

STADT

DORNHAN

LANDKREIS

ROTTWEIL

Flächennutzungsplan 2010

>> 2. Punktuelle Änderung<<

ENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemeine Rechtsgrundlagen
2.	Wohnbauentwicklung
2.1	Bevölkerungsentwicklung
2.2	Entwicklung Belegdichte
2.3	Szenarien zum Wohnflächenbedarf
2.4	Prognosen für die weitere Entwicklung des Wohnflächenbedarfs
2.5	Berechnung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs bis 2030
2.6	Weitere Wohnbauentwicklung
3.	Gewerbliche Entwicklung
3.1	Ausgangslage
3.2	Planungsaspekte
3.3	Weitere Flächenausweisungen - Gewerbe
5.	Liste der Änderungsereiche
6.	Erläuterung und Begründung zu den Änderungsbereichen

1. ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

In § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Grundsätze der Bauleitplanung eindeutig geregelt. Bebauungspläne sind nach § 1 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei stellt der Flächennutzungsplan (FNP) eine vorbereitende Bauleitplanung dar, auf deren Grundlage der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan (B-Plan) entwickelt wird.

Bauleitpläne sind grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. In § 1 (1) – (5) BauGB sind die wesentlichen Aufgaben und Kriterien der Aufstellung von Bauleitplänen beschrieben. Zusammengefasst werden diese Ziele und Aufgaben wie folgt beschrieben:

1. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen.
2. Bauleitpläne sind verträglich mit dem allgemeinen Klimaschutz zu entwickeln, und sollen städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. weiterentwickeln.
3. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und miteinander gerecht abzuwägen.

Der vorbereitende Bauleitplan, der Flächennutzungsplan (FNP) ist speziell in § 5 BauGB geregelt.

Wichtige Regelungen dabei sind:

- a) Im Flächennutzungsplan (FNP) ist, für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.
- b) Der Flächennutzungsplan (FNP) soll spätestens alle 15 Jahre nach seiner erstmaligen Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 (3) Satz 1 erforderlich geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

Die Stadt Dornhan (Dornhan, Bettenhausen, Busenweiler, Fürnsal, Gundelshausen, Leinstetten, Marschalkenzimmern und Weiden) stellt einen eigenen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt auf. Federführendes Gremium ist dabei der Gemeinderat der Stadt Dornhan.

Der Gemeinderat hat am **06.06.2011** die 1. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2010 beschlossen.

Die Genehmigung der 1. Punktuellen Änderung des FNP 2010 wurde vom Landratsamt Rottweil am **22.09.2011** erteilt. Rechtswirksam ist er seit **28.10.2011**.

Nachdem seit der Genehmigung nunmehr Jahre vergangen sind, ergaben sich mittlerweile sowohl in Dornhan als auch in den einzelnen Stadtteilen erweiterte Plan-

Überlegungen hinsichtlich städtebaulicher Ordnung der Gemeindegebiete und auch hinsichtlich der baulichen Entwicklung der Stadtteile. Gleichmaßen sind in den vergangenen Jahren einige Änderungen aufgelaufen, die nachrichtlich in den FNP eingebaut werden sollten.

Im Rahmen der 2. Punktuellen Änderung sollen gewerbliche Entwicklungsflächen geschaffen bzw. getauscht und Sondergebietsflächen geschaffen und getauscht werden. Gleichmaßen sollen die bauleitplanerischen Entwicklungen der vergangenen 5 Jahre berichtend in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Im Vorfeld der Aufstellung der 2. Punktuellen Änderung des FNP 2010 wurde mit dem Landratsamt Rottweil das Verfahren einvernehmlich besprochen.

Der Regionalplan soll planungsrechtliche Grundlage eines Flächennutzungsplans sein. Im Regionalplan 2003 des Regionalverbandes Schwarzwald – Baar – Heuberg ist Dornhan als "Kleinzentrum" (Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-heuberg 2003, Strukturkarte) eingestuft. Das bedeutet, dass hier mit weiterer Siedlungsentwicklung gerechnet werden muss, sowohl gewerblich als auch als Wohnstandort. Wanderungsgewinne und weitere Gewerbeansiedelungen sind in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Diese Ziele der Regionalplanung sind sowohl bei der Begründung, als auch bei der Bemessung der Entwicklungsflächen berücksichtigt worden.

2. Wohnbauentwicklung

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die bisherigen Wohnbauaktivitäten gingen in den vergangenen Jahrzehnten mit stetiger Zunahme der Bevölkerung einher. Im Zeitraum der Wirksamkeit des bisherigen FNP 2010 stieg die Bevölkerung in Dornhan von 6048 auf 6115 (1995 -2010) um 67 Einwohner an. Dieser Trend wird nun bis zum Zieljahr 2030 nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg gebremst, bzw. wandelt sich zur Stagnation und Rückgang der Bevölkerung (siehe nachfolgende Tabelle 1 +2).

Stadt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dornhan	5950	5932	5912	5893	5872	5851	5829	5807	5785	5764	5742	5720	5700	5679	5659

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2016 – 2030 (in absoluten Einwohnerzahlen), Quelle: Statistisches Landesamt Baden - Württemberg

Gesamtabnahme Dornhan : $291 = \text{EwZ}_1$ (2016 bis 2030)

Stadt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dornhan	0,00	-0,31	-0,34	-0,33	-0,36	-0,36	-0,38	-0,38	-0,38	-0,36	-0,39	-0,39	-0,35	-0,37	-0,35

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2016 – 2030 (in Prozent)

jährliche Gesamtabnahme Dornhan (Durchschnitt) : $0,36 \%$ (2016 – 2030)

2.2 Belegdichte (EW/Haushalt): (Quelle : Statisches Landratsamt; Stuttgart)

	1961	1970	1987	2011
Dornhan	3,1	3,1	2,8	2,5

Tabelle 3: Entwicklung der Belegdichte 1961 – 2030 (in Einwohner je Wohneinheit)

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl (vgl. Ziffer 2.1 - Tabelle 1 +2) ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnungsbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wieviel Personen pro Wohneinheit leben. Während im Jahre 1987 noch 2,8 Personen pro Wohneinheit verzeichnet wurden, sank dieser Wert bis zum Jahre 2006 auf 2,5 Personen je Wohneinheit. Bis Zum Zieljahr 2030 kann man von einem weiteren Rückgang der Belegdichte ausgehen.

Die Abnahme der Belegdichte ist durch den klaren Trend zu kleineren Haushalten begründet. Vor allem auch der stark wachsende Anteil von Single-Haushalten fördert diese Tendenz erheblich.

Unter Berücksichtigung dieses Trends sowie der Szenarien der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Ziffer 2.1 – Tabelle 1+2) ergeben sich verschiedene Szenarien für den Wohnungsbedarf:

2.3 Szenarien zum Wohnflächenbedarf

Szenario 1:

Die Einwohnerzahl bleibt stabil auf dem Niveau des Jahres 2016. Aufgrund der abnehmenden Belegungsdichte (Vorgaben Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise, MVI Baden-Württemberg; 0,3 % / Jahr) ist anzunehmen, dass bis zum Jahr 2030 ein weiterer Bedarf entsteht. In Szenario 1 wird der Ansatz aus der Plausibilitätsprüfung für Bauflächennachweise des Ministeriums für Infrastruktur und Verkehr angesetzt. Der Wert beträgt 0,3 % / Jahr.

	Einwohnerzahl 2016	Abnahme Belegdicht in % pro Jahr	Fiktiver EW- Zuwachs bis 2030
Dornhan	5950	0,3	268 EW

Tabelle 4: Fiktive Berechnung der Einwohnerzahl nach Szenario 1

Der errechnete EW-Zuwachs ist eine fiktive Zahl. Anhand dieser können dann die benötigten Wohneinheiten errechnet werden.

Szenario 2:

Die Einwohnerzahl folgt den vom statistischen Landesamt errechneten Daten (vgl. Ziffer 2.2 – Tabelle 1 + 2). Aufgrund der abnehmenden Belegungsdichte (Vorgaben Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise, MVI Baden-Württemberg; 0,3 % / Jahr) ist anzunehmen, dass bis zum Jahr 2030 ein weiterer Bedarf entsteht.

	Einwohnerzahl 2016	Abnahme Belegdicht in % pro Jahr	Fiktiver EW-Zuwachs (Belegung)	Fiktiver EW-Abnahme (Tabelle 1)	Fiktive EW-Abnahme bis 2030
Dornhan	5950	0,3	268 EW	-291 EW	-23 EW

Tabelle 5: Fiktive Berechnung der Einwohnerzahl nach Szenario 2

Der errechnete EW-Zuwachs ist eine fiktive Zahl. Anhand dieser können dann die benötigten Wohneinheiten errechnet werden.

Szenario 3:

Die Einwohnerzahl steigt entgegen den Kalkulationen des statistischen Landesamtes um 0,1 % jährlich in Dornhan an (Gründe vgl. Ziffer 2.4). Aufgrund der abnehmenden Belegungsdichte (Vorgaben Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise, MVI Baden-Württemberg; 0,3 % / Jahr) ist anzunehmen, dass bis zum Jahr 2030 ein weiterer Bedarf entsteht.

	Einwohnerzahl 2016	Abnahme Belegdicht in % pro Jahr	Fiktiver EW-Zuwachs (Belegung)	Fiktiver EW-Zuwachs (Tabelle 1)	Fiktive EW-Zuwachs bis 2030
Dornhan	5950	0,3	268 EW	83 EW	348 EW

Tabelle 6: Fiktive Berechnung der Einwohnerzahl nach Szenario 3

Der errechnete EW-Zuwachs ist eine fiktive Zahl. Anhand dieser können dann die benötigten Wohneinheiten errechnet werden.

Die einzelnen Szenarien spannen einen Korridor auf, in welchem sich die künftige Bevölkerungsentwicklung abspielen könnte.

2.4 Prognosen für die weitere Entwicklung des Wohnflächenbedarfs

Abnahme der Belegungsdichte

Generell lässt sich feststellen, dass der Wohnflächenbedarf bei gleichzeitiger Abnahme der Belegungsdichte in den vergangenen Jahren in der Gesamtstadt stetig gestiegen ist. Nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird sich die Zahl der Haushalte weiter erhöhen, wobei die Zahl der

Ein- und Zwei-Personenhaushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Vier- bis Fünf-Personenhaushalte zunehmen wird.

Folgende Gründe sind dafür verantwortlich:

- a) Durch zunehmenden Wohlstand wird die Nachfrage nach Wohnraum größer
- b) Bisherige, traditionelle Familienstrukturen sind weiter abnehmend
- c) Stetiger Anstieg der Zahl der Alleinerziehenden
- d) Die Zahl der alleine lebenden Senioren nimmt stetig zu
- e) Zunahme des Altenquotients
- f) Spätere Familiengründung

Die Stadt Dornhan liegt mit ihrer bisherigen Belegungsdichten etwa im Durchschnitt des Landkreises Rottweil (Belegungsdichte in 2015 bei 2,3 EW/WE).

Planungshintergründe

• **Bevölkerungswachstum**

Nach Ziffer 2.1 (Tabelle 1 + 2) wird die Bevölkerungsentwicklung von Dornhan moderat zurückgehen. Hier ist die Stadt bestrebt, die Berechnungen des Statistischen Landesamtes entgegen zu wirken. Dazu sind in der Gesamtstadt folgende Maßnahmen in den letzten Jahren erfolgt:

- Die Kinderbetreuung ist in Dornhan vorbildlich und ermöglicht es beiden Elternteilen zu arbeiten. Dadurch ist ein ganz entscheidender Faktor zur Gewinnung junger Familien mit Kindern in Dornhan gegeben.
- In Dornhan gibt es keinerlei Beschränkungen für Zuzug, d.h. durch die Zunahme an Gewerbe ist hier mit Neubürgern zu rechnen. Dies zeigt sich derzeit schon am Interesse am Neubaugebiet „Fürnsaler Steig III“ (Dornhan) und den Neubaugebieten „Bühlstraße II“ (Marschalkenzimmern) sowie „Forstegert“ (Weiden). Vor allem in „Fürnsaler Steig III“ sind die Flächen bebaut bzw. vermerkt, so dass die Stadt in naher Zukunft weitere Überlegungen anstellen muss. Das Baugebiet „Bühler Höhe IV“, als Fläche für verdichtete Bauweisen, ist ebenfalls sehr gefragt und steht demnächst zur Erschließung an.
- Die Grundversorgung ist in Dornhan durch Lebensmittelmärkte in der Stadt gegeben. Die Stadtteile sind gut an die Versorgung in Dornhan angeschlossen.
- Dornhan ist ein weiter expandierender Wirtschaftsstandort. Es ist eine klare Tendenz feststellbar, wonach die Arbeitnehmer verstärkt im Ort des Betriebsstandorts wohnen.

• **Förderung von Eigentumsbildung**

Tendenziell liegen die Schwerpunkte des Wohnungsbaus auch weiterhin in der Eigentumsbildung. Dies gilt auch für Dornhan. Der Trend zum Ein- oder

Zweifamilienhaus ist ungebrochen. Änderungen sind hier mittelfristig keinesfalls zu erwarten. Dornhan hat sich in den vergangenen beiden Jahren allerdings enorm mit der Thematik des verdichteten Wohnungsbaus beschäftigt. In den vergangenen Jahren sind zahlreiche Mehrfamilienhäuser projektiert und gebaut worden. Viele davon im Bereich innerörtlicher Flächen.

Im Jahr 1986 waren in Dornhan 72 % aller Gebäude Einfamilienhäuser, 25 % Zweifamilienhäuser und nur 3 % Mehrfamilienhäuser.

Im Jahr 2014 waren in Dornhan 70 % aller Gebäude Einfamilienhäuser mit einer Wohnung (1373 Stück). 23 % aller Gebäude waren Zweifamilienhäuser mit 2 Wohnungen (432 Stück). Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen waren mit einem Anteil von 8 % (122 Stück) vorhanden.

Es ist ersichtlich, dass sich der Anteil an Mehrfamilienhäusern gesteigert hat und wohl auch weiter steigern wird, allerdings werden in Dornhan sicherlich weiterhin vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden.

- **Stärkung aller Teillorte**

Die Stadt Dornhan hat in ihren Planüberlegungen ganz klar formuliert, dass höchsten Wert darauf gelegt wird, dass alle Stadtteile ausreichend mit Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2030 versorgt sein müssen, damit hier kein Ungleichgewicht in der Struktur der Gemeinschaft entstehen kann. Alle 8 Stadtteile sind in ihrer Eigenart attraktiv als Wohnort und sollen dies auch weiter sein.

- **Nachhaltige Siedlungsentwicklung**

In den künftigen Wohngebieten der Stadt Dornhan soll eine angemessene Einwohner- und Bebauungsdichte zugrunde gelegt werden, die sich einerseits an den bestehenden Strukturen und dem örtlichen Bedarf orientiert. Durch die Baulandpreisentwicklung der letzten Jahre ist hier sicherlich aber auch zu berücksichtigen, dass die einzelnen Bauplatzgrößen nicht mehr die Dimension früherer Jahre haben werden. Hier wird eine Verdichtung stattfinden.

2.5 Berechnung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs bis 2030

Nachfolgend ist eine Berechnung zusammengestellt, entsprechend dem Bauflächennachweis gemäß den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“, wie vom Land Baden –Württemberg vorgegeben.

Folgende Berechnungsfaktoren sind dadurch vorgegeben:

- Rückgang der Belegungsdichte von Wohnungen
- Einwohnerprognose des statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Wohnungsersatzbedarf
- Einwohnerdichte Landesvorgaben

Der zusätzliche Wohnflächenbedarf errechnet sich aus dem Belegdichterückgang und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum, gemäß den Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes. Neben dem prognostizierten Einwohnerzuwachs wird eine fiktive Einwohnerentwicklung durch den Rückgang der Belegdichte errechnet und die Einwohnerdichte festgelegt. Wohnungsersatzbedarf kommt nur noch zum Tragen, wenn hierfür eine plausible Erklärung dargelegt werden kann. Bei den vorliegenden Berechnungen wird er nicht berücksichtigt.

Rückgang der Belegungsdichte

Die Belegdichte in der Verwaltungsgemeinschaft liegt ca. im Landesschnitt und im Kreisschnitt (Land: 2,5 EW/WE, Kreis: 2,1 EW/WE).

Der Ansatz von 0,3 % pro Jahr, wie es das Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ vorsieht für Dornhan gerechtfertigt, da es keine Hinweise oder Sondersituationen für Dornhan gibt, welche einen stärkeren Rückgang der Belegdichte annehmen lassen könnten. Der Wert von 0,3 %/Jahr wird in den kommenden Berechnungen angesetzt.

Einwohnerprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Aus Ziffer 2.1 (Tabelle 1 und 2) kann zusammenfassend folgende errechnete Bevölkerungsabnahme zu Grunde gelegt werden:

Gesamtabnahme

Dornhan : - 291 = EwZ₁ (2016 bis 2030)

Fiktive Einwohnerentwicklung

Als wahrscheinlichstes Szenario aus den in Ziffer 2.3 dargestellten Szenarien ist das Szenario 2 anzusehen und stellt somit die Grundlage der weiteren Berechnungen dar.

	Einwohnerzahl 2016	Abnahme Belegdicht in % pro Jahr	Fiktiver EW- Zuwachs (Belegung)	Fiktiver EW- Abnahme (Tabelle 1)	Fiktive EW- Abnahme bis 2030
Dornhan	5950	0,3	268 EW	-291 EW	-23 EW

Tabelle 7: Fiktive Berechnung der Einwohnerzahl nach Szenario 2

Einwohnerdichte

Nach den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ des Landes Baden-Württemberg sind folgende Orientierungswerte für die Einwohnerdichten anzuwenden:

Kleinzentren (Dornhan) 60 EW/ha

Tatsächlicher Wohnflächenbedarf bis 2030

Gemeinde	Einwohner-Zuwachs	Bevölkerungs-dichte	Flächenbedarf
Dornhan	-23	60 EW/ha	-0,4 ha

Tabelle 9: Berechnung Bedarf Wohnfläche bis 2030

Die Berechnung zeigt, dass die Stadt Dornhan bis 2030 rechnerisch keinen Bedarf an Wohnbauflächen darstellen kann. Damit sind Neuausweisungen im Rahmen dieser 2 Punktuellen Änderungen des FNP nicht darstellbar.

Hier besteht einzig die Möglichkeit, dass Neuausweisungen durch flächengleichen Tausch bereits genehmigter Flächen erfolgen können.

2.6 Weitere Wohnbauentwicklung

In der Kernstadt Dornhan ist das Interesse an Baufläche (innerörtlich wie in den Neubaugebieten) ungebrochen. Um die Infrastruktur und die städtischen Einrichtungen erhalten zu können ist die Stadt derzeit an der Ausarbeitung der weiteren Entwicklung der Wohnbauflächen. Diese Entwicklung wird im Bereich Hungerbühl stattfinden, wo bereits ein erster Abschnitt zur Planreife geführt wurde. Um hier eine langfristige, wirtschaftliche Lösung andenken zu können wurde ein Rahmenplan über das ganze Gelände gelegt. Hier wurde klar, dass die bisher im FNP enthaltenen Flächen wohl nicht ausreichen werden, um eine wirtschaftlich und städtebaulich optimale Situation schaffen zu können. Hierzu ist es notwendig, dass die Wohnbauflächen hier um weitere 1,6 ha erweitert werden.

Da unter Ziffer 2.5 keine weiteren Bauflächen rechnerisch dargestellt werden konnte, bleibt einzig die Möglichkeit des Flächentauschs, um die Fläche Hungerbühl ausweisen zu können. Von dieser Möglichkeit möchte die Stadt Dornhan wie folgt Gebrauch machen:

Neuausweisung Hungerbühl (1.8)	1,6 ha
Flächenreduzierung Hausacker (6.1)	- 0,4 ha
Flächenreduzierung Fürnsaler Steig (1.12)	- 1.2 ha

Somit kann ein flächengleicher Tausch festgestellt werden.

3. Gewerbliche Entwicklung

3.1 Ausgangslage

Die Stadt Dornhan ist hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung unterschiedlich aufgestellt. In der Kernstadt findet gewerbliche Tätigkeit rege statt. In den Stadtteilen ist die gewerbliche Tätigkeit eher untergeordnet feststellbar. Allenfalls Weiden und Marschalkenzimmern sind hier Ausnahmen.

Die gewerblichen Strukturen sind vor allem im GE-Süd und im Bereich Busenweiler Weg konzentriert. Die Stadt hat in den vergangenen Jahre vor allem auch die Aussiedlung der Betriebe in den zentralen Bereichen forciert und unterstützt.

3.2 Planungsaspekte

Sicherung der Gewerbeentwicklung

Im Rahmen der 2. Punktuellen Änderung des FNP 2010 hat sich die Stadt Dornhan intensiv damit auseinandergesetzt, wie die gewerblichen Flächen in der Stadt sinnvoll aufgeteilt werden können. Hierzu wurde vor allem auch untersucht und abgefragt, an welchen Standorten Betriebserweiterungen kurz- bis mittelfristig anstehen werden und vor allem auch wo eine gewerbliche Entwicklung unwahrscheinlich bis ausgeschlossen zu sein scheint. Analog zur Systematik des Flächentauschs bei den Wohnbauflächen, soll diese auch in der Verteilung der Gewerbeflächen angewandt werden.

Sicherung bestehender Standorte

Der Ausbau und Erhalt des Wirtschaftsstandorts Dornhan kann durch eine bedarfsgerechte Schaffung und Erschließung gewerblicher Flächen sichergestellt werden:

- Zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Um der Abwanderung bestehender, expandierender Betriebe ins Umland entgegenzuwirken
- Zur Neuansiedlung von Betrieben
- Zur Aussiedlung von Betrieben

Um in der Region als Gewerbestandort konkurrenzfähig zu bleiben, müssen neben der Neuausweisung von Bauflächen bestehende Gewerbeflächen erhalten werden. An bestehende und künftige Gewerbegebiete werden hohe Anforderungen an das Umfeld gestellt.

Bereitstellung geeigneter gewerblicher Flächen

Geeignete Standorte für gewerbliche Entwicklung sind in der Stadt Dornhan aufgrund naturschutzrechtlicher und siedlungspolitischer Aspekte relativ begrenzt. Folgende Anforderungen werden an diese Flächen gestellt und müssen gesichert werden:

- Siedlungsstrukturell geeignete Flächen (Siedlungsergänzung und –erweiterung)
- Größere zusammenhängende Flächen für Betriebsumsiedlungen und -erweiterungen
- Gute Verkehrsanbindung
- Kostengünstige Erschließung
- Möglichst unaufwendige Baulandumlegung
- Überwindbare ökologische Restriktionen
- Städtebaulich qualitätvolle Flächen

Diese Grundsätze waren in den weiteren Überlegungen wichtige Abwägungsbelange.

3.3 Weitere Flächenausweisung - Gewerbe

Wie zuvor dargestellt ist vor allem in 3 Stadtteilen gewerbliche Tätigkeit verstärkt wahrnehmbar. Vor allem in der Kernstadt sind die meisten Gewerbetreibenden angesiedelt.

Im Rahmen der Ausweisung des Gebiets „Balmerstraße“ konnte hier jüngst ein ansässiger Betrieb in den Bereich „Busenweiler Weg“ ausgesiedelt werden. Zur Befriedigung des Flächenbedarfs des Betriebs musste ein BBP „Busenweiler Weg – Erweiterung“ aufgestellt werden. Eine Abfrage des Betriebs hat allerdings ergeben, dass hier weitere Flächen mittelfristig benötigt werden. Die Stadt hat sich aus diesem Grunde dazu entschlossen im Bereich „Busenweiler Weg“ eine weitere Fläche von 1,1 ha im FNP auszuweisen (1.11).

In Weiden wurde ebenfalls eine Betriebsbefragung durchgeführt (GE Forstegert). Auch hier hat ein Betrieb einen mittelfristigen Bedarf von 0,8 ha angemeldet. Auch diesem Wunsch möchte die Stadt Dornhan im Rahmen der Punktuellen Änderung nachkommen (8.3).

In Marschalkenzimmern ist im Bereich „Angelacker“ ein mittelständischer Betrieb angesiedelt, welche mittelfristig ebenfalls 0,4 ha Erweiterungsfläche benötigt. Auch hier hat die Stadt einen entsprechenden Punkt in der 2. Änderung vorgesehen (7.1)

Im Gegensatz zum Bedarf an Flächen hat die Stadt Dornhan aber auch die bisher bestehenden gewerblichen Entwicklungsflächen auf den Prüfstand gestellt und deren Plausibilität geprüft.

Hier wurde zunächst das Areal „Sägerei Vogt“ in Leinstetten untersucht. Hier wurde zusammen mit dem Landratsamt Rottweil festgestellt, dass die Bebaubarkeit durch die Lage im Überschwemmungsgebiet nicht gegeben ist. Aus diesem Grund

de werden die Entwicklungsflächen an diesem Standort aufgegeben und aus dem FNP entnommen. Dies sind in der Summe 1,3 ha (6.6)

Gleichermaßen wurden hier die Flächen der „Sägerei Bronner“ in Leinstetten untersucht und festgestellt, dass neben der Hochwasserproblematik hier auch einer weiteren Zersiedelung von Leinstetten entgegengewirkt werden soll. Somit werden an diesem Standort ebenfalls 0,8 ha gewerbliche Fläche aufgegeben (6.7)

Im Jahre 2010 war im Bereich der „Neunecker Säge“ eine interkommunale Gewerbeentwicklung mit der Gemeinde Glatten angedacht worden. Nachdem dem Investor davon Abstand genommen hat, ist diese gewerbliche Fläche nicht mehr darstellbar und wird deshalb entnommen (6.8).

Analog zum Tausch der Wohnbauflächen wird diese Systematik nun wie folgt auch für die Gewerbeflächen angewandt.

Neuausweisung Busenweiler Weg (1.11)	1,1 ha
Neuausweisung Forstegert (8.3)	0,8 ha
Neuausweisung Angelacker (7.1)	0,4 ha
Flächenreduzierung Sägerei Vogt (6.6)	- 1,3 ha
Flächenreduzierung Sägerei Bronner (6.7)	- 0,8 ha
Flächenreduzierung SaNeunecker Säge (6.8)	- 0,2 ha

Somit kann ein flächengleicher Tausch festgestellt werden.

4. LISTE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

4.1 Dornhan (Stadt)

- 4.1.1 Wohn- und Mischbaufläche >> **Balmerstraße** << - **Änderungspunkt 1.1**
- Änderung von Gewerbenutzung in Wohn- und Mischnutzung
 - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in Aufstellung; Stand: öffentliche Auslegung
- 4.1.2 Sondergebiet >> **Bauhof** << - **Änderungspunkt 1.2**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans
- 4.1.3 Wohn- und Mischbaufläche >> **Bühler Höhe IV** << - **Änderungspunkt 1.3**
- Änderung von Grünfläche in Wohn- und Mischnutzung
 - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB rechtskräftig
- 4.1.4 Sondergebiet >> **Freudenstädter Straße** << - **Änderungspunkt 1.4**
- Überführung der Planung in Bestand
- 4.1.5 Wohngebiet >> **Fürnsaler Steig III** << - **Änderungspunkt 1.5**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans und Überführung der Planung in Bestand
- 4.1.6 Gewerbegebiet >> **GE Süd** << - **Änderungspunkt 1.6**
- Kennzeichnung der rechtswirksamen Bebauungspläne und teilweise Überführung der Planung in Bestand
- 4.1.7 Wohngebiet >> **Hungerbühl** << - **Änderungspunkt 1.7**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans, teilweise Überführung in den Bestand
- 4.1.8 Wohngebiet >> **Hungerbühl - Erweiterung** << - **Änderungspunkt 1.8**
- Neuausweisung Wohnbaufläche
- 4.1.9 Sondergebiet >> **Äußerer Lindenberg** << - **Änderungspunkt 1.9**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans und teilweise Überführung der Planung in Bestand
- 4.1.10 Wohngebiet >> **Kalkofen** << - **Änderungspunkt 1.10**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans
- 4.1.11 Gewerbegebiet >> **Busenweiler Weg – Erw.** << - **Änderungspunkt 1.11**
- Neuausweisung Gewerbefläche

4.2 Bettenhausen

4.2.1 Wohngebiet >>**Riesen** << - **Änderungspunkt 2.1**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans

4.2.2 Wohngebiet >>**Birken** << - **Änderungspunkt 2.2**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans

4.3 Busenweiler

4.3.1 Wohngebiet >>**Baumegerten – 1. Änderung** << - **Änderungspunkt 3.1**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans

4.3.2 Sondergebiet >>**Sportplatz / Bolzplatz** << - **Änderungspunkt 3.2**
- Neuaufnahme / Reduzierung; Flächentausch

4.4 Fürnsal

Keine Änderungen vorgesehen

4.5 Gundelshausen

Keine Änderungen vorgesehen

4.6 Leinstetten

4.6.1 Wohngebiet >>**Hausacker** << - **Änderungspunkt 6.1**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans
- Reduzierung Restfläche

4.6.2 Gewerbegebiet >>**Kaltenhof**<< - **Änderungspunkt 6.2**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans

4.6.3 Gewerbegebiet >>**Kaltenhof - Erweiterung**<< - **Änderungspunkt 6.3**
- Neuausweisung GE - Erweiterung für ansässige Firma

4.6.4 Sondergebiet >>**Hart**<< - **Änderungspunkt 6.4**
- Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans und Überführung in den Bestand

4.6.5 Sondergebiet >>**Sportgelände**<< - **Änderungspunkt 6.5**
- Reduzierung und Flächentausch

4.6.6 Gewerbegebiet >>**Sägewerk Vogt**<< - **Änderungspunkt 6.6**
- Reduzierung

4.6.7 Gewerbegebiet >>**Sägewerk Bronner**<< - **Änderungspunkt 6.7**
- Reduzierung

4.6.8 Gewerbegebiet >>**Neunecker Säge**<< - **Änderungspunkt 6.8**
- Reduzierung

4.7 Marschalkenzimmern

- 4.7.1 Gewerbegebiet >>**Angelacker – Erweiterung**<< - **Änderungspunkt 7.1**
 - Neuausweisung Gewerbefläche für bestehenden Betrieb
- 4.7.2 Mischgebiet >>**Rosenstraße**<< - **Änderungspunkt 7.2**
 - Umwandlung Wohnbaufläche in Mischbaufläche
- 4.7.3 Wohngebiet >>**Bühlstraße II**<< - **Änderungspunkt 7.3**
 - Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans

4.8 Weiden

- 4.8.1 Sondergebiet >>**Fichtäcker**<< - **Änderungspunkt 8.1**
 - Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans
- 4.8.2 Wohn- und Gewerbegebiet >>**Forstegert**<< - **Änderungspunkt 8.2**
 - Kennzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans
- 4.8.3 Gewerbegebiet >>**Forstegert - Erweiterung**<< - **Änderungspunkt 8.3**
 - Erweiterung des GE für ansässige Firma
- 4.8.4 Mischgebiet >>**Haldenstraße**<< - **Änderungspunkt 8.4**
 - Kennzeichnung der Baugrenze
- 4.8.5 Wohngebiet >>**Höhwandel**<< - **Änderungspunkt 8.5**
 - Ausweisung Wohnbaufläche (Innenentwicklung)
 -
- 4.8.6 Wohngebiet >>**Schlattstraße**<< - **Änderungspunkt 8.6**
 - Ausweisung Wohnbaufläche (Innenentwicklung)
- 4.8.7 Wohngebiet >>**Hinter dem Rathaus**<< - **Änderungspunkt 8.7**
 - Ausweisung Wohnbaufläche (Innenentwicklung)
- 4.8.8 Sondergebiet >>**Kräuterwiesen**<< - **Änderungspunkt 8.8**
 - Neuausweisung

5. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG ZU DEN ÄNDERUNGSBEREICHEN

5.1 Änderungsbereiche 1 - Dornhan

5.1.1 Änderungsbereich 1.1 - Dornhan Wohn- und Mischgebiet >> Balmerstraße <<

Die Stadt Dornhan hat im Bereich „Balmerstraße“ ein Sanierungsgebiet ausgewiesen, welches die dortige städtebauliche Situation verbessern soll. Die künftigen Nutzungen sollen überwiegend Wohn- und Mischnutzung sein. Bisher waren hier vor allem auch gewerbliche Nutzungen vorherrschend. Am 16.11.2015 hat der Gemeinderat hier den entsprechenden Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieser befindet sich derzeit in der Phase der öffentlichen Auslegung. Es ist davon auszugehen, dass der BBP „Balmerstraße“ vor dem FNP Rechtskraft erlangt. Im Flächennutzungsplan werden diese Nutzungen nun im Zuge der Berichtigung nach § 13a BauGB entsprechend übernommen.

5.1.2 Änderungsbereich 1.2 - Dornhan Sondergebiet >> Bauhof<<,

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Bauhof“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 19.01.2015 als Satzung beschlossen und am rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll diese Fläche als mit einem Bebauungsplan rechtskräftig überplant gekennzeichnet werden. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.1.3 Änderungsbereich 1.3 - Dornhan Wohn- und Mischgebiet>> Bühler Höhe IV<<,

Die Stadt Dornhan hat im Bereich „Bühler Höhe IV“ ein Gebiet für verdichteten Wohnungsbau vorgesehen. Die künftigen Nutzungen sollen Wohn- und Mischnutzung sein. Bisher waren hier vor allem Wohnnutzung und öffentliche Grünfläche vorgesehen. Am 30.11.2015 hat der Gemeinderat hier den entsprechenden Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieser wurde am 15.02.2016 als Satzung beschlossen und erlangte am 26.02.2016 Rechtskraft. Im Flächennutzungsplan werden die abweichenden Nutzungen nun im Zuge der Berichtigung nach § 13a BauGB entsprechend übernommen.

5.1.4 Änderungsbereich 1.4 - Dornhan Sondergebiet >> Freudenstädter Straße<<,

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Freudenstädter Straße“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 16.03.2009 als Satzung beschlossen und am rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll diese Flä-

che als Bestand gekennzeichnet werden. Der Bereich des Bebauungsplans wurde komplett mit einem Einzelhandelsbetrieb überbaut. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.1.5 Änderungsbereich 1.5 - Dornhan
Wohngebiet >> Fürnsaler Steig III<<.

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Fürnsaler Steig III“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 19.09.2011 als Satzung beschlossen und am rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll diese Fläche als Bestand gekennzeichnet werden, da die ersten beiden Bauabschnitte bebaut sind und den 3. Bauabschnitt derzeit erschlossen wird bzw. die Grundstücke bereits vermarktet sind. Gleichmaßen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt werden. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.1.6 Änderungsbereich 1.6 - Dornhan
Gewerbegebiet >> GE - Süd<<.

Das gesamt GE-Süd setzt sich aus verschiedenen Bebauungsplänen und deren Erweiterungen zusammen. Die einzelnen Bebauungspläne sind im FNP überwiegend gekennzeichnet. Der am 15.09.2008 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „GE-Süd – 4. Änderung und 4. Erweiterung“ wurde 2010 umgesetzt und die Flächen teilweise bebaut. Am wurde er rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP werden hier die bebauten Teile des Gebiets als Bestand dargestellt.

5.1.7 Änderungsbereich 1.7 - Dornhan
Wohngebiet >> Hungerbühl<<.

Das Plangebiet Hungerbühl wurde als städtebauliche Konzeption parallel zum Baugebiet „Fürnsaler Steig III“ aufgestellt und als langfristige Wohnbauentwicklungsfäche angelegt. Am 20.09.2010 hat der Gemeinderat einen Bebauungsplan „Hungerbühl – 1. Abschnitt“ als Satzung beschlossen, welche am Rechtskraft erlangte. Das Gebiet stellte einen ersten Abschnitt entlang des „Mühlwegs“ dar. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet und der vorhandene Bestand aufgenommen werden.

5.1.8 Änderungsbereich 1.8 - Dornhan
Gewerbegebiet >> Hungerbühl - Erweiterung<<.

Das Plangebiet Hungerbühl wurde als städtebauliche Konzeption parallel zum Baugebiet „Fürnsaler Steig III“ aufgestellt und als langfristige Wohnbauentwicklungsfäche angelegt. Am 20.09.2010 hat der Gemeinderat einen Bebau-

ungsplan „Hungerbühl – 1. Abschnitt“ als Satzung beschlossen, welche am Rechtskraft erlangte. Das Gebiet stellte einen ersten Abschnitt entlang des „Mühlwegs“ dar.

Nachdem die Flächen im Bereich „Fürnsaler Steig III“ bebaut, bzw. vermarktet sind, hat sich die Stadt Dornhan dazu entschlossen, dass die weitere mittelfristige Wohnbauentwicklung im Bereich „Hungerbühl“ stattfinden soll. Um die seinerzeit städtebauliche Konzeption für den Gesamtbereich Hungerbühl realisieren und planungsrechtlich sichern zu können, ist es erforderlich, dass hier südlich im Anschluss an die Fläche „Hungerbühl“ eine Erweiterung der Wohnbauflächen von ha im FNP neu ausgewiesen werden sollen. Damit kann der Bereich „Hungerbühl“ städtebaulich sinnvoll abgeschlossen werden. Die Erweiterung und Neuausweisung der Fläche beträgt 1,6 ha.

Im Gegenzug dazu werden im Bereich „Hausacker“ in Leinstetten eine Fläche von 0,4 ha und im Bereich „Fürnsaler Steig“ eine Fläche von 1,2 ha reduziert und aus dem FNP entnommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (siehe Änderungspunkt 1.12).

5.1.9 Änderungsbereich 1.9 - Dornhan Sondergebiet >> Äußerer Lindenberg<<.

Das Plangebiet „Äußerer Lindenberg“ wurde als Sondergebiet für Schuppen und Holzbearbeitung angelegt. Am 30.07.2012 hat der Gemeinderat einen Bebauungsplan „Schuppengebiet Lindenberg“ als Satzung beschlossen, welche am Rechtskraft erlangte. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet und der Bestand aufgenommen werden.

Gleichermaßen wird in diesem Zuge die Erweiterung der städtischen Erddeponie hier nachrichtlich in den FNP aufgenommen. Die Abstimmungsgespräche zu Erweiterung der Deponie sind bereits mit dem Landratsamt Rottweil erfolgt.

5.1.10 Änderungsbereich 1.10 - Dornhan Wohngebiet >> Kalkofen<<

Der Bebauungsplan für das Plangebiet „Kalkofen – 2. Änderung“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 01.08.2011 als Satzung beschlossen und am rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll diese Fläche als Bestand gekennzeichnet werden. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.1.11 Änderungsbereich 1.11 - Dornhan Gewerbegebiet >> Busenweiler Weg - Erweiterung<<.

Im Bereich „Busenweiler Weg“ zwischen Sondergebiet „Freudenstädter Straße“ und bestehendem Gewerbegebiet „Busenweiler Weg“ ist bisher eine ge-

werbliche Fläche ausgewiesen. Für diese Fläche wurde am 18.01.2016 ein Bebauungsplan-Verfahren beschlossen. Die frühzeitige Beteiligungsphase ist bereits durchgeführt; die öffentliche Auslegung wird hier in den kommenden Wochen eingeleitet. Hintergrund ist die Ansiedlung eines Betriebs, der vom Sanierungsgebiet „Balmerstraße“ an den jetzigen Standort aussiedeln möchte. Die Flächen werden dem Betrieb kurzfristig genügen, um die Produktion gewährleisten zu können. Allerdings sind mittelfristig weitere Flächen notwendig. Aus diesem Grund werden im Rahmen der 2. Punktuellen Änderung des FNP 2010 weitere 1,1 ha nordwestlich des bisherigen Gebiets als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Die Flächenausweisung erfolgt im Tausch mit der Fläche des Änderungspunktes 6.6 „Sägewerk Vogt“ in Leinstetten. Hier werden 1,3 ha (davon werden 1,1 ha nach Busenweiler Weg - Erweiterung getauscht) gewerbliche Fläche aufgegeben, da hier Belange des Hochwasserschutzes künftigen Planungen entgegenstehen würden.

5.2 Änderungsbereiche 2 - Bettenhausen

5.2.1 Änderungsbereich 2.1 - Bettenhausen Wohngebiet >> Riesen <<

Der Bebauungsplan für das Plangebiet „Riesen“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 16.11.1998 als Satzung beschlossen und am rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans in den FNP aufgenommen und die bereits bebauten Flächen als Bestand gekennzeichnet werden. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.2.2 Änderungsbereich 2.2 - Bettenhausen Wohngebiet >> Birken <<

Der Bebauungsplan für das Plangebiet „Birken“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 25.01.1967 als Satzung beschlossen und am rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans in den FNP aufgenommen werden. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.3 Änderungsbereiche 3 - Busenweiler

5.3.1 Änderungsbereich 3.1 - Busenweiler Wohngebiet >> Baumegerten – 1. Änderung<<.

Das Plangebiet „Baumegerten – 1. Änderung“ wurde als Wohnbauentwicklungsfläche für den Stadtteil Busenweiler entworfen. Am 23.01.2012 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „Baumegerten – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen, welche am Rechtskraft erlangte. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet werden.

5.3.2 Änderungsbereich 3.2 - Busenweiler Wohngebiet >> Sportplatz/Bolzplatz<<.

Für den Stadtteil Busenweiler war bisher eine öffentliche Grünfläche für Sportplatz (Bolzplatz) südlich der L 410 (Bereich Aischfeld) vorgesehen. Die Fläche umfaßt bisher ca. 0,6 ha. Die Stadt Dornhan beabsichtigt nun diese Fläche aufzugeben und als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Im Gegenzug soll nördlich der Mischbebauung an der L 410 (Bereich Aischfeld) eine entsprechende Fläche als öffentliche Grünfläche für Sportplatz/Bolzplatz mit einer Fläche von ca. 0,4 ha ausgewiesen werden. Die Neuausweisung erfolgt als Flächentausch.

5.4 Änderungsbereiche 4 - Fürnsal

Im Bereich des Stadtteils Fürnsal sind derzeit keine Änderungspunkte vorgesehen.

5.5 Änderungsbereiche 5 - Gundelshausen

Im Bereich des Stadtteils Gundelshausen sind derzeit keine Änderungspunkte vorgesehen.

5.6 Änderungsbereiche 6 - Leinstetten

5.6.1 Änderungsbereich 6.1 - Leinstetten Wohngebiet >> Hausacker<<.

Das Plangebiet „Hausacker“ wurde als Wohnbauentwicklungsfläche für den Stadtteil Leinstetten entworfen. Am 17.01.2004 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „Hausacker“ als Satzung beschlossen, welche am Rechtskraft erlangte. Am 28.07.2014 wurde eine 1. Änderung „Hausacker – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen (ohne Veränderung des Geltungsbereichs), welche durch Rechtskraft vom den Ursprungsplan ersetzte. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des rechtskräfti-

gen Bebauungsplans gekennzeichnet werden. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans werden die restlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des BBP künftig als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und somit reduziert. Diese Flächenreduzierung beträgt 0,4 ha. Diese Reduzierung wird für den Bereich Hungerbühl in Dornhan getauscht und entsprechend verrechnet (siehe Ziffer 2)

5.6.2 Änderungsbereich 6.2 - Leinstetten Gewerbegebiet >> Kaltenhof<<.

Das Plangebiet „Kaltenhof“ wurde als Gewerbefläche für den Stadtteil Leinstetten im Weiler „Kaltenhof“ für eine dort ansässige Firma aufgestellt. Am 19.09.2005 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „Kaltenhof“ als Satzung beschlossen, welche am Rechtskraft erlangte. Nachfolgend hat der Betrieb die Flächen bebaut. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet werden. Gleichermaßen kann der Bereich als Bestand gekennzeichnet werden.

5.6.3 Änderungsbereich 6.3 - Leinstetten Gewerbegebiet >> Kaltenhof - Erweiterung<<.

Das Plangebiet „Kaltenhof“ wurde als Gewerbefläche für den Stadtteil Leinstetten im Weiler „Kaltenhof“ für eine dort ansässige Firma aufgestellt. Am 19.09.2005 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „Kaltenhof“ als Satzung beschlossen, welche am Rechtskraft erlangte. Nachfolgend hat der Betrieb die Flächen bebaut. Nachdem die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebs sich sehr positiv entwickelt hat, ist es notwendig eine Erweiterungsfläche am jetzigen Standort auszuweisen. Hierzu sind ca. 2.000 m² (0,2 ha) Erweiterungsfläche notwendig. In den bestehenden Gewerbegebieten in Dornhan oder einem anderen Stadtteil ist die Erweiterung aus betriebstechnischen Gegebenheiten nicht realisierbar.

Im Rahmen der Änderung des FNP werden hier 0,2 ha Erweiterungsfläche ausgewiesen. Durch die Flächenreduzierungen im Bereich der Sägerei Vogt sowie des Sägewerk Bronner sind die 0,2 ha durch Flächentausch aus diesen Bereichen möglich.

5.6.4 Änderungsbereich 6.4 - Leinstetten Sondergebiet >> Hart<<.

Das Plangebiet „Schuppengebiet Hart“ wurde als Sondergebiet für Schuppen im Weiler „Kaltenhof“ für den in Leinstetten benötigten Bedarf angelegt. Am 28.11.2005 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „Schuppengebiet Hart“ als Satzung beschlossen, welche am Rechtskraft erlangte. Nachfolgend wurden die Flächen mit privaten Schuppengebäuden bebaut. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet werden. Gleichermaßen kann der Bereich als Bestand gekennzeichnet werden.

5.6.5 Änderungsbereich 6.5 - Leinstetten
Grünfläche >> Sportgelände Leinstetten <<.

Das Sportgelände des SV Lichtenfels Leinstetten ist im Bereich der Glatt angesiedelt. Hier ist ein Sportplatz mit Nebenanlagen Bestand. Der Sportplatz ist im FNP ausgewiesen; die Nebenanlagen allerdings nicht. Dies soll in der 2. Punktuellen Änderung des FNP nun nachgeholt werden.

Gleichermaßen ist im bisherigen FNP eine Erweiterung des Sportgeländes im Bereich der Ruine Lichtenfels als Grünfläche „Sportplatz“ vorgesehen, was allerdings im Spiel- und Vereinsbetrieb so nicht realisierbar wäre.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dornhan dazu entschlossen, dass die Fläche im Bereich der Ruine Lichtenfels aufgegeben und im künftigen FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden soll. Im Gegenzug wird diese Fläche von 1,0 ha südlich an das bestehende Sportgelände an der Glatt angehängt. Damit kann der Spielbetrieb optimiert und eine weitere Zersiedelung vermieden werden.

5.6.6 Änderungsbereich 6.6 - Leinstetten
Gewerbefläche >> Sägewerk Vogt <<.

Die Flächen des Sägewerk Vogt wurden vor Jahren in den FNP aufgenommen, damit der dort ansässigen Sägerei eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit und damit wirtschaftliche Sicherheit signalisiert werden konnte. Die gesamte gewerbliche Fläche in diesem Bereich beträgt etwa 1,6 ha. Davon sind derzeit 0,3 ha gewerblich genutzt.

Im Jahr 2015 wurde ein Bauleitplan-Verfahren mit dem Landratsamt Rottweil besprochen. Dabei wurde allerdings klargestellt, dass der Hochwasserschutz an dieser Stelle wohl eine weitere Entwicklung unmöglich macht.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dornhan dazu entschlossen, dass sich die gewerbliche Flächenausweisung auf die bebauten 0,3 ha beschränken soll. Die übrigen 1,3 ha werden künftig als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Differenz von 1,3 ha werden für andere Bereiche gut geschrieben (Busenweiler Weg – Erweiterung).

5.6.7 Änderungsbereich 6.7 - Leinstetten
Gewerbefläche >> Sägewerk Bronner <<.

Für das Sägewerk Bronner wurden im Zuge der Aufstellung des FNP 2010 Erweiterungsflächen in Richtung Neuneck aufgenommen. Diese Optionsfläche beträgt 0,8 ha. Da nun dieser Erweiterungstendenzen nicht mehr aktuell sind und der Hochwasserschutz im Bereich Glatttal / Heimbachtal eine große Rolle spielt, hat sich die Stadt Dornhan dazu entschlossen, dass die Ausweisung rückgängig gemacht werden soll und die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird. Die Differenz von 0,8 ha werden für andere Bereiche getauscht (Busenweiler Weg – Erweiterung, Kaltenhof, Angel usw.) werden soll.

5.6.8 Änderungsbereich 6.8 - Leinstetten
Gewerbefläche >> Neunecker Säge <<.

Im Zuge der 1. Punktuellen Änderung des FNP 2010 wurde das Gebiet „Neunecker Säge“ neu aufgenommen. Hier sollte sich ein gewerblicher Betrieb zur Holzveredelung ansiedeln. Nachdem sich diese Absicht mittlerweile nicht realisieren lies, hat sich die Stadt Dornhan dazu entschlossen, dass diese Flächen wieder aus dem FNP entnommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Damit können 0,2 ha gewerbliche Fläche getauscht werden (siehe Ziffer 3).

5.7 Änderungsbereiche 7 - Marschalkenzimmern

5.7.1 Änderungsbereich 7.1 - Marschalkenzimmern
Gewerbefläche >> Angelacker - Erweiterung<<.

Das Plangebiet „Angelacker“ ist die einzige Gewerbefläche im Stadtteil Marschalkenzimmern. Hier befindet sich ein ortsansässiger Fensterbauer, der seine Marktposition ausbauen möchte und muss. Um die dortigen Arbeitsplätze sichern und eventuell aufstocken zu können ist eine Erweiterung des Betriebs in östlicher Richtung wichtig.

Die Stadt Dornhan hat diesen Wunsch nun in der 2. Punktuellen Änderung des FNP 2010 berücksichtigt. Zur mittel- bis langfristigen Erweiterung des Betriebs werden nun 0,4 ha weitere gewerbliche Flächen ausgewiesen. Diese werden mit den Flächenentnahmen im Stadtteil Leinstetten getauscht (vgl. Ziffer 3).

5.7.2 Änderungsbereich 7.2 - Marschalkenzimmern
Mischbaufläche >> Rosenstraße<<.

Das Plangebiet „Angelacker“ ist die einzige Gewerbefläche im Stadtteil Marschalkenzimmern. Hier befindet sich ein ortsansässiger Fensterbauer, der seine Marktposition ausbauen möchte und muss.

Das Gebiet „Rosenstraße“ wurde in der 1. Punktuellen Änderung des FNP aufgenommen, um hier weitere Wohnbauflächen zu schaffen und gleichermaßen den Ort abzurunden.

Durch die Erweiterung des Gebiets „Angelacker“ wird es nun notwendig, dass die erste Baureihe im Norden des Gebiets „Rosenstraße“ als Mischbaufläche ausgewiesen wird, damit hier ein Puffer zum Gewerbe entstehen kann.

5.7.3 Änderungsbereich 7.3 - Marschalkenzimmern
Mischbaufläche >> Bühlstraße II<<.

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Bühlstraße II“ in Marschalkenzimmern wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 19.09.2011 als Satzung beschlossen und am 30.09.2011 rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des BBP in den FNP übernommen werden.

Gleichermaßen kann diese Fläche als Bestand gekennzeichnet werden. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.8 Änderungsbereiche 8 - Weiden

5.8.1 Änderungsbereich 8.1 - Weiden Sondergebiet >>Fichtäcker<<.

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Fichtäcker“ in Weiden wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am als Satzung beschlossen und am rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des BBP in den FNP übernommen werden. Gleichermaßen kann diese Fläche als Bestand gekennzeichnet werden. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.8.2 Änderungsbereich 8.2 - Weiden Wohn- und Gewerbegebiet >>Forstegert<<.

Der Bebauungsplan für das Wohn- und Gewerbegebiet „Forstegert“ in Weiden wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 02.09.1998 als Satzung beschlossen und am rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung des FNP soll der Geltungsbereich des BBP in den FNP übernommen werden. Gleichermaßen kann diese Fläche teilweise als Bestand gekennzeichnet werden. Dies stellt eine rein nachrichtliche Änderung dar.

5.8.3 Änderungsbereich 8.3 - Weiden Gewerbegebiet >>Forstegert - Erweiterung<<.

Der Bebauungsplan für das Wohn- und Gewerbegebiet „Forstegert“ in Weiden wurde vom Gemeinderat der Stadt Dornhan am 02.09.1998 als Satzung beschlossen und am rechtskräftig.

Der im gewerblichen Teil des Bebauungsplans ansässige Gewerbebetrieb hat nun Bedarf für eine Betriebserweiterung angemeldet. Diese ist aus betriebstechnischen Gründen nicht an anderer Stelle möglich. Hierzu sind ca. 0,9 ha Neuausweisung notwendig. Diese werden im Tausch mit den Reduzierungen in Leinstetten vorgenommen (siehe Ziffer 3).

5.8.4 Änderungsbereich 8.4 - Weiden Baulinie >>Haldenstraße<<.

Für die Flurstücke 565, und 566/1 wurde im Jahre 1937 eine Baulinie festgesetzt und somit Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im FNP ist der Bereich allerdings als Außenbereich nach § 35 BauGB dargestellt, was nicht der Realität entspricht.

Im Rahmen der 2. Punktuellen Änderung des FNP 2010 wird diese Fläche nun berichtigt und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bereich sind bebaut.

5.8.5 Änderungsbereich 8.5 - Weiden
Wohnbaufläche >>Höhwandel<<.

Die Hausgärten zwischen der „Sulzer Straße“, der „Höhwandelstraße“, der „Schlattstraße“ und der „Kräuterstraße“ sollen einer baulichen Nutzung kurz- bis mittelfristig zugeführt werden. Entsprechende Gespräche wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Nach Willen der Stadt soll hier ein Wohngebiet nach § 13a im beschleunigten Verfahren als Innenentwicklungsfläche entstehen.

Der FNP wird deshalb in diesem Bereich an die städtebaulichen Überlegungen der Stadt angepasst. Die Neuausweisung dieser Fläche fällt nicht unter die Plausibilitätsprüfung, da ein Bebauungsplan auch ohne Entwicklung aus dem FNP aufgestellt werden könnte.

5.8.6 Änderungsbereich 8.6 - Weiden
Wohnbaufläche >>Schlattstraße<<.

Die Hausgärten südlich der „Schlattstraße“ sollen mittelfristig einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Nach Willen der Stadt soll hier ein Wohngebiet nach § 13a im beschleunigten Verfahren als Innenentwicklungsfläche mittelfristig entstehen.

Der FNP wird deshalb in diesem Bereich an die städtebaulichen Überlegungen der Stadt angepasst. Die Neuausweisung dieser Fläche fällt nicht unter die Plausibilitätsprüfung, da ein Bebauungsplan auch ohne Entwicklung aus dem FNP aufgestellt werden könnte.

5.8.7 Änderungsbereich 8.7 - Weiden
Wohnbaufläche >>Hinter dem Rathaus<<.

Die Hausgärten westlich / hinter dem Rathaus sollen mittel- bis langfristig einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Nach Willen der Stadt soll hier ein Wohngebiet nach § 13a im beschleunigten Verfahren als Innenentwicklungsfläche mittelfristig entstehen.

Der FNP wird deshalb in diesem Bereich an die städtebaulichen Überlegungen der Stadt angepasst. Die Neuausweisung dieser Fläche fällt nicht unter die Plausibilitätsprüfung, da ein Bebauungsplan auch ohne Entwicklung aus dem FNP aufgestellt werden könnte.

5.8.8 Änderungsbereich 8.8 - Weiden
Sondergebiet >>Kräuterwiesen<<.

Der Bedarf an Schuppengebäuden für nicht privilegierte Privatpersonen ist in Dornhan und speziell auch in Weiden ungebremst. Die Stadt hat im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans eine Erweiterung des Schuppengebiets „Fichtäcker“ angedacht. Dies ist allerdings aufgrund ökologischer Belange nur schwer möglich, da hier Biotop dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Stadt hat sich aus diesem Grund mit der Suche einer Alternativfläche beschäftigt und diese im Bereich „Kräuterwiesen“ gefunden. Hier sind vor allem auch Vorbelastungen durch den Bauwagen der örtlichen Jugend vorhanden. Gleichmaßen ist die Erschließung gesichert. Der Standort ist nur unweit des Gewerbegebiets „Forstegert“ entfernt, somit nahe besiedelter Bereiche. Die Fläche der Neuausweisung beträgt 0,4 ha.

Aufgestellt:

Dornhan, den 14.03.2016

.....
Markus Huber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dornhan, den

.....
Markus Huber
Bürgermeister