

**STADT**

**DORNHAN**

**GEMARKUNG**

**MARSCHALKENZIMMERN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**>>GARTENWEG<<**

## **BEGRÜNDUNG**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

## **Ziffer    Inhalt**

---

1.        Allgemeines
2.        Erfordernis der Planaufstellung
3.        Planungsziel
4.        Abgrenzung des Plangebiets
5.        Verfahrensweg
6.        Bestehende Rechtsverhältnisse
- 6.1      Flächennutzungsplan
- 6.2      rechtskräftige Bebauungspläne
- 6.3      Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
8.        Lage in der Ortschaft und Nutzung
8.        Planungskonzept
- 8.1      Art der baulichen Nutzung
- 8.2      Maß der baulichen Nutzung
- 8.3      Bauweise
- 8.4      Verkehr
- 8.4.1    Verkehrliche Erschließung
- 8.4.2    Landwirtschaftlicher Verkehr
- 8.4.3    Ruhender Verkehr
- 8.4.4    Fußgängerverkehr
9.        Ver- und Entsorgung
- 9.1      Wasserversorgung
- 9.2      Abwasserableitung
- 9.3      Stromversorgung
- 9.4      Fernmeldetechnik
- 9.5      Abfall und Wertstoffe
10.      Umweltprüfung
11.      Bodenordnung
12.      Geologie
- 12.1     Archäologische Denkmalpflege
- 12.2     Geotechnik
12.      Immissionen
13.      Örtliche Bauvorschriften
- 13.1     Dachformen und Dachneigungen

- 13.2 Einfriedungen
- 13.3 Werbeanlagen
- 14. Städtebauliche Daten
  - 14.1 Flächenbilanzierung
  - 14.2 Grundflächenzahl
  - 14.3 Geschossflächenzahl
  - 14.4 Anzahl der Baugrundstücke
  - 14.5 Anzahl der Wohneinheiten
- 15. **Klimaschutz**
- 16. Zeitliche Realisierung

ENTWURF

## **1. ALLGEMEINES**

Marschalkenzimmern ist einer von 7 Stadtteilen der Stadt Dornhan. Mit ca. 1.020 Einwohnern ist Marschalkenzimmern einer der größten Stadtteile. In Marschalkenzimmern gibt es nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe; der Ort zeigt sich überwiegend als Wohngemeinde. Kleinere Gewerbe-, Handels- und Handwerksbetriebe sind in Marschalkenzimmern angesiedelt. Der Ort liegt sehr idyllisch auf der „Dornhaner Platte“.

Marschalkenzimmern hat in den Wohngebieten >>Bühlstraße II<< und >>Ochsengarten<< derzeit noch wenige Bauplätze zur Verfügung. Um der Gemeinde auch weiterhin attraktive Wohnbauplätze zur Verfügung zu stellen, ist eine weitere Wohnbauentwicklung notwendig. Die weitere Wohnbauentwicklung ist für den Stadtteil Marschalkenzimmern von elementarer Bedeutung, um die bestehenden Infrastrukturen (Kindergarten, Grundschule, Vereinsarbeit usw.) erhalten zu können.

Das Plangebiet kann an die bestehende Bebauung in der Straße „Gartenweg“ und der „Burgstraße“ angeschlossen werden, wodurch eine einheitliche homogene Siedlung innerhalb des Ortskerns von Marschalkenzimmern geschaffen werden kann. Insofern besteht durch die Planung eine Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erreichen. Das Plangebiet soll dem kurzfristigen Wohnbaubedarf in Marschalkenzimmern dienen. Mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im nicht überplanten Innenbereich verfolgt die Stadt Dornhan ihren Kurs nach Wiedernutzbarmachung von Flächen, bzw. der Nachverdichtung im Innenbereich. Dies sind wichtige raumordnerische und landesplanerische Aspekte für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Stadt Dornhan dazu entschlossen, das Plangebiet >>Gartenweg<< mit einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha zu entwickeln. Dadurch können 8 neue Wohnbaugrundstücke im Einzugsgebiet des Ortskerns entstehen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde am 15.05.2023 gefasst.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat der Stadt Dornhan hat am 15.05.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Gartenweg<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Um weiterhin Wohnbauflächen an Familien und Bauwillige veräußern zu können, ist es notwendig, dass die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür durch die Stadt Dornhan geschaffen werden.

Mit der Planung soll u.a. jungen Familien die Errichtung eines Eigenheims ermöglicht werden, gleichermaßen aber auch Wohnraum in Form von Wohneigentum und Mietwohnungen geschaffen werden. Dabei erfüllt die Lage des Plangebiets mitten in der Ortslage von Marschalkenzimmern eine

wichtige stützende Funktion zur Stärkung der Ortschaft. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden hier wichtige landespolitische Vorgaben erfüllt und Flächen im Außenbereich eingespart.

### **3. PLANUNGSZIEL**

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Entwicklung im Bereich „Gartenweg“ geschaffen

Die Planung ist so angelegt, dass die Voraussetzungen für eine kurz- bis mittelfristige Wohnbauentwicklung sowie der Erhalt der bestehenden Mischbaunutzung geschaffen werden kann. Vor allem können durch die vorhandenen Infrastrukturen die Erschließungskosten auf einem normalen Niveau gehalten werden.

Die Bevölkerungsentwicklung wurde bisher vom Statistischen Landesamt dahingehend beurteilt, dass Dornhan bis 2030 eher an Einwohnern einbüßen wird. Nach den neuen Zahlen kann man hier entnehmen, dass eine Steigerung der Bevölkerung auf 6.150 Einwohner vorausberechnet wird (ca. 120 Einwohner mehr als heute). Anhand dieses Umschwungs kann man ableiten, dass die zweigleisige Baulandpolitik der Stadt Dornhan hier gefruchtet hat. Dornhan hat in den vergangenen Jahren sowohl Bauland im Innenbereich (Höhwandel, Ochsegarten, Bühler Höhe usw.) als auch im Außenbereich (Hungerbühl III, Eschle usw.) aktiviert. Damit konnten junge Familien in der Stadt bzw. deren Stadtteile gehalten werden und den negativen Prognosen entgegengewirkt werden, ohne dass dabei die Ziele der Regional- und Landesplanung, nach Schaffung von Bauland im Innenbereich, vernachlässigt wurden. Dornhan hat sich hier zu einer Mustergemeinde in der Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten entwickelt.

Gleichermaßen wurden auch die weiteren Rahmenbedingungen und Infrastrukturen wie beispielsweise Seniorenzentrum, Ärztehaus usw. geschaffen, um die Stadt weiterhin als attraktive Gemeinde zu etablieren.

Durch das Plangebiet „Gartenweg“ kann hier eine weitere Maßnahme zur Innenentwicklung angegangen werden. Neben der Schaffung von Bauland im Ortskern von Marschalkenzimmern, trägt das Projekt auch wesentlich zur Stärkung des Ortskerns und der Ortschaft bei.

### **4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans >>Gartenweg<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke werden von der Planung berührt:

112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/9, 112/10, 112/11,

## 5. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Dornhan hat am 15.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Gartenweg“ aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dornhan und ihren Stadtteilen ist das Gebiet als „Mischbaufläche“ ausgewiesen.

In der Sitzung am 03.06.2024 wurden die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (1) i.V. § 13a (2) Satz 1 BauGB der Öffentlichkeit frühzeitig zugänglich gemacht werden soll und eine entsprechende Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Parallel dazu sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung nach § 4 (1) BauGB beteiligt werden.

Der Gemeinderat hat sich hier zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsphase entschieden, da die Auffassung besteht, dass auch trotz des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eine umfassende Beteiligungsmöglichkeit bestehen muss. Nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB wäre dies nicht erforderlich gewesen.

Am 23.09.2024 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen beraten und über sie entschieden. Nachfolgend wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Nachfolgend wurden die beiden Verfahrensschritte durchgeführt. Am 17.02.2025 hat sich der Gemeinderat auch mit diesen eingegangenen Stellungnahmen befasst und über sie entschieden. Währenddessen kam es auch noch zu Veränderungen an der Baugrenze sowie zur Aufnahme wasserwirtschaftlicher Festsetzungen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Bebauungsplan erneut öffentliche ausgelegt und die Behörden davon benachrichtigt werden sollen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> unter dem Grenzwert von 20 000m<sup>2</sup>.

WA-Flächen:	6.100 m <sup>2</sup>		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	6.100 m <sup>2</sup> x 0.4	=	<b>2.440 m<sup>2</sup></b>
MI-Flächen:	2.600 m <sup>2</sup>		
GRZ 0.6			
Grundfläche MI	2.600 m <sup>2</sup> x 0.6	=	<b>1.560 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>			<b>4.000 m<sup>2</sup></b>

## 6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 6.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2010 – 3. Punktuelle Änderung) der Stadt Dornhan weist das Gebiet „Gartenweg“ als „gemischte Baufläche“ aus.

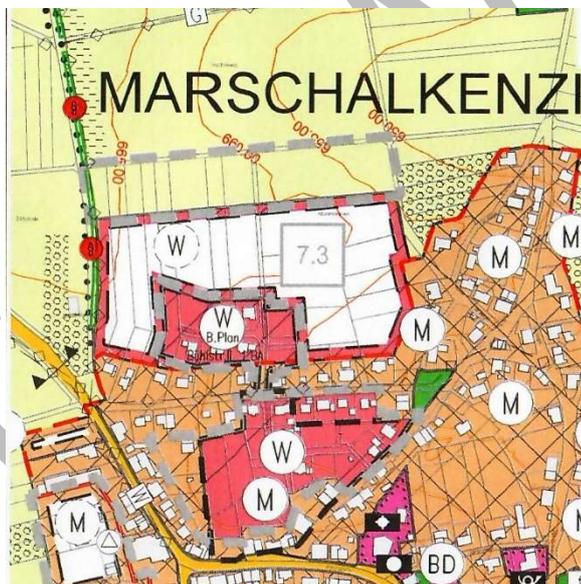


Bild 1: Auszug aus dem FNP 2010 – 3. Punktuelle Änderung

Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) Satz 2 BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

## 6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan „Gartenweg“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

## 6.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald – Baar – Heuberg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Somit stehen keine raumordnerischen Punkte der Planung entgegen.



Bild: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 2003

## 7. **LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Marschalkenzimmern. Das Rathaus und die Kirche sind in unmittelbarer Nähe.



Bild: Übersichtsplan – Lage in der Ortschaft

Das Plangebiet wird durch die Ortsstraßen „Gartenweg“, „Burgstraße“ und „Brunnenstraße“ begrenzt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch bestehende Hausgärten geprägt. Hier sind nur wenige Strukturen vorhanden. An der östlichen Gebietsgrenze ist ein markanter Walnussbaum vorhanden. Dieser wird durch die Planung nicht berührt. Die Topographie stellt sich im Gebiet als in Teilen recht bewegt dar.

Innerhalb des Gebiets befindet sich eine Doline. Diese wurde nach Aufzeichnungen der Stadt auch als Mülllagerplatz genutzt. Im weiteren Verfahren soll diese wasserwirtschaftliche Zwecke erfüllen. Hier sind weitere Erkundungen notwendig. Gleichmaßen gilt dies für noch bestehende Gründungen von bereits abgebrochenen Gebäuden.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet ansonsten ausgeräumt dar und weist keine markanten, landschaftlich prägende Elemente auf. Schutzgebiete oder Biotop sind von der Planung nicht berührt.

## **8. PLANUNGSKONZEPT**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus nach § 4 BauNVO und als „Mischgebiet (MI)“ nach § 6 BauNVO gewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeit setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur der Stadt Dornhan.

Im Bereich der Flächen des „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets städtebaulich nicht vereinbar sind.

Bei Gartenbaubetrieben sind in aller Regel Flächen von mehr als 1 ha notwendig, um hier einen Betrieb etablieren zu können. Gleichmaßen sind die Grundstücksverhältnisse und die Topographie schwierig für eine derartige Nutzung.

Bei Tankstellen ist es in aller Regel wichtig, dass diese von den Hauptverkehrsstraßen gut anbindbar sind und eine leistungsfähige Anbindung haben. Da der Gartenweg hier die einzige Möglichkeit der Anbindung darstellt, kann von einer ordnungsgemäßen Anbindung einer Tankstelle nicht ausgegangen werden. Gleichmaßen ist die Lage des Gebiets nicht vorteilhaft für eine publikumsabhängige Nutzung einer Tankstelle.

Aufgrund der vorgenannten Punkte werden die beiden Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Hinsichtlich der allgemein zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe hat sich der Gemeinderat ebenfalls zu einem Ausschluss dieser Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ entschieden. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebiets sind hier Gewerbebetriebe mit Anlieferung und Parkierung für Mitarbeiter städtebaulich nachteilig. Gleichmaßen ist die Verkehrsführung im „Gartenweg“ und in der „Planstraße A“ nicht für regelmäßigen gewerblichen Ziel- und Quellverkehr ausgelegt.

Auch die nach § 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Diese Anlagen werden vorwiegend auch in den Ruhezeiten und an Wochenenden frequentiert, so dass hier Konflikte vorprogrammiert wären.

Gleichmaßen sind die Flächen und Verkehrswege nicht für die Besucherströme und deren Bedürfnissen nach Parkraum ausgelegt.

Im Bereich des „Mischgebiets (MI)“ nach § 6 BauNVO sind aufgrund der Gemengelage und der Nähe zu den Wohngebieten besondere Umstände vorhanden, die in der Planung berücksichtigt werden müssen.

Analog zu den Flächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelten die Voraussetzungen hinsichtlich der Gartenbaubetriebe und der Tankstellen in ähnlicher Art und Weise.

Bei Gartenbaubetrieben sind in aller Regel Flächen von mehr als 1 ha notwendig, um hier einen Betrieb etablieren zu können. Hier sind auch im Mischgebiet nicht annähernd solche Flächen vorhanden, dass ein solcher Betrieb angesiedelt werden könnte.

Bei Tankstellen ist es in aller Regel wichtig, dass diese von den Hauptverkehrsstraßen gut anbindbar sind und eine leistungsfähige Anbindung haben. Da der Gartenweg hier die einzige Möglichkeit der Anbindung darstellt, kann von einer ordnungsgemäßen Anbindung einer Tankstelle nicht ausgegangen werden. Gleichmaßen ist die Lage des Gebiets nicht vorteilhaft für eine publikumsabhängige Nutzung einer Tankstelle.

Aufgrund der städtebaulichen Situation und der Nähe zu den Wohngebieten sind besondere Umstände vorhanden, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten erfordern. Dies gilt sowohl für die nach § 4 BauNVO allgemein wie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Auch hier ist es nicht darstellbar, wie eine mögliche Parkierung der potentiellen Besucher einer Vergnügungsstätte gewährleistet werden könnte. Diese sind bisher bereits spärlich vorhanden und können auch in der Nachbarschaft nicht abgedeckt werden. Im Gartenweg sind aufgrund der beengten Situation keine Parkierungsflächen möglich.

**In gleicher Weise gilt dies auch für den Ausschluss für Anlagen für kirchliche Zwecke. Hier sind punktuell eine Vielzahl an Besucher zu erwarten; Parkierungsmöglichkeiten sind weder im Plangebiet noch im Umfeld in erforderlicher Zahl vorhanden.**

Aber auch die Nähe zur Wohnbebauung stellt einen wichtigen Belang dar, um diese Nutzungen auszuschließen. Hier ist vor allem auch der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ein wichtiger Belang in der Abwägung.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aus der bebauten Umgebung des Plangebietes wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und werden durch Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstückgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten, wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den angrenzenden Beständen an der „Burgstraße“ und im „Gartenweg“ wird mit überwiegend 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich der Standorte für Mehrfamilienhäuser wird ein weiteres Geschoss zugelassen, um hier kompakter bauen zu können und somit auch verdichtete Bauweisen im Baugebiet zu ermöglichen. Zum einen ist der Bedarf an Wohneigentum in Dornhan spürbar vorhanden, zum anderen verfolgt die Stadt Dornhan das Ziel, dass mit Flächen sparsam umgegangen werden soll, und somit nach Möglichkeit mehr Einwohner je ha untergebracht werden sollten, wenn die städtebaulich vertretbar ist. Im Bereich Gartenweg kann dies durchaus vertreten werden.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die Grundflächenzahl auf 0,40, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. In einem Teilbereich mit 3-geschossiger Bebauung wird allerdings eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 festgesetzt, da hier Mehrfamilienhäuser möglich sein sollen. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässige maximale mögliche Größe. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig.

Im Bereich des Mischgebiets wird der vorherrschende Maßstab aufgenommen und die Grundflächenzahl auf 0,6 die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, wird im ganzen Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m. ü. NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Firsthöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt bei Dächern ohne First definiert. Die Höhenentwicklung wurde aus den bestehenden baulichen Strukturen von Dornhan übernommen.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl im „Allgemeinen Wohngebiet“ setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig sein sollen. Ausgenommen davon sind die Flächen mit 3 möglichen Vollgeschossen. Hier wären auch 9 WE / Gebäude möglich.

### **8.3 Bauweise**

Der Bebauungsplan sieht vor, dass für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ eine „offene Bauweise“ (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Damit werden die städtebaulichen Parameter der angrenzenden Baugebiete fortgeführt.

### **8.4 Verkehr**

#### **8.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrliche Erschließungssystematik ist konkret am Bestand orientiert. So garantiert die Dimensionierung und Systematik der verkehrlichen Erschließung die verkehrssichere Realisierung des Gesamtkonzepts.

Der Bebauungsplan „Gartenweg“ wird über 1 Anschlussstelle am „Gartenweg“ verkehrlich erschlossen.

Die Planstraße A wird dann in das Plangebiet geführt und erschließt beidseitig die Baugrundstücke.

Die künftige Straße wird mit einer Ausbaubreite von 6,0 m vorgesehen und ohne straßenbegleitenden Gehweg vorgesehen. Dies ist aufgrund des nur sehr geringen Verkehrsaufkommens und der Verpflichtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angebracht. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 12 m vorgesehen.

Da die Ausmaße der Müllfahrzeuge in den vergangenen Jahren immer mehr zugenommen haben, ist es hier nicht mehr problemlos möglich, dass die Fahrzeuge auf herkömmlichen Wendenanlagen wenden können. Nach Auskunft der Abfallwirtschaft wäre hier eine Wendeanlage von ca. 25 m Durchmesser notwendig. Dies wäre eine enorme Flächenversiegelung innerhalb des Gebiets. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass hier im Bereich der Einmündung zum „Gartenweg“ sogenannten Müllsammelplätze bereitgestellt werden, damit das Abholungsunternehmen nicht in Plangebiet fahren muss. Damit wird die Sicherheit auf öffentlichen Straßen gestärkt.

#### **8.4.2 Fußgänger**

Das Plangebiet wird als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Somit werden keine straßenbegleitenden Gehwege vorgesehen. In den weiteren Planungen wird hier mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde eine Ausweisung einer 30-Zone oder gar Spielstraße gesprochen. Ein verkehrsberuhigter Bereich wurde vom Gemeinderat nicht in Erwägung gezogen.

### 8.4.3 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung berücksichtigt, bzw. ist durch die Planung nicht betroffen.

### 8.4.4 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. In den örtlichen Bauvorschriften wurde – abweichend von der LBO – festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Damit möchte die Stadt Dornhan auf die immer größer werdende Fahrzeugdichte reagieren. Die Abweichung von der LBO begründet sich insbesondere auch aus der ländlichen Struktur Dornhans. In diesen Regionen sind die Menschen weit stärker auf das KFZ angewiesen als beispielsweise in Ballungsräumen. Insbesondere liegt dies auch daran, dass die Bevölkerung vermehrt auf „pendeln“ zum Arbeitsplatz angewiesen ist und damit einen PKW benötigt. Der Ausbau des ÖPNV im ländlichen Raum ist bisher auch noch nicht so erfolgt, dass dieser die Nutzung des PKW größtenteils ersetzen könne. Somit sind hier auch wesentlich mehr Stellplätze erforderlich. Gleichermäßen möchte der Gemeinderat dem „Parken am Straßenrand“ – aufgrund fehlender Stellplätze entgegenwirken.

## 9. **VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### 9.1 **Wasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der „Burgstraße“ und des „Gartenwegs“. Die notwendigen Kapazitäten werden bereits vorgehalten.

### 9.2 **Abwasserableitung**

Die anfallenden Schmutzwässer werden in den bestehenden Mischwasserkanal in der „Burgstraße“ geleitet. Ausreichende Kapazitäten sind in dieser bestehenden Kanalisation vorhanden. In den Mischwasserkanal werden ausschließlich häusliche Schmutzwässer geleitet.

Die anfallenden Regenwässer aus Dach- und Hofflächen werden in eine neu herzustellende Retentions- und Versickerungsanlage im nördlichen Bereich des Plangebiets geleitet und dort entsprechend zurückgehalten. Hier ist bereits eine Doline vorhanden, welche als natürlicher Retentionsraum

fungieren kann. Entsprechende Nachweise werden verfahrensbegleitend erfolgen.

Der Gemeinderat hat vor einigen Jahren für den Stadtteil Weiden eine Entsiegelungsprogramm beschlossen, welches die Versickerung der Regenwässer auf den privaten Grundstücken fördert (vgl. Entsiegelungskonzepts – Weiden“ des Büro ISW, Neustetten). Diese Entlastung des Mischwasserkanals soll auch bei den künftigen Baugebieten der Stadt Dornhan umgesetzt werden. In den örtlichen Bauvorschriften wurde hierauf verwiesen und entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Das Konzept wird im Stadtteil Weiden bisher angewandt und zeigt große Erfolge. Das Konzept kann problemlos auch auf Marschalkenzimmern übertragen werden.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netze BW durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

### **9.4 Fernmeldetechnik**

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

### **9.5 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

## **10. UMWELTPRÜFUNG**

### **10.1 Anlass und Inhalt der Umweltprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Gartenweg<< in Marschalkenzimmern ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im vereinfachten Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst teilweise bereits nach § 34 Innenbereichsflächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen sind bisher teils bebaut, bebaubar oder als Haugarten genutzt. Die mögliche Nachverdichtung der Innenbereichsflächen soll überwiegend im Bereich Misch- und Wohnnutzung liegen.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohn- und Mischgebiets von Marschalkenzimmern an. Dies war vor allem auch ein wichtiger Grundsatz in der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets. Durch den vorliegenden Entwurf konnten hier negative Auswirkungen an die benachbarte Bebauung ausgeschlossen werden.

Die bestehende und künftige Wohn- und Mischnutzung kann als verträglich erachtet werden, da hier die Planung auch insbesondere auf deren Schutz und Berücksichtigung abgehoben hat.

Naherholungsflächen sind durch die Planung gleichermaßen nicht berührt.

### **Schutzgut Boden**

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit zu ca. 35 % versiegelt. Somit sind in diesen Bereichen keine Bodenfunktionen gemäß Heft 31 mehr vorhanden. Es ist somit von einer worst-case Situation auszugehen. Die Grundflächenzahl wird in diesen Teilen des Plangebiets künftig auf 0,6 begrenzt. Durch die Aufstellung eines B-Plans konnten auch Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden. (z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form). Somit ist festzuhalten, dass durch die Planung das Schutzgut Boden teils deutlich verbessert wird.

In den bisher nicht versiegelten Flächen werden überwiegend Wohnbauflächen entstehen. Diese müssen eine GRZ von 0,4 einhalten. Durch künftige Bebauungen werden hier Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen. Dies sind aber nach den Vorgaben des § 13a BauGB als hinnehmbar zu werten und müssen auch nicht ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Die mittlerweile bestehende und die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die die Versiegelung der Offenlandflächen ist bereits eine Verminderung der Kaltluftentstehung vorhanden.

Durch die weitere Versiegelung der Flächen wird hier keine Verbesserung stattfinden.

Hinsichtlich des Ausstoßes an CO<sub>2</sub> ist festzuhalten, dass durch mögliche Neubauten eine gewisse Menge an CO<sub>2</sub> ausgestoßen wird. Dies liegt in der Natur der Sache, vor allem auch aufgrund der Verwendung von Beton und der Umsetzung der Baumaßnahme durch Baumaschinen. Die künftigen Bauwerke sind aber an den gängigen Richtlinien auszurichten und werden extrem energiesparend sein. Dies wird zu einer nachhaltigen Einsparung an CO<sub>2</sub> im Rahmen der Unterhaltung und des Betriebs der Gebäude führen. Somit werden weite Teile des CO<sub>2</sub> Ausstoßes über die Betriebszeit der Gebäude kompensiert.

### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Die Beeinträchtigungen sind durch Bestandsgebäude und mögliche Zulässigkeits nach § 34 BauGB schon vorhanden. Die bestehende Wiesen- und Zierrasenflächen ist zwar wertvoll, aber nach § 13 a BauGB als bereits ausgeglichen zu sehen.

Durch die Änderungsplanung können Außenbereichsflächen geschont werden, die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sicherlich noch hochwertiger und ohne Vorbelastungen wären.

Nach § 13 a BauGB gelten die Eingriffe in das Schutzgut Boden als ausgeglichen. Ökologische und bodenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht sowie auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz verzichtet werden; der Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren als bereits erbracht zu bewerten.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Planungsüberlegungen wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durch das Büro Burkhard Sandler durchgeführt und in einer Habitatspotentialanalyse aufgearbeitet und dargestellt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt,

der dieser Begründung als Anlage beiliegt. **Entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.**

## **11. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen werden in einem eigenständigen Verfahren durchgeführt.

## **12. GEOLOGIE**

### **12.1 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **12.2 Geotechnik**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Es wurde folgender Hinweis nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

*Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Aufschlussdatenbank befindet sich eine Verkarstungsstruktur innerhalb des Plangebietes (Flurstücksnr. 112/6), welche auch in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eingetragen ist.*

*Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

## **13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **13.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Stadt zum Ausdruck, dass der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungs- und Architekturformen und somit einen maximalen Spielraum einräumt.

Des Weiteren möchte die Stadt zum Ausdruck bringen, dass durch eine freie Dachgestaltung auch die Möglichkeit der Nutzung von regenerativen Energien und deren gestalterischen Umsetzung gefördert werden soll. Deshalb wird in den örtlichen Bauvorschriften auch explizit erwähnt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind. Aus gestalterischen Gründen sind diese aber parallel zu Wand- oder Dachflächen anzuordnen.

### **13.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind generell bis 1,5 m zulässig. Allerdings unterscheidet die Planung dabei nach unterschiedlichen Formen der angrenzenden Nutzungen und der damit unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit.

Angrenzend an die öffentlichen Erschließungswege ohne separaten Gehweg sowie angrenzend an landwirtschaftliche Erschließungswege, muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5m eingehalten werden. Gleichmaßen gilt dies auch für landwirtschaftliche Flächen. Damit kommt die Planung der Sicherheit auf Verkehrswegen und der Angrenzer der landwirtschaftlichen Fläche entgegen und somit auch den Belangen dieser Fläche .

### **13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Ebenfalls schließt die Planung die Zulässigkeit von Antennen für Funkamateuren und Radionutzung aus. Gleichmaßen werden Antennen und Sendeanlagen für kommerzielle Nutzung ausgeschlossen. Dieser Grundsatz leitet sich aus Landesordnung § 74 (1) ab, wonach gestalterische Gesichtspunkte in die Planung einfließen können.

### **13.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen Rechnung tragen. Somit sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtanlagen nicht zulässig. Gleichmaßen setzt die Planung auch

fest, dass Werbungen nur am Ort der Leistung zulässig sind. Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen.

## 14. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteil %
Wohngebiet	6.100 m <sup>2</sup>	0,61 ha	56 %
Mischgebiet	2.600 m <sup>2</sup>	0,26 ha	24 %
Straßen und Wege	1.000 m <sup>2</sup>	0,10 ha	9 %
Pflanzfestsetzung PFF 2	1.000 m <sup>2</sup>	0,10 ha	9 %
Pflanzfestsetzung PFF 4	100 m <sup>2</sup>	0,01 ha	2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.800 m<sup>2</sup></b>	<b>1,08 ha</b>	<b>100 %</b>

### 14.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet 0,4  
 Mischgebiet 0,6

### 14.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet 0,8 / 1,2  
 Mischgebiet 1,2

### 14.4 Anzahl der Baugrundstücke

Wohnbaugrundstücke geplant 7

### 14.5 Anzahl der Wohneinheiten

Geplant 35

## 15. KLIMASCHUTZ

Nach § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Nachfolgend werden die CO<sub>2</sub>-Auswirkungen durch das Planvorhaben beschrieben und bewertet:

Durch die Planung und vor allem deren spätere Umsetzung werden hauptsächlich folgende CO<sub>2</sub>-relevanten Emissionen entstehen:

1. Ausstoß von CO<sub>2</sub> und Abgasen durch Baumaschinen
2. Ausstoß von CO<sub>2</sub> und Abgasen durch künftigen Verkehr
3. Versiegelung von Flächen durch Straßen und Gebäude und somit Reduzierung der Freilandflächen
4. Ausstoß von CO<sub>2</sub> durch energieaufwändige Baustoffe (bsp. Asphalt und Beton)
5. Ausstoß von im Boden gebundenen CO<sub>2</sub> durch Bearbeitung der Böden durch Baumaschinen

Durch die Planung und vor allem deren spätere Umsetzung werden hauptsächlich folgende CO<sub>2</sub>-Einsparungen einhergehen können:

1. Erzeugung von klimaneutralem Strom durch Festsetzung von 5kWp bzw. 10 kWp Leistung der zu installierenden Photovoltaikanlagen. Insgesamt kann hier von ca. 40 kWp für das gesamte Baugebiet ausgegangen werden.
2. Durch die Festsetzung der PV-Leistung ist eine Unterstützung der Wärmepumpen durch eigenproduzierten, klimaneutralen Strom hervorragend geeignet. Dies stellt eine enorme Einsparung an fossilen Brennstoffen dar.
3. Die Planung empfiehlt ausdrücklich Bauen in Holzbauweise zur Reduzierung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch Baustoffe.
4. Durch die Planung entstehen ausschließlich hocheffiziente und klimafreundliche Gebäude, die nachhaltig sehr viel CO<sub>2</sub> einsparen.
5. Durch Pflanzgebote entstehend Hausgärten und Offenlandflächen sowie insgesamt ca.20 zusätzliche neue Bäume, die insgesamt ca. 0,25 to an CO<sub>2</sub> jährlich binden.
6. Reduzierung von Aushub und Erdarbeiten im Rahmen der Erschließung durch entsprechende planerische Vorgaben. Hier auch Berücksichtigung von Möglichkeiten der CO<sub>2</sub>-Einsparung im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung der Bauleistungen.

Insgesamt kann man feststellen, dass durch das Baugebiet vor allem kurzfristig in der Bauphase des Gebiets und der Häuser CO<sub>2</sub> emittiert wird, dieses aber über die Nutzungsdauer eines Gebäudes von ca 100 Jahren durch hocheffiziente Gebäudetechnik und Gebäude nachhaltig reduziert und eingespart werden kann.

Durch die Entwicklung des Gebiets und die zu erwartende innere Durchgrünung, welche durch zahlreiche Pflanzgebote festgesetzt wurde, ist zu erwarten, dass hier eine Klimaneutralität zumindest langfristig erreicht werden kann. Die Planung berücksichtigt somit auch die Vorgaben des § 13 KSG.

## 16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Die Planung ist zur kurz- bis mittelfristigen Umsetzung und nach konkretem Bedarf angelegt.

### **Aufgestellt:**

Dornhan den 15.05.2023 / 03.06.2024

geändert am 23.09.2024 / 17.02.2025

.....  
**Markus Huber**

Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Dornhan, den

.....  
**Markus Huber**

Bürgermeister

**STADT**

**DORNHAN**

**GEMARKUNG**

**MARSCHALKENZIMMERN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**>>GARTENWEG<<**

## **BEGRÜNDUNG**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

**Ziffer    Inhalt**

---

- 1.        Allgemeines
- 2.        Erfordernis der Planaufstellung
- 3.        Planungsziel
- 4.        Abgrenzung des Plangebiets
- 5.        Verfahrensweg
- 6.        Bestehende Rechtsverhältnisse
- 6.1      Flächennutzungsplan
- 6.2      rechtskräftige Bebauungspläne
- 6.3      Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
- 8.        Lage in der Ortschaft und Nutzung
- 8.        Planungskonzept
- 8.1      Art der baulichen Nutzung
- 8.2      Maß der baulichen Nutzung
- 8.3      Bauweise
- 8.4      Verkehr
- 8.4.1    Verkehrliche Erschließung
- 8.4.2    Landwirtschaftlicher Verkehr
- 8.4.3    Ruhender Verkehr
- 8.4.4    Fußgängerverkehr
- 9.        Ver- und Entsorgung
- 9.1      Wasserversorgung
- 9.2      Abwasserableitung
- 9.3      Stromversorgung
- 9.4      Fernmeldetechnik
- 9.5      Abfall und Wertstoffe
- 10.      Umweltprüfung
- 11.      Bodenordnung
- 12.      Geologie
- 12.1     Archäologische Denkmalpflege
- 12.2     Geotechnik
- 12.      Immissionen
- 13.      Örtliche Bauvorschriften
- 13.1     Dachformen und Dachneigungen

- 13.2 Einfriedungen
- 13.3 Werbeanlagen
- 14. Städtebauliche Daten
  - 14.1 Flächenbilanzierung
  - 14.2 Grundflächenzahl
  - 14.3 Geschossflächenzahl
  - 14.4 Anzahl der Baugrundstücke
  - 14.5 Anzahl der Wohneinheiten
- 15. **Klimaschutz**
- 16. Zeitliche Realisierung

ENTWURF

## **1. ALLGEMEINES**

Marschalkenzimmern ist einer von 7 Stadtteilen der Stadt Dornhan. Mit ca. 1.020 Einwohnern ist Marschalkenzimmern einer der größten Stadtteile. In Marschalkenzimmern gibt es nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe; der Ort zeigt sich überwiegend als Wohngemeinde. Kleinere Gewerbe-, Handels- und Handwerksbetriebe sind in Marschalkenzimmern angesiedelt. Der Ort liegt sehr idyllisch auf der „Dornhaner Platte“.

Marschalkenzimmern hat in den Wohngebieten >>Bühlstraße II<< und >>Ochsengarten<< derzeit noch wenige Bauplätze zur Verfügung. Um der Gemeinde auch weiterhin attraktive Wohnbauplätze zur Verfügung zu stellen, ist eine weitere Wohnbauentwicklung notwendig. Die weitere Wohnbauentwicklung ist für den Stadtteil Marschalkenzimmern von elementarer Bedeutung, um die bestehenden Infrastrukturen (Kindergarten, Grundschule, Vereinsarbeit usw.) erhalten zu können.

Das Plangebiet kann an die bestehende Bebauung in der Straße „Gartenweg“ und der „Burgstraße“ angeschlossen werden, wodurch eine einheitliche homogene Siedlung innerhalb des Ortskerns von Marschalkenzimmern geschaffen werden kann. Insofern besteht durch die Planung eine Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erreichen. Das Plangebiet soll dem kurzfristigen Wohnbaubedarf in Marschalkenzimmern dienen. Mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im nicht überplanten Innenbereich verfolgt die Stadt Dornhan ihren Kurs nach Wiedernutzbarmachung von Flächen, bzw. der Nachverdichtung im Innenbereich. Dies sind wichtige raumordnerische und landesplanerische Aspekte für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Stadt Dornhan dazu entschlossen, das Plangebiet >>Gartenweg<< mit einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha zu entwickeln. Dadurch können 8 neue Wohnbaugrundstücke im Einzugsgebiet des Ortskerns entstehen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde am 15.05.2023 gefasst.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat der Stadt Dornhan hat am 15.05.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Gartenweg<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichermäßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Um weiterhin Wohnbauflächen an Familien und Bauwillige veräußern zu können, ist es notwendig, dass die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür durch die Stadt Dornhan geschaffen werden.

Mit der Planung soll u.a. jungen Familien die Errichtung eines Eigenheims ermöglicht werden, gleichermaßen aber auch Wohnraum in Form von Wohneigentum und Mietwohnungen geschaffen werden. Dabei erfüllt die Lage des Plangebiets mitten in der Ortslage von Marschalkenzimmern eine

wichtige stützende Funktion zur Stärkung der Ortschaft. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden hier wichtige landespolitische Vorgaben erfüllt und Flächen im Außenbereich eingespart.

### **3. PLANUNGSZIEL**

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Entwicklung im Bereich „Gartenweg“ geschaffen

Die Planung ist so angelegt, dass die Voraussetzungen für eine kurz- bis mittelfristige Wohnbauentwicklung sowie der Erhalt der bestehenden Mischbaunutzung geschaffen werden kann. Vor allem können durch die vorhandenen Infrastrukturen die Erschließungskosten auf einem normalen Niveau gehalten werden.

Die Bevölkerungsentwicklung wurde bisher vom Statistischen Landesamt dahingehend beurteilt, dass Dornhan bis 2030 eher an Einwohnern einbüßen wird. Nach den neuen Zahlen kann man hier entnehmen, dass eine Steigerung der Bevölkerung auf 6.150 Einwohner vorausberechnet wird (ca. 120 Einwohner mehr als heute). Anhand dieses Umschwungs kann man ableiten, dass die zweigleisige Baulandpolitik der Stadt Dornhan hier gefruchtet hat. Dornhan hat in den vergangenen Jahren sowohl Bauland im Innenbereich (Höhwandel, Ochsegarten, Bühler Höhe usw.) als auch im Außenbereich (Hungerbühl III, Eschle usw.) aktiviert. Damit konnten junge Familien in der Stadt bzw. deren Stadtteile gehalten werden und den negativen Prognosen entgegengewirkt werden, ohne dass dabei die Ziele der Regional- und Landesplanung, nach Schaffung von Bauland im Innenbereich, vernachlässigt wurden. Dornhan hat sich hier zu einer Mustergemeinde in der Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten entwickelt.

Gleichermaßen wurden auch die weiteren Rahmenbedingungen und Infrastrukturen wie beispielsweise Seniorenzentrum, Ärztehaus usw. geschaffen, um die Stadt weiterhin als attraktive Gemeinde zu etablieren.

Durch das Plangebiet „Gartenweg“ kann hier eine weitere Maßnahme zur Innenentwicklung angegangen werden. Neben der Schaffung von Bauland im Ortskern von Marschalkenzimmern, trägt das Projekt auch wesentlich zur Stärkung des Ortskerns und der Ortschaft bei.

### **4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans >>Gartenweg<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke werden von der Planung berührt:

112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/9, 112/10, 112/11,

## 5. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Dornhan hat am 15.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Gartenweg“ aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dornhan und ihren Stadtteilen ist das Gebiet als „Mischbaufläche“ ausgewiesen.

In der Sitzung am 03.06.2024 wurden die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (1) i.V. § 13a (2) Satz 1 BauGB der Öffentlichkeit frühzeitig zugänglich gemacht werden soll und eine entsprechende Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Parallel dazu sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung nach § 4 (1) BauGB beteiligt werden.

Der Gemeinderat hat sich hier zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsphase entschieden, da die Auffassung besteht, dass auch trotz des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eine umfassende Beteiligungsmöglichkeit bestehen muss. Nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB wäre dies nicht erforderlich gewesen.

Am 23.09.2024 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen beraten und über sie entschieden. Nachfolgend wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Nachfolgend wurden die beiden Verfahrensschritte durchgeführt. Am 17.02.2025 hat sich der Gemeinderat auch mit diesen eingegangenen Stellungnahmen befasst und über sie entschieden. Währenddessen kam es auch noch zu Veränderungen an der Baugrenze sowie zur Aufnahme wasserwirtschaftlicher Festsetzungen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Bebauungsplan erneut öffentliche ausgelegt und die Behörden davon benachrichtigt werden sollen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> unter dem Grenzwert von 20 000m<sup>2</sup>.

WA-Flächen:	6.100 m <sup>2</sup>		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	6.100 m <sup>2</sup> x 0.4	=	<b>2.440 m<sup>2</sup></b>
MI-Flächen:	2.600 m <sup>2</sup>		
GRZ 0.6			
Grundfläche MI	2.600 m <sup>2</sup> x 0.6	=	<b>1.560 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>			<b>4.000 m<sup>2</sup></b>

## 6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 6.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2010 – 3. Punktuelle Änderung) der Stadt Dornhan weist das Gebiet „Gartenweg“ als „gemischte Baufläche“ aus.

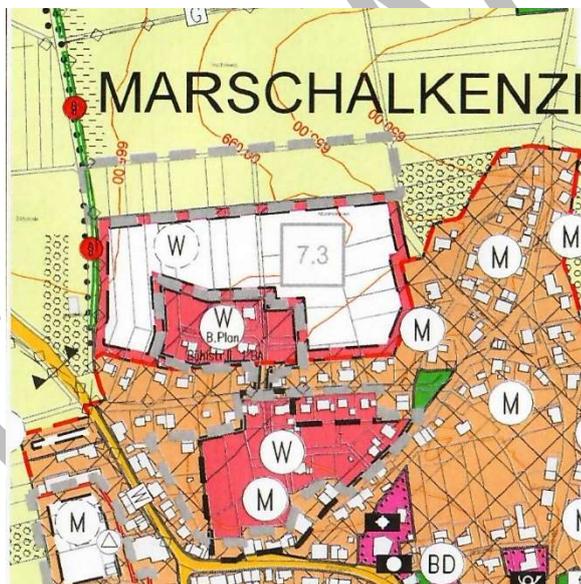


Bild 1: Auszug aus dem FNP 2010 – 3. Punktuelle Änderung

Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) Satz 2 BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

## 6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan „Gartenweg“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

## 6.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald – Baar – Heuberg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Somit stehen keine raumordnerischen Punkte der Planung entgegen.



Bild: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 2003

## 7. **LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Marschalkenzimmern. Das Rathaus und die Kirche sind in unmittelbarer Nähe.



Bild: Übersichtsplan – Lage in der Ortschaft

Das Plangebiet wird durch die Ortsstraßen „Gartenweg“, „Burgstraße“ und „Brunnenstraße“ begrenzt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch bestehende Hausgärten geprägt. Hier sind nur wenige Strukturen vorhanden. An der östlichen Gebietsgrenze ist ein markanter Walnussbaum vorhanden. Dieser wird durch die Planung nicht berührt. Die Topographie stellt sich im Gebiet als in Teilen recht bewegt dar.

Innerhalb des Gebiets befindet sich eine Doline. Diese wurde nach Aufzeichnungen der Stadt auch als Mülllagerplatz genutzt. Im weiteren Verfahren soll diese wasserwirtschaftliche Zwecke erfüllen. Hier sind weitere Erkundungen notwendig. Gleichmaßen gilt dies für noch bestehende Gründungen von bereits abgebrochenen Gebäuden.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet ansonsten ausgeräumt dar und weist keine markanten, landschaftlich prägende Elemente auf. Schutzgebiete oder Biotop sind von der Planung nicht berührt.

## **8. PLANUNGSKONZEPT**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus nach § 4 BauNVO und als „Mischgebiet (MI)“ nach § 6 BauNVO gewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeit setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur der Stadt Dornhan.

Im Bereich der Flächen des „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets städtebaulich nicht vereinbar sind.

Bei Gartenbaubetrieben sind in aller Regel Flächen von mehr als 1 ha notwendig, um hier einen Betrieb etablieren zu können. Gleichmaßen sind die Grundstücksverhältnisse und die Topographie schwierig für eine derartige Nutzung.

Bei Tankstellen ist es in aller Regel wichtig, dass diese von den Hauptverkehrsstraßen gut anbindbar sind und eine leistungsfähige Anbindung haben. Da der Gartenweg hier die einzige Möglichkeit der Anbindung darstellt, kann von einer ordnungsgemäßen Anbindung einer Tankstelle nicht ausgegangen werden. Gleichmaßen ist die Lage des Gebiets nicht vorteilhaft für eine publikumsabhängige Nutzung einer Tankstelle.

Aufgrund der vorgenannten Punkte werden die beiden Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Hinsichtlich der allgemein zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe hat sich der Gemeinderat ebenfalls zu einem Ausschluss dieser Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ entschieden. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebiets sind hier Gewerbebetriebe mit Anlieferung und Parkierung für Mitarbeiter städtebaulich nachteilig. Gleichmaßen ist die Verkehrsführung im „Gartenweg“ und in der „Planstraße A“ nicht für regelmäßigen gewerblichen Ziel- und Quellverkehr ausgelegt.

Auch die nach § 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Diese Anlagen werden vorwiegend auch in den Ruhezeiten und an Wochenenden frequentiert, so dass hier Konflikte vorprogrammiert wären.

Gleichmaßen sind die Flächen und Verkehrswege nicht für die Besucherströme und deren Bedürfnissen nach Parkraum ausgelegt.

Im Bereich des „Mischgebiets (MI)“ nach § 6 BauNVO sind aufgrund der Gemengelage und der Nähe zu den Wohngebieten besondere Umstände vorhanden, die in der Planung berücksichtigt werden müssen.

Analog zu den Flächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelten die Voraussetzungen hinsichtlich der Gartenbaubetriebe und der Tankstellen in ähnlicher Art und Weise.

Bei Gartenbaubetrieben sind in aller Regel Flächen von mehr als 1 ha notwendig, um hier einen Betrieb etablieren zu können. Hier sind auch im Mischgebiet nicht annähernd solche Flächen vorhanden, dass ein solcher Betrieb angesiedelt werden könnte.

Bei Tankstellen ist es in aller Regel wichtig, dass diese von den Hauptverkehrsstraßen gut anbindbar sind und eine leistungsfähige Anbindung haben. Da der Gartenweg hier die einzige Möglichkeit der Anbindung darstellt, kann von einer ordnungsgemäßen Anbindung einer Tankstelle nicht ausgegangen werden. Gleichmaßen ist die Lage des Gebiets nicht vorteilhaft für eine publikumsabhängige Nutzung einer Tankstelle.

Aufgrund der städtebaulichen Situation und der Nähe zu den Wohngebieten sind besondere Umstände vorhanden, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten erfordern. Dies gilt sowohl für die nach § 4 BauNVO allgemein wie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Auch hier ist es nicht darstellbar, wie eine mögliche Parkierung der potentiellen Besucher einer Vergnügungsstätte gewährleistet werden könnte. Diese sind bisher bereits spärlich vorhanden und können auch in der Nachbarschaft nicht abgedeckt werden. Im Gartenweg sind aufgrund der beengten Situation keine Parkierungsflächen möglich.

**In gleicher Weise gilt dies auch für den Ausschluss für Anlagen für kirchliche Zwecke. Hier sind punktuell eine Vielzahl an Besucher zu erwarten; Parkierungsmöglichkeiten sind weder im Plangebiet noch im Umfeld in erforderlicher Zahl vorhanden.**

Aber auch die Nähe zur Wohnbebauung stellt einen wichtigen Belang dar, um diese Nutzungen auszuschließen. Hier ist vor allem auch der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ein wichtiger Belang in der Abwägung.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aus der bebauten Umgebung des Plangebietes wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und werden durch Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstückgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten, wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den angrenzenden Beständen an der „Burgstraße“ und im „Gartenweg“ wird mit überwiegend 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich der Standorte für Mehrfamilienhäuser wird ein weiteres Geschoss zugelassen, um hier kompakter bauen zu können und somit auch verdichtete Bauweisen im Baugebiet zu ermöglichen. Zum einen ist der Bedarf an Wohneigentum in Dornhan spürbar vorhanden, zum anderen verfolgt die Stadt Dornhan das Ziel, dass mit Flächen sparsam umgegangen werden soll, und somit nach Möglichkeit mehr Einwohner je ha untergebracht werden sollten, wenn die städtebaulich vertretbar ist. Im Bereich Gartenweg kann dies durchaus vertreten werden.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die Grundflächenzahl auf 0,40, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. In einem Teilbereich mit 3-geschossiger Bebauung wird allerdings eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 festgesetzt, da hier Mehrfamilienhäuser möglich sein sollen. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässige maximale mögliche Größe. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig.

Im Bereich des Mischgebiets wird der vorherrschende Maßstab aufgenommen und die Grundflächenzahl auf 0,6 die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, wird im ganzen Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m. ü. NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Firsthöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt bei Dächern ohne First definiert. Die Höhenentwicklung wurde aus den bestehenden baulichen Strukturen von Dornhan übernommen.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl im „Allgemeinen Wohngebiet“ setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig sein sollen. Ausgenommen davon sind die Flächen mit 3 möglichen Vollgeschossen. Hier wären auch 9 WE / Gebäude möglich.

### **8.3 Bauweise**

Der Bebauungsplan sieht vor, dass für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ eine „offene Bauweise“ (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Damit werden die städtebaulichen Parameter der angrenzenden Baugebiete fortgeführt.

### **8.4 Verkehr**

#### **8.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrliche Erschließungssystematik ist konkret am Bestand orientiert. So garantiert die Dimensionierung und Systematik der verkehrlichen Erschließung die verkehrssichere Realisierung des Gesamtkonzepts.

Der Bebauungsplan „Gartenweg“ wird über 1 Anschlussstelle am „Gartenweg“ verkehrlich erschlossen.

Die Planstraße A wird dann in das Plangebiet geführt und erschließt beidseitig die Baugrundstücke.

Die künftige Straße wird mit einer Ausbaubreite von 6,0 m vorgesehen und ohne straßenbegleitenden Gehweg vorgesehen. Dies ist aufgrund des nur sehr geringen Verkehrsaufkommens und der Verpflichtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angebracht. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 12 m vorgesehen.

Da die Ausmaße der Müllfahrzeuge in den vergangenen Jahren immer mehr zugenommen haben, ist es hier nicht mehr problemlos möglich, dass die Fahrzeuge auf herkömmlichen Wendenanlagen wenden können. Nach Auskunft der Abfallwirtschaft wäre hier eine Wendeanlage von ca. 25 m Durchmesser notwendig. Dies wäre eine enorme Flächenversiegelung innerhalb des Gebiets. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass hier im Bereich der Einmündung zum „Gartenweg“ sogenannten Müllsammelplätze bereitgestellt werden, damit das Abholungsunternehmen nicht in Plangebiet fahren muss. Damit wird die Sicherheit auf öffentlichen Straßen gestärkt.

#### **8.4.2 Fußgänger**

Das Plangebiet wird als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Somit werden keine straßenbegleitenden Gehwege vorgesehen. In den weiteren Planungen wird hier mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde eine Ausweisung einer 30-Zone oder gar Spielstraße gesprochen. Ein verkehrsberuhigter Bereich wurde vom Gemeinderat nicht in Erwägung gezogen.

### **8.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung berücksichtigt, bzw. ist durch die Planung nicht betroffen.

### **8.4.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. In den örtlichen Bauvorschriften wurde – abweichend von der LBO – festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Damit möchte die Stadt Dornhan auf die immer größer werdende Fahrzeugdichte reagieren. Die Abweichung von der LBO begründet sich insbesondere auch aus der ländlichen Struktur Dornhans. In diesen Regionen sind die Menschen weit stärker auf das KFZ angewiesen als beispielsweise in Ballungsräumen. Insbesondere liegt dies auch daran, dass die Bevölkerung vermehrt auf „pendeln“ zum Arbeitsplatz angewiesen ist und damit einen PKW benötigt. Der Ausbau des ÖPNV im ländlichen Raum ist bisher auch noch nicht so erfolgt, dass dieser die Nutzung des PKW größtenteils ersetzen könne. Somit sind hier auch wesentlich mehr Stellplätze erforderlich. Gleichermäßen möchte der Gemeinderat dem „Parken am Straßenrand“ – aufgrund fehlender Stellplätze entgegenwirken.

## **9. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **9.1 Wasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der „Burgstraße“ und des „Gartenwegs“. Die notwendigen Kapazitäten werden bereits vorgehalten.

### **9.2 Abwasserableitung**

Die anfallenden Schmutzwässer werden in den bestehenden Mischwasserkanal in der „Burgstraße“ geleitet. Ausreichende Kapazitäten sind in dieser bestehenden Kanalisation vorhanden. In den Mischwasserkanal werden ausschließlich häusliche Schmutzwässer geleitet.

Die anfallenden Regenwässer aus Dach- und Hofflächen werden in eine neu herzustellende Retentions- und Versickerungsanlage im nördlichen Bereich des Plangebiets geleitet und dort entsprechend zurückgehalten. Hier ist bereits eine Doline vorhanden, welche als natürlicher Retentionsraum

fungieren kann. Entsprechende Nachweise werden verfahrensbegleitend erfolgen.

Der Gemeinderat hat vor einigen Jahren für den Stadtteil Weiden eine Entsiegelungsprogramm beschlossen, welches die Versickerung der Regenwässer auf den privaten Grundstücken fördert (vgl. Entsiegelungskonzepts – Weiden“ des Büro ISW, Neustetten). Diese Entlastung des Mischwasserkanals soll auch bei den künftigen Baugebieten der Stadt Dornhan umgesetzt werden. In den örtlichen Bauvorschriften wurde hierauf verwiesen und entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Das Konzept wird im Stadtteil Weiden bisher angewandt und zeigt große Erfolge. Das Konzept kann problemlos auch auf Marschalkenzimmern übertragen werden.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netze BW durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

### **9.4 Fernmeldetechnik**

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

### **9.5 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

## **10. UMWELTPRÜFUNG**

### **10.1 Anlass und Inhalt der Umweltprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Gartenweg<< in Marschalkenzimmern ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im vereinfachten Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst teilweise bereits nach § 34 Innenbereichsflächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen sind bisher teils bebaut, bebaubar oder als Haugarten genutzt. Die mögliche Nachverdichtung der Innenbereichsflächen soll überwiegend im Bereich Misch- und Wohnnutzung liegen.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohn- und Mischgebiets von Marschalkenzimmern an. Dies war vor allem auch ein wichtiger Grundsatz in der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets. Durch den vorliegenden Entwurf konnten hier negative Auswirkungen an die benachbarte Bebauung ausgeschlossen werden.

Die bestehende und künftige Wohn- und Mischnutzung kann als verträglich erachtet werden, da hier die Planung auch insbesondere auf deren Schutz und Berücksichtigung abgehoben hat.

Naherholungsflächen sind durch die Planung gleichermaßen nicht berührt.

### **Schutzgut Boden**

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit zu ca. 35 % versiegelt. Somit sind in diesen Bereichen keine Bodenfunktionen gemäß Heft 31 mehr vorhanden. Es ist somit von einer worst-case Situation auszugehen. Die Grundflächenzahl wird in diesen Teilen des Plangebiets künftig auf 0,6 begrenzt. Durch die Aufstellung eines B-Plans konnten auch Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden. (z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form). Somit ist festzuhalten, dass durch die Planung das Schutzgut Boden teils deutlich verbessert wird.

In den bisher nicht versiegelten Flächen werden überwiegend Wohnbauflächen entstehen. Diese müssen eine GRZ von 0,4 einhalten. Durch künftige Bebauungen werden hier Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen. Dies sind aber nach den Vorgaben des § 13a BauGB als hinnehmbar zu werten und müssen auch nicht ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Die mittlerweile bestehende und die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die die Versiegelung der Offenlandflächen ist bereits eine Verminderung der Kaltluftentstehung vorhanden.

Durch die weitere Versiegelung der Flächen wird hier keine Verbesserung stattfinden.

Hinsichtlich des Ausstoßes an CO<sub>2</sub> ist festzuhalten, dass durch mögliche Neubauten eine gewisse Menge an CO<sub>2</sub> ausgestoßen wird. Dies liegt in der Natur der Sache, vor allem auch aufgrund der Verwendung von Beton und der Umsetzung der Baumaßnahme durch Baumaschinen. Die künftigen Bauwerke sind aber an den gängigen Richtlinien auszurichten und werden extrem energiesparend sein. Dies wird zu einer nachhaltigen Einsparung an CO<sub>2</sub> im Rahmen der Unterhaltung und des Betriebs der Gebäude führen. Somit werden weite Teile des CO<sub>2</sub> Ausstoßes über die Betriebszeit der Gebäude kompensiert.

### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Die Beeinträchtigungen sind durch Bestandsgebäude und mögliche Zulässigkeits nach § 34 BauGB schon vorhanden. Die bestehende Wiesen- und Zierrasenflächen ist zwar wertvoll, aber nach § 13 a BauGB als bereits ausgeglichen zu sehen.

Durch die Änderungsplanung können Außenbereichsflächen geschont werden, die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sicherlich noch hochwertiger und ohne Vorbelastungen wären.

Nach § 13 a BauGB gelten die Eingriffe in das Schutzgut Boden als ausgeglichen. Ökologische und bodenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht sowie auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz verzichtet werden; der Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren als bereits erbracht zu bewerten.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Planungsüberlegungen wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durch das Büro Burkhard Sandler durchgeführt und in einer Habitatspotentialanalyse aufgearbeitet und dargestellt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt,

der dieser Begründung als Anlage beiliegt. **Entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.**

## **11. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen werden in einem eigenständigen Verfahren durchgeführt.

## **12. GEOLOGIE**

### **12.1 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **12.2 Geotechnik**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Es wurde folgender Hinweis nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

*Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Aufschlussdatenbank befindet sich eine Verkarstungsstruktur innerhalb des Plangebietes (Flurstücksnr. 112/6), welche auch in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eingetragen ist.*

*Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

## **13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **13.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Stadt zum Ausdruck, dass der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungs- und Architekturformen und somit einen maximalen Spielraum einräumt.

Des Weiteren möchte die Stadt zum Ausdruck bringen, dass durch eine freie Dachgestaltung auch die Möglichkeit der Nutzung von regenerativen Energien und deren gestalterischen Umsetzung gefördert werden soll. Deshalb wird in den örtlichen Bauvorschriften auch explizit erwähnt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind. Aus gestalterischen Gründen sind diese aber parallel zu Wand- oder Dachflächen anzuordnen.

### **13.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind generell bis 1,5 m zulässig. Allerdings unterscheidet die Planung dabei nach unterschiedlichen Formen der angrenzenden Nutzungen und der damit unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit.

Angrenzend an die öffentlichen Erschließungswege ohne separaten Gehweg sowie angrenzend an landwirtschaftliche Erschließungswege, muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5m eingehalten werden. Gleichmaßen gilt dies auch für landwirtschaftliche Flächen. Damit kommt die Planung der Sicherheit auf Verkehrswegen und der Angrenzer der landwirtschaftlichen Fläche entgegen und somit auch den Belangen dieser Fläche .

### **13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Ebenfalls schließt die Planung die Zulässigkeit von Antennen für Funkamateuren und Radionutzung aus. Gleichmaßen werden Antennen und Sendeanlagen für kommerzielle Nutzung ausgeschlossen. Dieser Grundsatz leitet sich aus Landesordnung § 74 (1) ab, wonach gestalterische Gesichtspunkte in die Planung einfließen können.

### **13.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen Rechnung tragen. Somit sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtanlagen nicht zulässig. Gleichmaßen setzt die Planung auch

fest, dass Werbungen nur am Ort der Leistung zulässig sind. Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen.

## 14. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteil %
Wohngebiet	6.100 m <sup>2</sup>	0,61 ha	56 %
Mischgebiet	2.600 m <sup>2</sup>	0,26 ha	24 %
Straßen und Wege	1.000 m <sup>2</sup>	0,10 ha	9 %
Pflanzfestsetzung PFF 2	1.000 m <sup>2</sup>	0,10 ha	9 %
Pflanzfestsetzung PFF 4	100 m <sup>2</sup>	0,01 ha	2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.800 m<sup>2</sup></b>	<b>1,08 ha</b>	<b>100 %</b>

### 14.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet 0,4  
 Mischgebiet 0,6

### 14.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet 0,8 / 1,2  
 Mischgebiet 1,2

### 14.4 Anzahl der Baugrundstücke

Wohnbaugrundstücke geplant 7

### 14.5 Anzahl der Wohneinheiten

Geplant 35

## 15. KLIMASCHUTZ

Nach § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Nachfolgend werden die CO<sub>2</sub>-Auswirkungen durch das Planvorhaben beschrieben und bewertet:

Durch die Planung und vor allem deren spätere Umsetzung werden hauptsächlich folgende CO<sub>2</sub>-relevanten Emissionen entstehen:

1. Ausstoß von CO<sub>2</sub> und Abgasen durch Baumaschinen
2. Ausstoß von CO<sub>2</sub> und Abgasen durch künftigen Verkehr
3. Versiegelung von Flächen durch Straßen und Gebäude und somit Reduzierung der Freilandflächen
4. Ausstoß von CO<sub>2</sub> durch energieaufwändige Baustoffe (bsp. Asphalt und Beton)
5. Ausstoß von im Boden gebundenen CO<sub>2</sub> durch Bearbeitung der Böden durch Baumaschinen

Durch die Planung und vor allem deren spätere Umsetzung werden hauptsächlich folgende CO<sub>2</sub>-Einsparungen einhergehen können:

1. Erzeugung von klimaneutralem Strom durch Festsetzung von 5kWp bzw. 10 kWp Leistung der zu installierenden Photovoltaikanlagen. Insgesamt kann hier von ca. 40 kWp für das gesamte Baugebiet ausgegangen werden.
2. Durch die Festsetzung der PV-Leistung ist eine Unterstützung der Wärmepumpen durch eigenproduzierten, klimaneutralen Strom hervorragend geeignet. Dies stellt eine enorme Einsparung an fossilen Brennstoffen dar.
3. Die Planung empfiehlt ausdrücklich Bauen in Holzbauweise zur Reduzierung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch Baustoffe.
4. Durch die Planung entstehen ausschließlich hocheffiziente und klimafreundliche Gebäude, die nachhaltig sehr viel CO<sub>2</sub> einsparen.
5. Durch Pflanzgebote entstehend Hausgärten und Offenlandflächen sowie insgesamt ca.20 zusätzliche neue Bäume, die insgesamt ca. 0,25 to an CO<sub>2</sub> jährlich binden.
6. Reduzierung von Aushub und Erdarbeiten im Rahmen der Erschließung durch entsprechende planerische Vorgaben. Hier auch Berücksichtigung von Möglichkeiten der CO<sub>2</sub>-Einsparung im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung der Bauleistungen.

Insgesamt kann man feststellen, dass durch das Baugebiet vor allem kurzfristig in der Bauphase des Gebiets und der Häuser CO<sub>2</sub> emittiert wird, dieses aber über die Nutzungsdauer eines Gebäudes von ca 100 Jahren durch hocheffiziente Gebäudetechnik und Gebäude nachhaltig reduziert und eingespart werden kann.

Durch die Entwicklung des Gebiets und die zu erwartende innere Durchgrünung, welche durch zahlreiche Pflanzgebote festgesetzt wurde, ist zu erwarten, dass hier eine Klimaneutralität zumindest langfristig erreicht werden kann. Die Planung berücksichtigt somit auch die Vorgaben des § 13 KSG.

## 16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Die Planung ist zur kurz- bis mittelfristigen Umsetzung und nach konkretem Bedarf angelegt.

### **Aufgestellt:**

Dornhan den 15.05.2023 / 03.06.2024

geändert am 23.09.2024 / 17.02.2025

.....  
**Markus Huber**

Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Dornhan, den

.....  
**Markus Huber**

Bürgermeister