

Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen

Flächennutzungsplan– 9. Änderung (Obere Wiesen, 3. Erweiterung – Aasen)

Stand: 14. März 2024

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Änderungen gegenüber der Offenlage sind gelb unterlegt:

Seite 5

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

1.0	Rechtsgrundlagen.....	4
2.0	Das Plangebiet – Lage + räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	4
3.0	Planungserfordernis und Planungsziele.....	5
4.0	Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg.....	5
4.2	Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg.....	6
5.0	Planung.....	7
5.1	Alternativenprüfung.....	7
5.2	Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung.....	8
5.3	Denkmalschutz	8
6.0	Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff- Ausgleichsregelung.....	8

1.0 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Teilortes Aasen der Stadt Donaueschingen / Schwarzwald-Baar-Kreis. Es schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet 'Obere Wiesen' an und umfasst eine ca. 3,7 ha große Fläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt wird.



Luftbild mit der Lage des Plangebietes (ohne Maßstab, Quelle: LUBW)

3.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Gebiet 'Obere Wiesen' im Donaueschinger Stadtteil Aasen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Gewerbestandort entwickelt, der sich durch eine vielfältige Struktur mittelständischer Betriebe auszeichnet. Mittlerweile sind alle Flächen bebaut, es stehen praktisch keine gewerblichen Bauplätze mehr zur Verfügung. Für den im aktuellen Flächennutzungsplan 2020 dargestellten Erweiterungsbereich gibt es bereits mehrere Anfragen für Erweiterungswünsche von ortsansässigen Betrieben. Insgesamt umfassen die konkreten Anfragen eine Gesamtfläche von etwa 6,4 ha. Die fraglichen Betriebe sind bereits im bestehenden Gewerbegebiet 'Obere Wiesen' angesiedelt und benötigen Erweiterungsflächen. Mit der bedarfsorientierten Erweiterung des Gewerbegebietes 'Obere Wiesen' möchte die Stadt Donaueschingen diesen Firmen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einräumen und gleichzeitig einen Beitrag zur Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze leisten.



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

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),

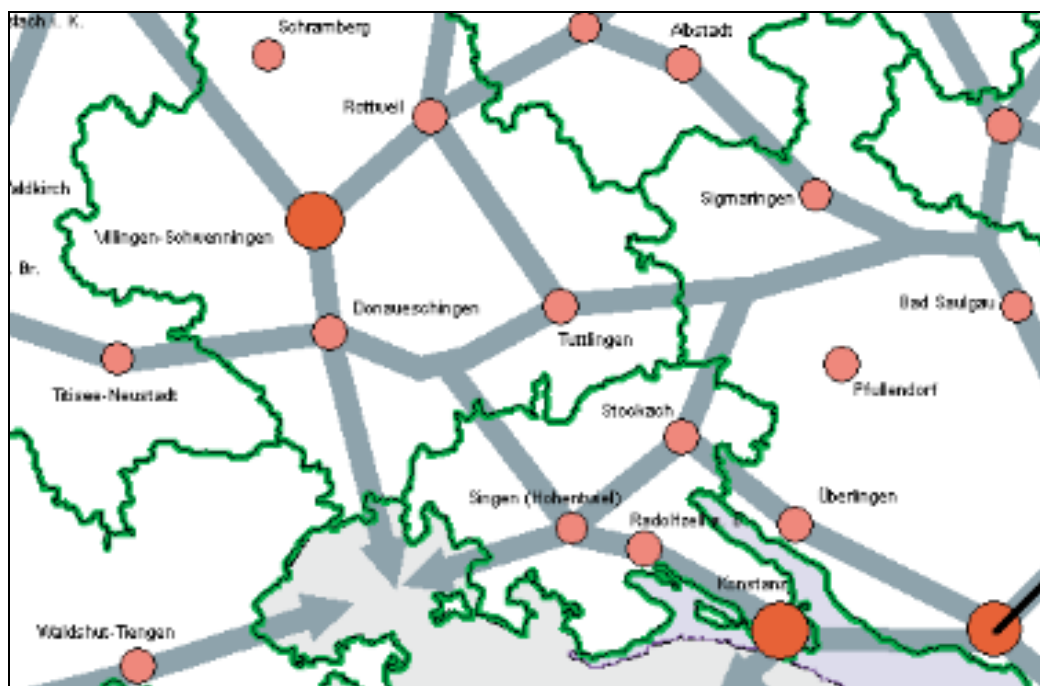
f) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen (- Titisee-Neustadt)

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

Der Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg enthält für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine Ausweisungen.

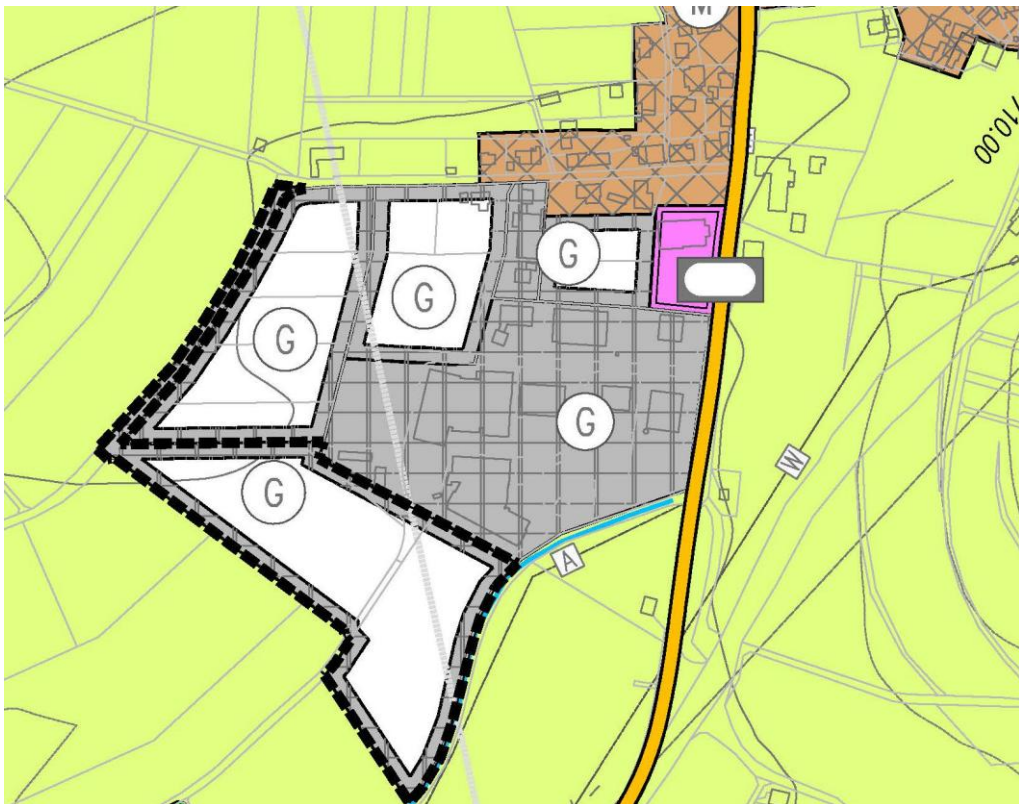
Als Grundsatz zur Siedlungsentwicklung wird im Regionalplan u. a. formuliert, dass neue Bauflächen grundsätzlich an die vorhandenen Siedlungen angebunden und eine

bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossige Gewerbe- und Industriebauten angestrebt werden soll.

5.0 Planung

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen sollen die gewerblichen Bauflächen um das ca. 3,7 ha große Änderungsgebiet ergänzt werden.

Für die Erschließung der neuen Gewerbeflächen wird die Weiterführung der vorhandenen Straße 'Obere Wiesen' erforderlich. Deshalb wurde der entlang der westlichen Abgrenzung der im FNP dargestellten Erweiterungsfläche verlaufende Wirtschaftsweg in die Planung mitaufgenommen, um auf dieser Trasse eine Erschließungsstraße realisieren zu können.



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. Das Erweiterungsgebiet schließt unmittelbar an das seit Jahrzehnten bestehende Gewerbegebiet 'Obere Wiesen' an,

das wiederum Teil der Siedlungsstruktur von Aasen ist. Aufgrund bereits vorhandener Verkehrsflächen ist eine flächensparende Erschließung möglich.

Der Stadt Donaueschingen liegen für den Bereich der FNP-Änderung konkrete Erweiterungswünsche ortsansässiger Firmen vor. 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 des Erweiterungsgebietes kann voraussichtlich über das vorhandene, im bestehenden Gewerbegebiet 'Obere Wiesen' verlegte Kanal- und Leitungsnetz erfolgen, das entsprechend erweitert werden muss. Genauere Abklärungen erfolgen im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

Im bestehenden Gewerbegebiet ist zudem ein Regenwasserkanal verlegt, der zum östlich des Erweiterungsgebietes verlaufenden Dorfgraben führt. Er soll in eine noch zu erstellende Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung einbezogen werden.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichsregelung

Für das Erweiterungsgebiet 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.