

# **Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen**

## **Flächennutzungsplan 2020 / 9. Änderung**

**für den Bereich des Bebauungsplans**

**‘Obere Wiesen – 3. Erweiterung’,**

**Ortsteil Aasen**

Stand: 3. September 2020

**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

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

### Verfahrensvermerke

Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes 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 Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen	am
Beschluss des 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 den Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen	am
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg	am

## **Inhalt**

<b>1. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Das Plangebiet – Lage und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungserfordernis und Planungsziele.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg.....</b>	<b>5</b>
<b>4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.1 Alternativenprüfung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.2 Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung.....</b>	<b>8</b>
<b>5.3 Denkmalschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichs- regelung.....</b>	<b>8</b>

## 1. 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. Das Plangebiet – Lage und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles 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. Planungserfordernis und Planungsziele

Das Gebiet `Obere Wiesen` im Donaueschinger Ortsteil 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 von ortsansässigen Betrieben. Zudem liegen noch weitere Ansiedlungs- bzw. Erweiterungswünsche vor. 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. Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

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

- Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen – Tuttlingen (– Meßkirch),
- Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen (– Singen (Hohentwiel)),
- Villingen-Schwenningen – Donaueschingen (– Schaffhausen),

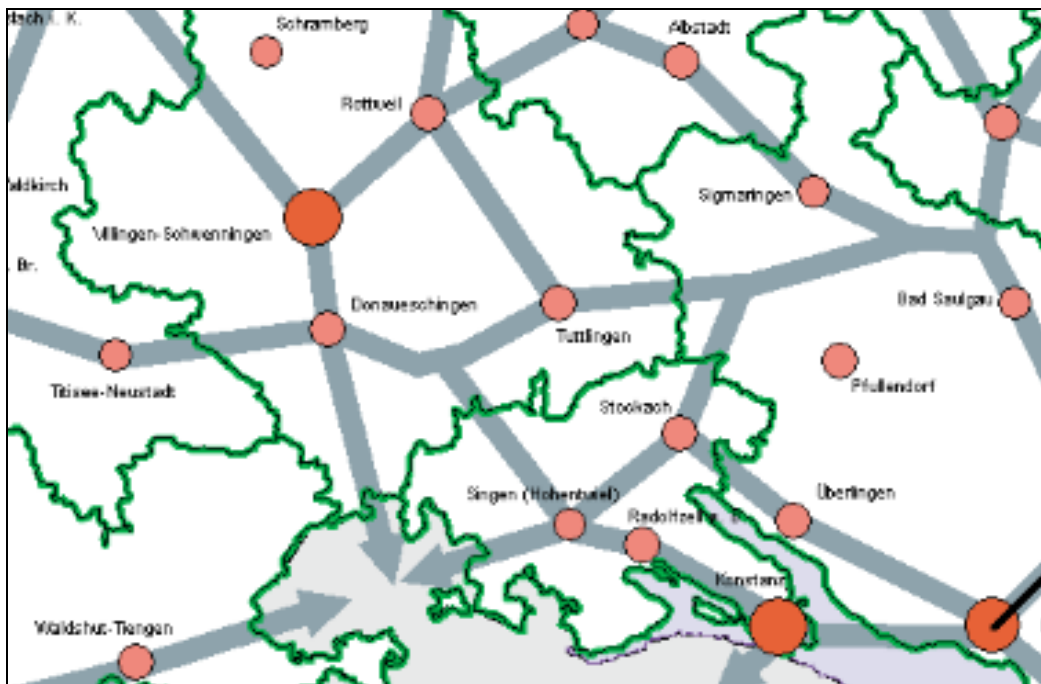
- Villingen-Schwenningen – Donaueschingen (– Titisee-Neustadt)

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: „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

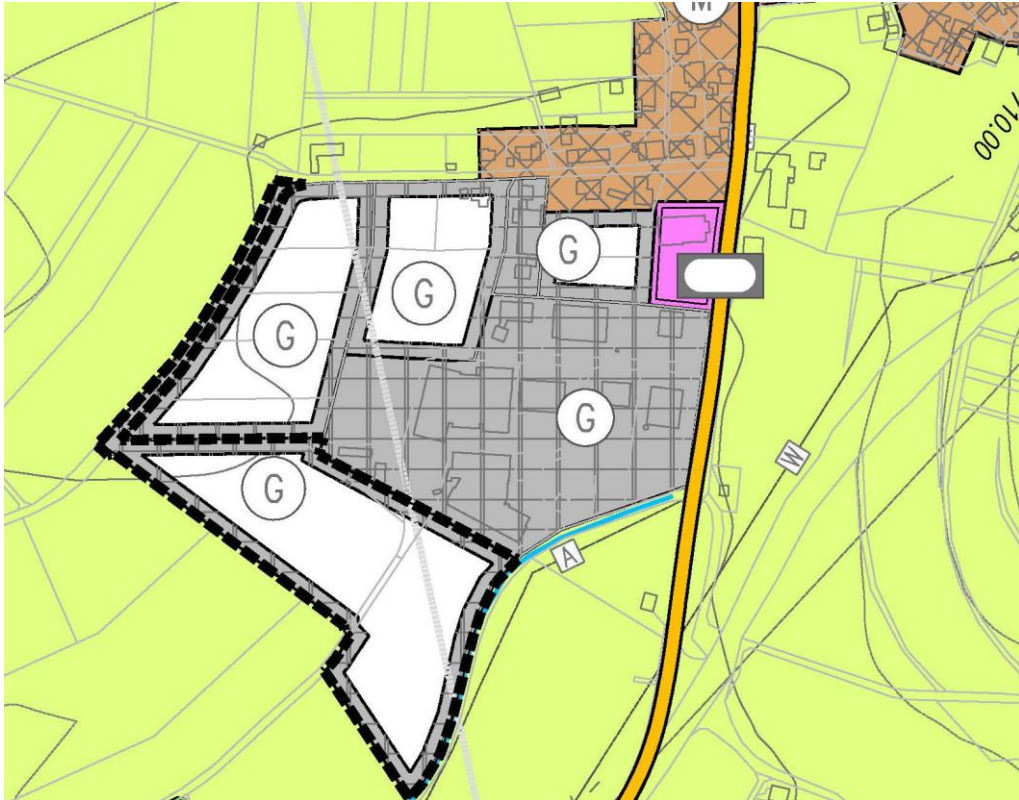
Der Regionalplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg enthält für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine Ausweisungen.

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. Planung

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen sollen die gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Aasen um das etwa 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 einer 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.

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 wird im weiteren Verfahren 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.