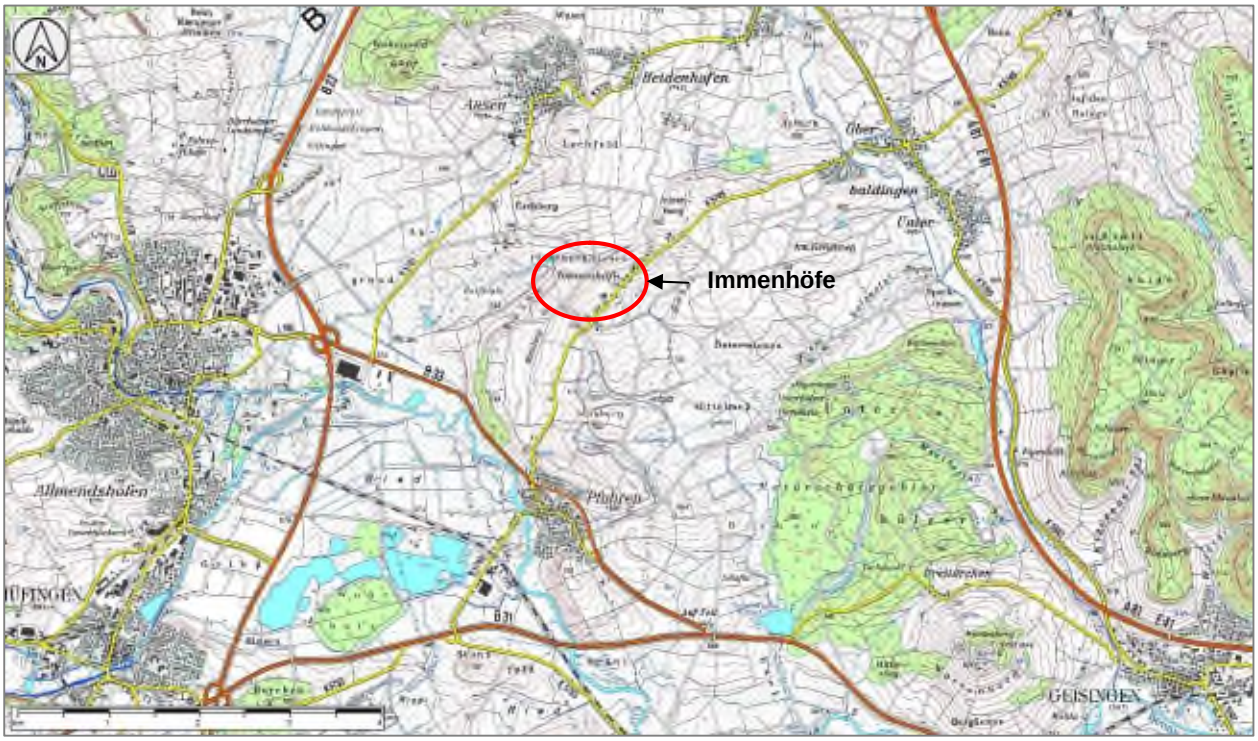
1912 wohnten auf den Immenhöfen ca. 90 Menschen in 17 Häusern. Derzeit sind in den Häusern 1 – 21 ca. 80 Personen gemeldet (Stand 30.06.2013).

2.2 Lage und räumliche Abgrenzung

Immenhöfe liegt auf einem schmalen Höhenrücken zwischen Pfohren und Oberbaldingen, einem Stadtteil von Bad Dürrheim.

Geologisch ist dieser Höhenrücken einer Unterart des Weißen Jura zuzurechnen. Der ertragreiche Boden und die geringere Anfälligkeit gegen Spätfrost ermöglichen im Gegensatz zu dem in der Keupermulde über der Donau gelegenen Pfohren auch Obstanbau.

Der Verkehr auf der Kreisstraße zwischen Pfohren und Oberbaldingen ist ruhig und gewährleistet eine störungsfreie Wohnsituation.



Übersichts-Lageplan – Auszug Topographische Karte 1:50000

2.3 Vorhandene Nutzungen und bauliche Strukturen

Ortseingang von Pfohren

Ortsdurchfahrt südlicher Abschnitt

Ortsdurchfahrt mittlerer Abschnitt – Blick nach Norden

Ortseingang von Norden

Ortseingang Nord – Abzweig nach Biesingen

Straße nach Biesingen

Baubestand Haus Nr. 10

Baubestand Haus Nr. 11

Baubestand Haus Nr. 14

Neubau Haus Nr. 10a

Baubestand Haus Nr. 8

Baubestand und Neubau Haus Nr. 6

Gartenwirtschaft „Zum Paradies“ Haus Nr. 16a

Handwerkerhof Haus Nr. 16

Reiterhof Frese – Zufahrt

Reiterhof Frese - Reitplatz

Baubestand Haus Nr. 2

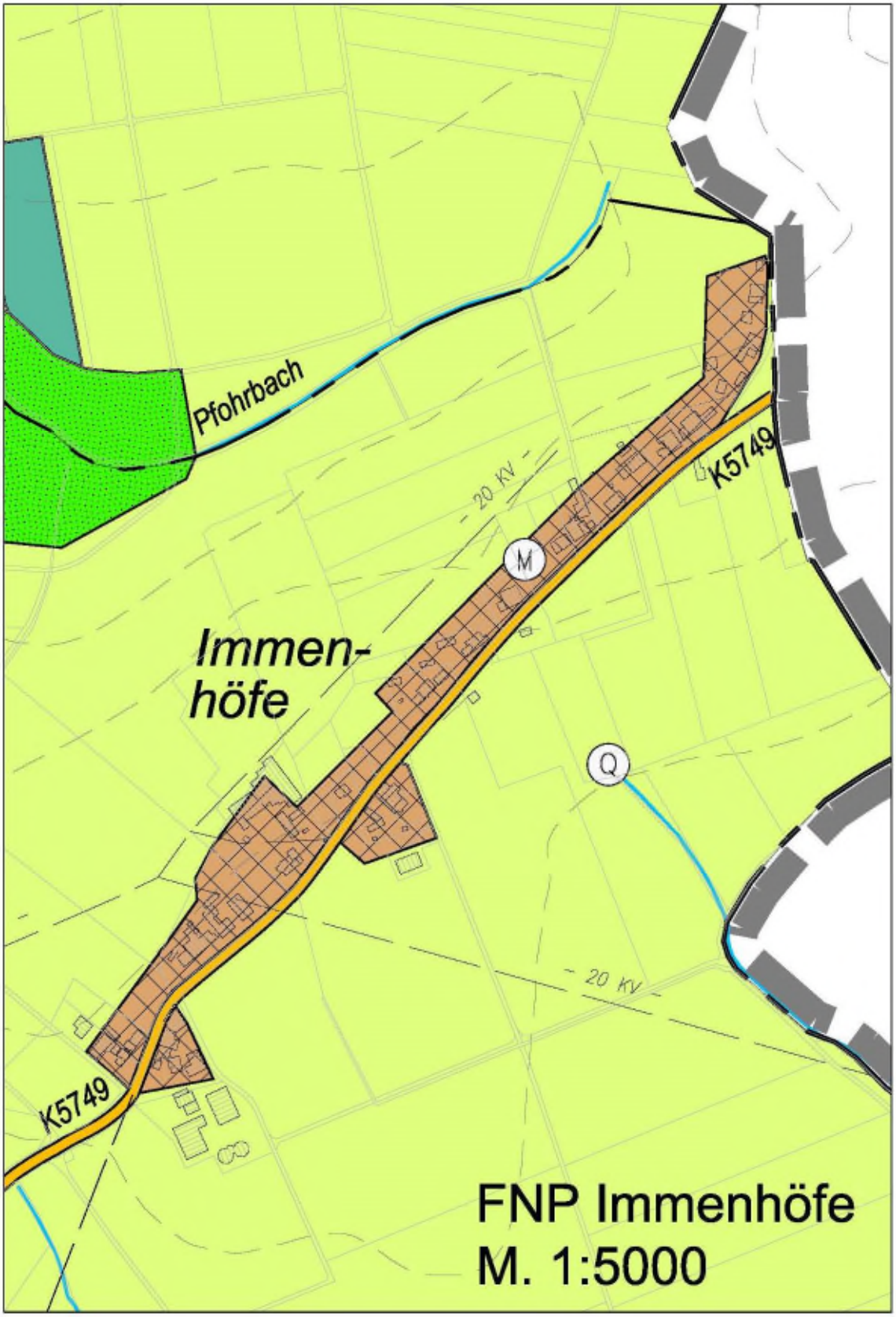
Landwirtschaft Bereich Haus Nr. 17

Plan 05: Ortslage mit Standorten

3. Bestandsanalyse

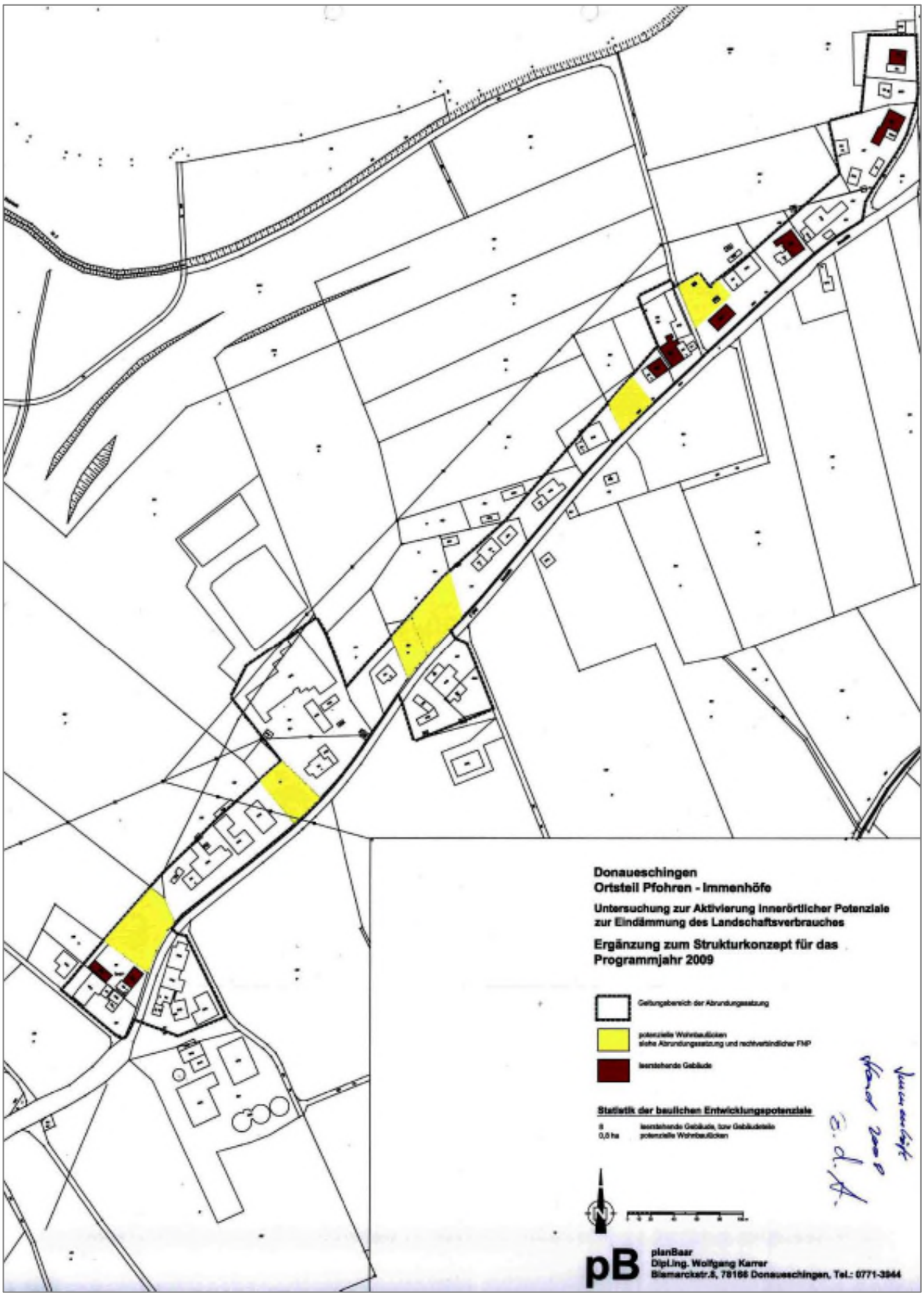
Eckpunkte der räumlichen Entwicklung sind folgende Grundlagen.

3.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan – Ausschnitt Immenhöfe

3.2 Baulücken und Leerstand



Bestandserhebung 2008 – Büro planBaar
Baulücken und Leerstand

3.3 Vogelschutzgebiete

Vogelschutzgebiets-Nr. 8017441 „Baar“

4. Planung

4.1 Entwicklungsideen

Der Flächennutzungsplan sieht für Immenhöfe keine bauliche Entwicklung vor. In Verbindung mit der Abrundungssatzung vom November 1996 sind Baulückenbebauungen möglich. Darüber hinaus ist die Umnutzung und Modernisierung leerstehender Ökonomiegebäude wünschenswert.

Die Aktivierung dieser Potentiale ist durch die Kommune nur bedingt steuerbar.

Eine lockere Bebauung im rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke scheint für den Eigenbedarf vertretbar.

Ziel ist, den im einzelnen nachzuweisenden Bedarf auf geeigneten Flächen durch jeweils punktuelle Bebauungspläne zur Realisierung zu verhelfen.

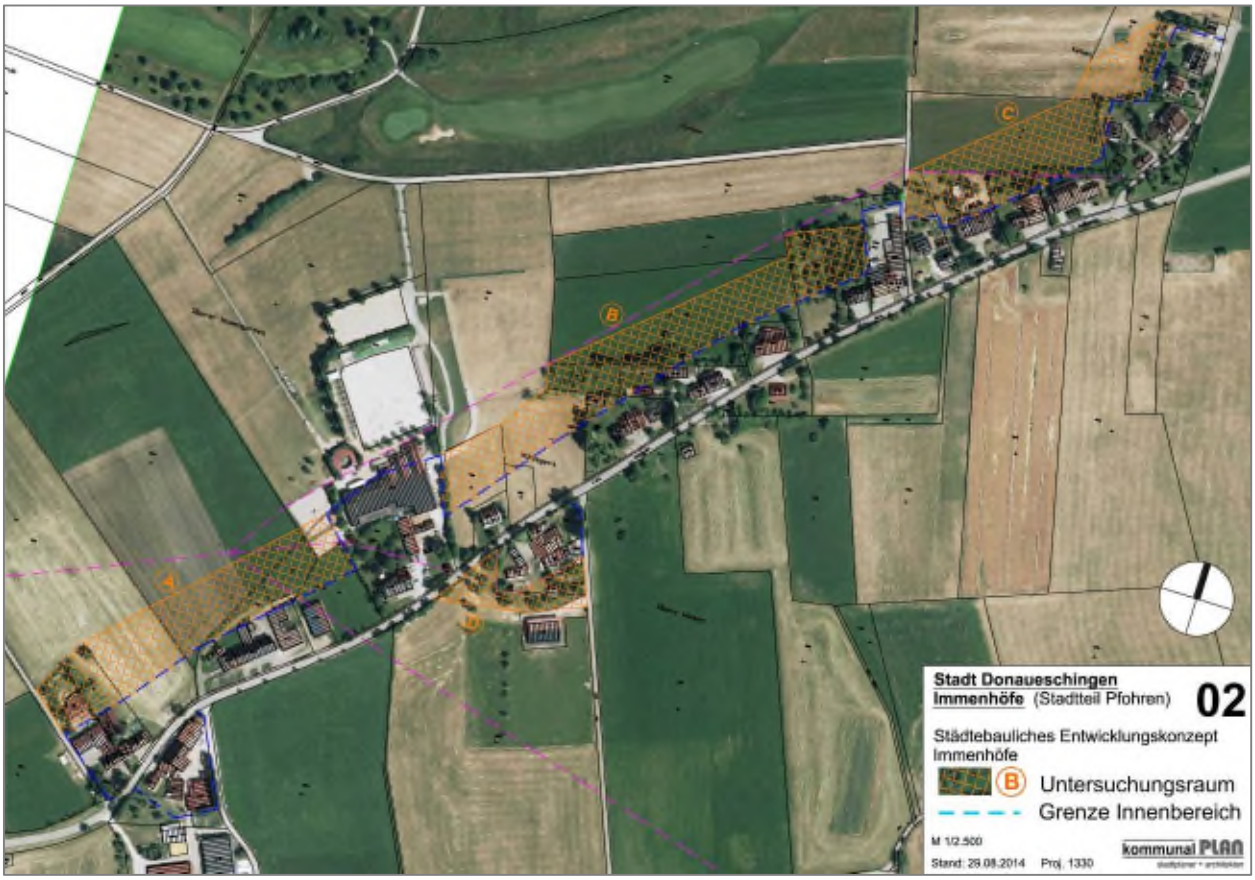
Den Rahmen dazu soll das Entwicklungskonzept abgeben. Eine Angebotsplanung durch einen flächenhaften Bebauungsplan wäre unangemessen.

4.2 Untersuchungsräume

In der nachfolgenden Skizze sind die möglichen baulichen Potentialflächen dargestellt.

Auswahl bzw. Begrenzungskriterien:

- Bebauung nur mit Anbindung an den Bestand
- keine Neuausweisungen östlich der Ortsdurchfahrt
- keine Inanspruchnahme von Vogelschutz-Zonen
- Definition eines westlichen Ortsrandes mit Einbindung der Landschaft
- Bildung städtebaulicher Ensembles



Plan 02: Untersuchungsräume - Luftbild

Fläche A = ca. 14.200 qm
Fläche B = ca. 17.500 qm
Fläche C = ca. 12.350 qm
Fläche D = ca. 3.150 qm

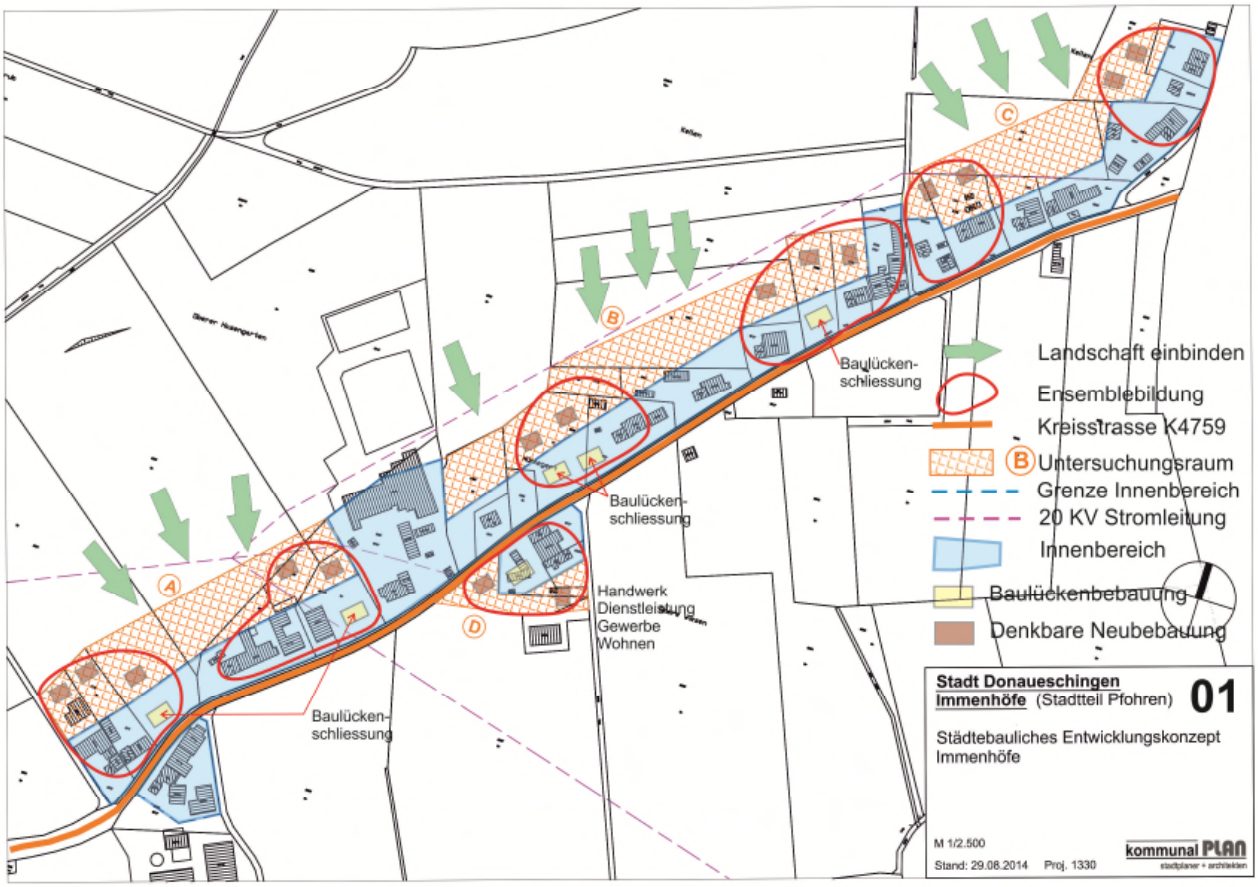
4.3 Mögliche Bebauung in den Untersuchungsräumen

Die denkbaren Bauplätze sind fast ausschließlich über die privaten Grundstücke von der Ortsdurchfahrt erreichbar. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte wird eine rückwärtige Bebauung vielfach nur nur durch einvernehmliche Grenzregelungen und Gestattungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) möglich sein.

Städtebauliches Ziel der Innenentwicklung ist es, vorhandene Baulücken und Leerstände entlang der Ortsdurchfahrt einer Nutzung zuzuführen. Es sollte vermieden werden, dass ein Grundstückseigentümer mit einer Baulücke oder einem Gebäudeleerstand an der Ortsdurchfahrt vor deren Aktivierung in der „zweiten Reihe“ neu baut.

Die angestrebte bauliche Ensemblebildung schließt immer die Nutzung der Bebauungspotentiale entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen mit ein.

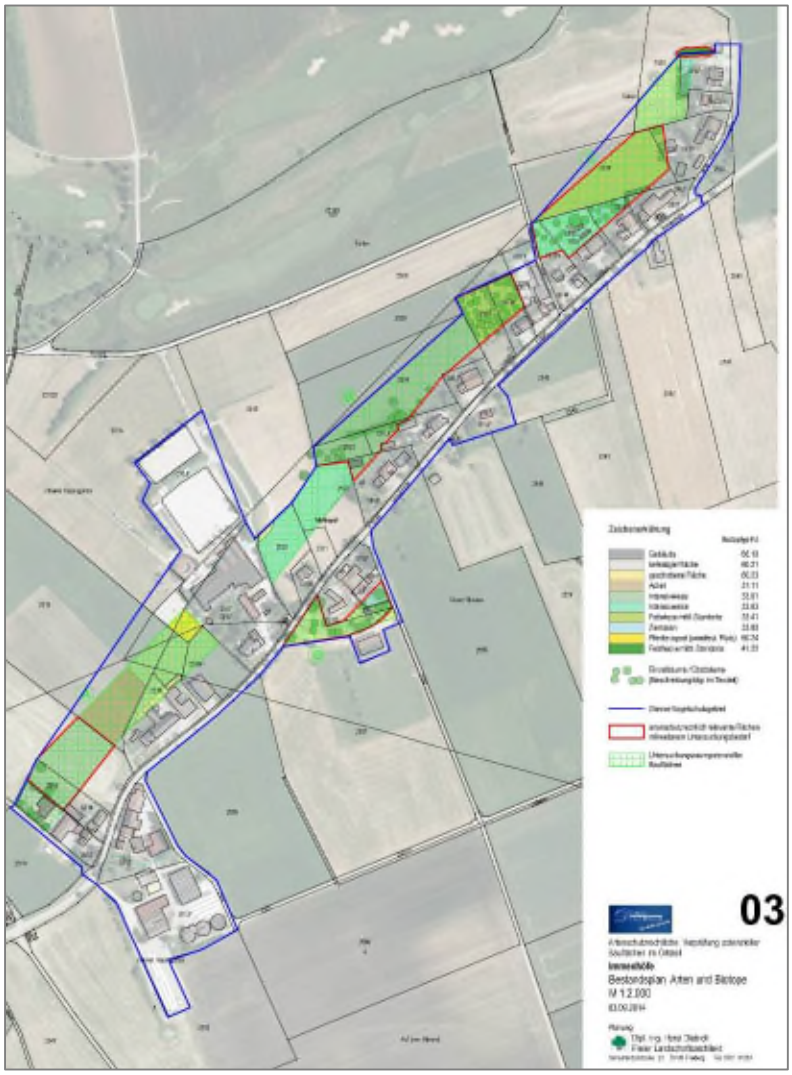


Plan 01: mögliche Bebauung in den Erweiterungszonen mit Ensemblebildung

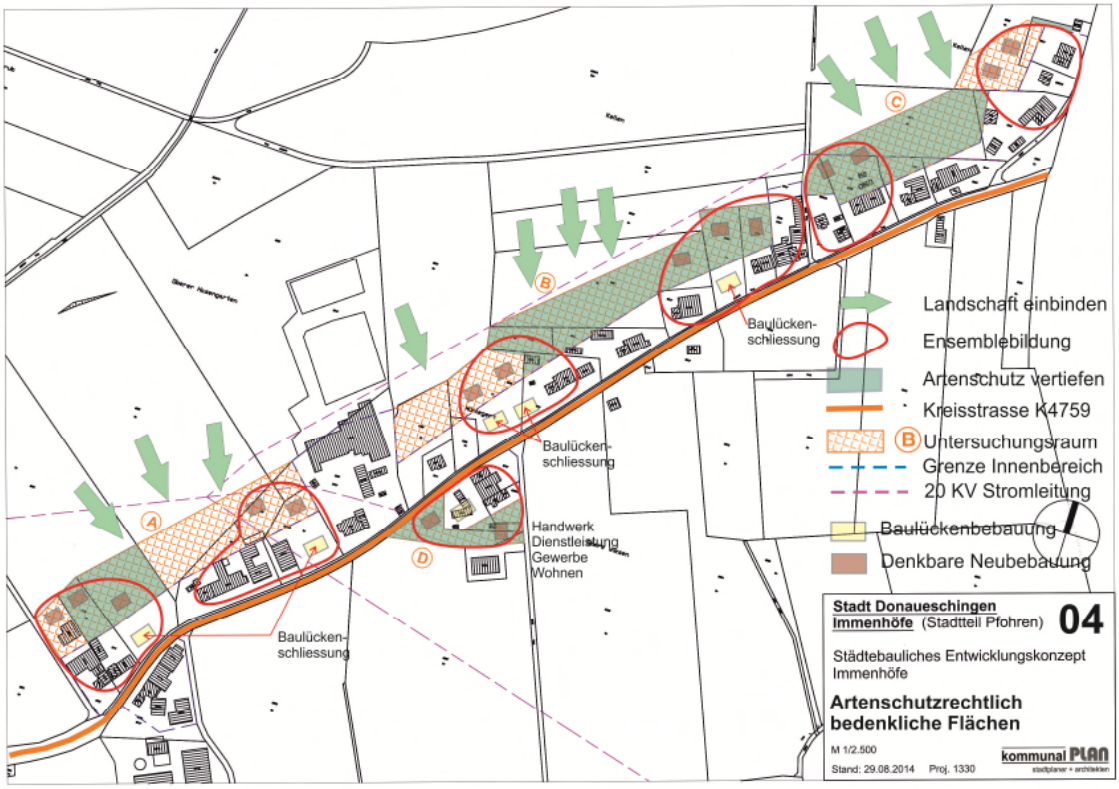
4.4 Umwelt-Bestandsaufnahme

Die möglichen potentiellen Bauflächen A – D sind einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogen worden.

Die Vorprüfung ergab, dass die rot umrandeten Flächen aus artenschutzrechtlichen Gründen einer vertiefenden Untersuchung bzgl. Fledermaus und Vogelarten bedürfen. Dort sind insbesondere Bäume mit Ast- oder Stammkohlen auf Grünlandstandorten vorhanden.



Plan 03: Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme



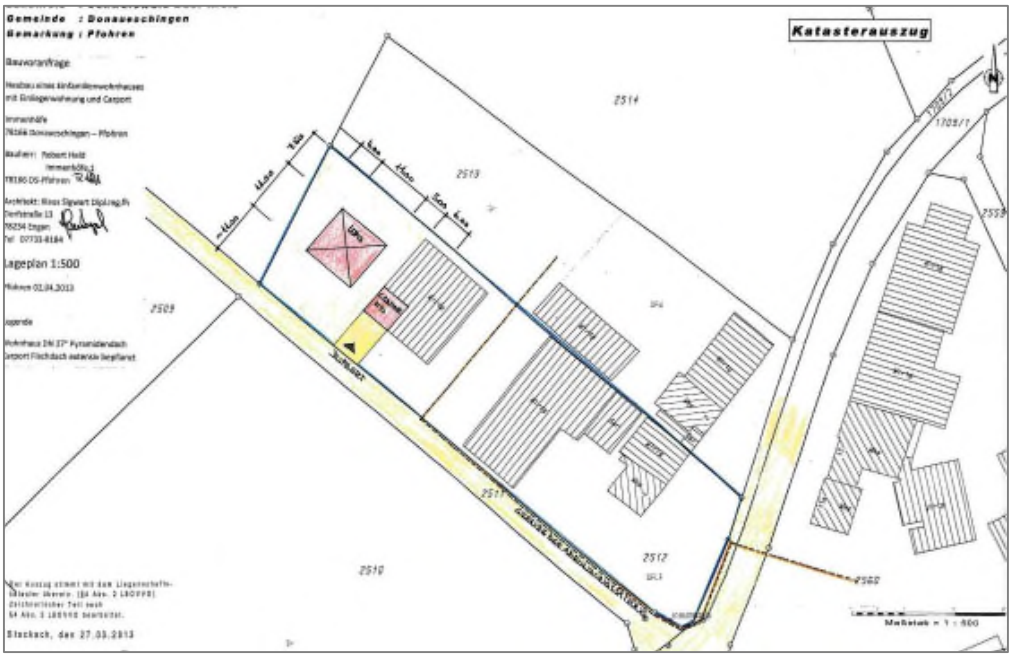
Plan 04: Artenschutzrechtlich bedenkliche bzw. unbedenkliche Flächen im Außenbereich

4.5 Bauvoranfrage BV Held

In den letzten Jahren sind von der Fam. Held zwei Bauvoranfragen zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Außenbereich am südlichen Ortseingang von Immenhöfe gestellt worden.

Beide Anträge wurden wegen der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen abgelehnt.

Auf der Grundlage der Voruntersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept wird das geplante Bauvorhaben befürwortet.



Bauvoranfrage Held vom 02.04.2013

Das geplante Gebäude

- ist städtebaulich verträglich
- liegt in einer geplanten baulichen Entwicklungszone
- ist artenschutzrechtlich unbedenklich

BV Held – Umwelt-Situation

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage wird die Aufstellung eines punktuellen Bebauungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 empfohlen.

5. Planungsverfahren

Ziel des Planungsverfahrens ist, Voraussetzungen für einzelne, bedarfsgerechte bauliche Erweiterungen in die Randlage des Außenbereichs zu ermöglichen.

Eckpunkte dazu sind:

- Definition geeigneter Erweiterungsflächen
- Vorprüfung der Umweltbedingungen
- Mitwirkungsbereitschaft bzw. Interesse der Grundstückseigentümer
- Festlegung der bedarfsgerechten und verträglichen Bauflächenpotentiale im Außenbereich durch Beschluss des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- Schaffung von Baurecht im Außenbereich durch einzelne private Bebauungspläne gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2, einschließlich Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und städtebaulichem Vertrag zur Sicherstellung der Erschließungsmaßnahmen.

Weiteres Vorgehen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum städtebaulichen Entwicklungskonzept:

- Abstimmung mit der Verwaltung
- Information des Gemeinderats
- Vorentscheid zum BV Held mit Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens
- Bürger-Info-Veranstaltung zur Mitwirkungsbereitschaft bzw. Interesse an Bauplätzen
- Überarbeitung der potentiellen Entwicklungsflächen ggfls. mit Reduktion auf den realistischen Bedarf
- Vertiefende Untersuchung der Entwicklungsflächen
  - Artenschutz
  - Ausgleichsbedarf / -maßnahmen
  - Erschließung
  - Ver- und Entsorgung
  - Rahmenfestsetzungen für Bebauungspläne
- Beschluss des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Gemeinderat