

**Stadt Donaueschingen  
Bebauungsplan „Oberer Hasengarten“  
im Ortsteil Pfohren/Immenhöfe  
Begründung**

**Entwurf - Stand 15.09.2015**

## **1. Planungsabsichten**

### **1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Oberer Hasengarten“ im Ortsteil Pfohren/Immenhöfe der Stadt Donaueschingen ist etwas über 3.695 qm groß.

Es besteht aus dem Flurstück 2512 mit dem angrenzenden Feldwegbereich.

Das Plangebiet liegt am Südrand des Weilers Immenhöfe des Ortsteils Pfohren an der Kreisstraße K 5749.

Es wird begrenzt:

- im Südosten von der Kreisstraße K 5749,
- im Südwesten vom Feldweg und der daran anschließenden freien Landschaft,
- im Nordosten durch ein Grundstück mit einem Wohnhaus und einer Streuobstwiese,
- im Nordwesten durch die freie Landschaft.

Das Plangebiet steigt von der K 5749 in Richtung Nordwesten leicht an.

Auf dem Grundstück besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohngebäude, Hallen und Nebengebäude. Der nordwestliche Teil wird derzeit als landwirtschaftliche Lagerfläche und Garten genutzt. Dieser Bereich ist zur freien Landschaft und zum nordöstlich gelegenen Grundstück mit einer Hecke begrenzt. Ebenfalls befinden sich in diesem Teilbereich drei erhaltenswerte Bäume. Weitere erhaltenswerte Bäume befinden sich im Bereich der Einmündung des Feldweges in die K 5749.

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Der Hoferbe plant für sich und seine Familie auf dem Gartenteil die Errichtung eines Einfamilienhauses. Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht ist dies jedoch nicht möglich.

Gleichzeitig soll der Geltungsbereich planungsrechtlich so geordnet werden, dass zukünftig eine Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung in enger Nachbarschaft möglich ist und der hintere Teil einer geordneten Erschließung unterliegt.

## **1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1.3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg**

Der Regionalplan trifft zum Plangebiet keine spezifischen Aussagen. In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2003 wird der Planbereich als Teil als landwirtschaftliche Vorrangflur und Gebiet mit Bergbauberechtigung ausgewiesen.

### **1.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen ist der bebaute Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist Außenbereich. Da ein Bebauungsplan nicht parzellenscharf aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden muss und die Überschreitung der Geltungsbereichsgrenze nur wenige Meter beträgt, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der GVV beabsichtigt zudem bei der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans die Grenzen in Übereinstimmung zu bringen.

Im Landschaftsplan sind keine spezifischen Angaben zu der Neubaufäche enthalten. Allerdings wird im Landschaftsplan die generelle Bedeutung des Umfeldes der Vorhabensfläche für den Vogelschutz (Artenschutzprogramm Baden-Württemberg, EU-Vogelschutzgebiet) dargestellt

### **1.3.3 Abrundungssatzung**

Zur Vermeidung einer zweiten Baureihe hat die Stadt Donaueschingen für die Immenhöfe eine Abrundungssatzung erstellt. Die Grenze dieser Satzung verläuft mittig durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, so dass die hintere landwirtschaftliche Halle und der Gartenteil außerhalb der Abrundungssatzung liegen.

### **1.3.4 Sonstige Planvorgaben**

Ausgelöst durch Einzelbauanfragen ließ die Stadt Donaueschingen 2014 durch das Büro kommunalPLAN GmbH ein Entwicklungskonzept für die Immenhöfe erstellen. In diesem Entwicklungskonzept werden Bereiche dargestellt, für die außerhalb der Abrundungssatzung eine Bebauung vorstellbar ist, ohne den gewachsenen Charakter der Immenhöfe wesentlich zu beeinträchtigen. Das Entwicklungskonzept sagt dabei aus, dass für jedes Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung jeweils ein Bebauungsplan auf zu stellen ist, bei dem auch die naturräumlichen Belange gesondert ab zu arbeiten sind. Dies trifft für das geplante Vorhaben zu.

## **2. Planung**

### **2.1 Planungsziel**

Ziel des Bebauungsplanes „Oberer Hasengarten“ ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich. Der Bebauungsplan wird

dabei so ausgelegt, dass eine langfristig landwirtschaftliche Entwicklung im Einklang mit einer geplanten zusätzlichen Wohnnutzung gesichert ist.

## 2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs der Bebauungsplan erfolgt über die K 5749 und den im Südwesten liegenden Feldweg, der in diesem Bereich mit 4,7 m eine ausreichende Breite bekommt.

## 2.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unter Ziffer 2.1 genannten Zielsetzung wird der Geltungsbereich als **Dorfgebiet MD** gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind dabei alle Anlagen nach § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

Um ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild des Geltungsbereiches mit der bestehenden Bebauung auf den Immenhöfen zu erreichen

- wurde die Bauweise für die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude als **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Mit dieser wird ermöglicht, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Schuppen und Gebäude zukünftig durch einen größeren Hallenbau, bzw. Stall ersetzt werden können. Für den hinteren Bereich wurde in einem separaten Baufenster die Bebauung mit einem **Einzelhaus (E)** festgesetzt.
- orientiert sich die festgesetzte **Höhe der Gebäude** im Bestand mit 730,0 m ü. N.N. an der Gebäudehöhe des Wohnhauses an der K 5747. Aufgrund der Topographie wurde für das bisher unbebaute Baufenster im südwestlichen Teil die maximale Gebäudehöhe mit 730,4 m ü. N.N. festgesetzt. Damit wird erreicht, dass das neue Gebäude ein wirtschaftlich nutzbares Volumen bekommt und sich gleichzeitig in das Gesamterscheinungsbild einfügt, ohne durch seine erhöhte Lage dominierend in das Landschaftsbild eingreift..
- entspricht die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 dem tatsächlichen Versiegelungsgrad innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.  
Die festgesetzte **Geschoßflächenzahl GFZ** mit einem Wert von 0,8 wurde daraus abgeleitet.

## 2.5 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des bisher unbebauten Teils des Geltungsbereiches befindet sich eine Hecke. Diese bildet einen wirksamen

**Sichtschutz und Abgrenzung** des zur freien Landschaft. Sie wurde daher im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Ebenfalls wurden mehrere bestehende Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

## **2.6 Verkehrssicherheit / Sichtfelder**

Damit bei der Einmündung des bestehenden Feldweges in die K 5749 kein Unfallschwerpunkt entsteht wurden im Bebauungsplan Sichtfelder mit einer Tiefe ab Fahrbandrand der K 5749 von 3 m und einer Länge parallel zur K 5749 von 70 m festgesetzt. Diese sind von jeder baulichen und sonstigen, sichtbehindernden Nutzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

## **3 Technische Infrastruktur**

### **3.1 Schmutz- und Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über ein modifiziertes Mischsystem.

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) der Stadt Donaueschingen abzuleiten und über einen Entwässerungsantrag bei der Stadt Donaueschingen genehmigen zu lassen.

Das anfallende Regenwasser der Hausdächer ist nach Möglichkeit über Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Allerdings ist auf Grund der Hanglage und der angrenzende Straße dies nur stark eingeschränkt (Gefahr der Erosion und Abfließen über Straße) möglich. Angesichts der Kleinflächigkeit und der geringen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung wird daher von einer planungsrechtlichen Festsetzung der Versickerung abgesehen. Eine Prüfung wird jedoch in den Hinweisen empfohlen.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage nach Donaueschingen geführt.

### **3.2 Wasserversorgung**

Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich von der gemeindeeigenen Wasserversorgung in Menge und Druck sichergestellt.

### **3.3 Elektroversorgung**

Die Elektroversorgung liegt in den Händen der .....

### **3.4 Abfallbeseitigung**

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt.

### 3.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

### 3.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Ein ausreichender Druck in den Wasserleitungen ist sichergestellt.

## 4. Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen sind nicht zu erwarten.

## 5. Kosten

Da die Maßnahme privat umgesetzt wird, entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

## 6. Abwicklung und Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 7. Denkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine archäologischen Denkmale, Bodendenkmale, etc. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Bauverwaltungsamt, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz, Herrn Andreas Beck bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Tel. 0771 / 857-203** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 8. städtebauliche Daten

<b>Flächenbilanz</b>	
Dorfgebiet MD	3.077,7 qm
Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	65,7 qm
Verkehrsflächen	551,6 qm
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>3.695,0 qm</b>

Donaueschingen, den XX.XX.XXXX