

# Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen

## Flächennutzungsplan– 4. Änderung („Am Neberweg“ und „Auf dem Frohnhof II – Änderung“)

Stand: 16. November 2023

**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)

**Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung sind gelb unterlegt.**

**Seiten 10, 11, 12**

**Verfahrensvermerke**

Beschluss der des Gemeindeverwaltungs-  
verbandes Donaueschingen zur frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)  
BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB am

Öffentliche Bekanntmachung der  
Flächennutzungsplan-Änderung am

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1)  
BauGB der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (1) BauGB vom.....bis.....

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom.....bis.....

Billigungsbeschluss des Gemeindeverwaltungs-  
verbandes Donaueschingen am

Beschluss Gemeindeverwaltungsverbandes  
Donaueschingen zur förmlichen Beteiligung der  
Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. der  
Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) ff. BauGB am

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (2) BauGB vom.....bis.....

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) ff. BauGB vom.....bis.....

Feststellungsbeschluss durch die  
Verwaltungsgemeinschaft am

Genehmigung durch das Regierungspräsidium  
Freiburg am

## **Inhalt**

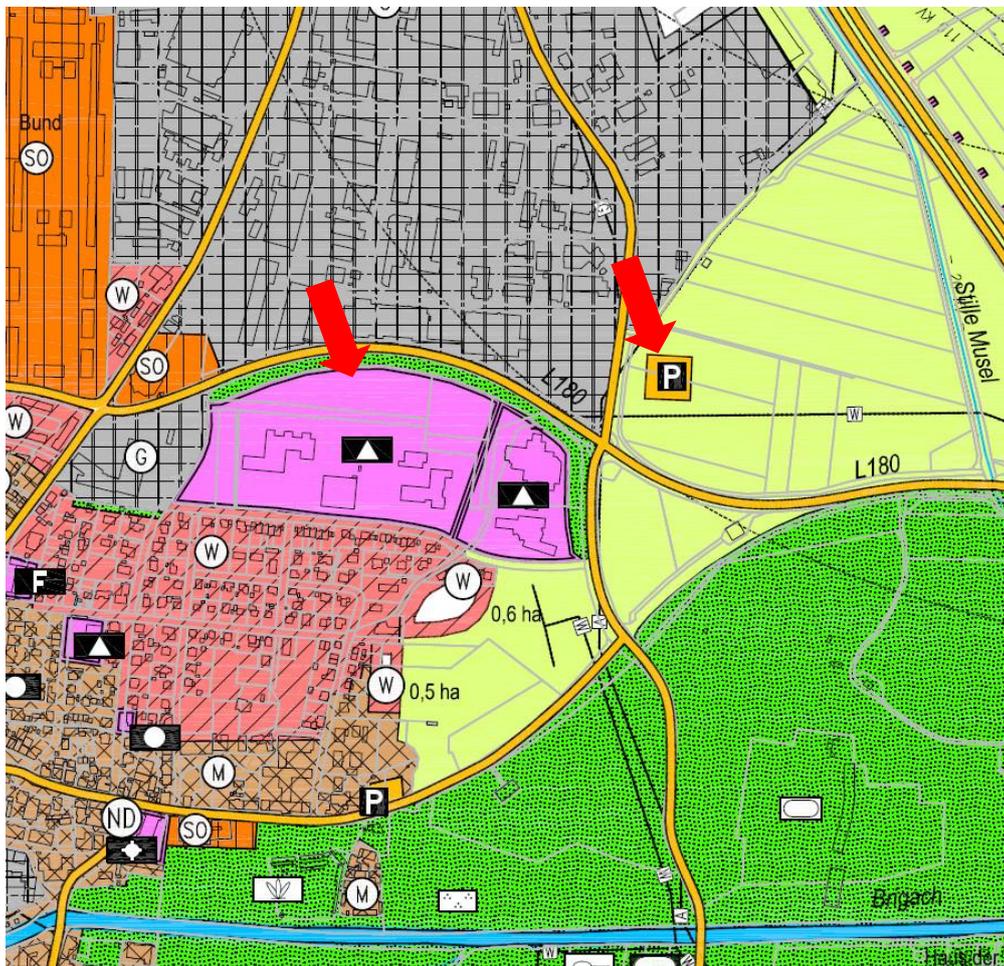
<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Lage + räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>Planungserfordernis und Planungsziele.....</b>	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg.....</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg.....</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Alternativenprüfung.....</b>	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung.....</b>	<b>10</b>
<b>5.3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>5.4</b>	<b>Retentionsausgleich .....</b>	<b>11</b>
<b>6.0</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff- Ausgleichsregelung.....</b>	<b>12</b>



### 3.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Gewerbegebiet „Breitelen Strangen“ ist einer der zentralen Gewerbestandorte innerhalb Donaueschingens und wurde in der Vergangenheit schon mehrfach erweitert. Die vorhandenen Flächen sind mittlerweile bebaut. Innerhalb der Kernstadt von Donaueschingen ist das Gewerbegebiet „Breitelen Strangen“ das einzige Gebiet, in dem noch bauliche Entwicklungen möglich sind. In den übrigen innerstädtischen Gewerbegebieten stehen keine Baulandreserven zur Verfügung.

Um der weiterhin hohen Nachfrage nach innerörtlichen gewerblichen Grundstücken Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Stadt Donaueschingen daher die Ausweisung zweier zusätzlicher Gewerbegebiete am südlichen bzw. östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Breitelen Strangen“. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen, die ursprünglich bereits im Jahr 2017 eingeleitet wurde, und der Aufstellung zweier Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden.



Aktuelle Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen (ohne Maßstab)

Das Gebiet „Auf dem Frohnhof II“ ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt. Der am Nordrand des Gebietes verlaufende Lärmschutzwall ist als Grünfläche eingetragen.

Das Gebiet „Am Neberweg“ ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einem Parkplatz dargestellt.

#### **4.0 Übergeordnete Planungen**

##### **4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Donaueschingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet und liegt an den Landesentwicklungsachsen

c) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen - Geisingen/ Immendingen - Tuttlingen (- Meßkirch),

d) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen - Geisingen/Immendingen (- Singen [Hohentwiel]),

e) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen (- Schaffhausen),

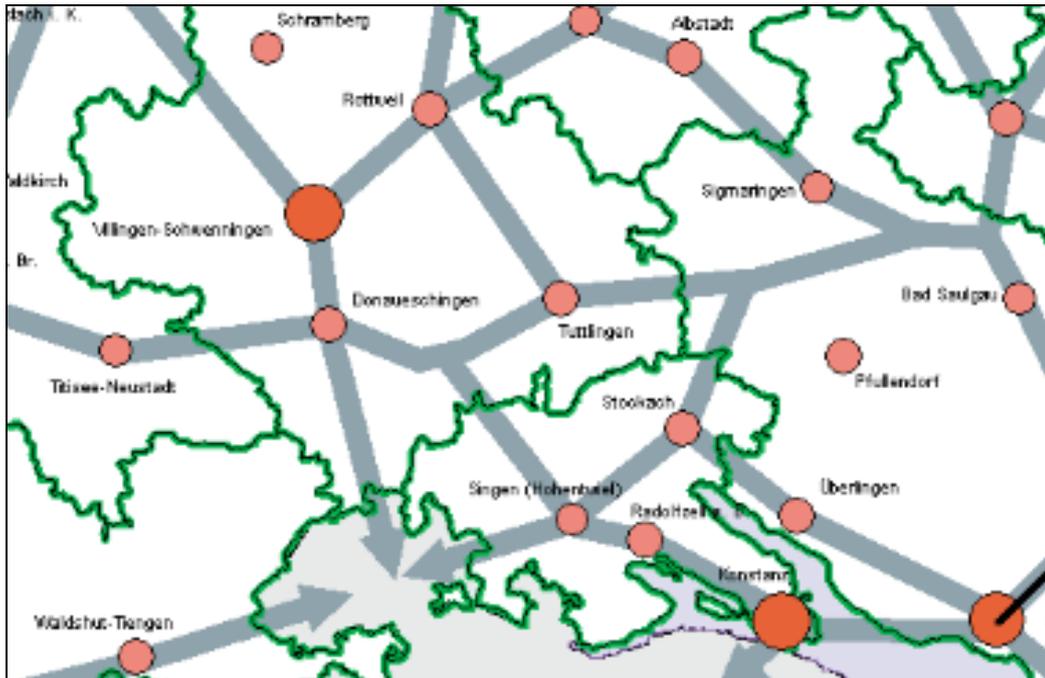
f) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen (- Titisee-Neustadt)

Für den ländlichen Raum sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

*G 2.4.1: „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“*

*G.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.*

Die vorliegende Planung entspricht damit unter dem Aspekt der Bereitstellung ausreichender und attraktiver Arbeitsplatzangebote sowie ausreichender Gewerbeflächen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan mit Darstellung der Entwicklungsachsen

#### 4.2 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg ist das Gebiet „Auf dem Frohnhof II“ als Teil der Siedlungsfläche von Donaueschingen dargestellt. Darüber hinaus enthält der Regionalplan für das Gebiet keine Darstellungen.

Das Gebiet „Am Neberweg“ ist als Vorrangflur für die Landwirtschaft und Überschwemmungsgebiet dargestellt. Hierzu liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung und Landentwicklung DR. KAPFER, Tuttlingen, vor, welches die Möglichkeiten eines Retentionsausgleichs bei Realisierung der Planung darstellt (vgl. Pkt. 5.4).

Als Grundsatz zur Siedlungsentwicklung wird im Regionalplan u. a. formuliert, dass neue Bauflächen grundsätzlich an die vorhandenen Siedlungen angebunden und eine bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossige Gewerbe- und Industriebauten angestrebt werden soll.

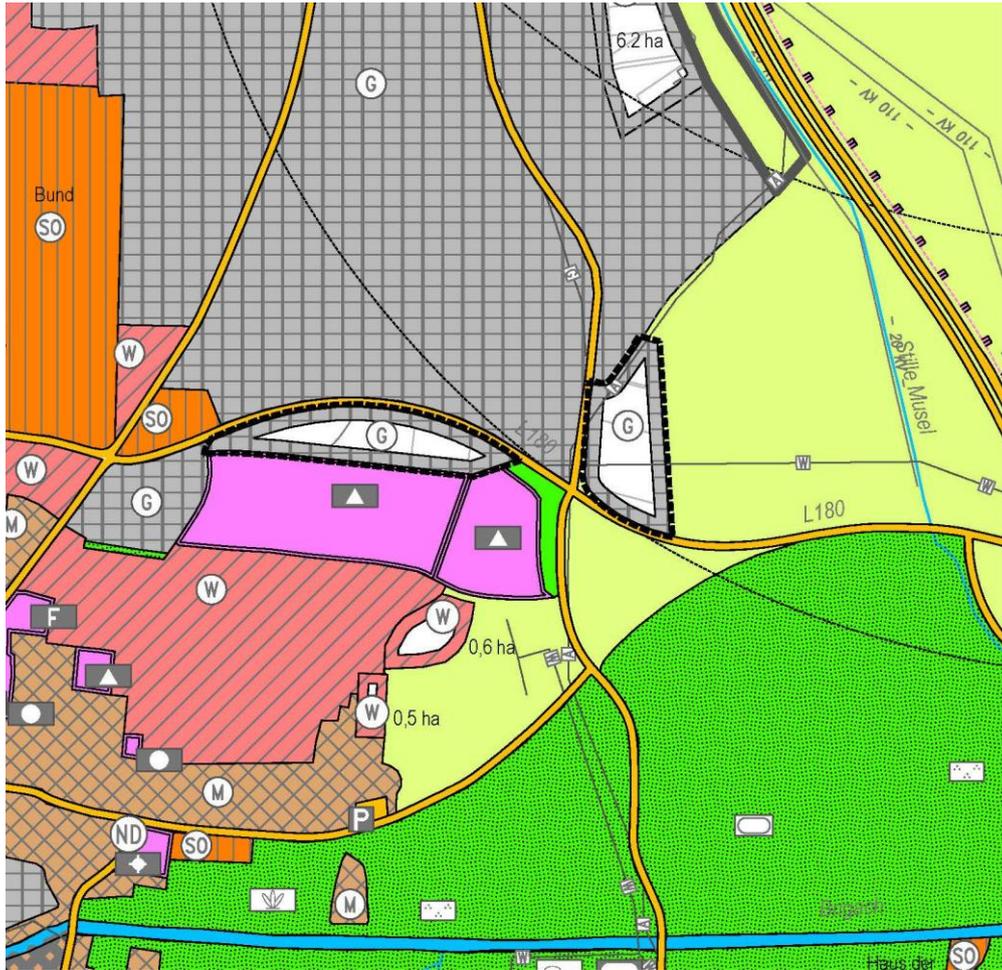


Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg

## 5.0 Planung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen sollen die innerstädtischen gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes „Breitelen Strangen“ um zwei insgesamt ca. 5,4 ha große Areale ergänzt werden.

Beide Flächen grenzen an vorhandene Gewerbeflächen an und können problemlos über das bestehende Verkehrsnetz erschlossen werden.



Geplante Änderung im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen (ohne Maßstab)

## 5.1 Alternativenprüfung

Für die Darstellung von Bauflächen gelten die Vorgaben des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Weiterhin heißt es im Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg, dass neue Bauflächen grundsätzlich an die vorhandenen Siedlungen angebunden und eine bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossige Gewerbe- und Industriebauten angestrebt werden soll. Aus diesen Grundsätzen ergibt sich, dass der Weiterentwicklung vorhandener Gewerbeflächen der Vorrang einzuräumen ist gegenüber Neuausweisung 'auf der grünen Wiese'.

Dies ist mit der vorliegenden Planung der Fall. Die beiden Erweiterungsgebiete schließen an das vorhandene und bereits mehrfach erweiterte Gewerbegebiet

„Breitelen Strangen“ an und können über vorhandene Straßenverkehrsflächen erschlossen werden. Das Gebiet „Auf dem Fronhof II“ stellt dabei eine bereits überplante innerörtliche Fläche dar (ursprünglich als Erweiterungsfläche für das Schulzentrum). Hier ist die Realisierung der Planung nicht mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden.

Für das Gebiet „Am Neberweg“ liegt ein Scoping-Papier der Umweltprüfung des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart vor. Hierin werden die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter dargestellt. Zum Schutzgut Fläche liegt folgende Aussage vor:

*„Nach der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung wird angestrebt den Flächenverbrauch in Deutschland im Außenbereich auf unter 30 ha pro Tag zu verringern. „Der angestrebte Nachhaltigkeitswert von 30 ha/Tag würde bei derzeit 82 Mio. Einwohnern in Deutschland einen einwohnerbezogenen Wert von 36,5 cm<sup>2</sup> am Tag bedeuten.“ Für Donaueschingen bedeutet dies eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 82 m<sup>2</sup> am Tag/ 2,9 ha im Jahr/ 58 ha in 20 Jahren. Da es sich beim Bebauungsplan „Am Neberweg“ um einen Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich handelt, wirkt sich das Vorhaben auf das Nachhaltigkeitsziel von 82 m<sup>2</sup> pro Tag aus. Im gültigen FNP sind Flächenausweisungen der Stadt Donaueschingen in einer Größe von ca. 2 ha dargestellt. Die Inanspruchnahme von ca. 2 ha Fläche durch den Bebauungsplan „Am Neberweg“ führt nicht zu einer Überschreitung des Gesamtwertes von 58 ha in 20 Jahren. Durch das Gewerbegebiet werden unzerschnittene Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen, es werden jedoch keine wesentlichen Freiraumfunktionen außer der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.“*

Beide Flächen sollen mittelfristig der Erweiterung eines bereits im benachbarten Gewerbegebiet „Breitelen-Strangen“ ansässigen Gewerbebetriebes dienen. Die geplanten Erweiterungen müssen sich zwingend in räumlicher Nähe zu den bereits vorhandenen Standorten befinden, um Synergieeffekte im Hinblick auf Gebäudenutzung, Parkflächen und Mitarbeiter bestmöglich nutzen zu können.

Die Neuausweisung der dringend benötigten Gewerbeflächen an einem anderen Standort wäre daher mit einem deutlich höheren Flächenverbrauch verbunden und würde das Siedlungs- und Landschaftsbild weit höher belasten als die Erweiterung des bestehenden Gebietes.

## **5.2. Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung**

Die Ver- und Entsorgung der beiden Änderungsgebiete kann voraussichtlich über das vorhandene in den angrenzenden Flächen verlegte Kanal- und Leitungsnetz erfolgen, das entsprechend erweitert werden muss. Genauere Abklärungen erfolgen im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

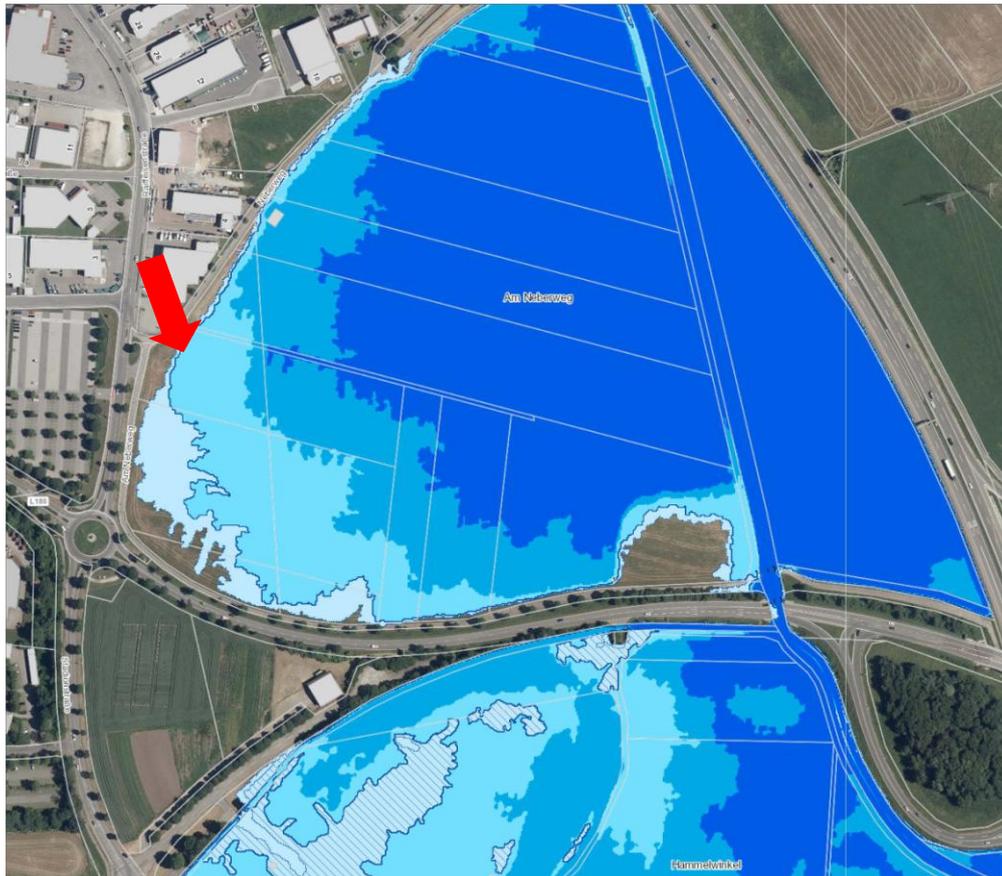
Im weiteren Verfahren wird zudem eine Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet.

## **5.3 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

#### 5.4 Retentionsausgleich

Das Gebiet „Am Neberweg“ liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der etwa 400 m östlich gelegenen Stillen Musel (vgl. auch Pkt. 4.2). Nach der Hochwassergefahrenkarte der LUBW Baden-Württemberg liegt das Plangebiet etwa zur Hälfte in einem HQ-100-Überschwemmungsgebiet und zu einem kleinen Teil in einem HQ-50-Überschwemmungsgebiet.



Lage des Plangebietes „Am Neberweg“ innerhalb von Überflutungsflächen

(Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

Für das Gebiet liegt ein Gutachten zum Retentionsausgleich des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung und Landentwicklung DR. KAPFER, Tuttlingen, vor, nach welchem der Verlust von Retentionsraum bei Realisierung der Planung rund 2.000 m<sup>3</sup> beträgt. In Abstimmung mit dem Amt für Wasser und Bodenschutz wurden oberhalb es Eingriffsbereich in die Überschwemmungsfläche Flächen für den Retentionsausgleich ermittelt. Hierbei wurden insgesamt vier Standorte mit guter oder sehr guter Eignung bestimmt, die mit geeigneten Maßnahmen Potential für bis zu 2.190 m<sup>3</sup> zusätzlichem Retentionsraum bieten. Der durch die Planung entstehende Verlust von Retentionsraum im Gebiet „Am Neberweg“ kann somit ausgeglichen werden.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf einer ausnahmsweisen Zulassung durch das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis. Der Antrag auf eine ausnahmsweise Zulassung inklusive der Konkretisierung des Retentionsausgleichs wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erarbeitet.

## **6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichsregelung**

Für das Erweiterungsgebiet ~~wird im weiteren Verfahren wurde~~ ein Umweltbericht erarbeitet. In ihm werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung überschlägig dargestellt. Die genaue Bewertung erfolgt mit den Umweltberichten, die für die jeweiligen Bebauungsplanverfahren erstellt werden. Sie enthalten die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Die Bebauungspläne sollen darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Erhalt ökologischer Funktionen enthalten.

Hierzu liegt bereits ein Scoping-Papier des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart vor. Vorbehaltlich der detaillierten Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind demnach erhebliche Eingriffe in das Schutzgut ‚Boden‘ aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Gewerbebebauung sowie die Anlage notwendiger Verkehrsflächen zu erwarten. Zusätzlich entstehen durch die Inanspruchnahme vormals un bebauter Flächen Eingriffe in die Schutzgüter ‚Landschaftsbild‘, ‚Flora/ Fauna‘ und ‚Mensch‘.