

## Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen

### Flächennutzungsplan 2020 2. Änderung

#### Entwurf der vorläufigen Begründung Stand 16.12.2015

#### 0 Anlass der Planänderung

Der Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen umfasst die Städte:

Bräunlingen,  
Donaueschingen und  
Hüfingen

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen wurde am 23.01.2008 von der Verbandsversammlung festgestellt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung vom 16.07.2008 genehmigt. Mit der Bekanntmachung dieser Genehmigung am 26.08.2008 ist der Flächennutzungsplan 2020 wirksam geworden.

Im Jahr 2013 fanden zwei Änderungen statt.

Die 1. Änderung, bei der Flächen wie folgt zusätzlich dargestellt wurden:

|  |  |         |
|--|--|---------|
| 1.1  | Grün- und Erholungsflächen mit der Zweckbestimmung „Golfanlage“ in Aasen | 41,9 ha |
| 1.2  | Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“                      | 2,3 ha  |
| 1.3  | Erweiterung Gewerbegebiet Niederwiesen                                   | 0,5 ha  |
| 1.4  | Erweiterung Gewerbegebiet „Im Brühl“ in Döggingen                        | 1,8 ha  |
| 1.5  | Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz                 | 0,6 ha  |
| Die in der 1. Änderung beanspruchte Fläche betrug insgesamt: |  | 47,1 ha |

Davon entfielen mit 89 % der überwiegende Flächenanteil auf die Grün- und Erholungsflächen mit der Zweckbestimmung „Golfanlage“. Diese Änderung wurde rechtskräftig am 10.01.2014.

In einem gesonderten Verfahren wurden Vorrangflächen für Windkraftanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Änderung wurde ebenfalls rechtskräftig am 10.01.2014.

Folgende Entwicklungen begründen die Notwendigkeit einer weiteren 2. Änderung:

- Bei der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der bestehende Golfplatz in Donaueschingen um zwei Flächen erweitert. Davon ragt eine südlich s pornartig in die freie Landschaft. Durch den Flächentausch wird das Golfplatzareal arrondiert. Die bisher dargestellte südliche Fläche kann somit entfallen. Die neue Erweiterungsfläche fügt sich in die bestehende Infrastruktur und in die Golfanlage ein. Ein Bebauungsplan und der dazugehörige Grünordnungsplan befinden sich derzeit in Bearbeitung.

- Im Herbst 2013 beschloss die französische Regierung den Abzug des französischen Teils der deutsch-französischen Brigade aus der Lyautey-Kaserne in Donaueschingen. Der Abzug ist vollzogen, das Kasernengelände wird nicht mehr militärisch genutzt. Die endgültige Entlassung der Grundstücke aus der militärischen Nutzung steht unmittelbar bevor.
- Die kleine Gemeinschaftshalle in Grüningen ist erneuerungsbedürftig. Da der jetzige Standort unmittelbar an eine Wohnnutzung grenzt, soll um Konflikte zu vermeiden, eine neue Halle unmittelbar neben dem Sportplatz gebaut werden.
- Im Zuge des Ausbaus der B 27 sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Hierzu soll unter anderen der Zusammenfluss von Brigach und Breg naturnah zurück gebaut werden. Hierzu sind die Verlegung des maroden Kreistierheimes und des Vereinsgelände der Hundesportfreunde notwendig.
- Südlich der B 31 befindet sich in Hüfingen, das zentrale Auslieferungslager der Firma Lidl. Die Firma plant die Erweiterung dieses Logistikzentrums.
- Um in Hüfingen Arbeitskräfte langfristig an den Ort zu binden, unnötiges Verkehrsaufkommen durch Pendlerbeziehungen zu minimieren und zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen ist die Möglichkeit von zusätzlichen Gewerbeansiedlungen notwendige Voraussetzung. Damit die restlichen gewerblichen Flächen im Gebiet Hofäcker wirtschaftlich sinnvoll erschlossen werden können, beabsichtigt die Stadt Hüfingen diese zu arrondieren.
- Bräunlingen hat keine freien Gewerbegrundstücke mehr für Betriebsansiedlungen. Daher soll das bestehende Gewerbegebiet Niederwiesen Erweiterung aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erweitert werden. Ebenso soll im Ortsteil Döggingen entlang der B 31 und der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
- In Döggingen plant ein privater Investor entlang der Bahnlinie den Bau eines Solarparks.

## **1 Gewerbeflächenbedarfsnachweis für Bräunlingen und Hüfingen**

### **1.1 Vorgaben des Baugesetzbuches**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 Z (LEP).
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimawandel sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

## 2. Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

Die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013 schreibt hierzu folgendes:

*Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007). Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:*

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten,
- sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen,
- sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung,
- sowie der Strategien zu deren Mobilisierung.

Eine Aufstellung bzw. nähere Begründung des Gewerbeflächenbedarfs findet statt in Anlehnung an die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung lässt sich aus dem Geburtenüberschuss / -defizit und Wanderungssaldo ableiten. Folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung in Bräunlingen und Hüfingen auf, ausgehend vom Jahr 2012. Laut Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ist für Kleinzentren die Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen zugrunde zulegen:

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen:

| Jahr | Bräunlingen | Hüfingen |
|------|-------------|----------|
| 2012 | 5774        | 7544     |
| 2013 | 5739        | 7540     |
| 2014 | 5719        | 7554     |
| 2015 | 5704        | 7567     |
| 2016 | 5692        | 7579     |
| 2017 | 5683        | 7591     |
| 2018 | 5677        | 7601     |
| 2019 | 5669        | 7607     |
| 2020 | 5666        | 7612     |
| 2021 | 5659        | 7612     |
| 2022 | 5652        | 7612     |
| 2023 | 5647        | 7611     |
| 2024 | 5640        | 7610     |
| 2025 | 5633        | 7608     |
| 2026 | 5627        | 7606     |
| 2027 | 5620        | 7603     |
| 2028 | 5613        | 7600     |
| 2029 | 5606        | 7596     |
| 2030 | 5599        | 7591     |

*(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung, Stand 2015, wobei das Jahr 2012 die für die Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung darstellt.)*

## 2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen

|   | Bräunlingen | Hüfingen |
|---|-------------|----------|
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort | 2317        | 1993     |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort    | 2392        | 3064     |
| Berufseinpendler über die Gemeindegrenzen               | 1539        | 1461     |
| Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen               | 1617        | 2534     |

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen für das Jahr 2014)

## 2.3 Gewerbeflächenbedarfsnachweis für Bräunlingen

### 2.3.1 Flächenbilanz unbebauter gewerblich nutzbarer Grundstücke zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Bräunlingen

| Ort              | unbebaute Fläche | Anmerkung   |
|------------------|------------------|---|
| GE Wieselbrunnen | 29.043 qm        | Diese Flächen gehören der Firma Emil Frei GmbH & Co.KG Lackfabrik. Die Firma hat konkrete Baupläne zur Erweiterung der Firma erstellt. Die freie Fläche sollen dabei überwiegend mit einer neuen Produktionshalle, die Flächen für den Lieferverkehr und Stellplätze für die Mitarbeiter bebaut werden. Da das Vorhaben mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht übereinstimmt, hat die Stadt Bräunlingen den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Derzeit wird der Bebauungsplan überarbeitet, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können. |
| GE Wieselbrunnen | 3.551 qm         | Hierbei handelt es sich um 2 noch unbebaute Grundstücke, welche derzeit noch im Besitz der Stadt Bräunlingen sind. Für beide Grundstücke gibt es konkrete Interessenten. Derzeit befindet sich die Stadt Bräunlingen mit ihnen in Vertragsverhandlungen. Die voraussichtlichen Notartermine finden im Dezember 2015, bzw. im Januar 2016 statt.   |
| GE Niederwiesen  | 17.268 qm        | Dabei handelt es sich um 3 Grundstücke, welche der Firma Straub Verpackungen gehören. Diese plant aktuell auf den freien Grundstücken, den Bau eines neuen Hochregallagers, sowie eine Versand- und Abfertigungshalle mit einem kleinen Logistikzentrum. Konkrete Baupläne liegen bereits vor. Da das Vorhaben mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht übereinstimmt, hat die Stadt Bräunlingen den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Derzeit wird der Bebauungsplan überarbeitet, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können.          |
| GE In Stetten    | 7.835 qm         | Hierbei handelt es sich um das letzte unbebaute Grundstück im GE In Stetten. Das Grundstück wurde im Februar dieses Jahres von der Firma Spedition Mayer vom privaten Vorbesitzer erworben. Die Fläche ist nunmehr eine private Vorbehaltsfläche für eine spätere Betriebserweiterung und steht dem Markt nicht mehr zur Verfügung.   |

|                             |           |   |
|-----------------------------|-----------|---|
| GE Erweiterung Niederwiesen | 4.700 qm  | Diese Fläche wurde bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neu mit dargestellt. Aufgrund seiner Größe und der topographischen Lage, welche eine wirtschaftliche Erschließung nur schwer realisieren lässt, wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt.   |
| GE Gießnau                  | 55.000 qm | Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Bebauungsplan gibt es noch nicht. Derzeit bemüht sich die Stadt das Gelände zu erwerben. Dabei zeigt sich, dass sie nur 2/3 des Geländes kaufen konnte. Der Rest wird von den Eigentümern nicht verkauft. Sobald ein Bebauungsplan erstellt ist, wird die Stadt daher ein Umlegungsverfahren einleiten. Im Bereich befindet sich eine Vorflut. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der Umlegung für Umwelt- und Erschließungsmaßnahmen ein Flächenabzug von rund 25% erfolgen wird. Dies reduziert die Nettofläche auf rund 4,2 ha. Davon gehören dann der Stadt Bräunlingen ca. 2,8 ha. |

Freie MI-Flächen sind in Bräunlingen nicht vorhanden.

### 2.3.2 Fazit für Bräunlingen

Die Stadt Bräunlingen verfügt im Jahr 2016 voraussichtlich nur noch über 4.700 qm gewerblich nutzbarer Fläche im Gebiet Erweiterung Niederwiesen. Hinzu kommen nach der Erschließung des Gewerbegebietes Gießnau noch ca. 2,8 ha an weiterer Gewerbegebietsfläche.

Demgegenüber steht eine regelmäßige, im Wesentlichen aus der örtlichen Eigenentwicklung herführende Nachfrage, sowie in geringerem Umfang eine Nachfrage von Unternehmen von außerhalb nach Gewerbegrundstücken. Dabei handelt es sich um Betriebsverlagerungen traditioneller örtlicher Betriebe, die meist durch beengte, unverträgliche Gemengelagen ausgelöst sind. Weiterhin handelt es sich um Nachfrage von bestehenden Firmen, die aufgrund einer erfolgreichen Entwicklung zusätzlichen Flächenbedarf haben oder die bisher Flächen angepachtet haben und nun ein Betriebsgrundstück erwerben möchten. So konnte die Stadt Bräunlingen in den vergangenen Jahren Grundstücke wie folgt verkaufen:

| Jahr | Anzahl der Grundstücke | mit einer Gesamtgröße von |
|------|------------------------|---------------------------|
| 2008 | 1                      | 1.400 qm                  |
| 2011 | 4                      | 9.994 qm                  |
| 2012 | 3                      | 15.457 qm                 |
| 2014 | 1                      | 13.627 qm                 |
| 2015 | 1                      | 1.248 qm                  |

Der Verkauf von 2 weiteren Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 3.551 qm, steht wie oben erwähnt unmittelbar bevor.

Für eine positive Entwicklung ist die Möglichkeit zum Erhalt und zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen und die Möglichkeit von zusätzlichen Gewerbeansiedlungen notwendige Voraussetzung.

## 2.4 Gewerbeflächenbedarfsnachweis für Hüfingen

### 2.4.1 Flächenbilanz unbebauter gewerblich nutzbarer Grundstücke zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Hüfingen

| Ort                    | unbebaute Fläche | Anmerkung   |
|------------------------|------------------|---|
| GE Weiheröschle        | 11.000 qm        | Diese Flächen gehören derzeit noch der Stadt Hüfingen. Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die interne Erschließung ist noch nicht realisiert. Es besteht lediglich ein Anschluss an den neuen Kreisverkehr der L 181, welche hier als Zubringer zur B 27 und B 31 dient. Derzeit befindet sich die Stadt Hüfingen mit einem Investor in Verhandlungen, welche das Gebiet erschließen, vermarkten und bebauen will. |
| GE Kopfacker           | 20.000 qm        | Die stark expandierende Firma FB-Food beabsichtigt sich im GE-Gebiet Kopfacker neu in Hüfingen anzusiedeln. Die Grundstücksverhandlungen sind so gut wie abgeschlossen. Ein Notartermin wird im Dezember 2015 stattfinden. Dabei wird die Firma zunächst 1 ha für einen ersten Bauabschnitt erwerben und sich einen weiteren Hektar für eine spätere Betriebserweiterung als Vorrangfläche sichern lassen.                                |
| GE Kopfacker           | 23.000 qm        | Unbebaute Grundstücksflächen im Besitz der Stadt Hüfingen.  |
| Mischflächen insgesamt | 65.409 qm        | Hierbei handelt es sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Mischflächen, welche noch nicht bebaut und mit einem Bebauungsplan versehen sind.   |

### 2.4.2 Fazit für Hüfingen

Hüfingen hat voraussichtlich im Laufe des Jahres 2016 lediglich noch 2,3 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren konnte Hüfingen Gewerbeflächen wie folgt verkaufen:

| Jahr | Gesamtflächen von |
|------|-------------------|
| 2010 | 5.280 qm          |
| 2014 | 2.591 qm          |
| 2015 | 2.547 qm          |

Unmittelbar bevor steht der Verkauf von weiteren 10.000 qm an die Firma FB-Food und die Sicherung weiterer 10.000 qm als private Vorrangfläche. Ebenso zeichnet sich der Verkauf weiterer 11.000 qm an einen privaten Investor ab.

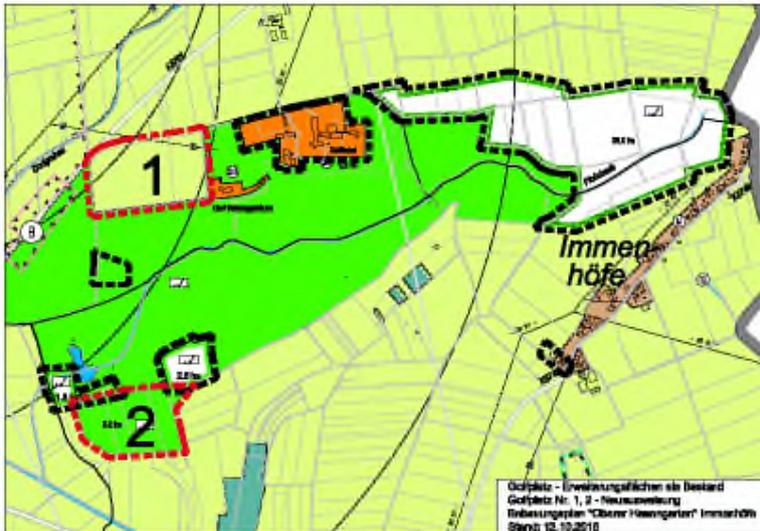
Entgegen dem Landestrend kann Hüfingen aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und seiner attraktiven Innenstadt jedoch in Zukunft mit einem Bevölkerungszuwachs rechnen (siehe Tabelle des statistischen Landesamtes unter Ziffer 2.1 dieses Erläuterungsberichtes). Gleichzeitig verzeichnet Hüfingen einen starken Überschuss an Auspendlern. Um Arbeitskräfte langfristig an den Ort zu binden, unnötiges Verkehrsaufkommen durch Pendlerbeziehungen zu minimieren, zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen ist die Möglichkeit von zusätzlichen Gewerbeansiedlungen notwendige Voraussetzung.

Die noch unerschlossenen und mit einem Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig festgesetzten Mischgebietsflächen sind für eine Gewerbeansiedlung im Sinne des § 8 BauNVO nicht geeignet. Diese Flächen betrachtet die Stadt Hüfingen als langfristige

Entwicklungsflächen zur Ansiedlung von Wohnungen und das Wohnen wesentlich nicht störenden Betrieb im Sinne der §§ 4 und 6 BauNVO. Diese Flächen sind für die Kernstadt von Hüfingen aufgrund seiner räumlichen Lage die einzigen verbleibenden Entwicklungsflächen. So grenzt der bebaute Siedlungsbereich im Norden unmittelbar an die Gemarkung der Stadt Donaueschingen und im Westen an die Gemarkung der Stadt Bräunlingen. Im Osten verhindert die demnächst vierspurig ausgebaute B 27/33 eine weitere Siedlungsentwicklung.

### 3. Begründung der dargestellten Flächen

#### 3.1 und 3.2 Erweiterung Golfplatz Öschberghof – Aasen



#### Art der Darstellung:

|               | bisherige Darstellung als:                                       | zukünftige Darstellung als:                         |
|---------------|--|---|
| Fläche Nr. 1: | landwirtschaftliche Grünfläche                                   | Grün - und Erholungsflächen mit der Zweckbestimmung |
| Fläche Nr. 2  | Grün - und Erholungsflächen mit der Zweckbestimmung „Golfanlage“ | landwirtschaftliche Grünfläche                      |

#### Größe der dargestellten Flächen:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Nr. 1 Erweiterungsfläche im Norden | 9,7 ha |
| Nr. 2 Aufhebungsfläche im Süden    | 7,5 ha |
| Differenz der Gesamtfläche:        | 2,2 ha |

#### Begründung:

Der Flächennutzungsplan wird hier an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst. Der Satzungsbeschluss zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Golfplatzes Öschberghof“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Donaueschingen bereits am 15.09.2009 gefasst. Er ist seit dem 22.01.2010 rechtskräftig.

In der Zwischenzeit konnte vom Betreiber durch einen Flächentausch das Gelände arrondiert werden.

Die neue Erweiterungsfläche fügt sich in die bestehende Infrastruktur und Golfanlage ein. Die Stadt Donaueschingen hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Bebauungsplan und der dazugehörige Grünordnungsplan befinden sich derzeit in Bearbeitung.

Die Stadt Donaueschingen ist im aktuellen Regionalplan als touristisches Zentrum ausgewiesen. In diesem Bereich sollen gemäß Regionalplan Maßnahmen zum Ausbau der touristischen Infrastruktur gefördert werden.

Die Hotelanlage am Öschberghof mit Golf- und Sportanlagen, Hallenbad sowie einem Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen 2. Änderung Seite 8 von 26

außergewöhnlichen Wellnessangebot (Spa) hat sich zu einem der erfolgreichsten Resorts bundesweit entwickelt. Der Golfplatz ist baden-württembergischer Kaderstandort. Dies und die unverändert hohe Nachfrage nach Golfturnieren und Trainingscamps führen zu Engpässen auf der bestehenden Anlage, so dass eine angemessene Kapazitätserweiterung zum Erhalt und Stabilisierung des Status quo geboten ist.

Mit der Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan wird ein Beitrag zur langfristigen Sicherung des Standortes (mit weit mehr als 200 Beschäftigten) und zur Steigerung der Attraktivität des vorhandenen Golfplatzes und damit zur Stärkung der touristischen Infrastruktur der Region geleistet.

## **Umweltbericht:**

Da parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans eine 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes einhergeht, wurde vom Büro Faktor Grün ein umfangreicher Umweltbericht mit Grünordnungsplan erstellt. Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom 13.10.2015 wird verwiesen.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte mit Datum vom 14.09.2009 ein umfangreicher Umweltbericht mit einer strategischen Umweltprüfung. Diese hat eine positive Prognose ergeben. Insbesondere wurde belegt, dass eine Gefährdung oder der Störung der lokalen Vorkommen von Arten, die im Rahmen der FFH-Gesetzgebung einen besonderen Schutz genießen und erhebliche Eingriffe ausgeschlossen werden können.

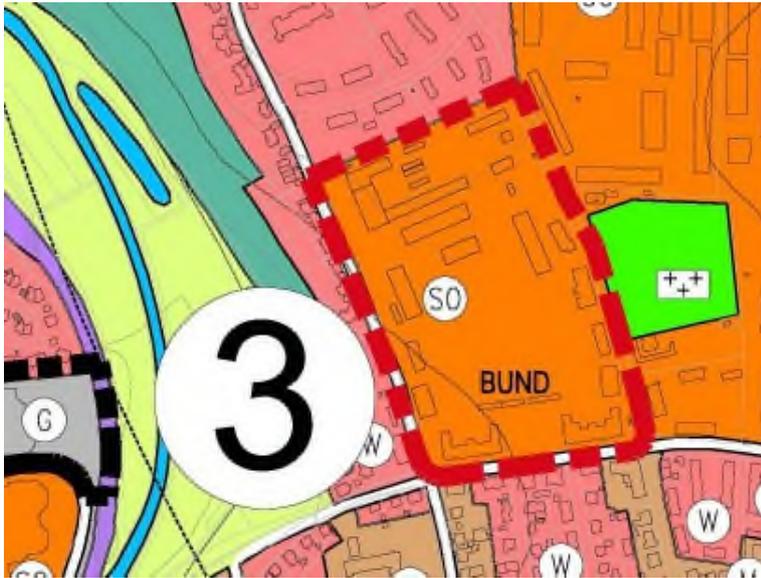
Im Gegensatz sind bereits heute die Flächen des Golfareals als Nahrungshabitat für alle hier schützenswerten Greifvögel von besonderer Bedeutung. Weiterhin findet ein großer Teil der Leitarten mit den geplanten Maßnahmen auf dem Golfareal gesicherte Lebensräume.

Zudem liegt die mit der 2. Änderung des FNP neu dargestellte Fläche 1 im Gegensatz zur bisher im FNP dargestellten Fläche 2 nicht in der EU-Vogelschutzkulisse.

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auch auf diesen wird hier verwiesen.

## 3.3 Konversionsgelände Lyautey-Kaserne



### Art der Darstellung:

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | Militärisches Sondergebiet |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Gemischte Baufläche        |

### Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige gemischte Baufläche hat eine Gesamtfläche von 75.018 qm.

### Begründung:

Im Herbst 2013 beschloss die französische Regierung den Abzug des französischen Teils der deutsch-französischen Truppe aus der Lyautey-Kaserne in Donaueschingen. Der Abzug ist vollzogen, das Kasernengelände wird nicht mehr militärisch genutzt. Die endgültige Entlassung der Grundstücke aus der militärischen Nutzung steht unmittelbar bevor. Dabei sollen aber zwei Gebäudeteile für eine Übergangsfrist von 3 Jahren von dem in der benachbarten Kaserne stationierten Bundeswehrverband noch genutzt werden.

Die Stadt Donaueschingen steht seit der Bekanntgabe, dass das Gelände frei wird, in engem Vertragsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit dem Ziel das gesamte Gelände plus den nördlich angrenzenden Wohnbereich zu erwerben. Dieser angrenzende Bereich beherbergte die Dienstwohnungen von Soldaten mit ihren Familien und der beim französischen Militär Zivilbeschäftigten. Dieser Bereich steht nun ebenfalls zum Verkauf.

Im Jahr 2014 und im Frühjahr 2015 wurden in ganztägigen Kolloquien mit dem Gemeinderat, Fachleuten und interessierten Bürgern Vorschläge für die zukünftige Nutzung des Areals erarbeitet. Parallel hierzu wurde ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept und ein integriertes Entwicklungskonzept für das Konversionsgebiet erarbeitet. Aufbauend auf diesen Ergebnissen fand im Sommer 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb statt.

Der Entwurf des Büros Baldauf Architekten aus Stuttgart ging dabei als Siegerentwurf hervor.



Entlang eines mittigen linearen Parks sind kleinteilige Blockstrukturen angeordnet, die jeweils von der Villinger- bzw. der Friedhof- und Alemannenstraße erschlossen werden. Im Norden ist die Baustruktur aufgelockert. Im Süden verdichtet sie sich zum ehemaligen Exerzierplatz und zur Innenstadt zu kompakteren Bauformen. Entsprechend der vorgeschlagenen Dichte wird der nördliche Bereich wie bisher der Wohnnutzung vorbehalten, während der Süden, das Areal der bisherigen Lyautey-Kaserne mit seinen zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden, klassischen Mischgebietenutzungen vorbehalten bleibt. So sollen hier Nutzungen wie „betreutes Wohnen“, Jugendherberge, Verwaltung und Dienstleistung, Kreativwerkstatt, Cinema und Kinder- Jugendbüro geplant und realisiert werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen zu können, muss der bisher im Flächennutzungsplan 2020 als Sondergebietsfläche Militär dargestellte Bereich in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden.

Durch die militärische Nutzung stellte das Areal der Lyautey-Kaserne bisher immer eine Barriere zwischen Innenstadt und den nördlichen Wohngebieten in Donaueschingen dar. Durch, den innerörtlichen Grünzug mit seinen Anbindungen an die bestehenden Wohngebiete im Norden, das Naherholungsgebiet im Westen und seiner Durchlässigkeit im Süden zur Innenstadt verliert durch die Überplanung das Areal seine bisherige Trennung. Innenstadt und die nördlichen Wohngebiete werden so zu einer städtebaulichen Einheit.

Auf seiner Sitzung am 13.10.2015 bekannte sich der Gemeinderat einstimmig zum Siegerentwurf und fasste den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan über das gesamte Konversionsgebiet.

## **Umweltbericht:**

Da das Gebiet der Lyautey-Kaserne bisher bebaut und bis auf den denkmalgeschützten Freibereich im Süden überwiegend versiegelt ist. Wird auf einen Umweltbericht mit Steckbrief verzichtet.

### 3.4 Sonderbaufläche „Auf der Leimgrube“ Grüningen



#### Art der Darstellung:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | landwirtschaftliche Grünfläche   |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Sonderbaufläche für den öffentlichen Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle |

#### Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf hat eine Gesamtfläche von 8.635 qm.

#### Begründung:

Grüningen besitzt eine kleine Gemeinschaftshalle. Diese ist weder behindertengerecht, noch entspricht sie von der Größe und der baulichen Ausstattung den heutigen Anforderungen. Daher ist es schon seit Jahren Wunsch der Grüninger Bevölkerung und des Ortschaftsrates eine neue Gemeinschaftshalle zu bauen.

Der jetzige Standort grenzt unmittelbar an das neue Wohngebiet Weidenäcker. Sollte ein Neubau an alter Stelle verwirklicht werden, sind zukünftige Nutzungskonflikte durch vermehrte Lärmemissionen vorprogrammiert. Auch ist in diesem beengten Bereich die Realisierung ausreichender Stellplätze für eine größere Halle so gut wie nicht möglich.

Südlich der bebauten Ortslage liegt im Gewinn „Auf der Leimgrube“ der Sportplatz des FC-Grüningen. Der Fußballclub zählt mit seinen 300 Mitgliedern zu den größten Vereinen im Dorf. Er unterhält mehrere Mannschaften, darunter auch Damenmannschaften. Er verfügt auf seinem Gelände über ein kleines Vereinsheim. Dieses hat aber keine dem Bedarf entsprechende Umkleidekabinen und verfügt über keine Duschen. Die Spieler und Spielerinnen sind daher gezwungen sich im rund 250 m entfernten Kindergarten und der vorhandenen Halle umzuziehen und zu duschen.

Es bietet sich daher an, die neue Gemeinschaftshalle, versehen mit Umkleide- und Duschkmöglichkeiten für die Sportler, unmittelbar beim Sportplatz zu bauen. Damit könnten mehrere Probleme gleichzeitig gelöst werden:

- Die Halle wäre in ausreichender Entfernung zu Wohngebäuden, so dass keine Konflikte entstehen können.
- Es wäre ausreichend Platz für notwendige Stellplätze.
- Spielerinnen und Spielern des FC- Grüningen und deren Gastmannschaften hätten unmittelbar beim Sportplatz die Möglichkeit sich umzuziehen und zu duschen.

## **Umweltbericht:**

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

## 3.5 Sondergebiet Kreistierheim und Vereinsgelände Hundefreunde in Donaueschingen



### Art der Darstellung:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | landwirtschaftliche Grünfläche                                     |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Sonderflächen mit der Zweckbestimmung Kreistierheim und Hundesport |

### Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige Sonderbaufläche hat eine Gesamtfläche von 9.159 qm.

### Begründung:

Der 4-spurige Ausbau der B 27 ist planfestgestellt. Die Finanzierung gesichert. Der Ausbau beginnt im Jahr 2016. Der Ausbau erfolgt in westlicher Richtung. Damit rückt die Bundesstraße gut 30 m näher an den Zusammenfluss von Brigach und Breg. Dieser wird nahezu überbaut. Für den Straßenausbau sind umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Westlich des Zusammenflusses von Brigach und Breg befinden sich das Kreistierheim und das Gelände der Hundefreunde mit einem Clubheim. Das Kreistierheim ist in einem baulich sehr schlechten Zustand. Seit längerer Zeit werden Modernisierungsmaßnahmen und auch ein Neubau an anderer Stelle diskutiert. Beide Gebäude liegen im Überschwemmungsgebiet und werden schon bei kleineren Hochwässern (HQ 20 bis 50) überflutet.

Der Zusammenfluss von Brigach und Breg ist ein europaweit wichtiger geografischer Ort. Er weist landschaftsgestalterisch zwei erhebliche Schwachpunkte auf:

- Die in Sichtweite liegende B 27 beeinträchtigt das Landschaftsbild. Durch den Ausbau der B 27 wird der Zustand noch einmal verschlechtert.
- Brigach und Breg sind im vergangenen Jahrhundert kanalisiert worden. Der Zustand beider Flussläufe im Nahbereich des Zusammenflusses muss als naturfern charakterisiert werden.

Daher wurden gemeinsam mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, erste Überlegungen für die großzügige Neugestaltung des Zusammenflusses angestrebt.



Als Idee wurde die Rückverlegung des Zusammenflusses von Brigach und Breg geboren. Der Zusammenfluss wird, etwas von der B 27 abgerückt, nach Westen verlegt. Dabei entsteht ein naturnahes „Mündungsdelta“ mit einem Auepark, der auch erlebnisorientiert gestaltet werden kann. Die naturnahe Gestaltung würde nicht nur den Zielen der Wasserrechtsrahmenrichtlinie entsprechen. Zusätzlich könnte hier auch Retentionsraum geschaffen und ein Beitrag für den Hochwasserschutz geleistet werden.

Voraussetzung für eine solche Planung ist die Verlegung des Kreistierheimes und die Verlegung des Hundesportplatzes.

Als neuer Standort bietet sich die Fläche im Haberfeld zwischen der B 27 im Osten und dem Gelände der Kleintierzüchter und der Kleingartenanlage im Westen an. Hierfür sprechen folgende Gründe:

- Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Donaueschingen.
- Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Kleintierzüchtern entsteht hier mit dem Kreistierheim und dem Gelände der Hundefreunde ein Nutzungsschwerpunkt mit Synergieeffekten.



## Umweltbericht:

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt.

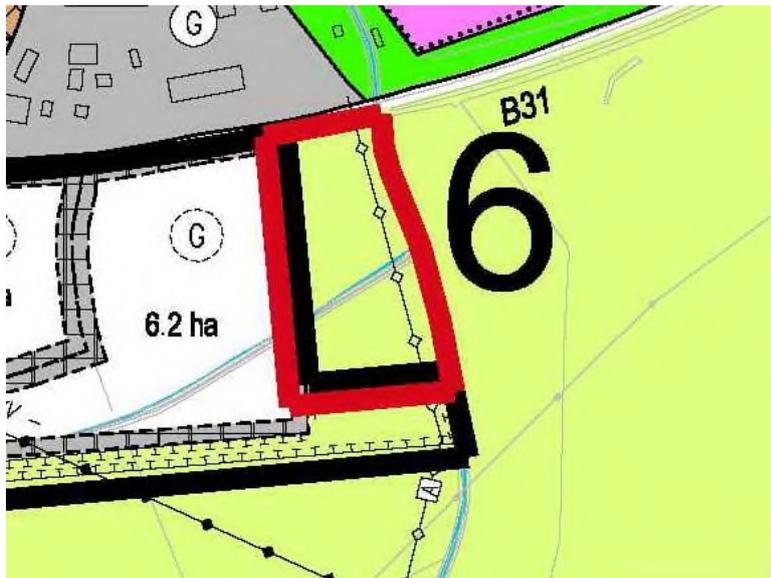
Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

## Untersuchung von Alternativstandorten:

Zurzeit werden für die Hundefreunde noch Alternativstandorte geprüft, so dass sich im Laufe des Verfahrens noch Änderungen ergeben können.



## 3.6 Gewerbefläche Benediktsholz in Hüfingen



### Art der Darstellung:

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | landwirtschaftliche Grünfläche |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Gewerbliche Baufläche          |

### Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige gewerbliche Baufläche hat eine Gesamtfläche von 34.000 qm.

### Begründung:

Südlich der B 31 befindet sich in Hüfingen, das zentrale Auslieferungslager der Firma Lidl. Seit dem März 2012 liefern von hier täglich 60 Lastzüge Waren an 70 Lidl-Filialen in der Region aus.

Das zentrale Auslieferungslager ist über die L 171 so an die B 31 angeschlossen, dass kein Durchgangsverkehr mit der entsprechenden Umweltbelastung auf Wohngebiete ausgeht. Das Auslieferungslager ist für die Stadt Hüfingen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber. Es stärkt nicht nur die Stadt Hüfingen, sondern den ländlichen Raum auf der Baar insgesamt.

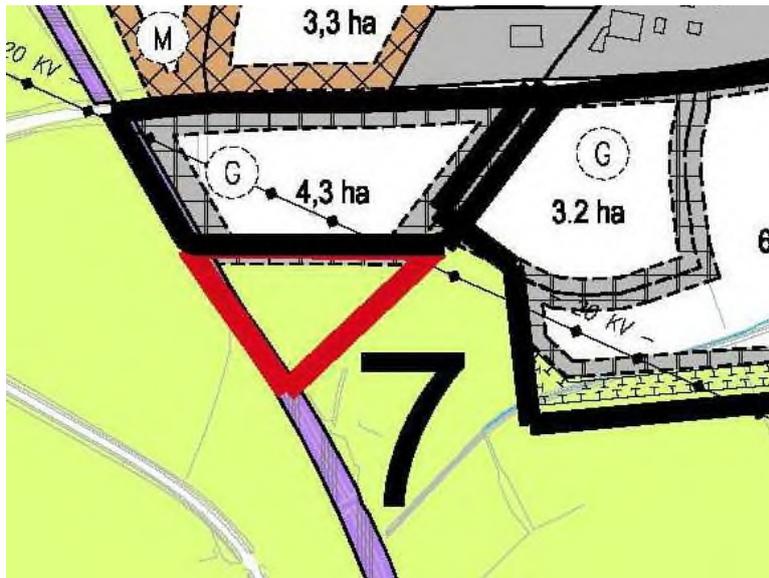
Die Firma plant die Erweiterung dieses Logistikzentrums. Diese standortgebundene Erweiterung des Gewerbebetriebes kann sowohl aus betriebsinternen Erfordernissen, sowie aus den lagebedingten Rahmenbedingungen nur nach Osten erfolgen. So schließt im Westen die Hausener Straße, welche als Zufahrtsstraße zur L 171 und somit zum überregionalen Verkehrsnetz dient, eine funktionale bauliche Weiterentwicklung des zentralen Auslieferungslagers aus. Im Süden grenzt das bestehende Gebäude unmittelbar an ein bestehendes Vogelschutzgebiet. Zudem würde die bauliche Entwicklung nach Süden, den Siedlungsbereich Hüfingens spornartig in die freie Landschaft ragen.

### Umweltbericht:

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

## 3.6 Gewerbeflächentausch / -erweiterung Kopfacker in Hüfingen



### Art der Darstellung:

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | landwirtschaftliche Grünfläche |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Gewerbliche Baufläche          |

### Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige gewerbliche Baufläche hat eine Gesamtfläche von 10.000 qm.

### Begründung:

Wie in der Ziffer 2.4.1 bereits dargestellt wird noch im Dezember 2015 die stark expandierende Firma FB- im GE-Gebiet Kopfacker 1 ha Grundstücksfläche zur Neuansiedlung erwerben. Einen weiteren Hektar wird sie sich für eine spätere Betriebsverweiterung als Vorrangfläche sichern lassen. Damit stehen der Stadt Hüfingen für weitere Betriebsansiedlungen, bzw. für die Verlagerung einheimischer Betriebe in Gemengelage zukünftig nur noch rund 2,3 ha an Flächen zur Verfügung.

Um langfristig den Bedarf decken zu können, bietet es sich an, die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Fläche Kopfacker nach Süden hin zu arrondieren. Diese Arrondierung bietet sich städtebaulich aus folgenden Gründen an:

- Im Westen wird die Fläche begrenzt durch die Bahnanlage,
- im Osten und Südosten wird sie durch die Hausener Straße erschlossen,
- im Süden ragt sie nicht über die abgrenzende Bauflucht des benachbarten zentrale Auslieferungslager der Firma Lidl hinaus.

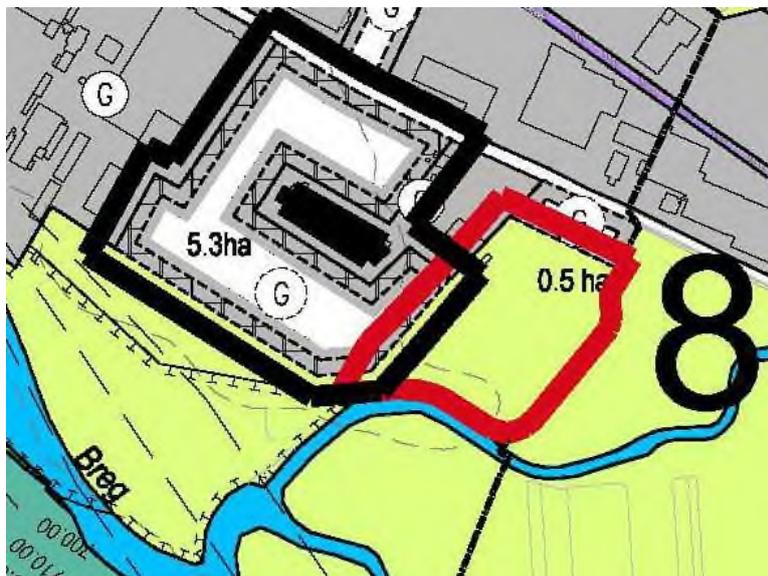
Damit ermöglicht diese Darstellung die Herausbildung einer in sich geschlossenen und klaren Siedlungskante der Stadt Hüfingen in Richtung Süden.

### Umweltbericht:

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

## 3.8 2. Erweiterung Gewerbegebiet Niederwiesen



### Art der Darstellung:

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | landwirtschaftliche Grünfläche |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Gewerbliche Baufläche          |

### Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige gewerbliche Baufläche hat eine Gesamtfläche von 21.000 qm.

### Begründung:

Die Stadt Bräunlingen verfügt voraussichtlich im Jahr 2016 bis auf die 4.700 qm aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes über keine freien gewerblichen Flächen mehr. Das angrenzende Gewerbegebiet Niederwiesen ist seit Mitte 2012 vollständig verkauft.

Für eine positive Entwicklung von Bräunlingen ist die Möglichkeit zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen und die Möglichkeit von zusätzlichen Gewerbeansiedlungen notwendige Voraussetzung. Daher erfolgt die Darstellung einer 2. Erweiterungsfläche im Bereich Niederwiesen im Flächennutzungsplan.

Die neu dargestellte Fläche arrondiert sinnvoll das Gewerbegebiet Niederwiesen. Diese bildet somit eine harmonische Einheit mit dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet auf Hüfinger Gemarkung. Aufgrund der Lage am bestehenden Gewerbegebiet, fehlender Wohnnutzung und guter Erschließung (Anschluss an L 181) ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet. Eine vergleichbare Alternativfläche fehlt zudem in der Kernstadt von Bräunlingen.

### Hochwasserschutz

Die Fläche liegt allerdings innerhalb eines festgesetzten Hochwasserschutzgebiets. Durch das Hochwasserrückhaltebecken in Wolterdingen liegt das geplante Baugebiet im bei HQ100 geschützten Bereich des Beckens. Neben dem technischen Hochwasserschutz ist ein Baustein der Hochwasservorsorge des Integrierten Donau-Programms (IDP) der Erhalt der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete. Das Überschwemmungsgebiet bleibt daher wie festgesetzt bestehen und wird auch als solches gehandhabt. Gemäß § 78 (1)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten unter anderem die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. Nur in begründeten Einzelfällen kann zuständige Behörde nach § 78 (2) WHG abweichend davon eine Ausnahme zulassen. Voraussetzung dafür ist gem. § 78 (2) WHG Nr. 5 ein umfang-, funktions- und zeitgleicher Retentionsausgleich.

Der Antrag mit Darlegung des Retentionsbedarfs und den vorgesehenen Maßnahmen für den Retentionsausgleich wird von der Stadt beim Amt für Wasser- und Bodenschutz noch gestellt werden.

### **Denkmalpflege:**

Im Bereich der Fläche liegt ein bronzezeitliches Gräberfeld (archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG).

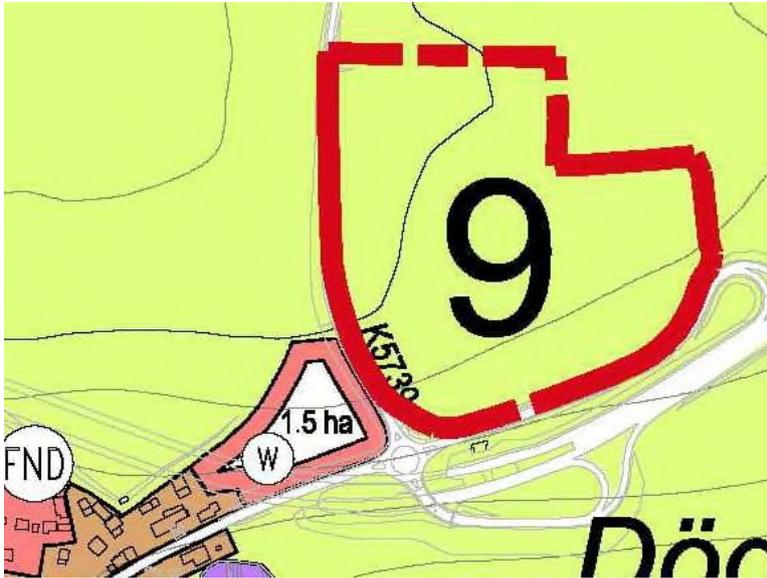
Bei den weiterführenden Planungen und Bauvorhaben wird daher frühzeitig die archäologische Denkmalpflege beteiligt.

### **Umweltbericht:**

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

## 3.9 Gewerbefläche an der B 31 in Bräunlingen-Döggingen



### Art der Darstellung:

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | landwirtschaftliche Grünfläche |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Gewerbliche Baufläche          |

### Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige gewerbliche Baufläche hat eine Gesamtfläche von 85.000 qm.

### Begründung:

Wie bereits in den Ziffern 2.3.2 und 3.8 dargestellt, verfügt Bräunlingen über so gut wie keine gewerbliche Flächen mehr. Demgegenüber steht in der Vergangenheit eine regelmäßige, im Wesentlichen aus der örtlichen Eigenentwicklung herführende Nachfrage, sowie in geringerem Umfang eine Nachfrage von Unternehmen von außerhalb nach Gewerbegrundstücken. Dabei handelt es sich um Betriebsverlagerungen traditioneller örtlicher Betriebe, die meist durch beengte, unverträgliche Gemengelagen ausgelöst sind. Weiterhin handelt es sich um Nachfrage von bestehenden Firmen, die aufgrund einer erfolgreichen Entwicklung zusätzlichen Flächenbedarf haben oder die bisher Flächen angepachtet haben und nun ein Betriebsgrundstück erwerben möchten.

Da wie in Ziffer 3.8 dargestellt, die einzige verbleibende Fläche 2. Erweiterung Niederwiesen in der Kernstadt von Bräunlingen nur unter erschwerten Bedingungen realisierbar ist, suchte die Stadt eine weitere Fläche, welche für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Als einziger Standort bot sich hier die Fläche östlich des Ortsteiles Döggingen unmittelbar nördlich der B 31 an. Folgende Gründe sprechen für diese Fläche:

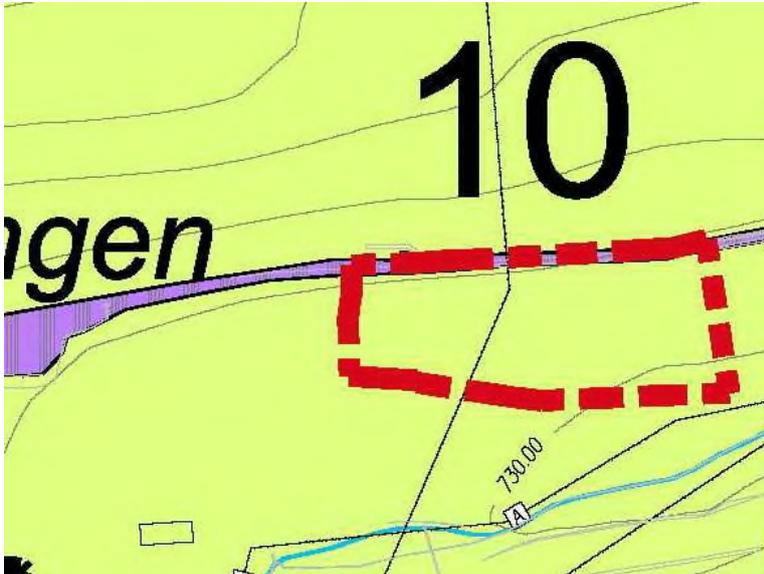
- Das Gebiet ist über die K 5793 unmittelbar an die B 31 und somit an das überregionale Straßennetz angebunden, ohne dass Wohngebiete vom Zubringerverkehr tangiert werden.
- Die Fläche bildet mit der bebauten Siedlung eine Einheit, so dass ein geschlossenes Ortsbild bewahrt bleibt.
- Anthropogene Vorbelastung des Geländes durch die Nähe zur B 31.

## **Umweltbericht:**

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

## 3.10 Sonderbaufläche SO für Sonnenenergieanlagen in Döggingen



### Art der Darstellung:

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | landwirtschaftliche Grünfläche              |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Sonderbaufläche SO für Sonnenenergieanlagen |

### Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige gewerbliche Baufläche hat eine Gesamtfläche von 16.000 qm.

### Begründung:

Über das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) förderte der Staat alternative Energien. Hierzu will die Stadt Bräunlingen einen Beitrag leisten. Auf der Gemarkung Döggingen soll ein großflächiger Solarpark entstehen. Ein Investor hat Interesse diese Anlage zu bauen und zu nutzen.

Die gesamte Fläche wird als gering strukturierte Acker-Grünlandfläche genutzt und unterlag somit einer Förderung über das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG).

Beim Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Photovoltaikanlagen im Außenbereich erfordert grundsätzlich eine gemeindliche Bauleitplanung, da der Gesetzgeber Photovoltaikanlagen im Gegensatz zu Vorhaben, die der Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), nicht ausdrücklich in den Kreis privilegierter Vorhaben aufgenommen hat.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 wird die Fläche als Sonderbaufläche SO (für Sonnenenergieanlagen SEA) für einen Solarpark „SO Döggingen“ neu dargestellt. Die Anlage wird einmal eine Kapazität von 2,46 MWel haben.

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 600m östlich der bebauten Ortslage von Döggingen, in leichter Hanglage unterhalb der Bahnlinie Freiburg-Donaueschingen. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz und wird vom Investor angemietet.

Die Erschließung erfolgt über einen Stichweg an den Lachenweg, welcher sich südlich der Fläche befindet.

## **Umweltbericht:**

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

## 3.11 Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke



**Art der Darstellung:**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>bisherige Darstellung als:</b>  | landwirtschaftliche Grünfläche         |
| <b>zukünftige Darstellung als:</b> | Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke |

**Größe der dargestellten Flächen:**

Die zukünftige Gemeinbedarfsfläche hat eine Gesamtfläche von 3.557 qm.

**Begründung:**

Der gemeinnützige Verein AGO e.V. in Hubertshofen bietet auf dem weitgehend naturbelassenen Gelände mit zahlreichen Streuobstbäumen ein vielfältiges, naturnahes und erlebnisorientiertes Workshop-Angebot für Kinder und Jugendliche an. Der Verein wird in seiner Arbeit unterstützt von der Jugendhilfe Baden-Württemberg, der Stadtjugendpflege in Donaueschingen sowie zahlreiche private Institutionen und Vereinen.

Auf dem Gelände befinden sich durch Einzelbaugenehmigungen, Duldung und genehmigungsfreie Vorhaben bereits zwei Hütten, ein befestigter Bauwagen mit vorgelagerter Terrasse, ein kleiner Aussichtsturm, ein Grillplatz und ein Bretterzaun als Sichtschutz. Diese bereits seit Jahren laufende Nutzung wurde im Außenbereich bisher nur geduldet.

Mit der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke im Flächennutzungsplan soll die Voraussetzung für einen Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung dieser spezifischen Nutzung geschaffen werden, Dabei soll die bestehende bauliche Nutzung nicht durch zusätzliche Gebäude erweitert werden.

**Umweltbericht:**

Vom Ing.-Büro ARCUS wurde für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf diesen wird hier verwiesen.

## 4. Flächenbilanz

Insgesamt werden durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen wie folgt beansprucht:

|        |  |               |
|--------|--|---------------|
| 3.1 u. | Grün- und Erholungsflächen mit der Zweckbestimmung „Golfanlage“ in Aasen, hier nur Differenz zwischen Zu- und Abgang | 2,2 ha        |
| 3.2    | Konversionsgelände Lyautey-Kaserne, wird mit 0 ha angesetzt, da bereits bebaut                                       | 0,0 ha        |
| 3.3    | Sonderbaufläche „Auf der Leimgrube“ Grüningen  | 0,9 ha        |
| 3.4    | Sondergebiet Kreistierheim und Vereinsgelände Hundefreunde in Donaueschingen   | 0,9 ha        |
| 3.5    | Gewerbefläche Benediktsholz in Hüfingen  | 3,4 ha        |
| 3.6    | Gewerbefläche Kopfäcker Erweiterung in Hüfingen  | 1,0 ha        |
| 3.7    | 2. Erweiterung Gewerbegebiet Niederwiesen  | 2,1 ha        |
| 3.8    | Gewerbefläche an der B 31 in Bräunlingen-Döggingen   | 8,5 ha        |
| 3.9    | Sonderbaufläche SO für Sonnenenergieanlagen  | 1,6 ha        |
| 3.10   | <u>Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke in DS-Hubertshofen</u>   | <u>0,4 ha</u> |
| 3.11   | neu beanspruchte Flächen insgesamt:  | 21,0 ha       |

Donaueschingen, .....

Dipl. Ing. Wolfgang Karrer  
Büro **planbaar**