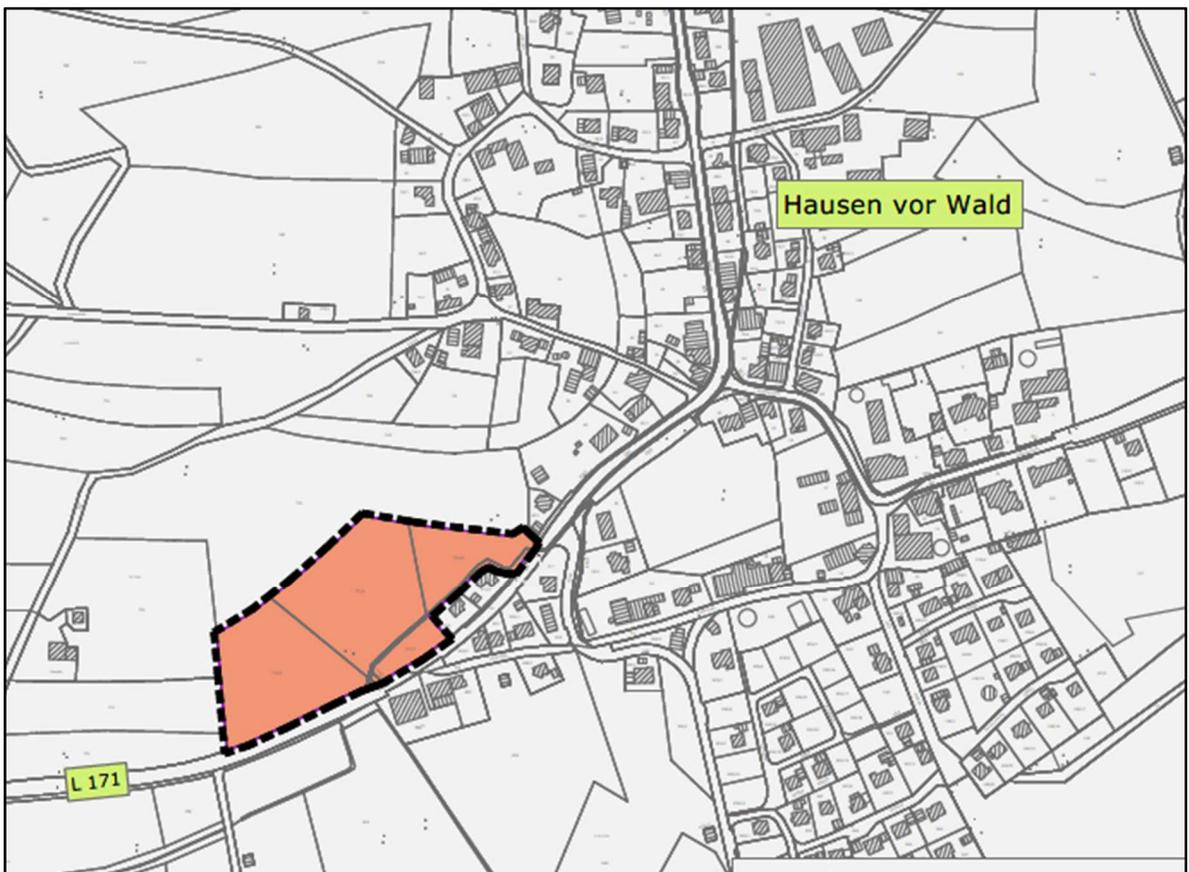


# Gemeindeverwaltungsverband Donauesschingen

## 11. Flächennutzungsplanänderung Wohngebiet „Im Stegle“

Deckblattänderung und  
Begründung

Stand: 23.06.2022  
Fassung: Frühzeitige Beteiligung  
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



**BIT** | INGENIEURE

BIT Ingenieure AG  
Goldenhühstraße 15  
78048 VS-Villingen

Telefon: +49 7721 2026-20

Telefax: +49 7721 2026-11

villingen@bit-ingenieure.de

www.bit-ingenieure.de

Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Donauesschingen | Öhringen

## **INHALT**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
2	LAGE, BESTANDSNUTZUNG, STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG.....	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Bestandsnutzung.....	3
2.3	Standortalternativenprüfung.....	4
3	INHALT UND ABGRENZUNG DER PLANÄNDERUNG.....	5
4	ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	7
5	PLANVERFAHREN .....	8
6	FLÄCHENBILANZ DER FNP-ÄNDERUNG .....	8
7	ERSCHLIESSUNG .....	8
8	UMWELTBERICHT.....	9
9	ANHANG .....	9

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Nachfrage nach privatem Wohnraum ist auch in den Stadtteilen der Stadt Hüfingen nach wie vor ungebrochen. Nachdem nun in Hausen vor Wald keine kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen, sowie in Anbetracht des anhaltend großen Bedarfs nach Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Stadtrat Hüfingens beschlossen, für ein neues Wohngebiet in Hausen vor Wald die zugehörige Bauleitplanung auf den Weg zu bringen.

Es sollen insbesondere junge Familien angesprochen werden, die im neuen Wohngebiet sesshaft und Teil der Dorfgemeinschaft werden sollen. Dadurch kann Hausen vor Wald nachhaltig aufgewertet und das dörfliche Leben insgesamt gestärkt werden, was als Meilenstein und entscheidendem Beitrag zur Standortsicherung und Attraktivierung des Stadtteils bezeichnet werden kann. Auf der ca 2,1 ha großen Ausgangsfläche können bis zu 25 Baugrundstücke entstehen, die den angekündigten Bedarf über viele Jahre decken sollten.

Vor Einleitung der Bauleitplanung hat die Stadt Hüfingen schon weitreichende Voruntersuchungen und Fachgutachten abgearbeitet, um sich in hinreichender Tiefe Gewissheit für einen reibungslosen Ablauf der anstehenden Verfahren zu verschaffen. Im Zuge dessen liegt bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine schalltechnische Untersuchung und eine archäologische Sondierung vor. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse fließen bereits in die aktuellen Planüberlegungen ein und sollen frühzeitig die Weichen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung stellen. Im Vordergrund stehen dabei ganz wesentlich neben einer größtmöglichen Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft eine weitreichende Reduzierung schädlicher Lärmimmissionen durch aktive Vorsorgemaßnahmen.

Für das bis dato im Außenbereich liegendes Plangebiet, existiert derzeit aufgrund des fehlenden Planungsrechts kein Baurecht. Die Stadt Hüfingen stellt deshalb einen Bebauungsplan als Genehmigunggrundlage für das geplante Wohngebiet auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen wurde seit seiner Genehmigung am 26.08.2008 zehn Mal geändert. Das Plangebiet ist darin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der Bebauungsplan Wohngebiet „Im Stegle“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die punktuelle Deckblattänderung wird im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## **2 LAGE, BESTANDSNUTZUNG, STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG**

### **2.1 Lage**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand im Stadtteil Hausen vor Wald, nördlich der angrenzenden Landesstraße L 171 und hat eine Größe von insgesamt circa 2,1 ha.

Im Westen und Norden ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden und Osten grenzt der derzeitige bebaute Ortsrand von Hausen vor Wald an.

Das Gelände fällt nach Südosten mit ca. 8 %, in nordwestlicher Richtung ist es relativ eben. Das Gebiet kann direkt aus der angrenzenden Ortsdurchfahrt erschlossen werden, wodurch keine Erschließungsachsen außerhalb des Gebietsumgriffs erforderlich werden.

## **2.2 Bestandsnutzung**

Das Plangebiet ist frei von Gehölzen und wird bisher als Acker- und Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Vogelschutzgebiets Wutach Baaralb (Schutzgebiets-Nr. 8116441).

Die Grundstücke befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Mögliche Pachtverträge zur landwirtschaftlichen Nutzung werden so lange wie möglich aufrecht erhalten, aber rechtzeitig für Beginn von Erschließungsarbeiten aufgehoben.

Die gesamte Fläche wird von Grünland eingenommen, Vertikalstrukturen wie Bäume sind nicht vorhanden. Das Grünland ist insgesamt artenarm ausgebildet. Die Artenzusammensetzung (v.a. Weidegras, keine wertgebenden Arten, Güllestreifen) entspricht einem intensive genutzten Grünlandbestand.

Die nächstgelegene Bebauung befindet sich im Süden, direkt südlich der Ortsdurchfahrt L 171 und im Osten, in einer Entfernung von circa 75 m.

## **2.3 Standortalternativenprüfung**

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat die Stadt Hüfingen im Zuge der Ausweisung eines neuen Baugebiets einen Standortalternativenvergleich von potentiell erschließbaren Flächen in Hausen vor Wald durchgeführt.

Insgesamt wurden vier Potentialflächen untersucht und einem Kriterienkatalog unterworfen. Neben vor allem ökologischen Kriterien sind u.a. auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die planungsrechtlichen Voraussetzungen, topographische Parameter und die Flächenverfügbarkeit von besonderer Bedeutung gewesen. In einem ersten Schritt wurde des Weiteren auch eine wirtschaftliche Erschließbarkeit der Flächen in den Standortalternativenvergleich mit einbezogen.

Folgende Plangebiet wurden untersucht:

BG 1: "Auenberg": Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Hausen vor Wald und grenzt nur am östlichen Gebietsrand an die Ortslage an. Das Gebiet scheidet v.a. aufgrund der hohen Eingriffe in Natur und Landschaft und wegen der technisch schwierigen Erschließung aus.

BG 2: "Im Stegle": Das im Zuge der Variantenuntersuchung noch etwas kleiner Gebiet hat sich im Zuge der Bewertung als das umsetzungsfähigste Teilgebiet erwiesen und ist somit Grundlage dieser FNP-Änderung. Wesentliche Kriterien waren dabei die gute Erschließbarkeit, die im Verhältnis geringen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Verfügbarkeit der Flächen.

- BG 3: "Ortsmitte": Dieses Plangebiet kann aufgrund der räumlichen Lage in Hausen vor Wald, in Zentrumslage und allseits von bestehender Bebauung umgeben, quasi als Fläche für eine Innenentwicklung bezeichnet werden. Daher fällt die Punktebewertung bei einigen Teilkriterien besser aus wie vergleichbar beim "Stegle". Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Zugriffsmöglichkeit der Stadt Hüfingen scheidet das Plangebiet allerdings grundsätzlich aus.
- BG 4: "Hausen Ost": Dieses Teilgebiet scheidet im Wesentlichen aufgrund der sich abzeichnenden hohen Erschließungslast aus. Des Weiteren liegt es städtebaulich im Bereich vorhandener landwirtschaftlicher Nutzungen und dem Friedhof nicht optimal.

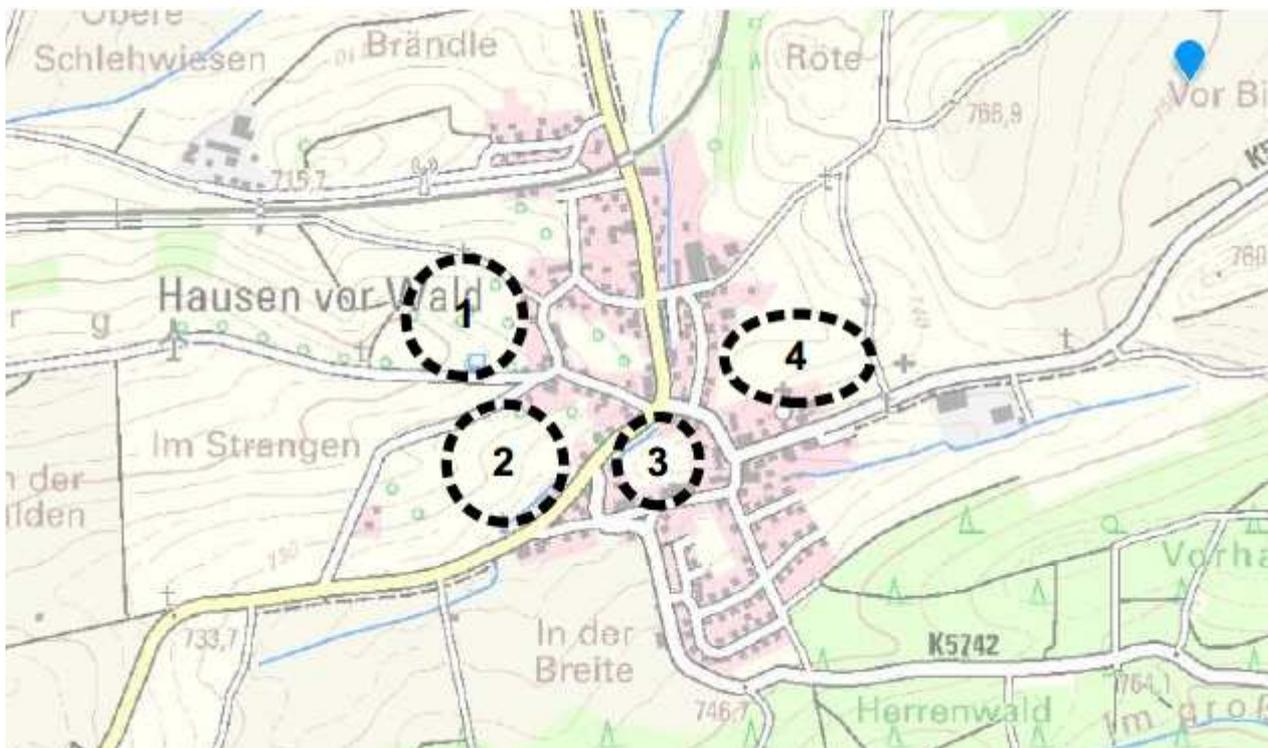


Abbildung zum Standortalternativenvergleich

Da sich die Stadt Hüfingen dem Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft verschrieben hat, sollen unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft in besonderem Maß gewürdigt und bestmöglichst kompensiert werden. Deshalb ist bereits in einem sehr frühen Stadium eine Alternativenprüfung aus naturschutzrechtlicher Sicht angestrengt worden (Quelle: Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt). Im Zuge dessen wurden durch Ortsbegehungen und durch Prüfung weiterer Datengrundlagen die Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter diskutiert. Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Beurteilung sind ein wesentliches Kriterium in der Gesamtbeurteilung. Sie kann dem folgenden Schaubild entnommen werden.

**BEGRÜNDUNG**

Kriterien / Schutzgebiet	Standort 1 „Auenberg“	Standort 2 „A. d. Landstraße“	Standort 3 „Ortsmitte“	Standort 4 „H.v.W. Ost“
Betroffenheit von Schutzgebietsfestsetzungen	erheblich 3	wenig erheblich bis erheblich 2,5	keine / nicht erheblich 1	erheblich 3
biolog. Vielfalt – Biotope	erheblich 3	wenig erheblich bis erheblich 2,5	wenig erheblich bis erheblich 2,5	wenig erheblich bis erheblich 2,5
biolog. Vielfalt – Biotopverbund	wenig erheblich 2	wenig erheblich 2	keine / nicht erheblich 1	keine / nicht erheblich 1
biolog. Vielfalt – Artenschutz	erheblich 3	wenig erheblich 2	wenig erheblich bis erheblich 2,5	wenig erheblich bis erheblich 2,5
Boden	wenig erheblich 2	wenig erheblich bis erheblich 2,5	wenig erheblich bis erheblich 2,5	wenig erheblich bis erheblich 2,5
Oberflächenwasser	keine / nicht erheblich 1	keine / nicht erheblich 1	keine / nicht erheblich 1	keine / nicht erheblich 1
Grundwasser	wenig erheblich 2	wenig erheblich 2	wenig erheblich 2	wenig erheblich 2
Klima und Luft	wenig erheblich 2	wenig erheblich 2	wenig erheblich 2	wenig erheblich 2
Landschaftsbild Ortsbild	erheblich 3	nicht erheblich bis wenig erheblich 1,5	keine / nicht erheblich 1	erheblich 3
Erholung	wenig erheblich 2	keine / nicht erheblich 1	keine / nicht erheblich 1	wenig erheblich 2
Kultur- und Sachgüter	keine / nicht erheblich 1	keine / nicht erheblich 1	keine / nicht erheblich 1	wenig erheblich 2
Mensch	keine / nicht erheblich 1	wenig erheblich 2	wenig erheblich bis erheblich 2,5	nicht erheblich bis wenig erheblich 1,5
<b>Gesamt:</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>25</b>
<b>gemittelt:</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>

<b>Wertung (ohne) Gewichtung:</b>	keine / nicht erheblich	1
	nicht erheblich bis wenig erheblich	1,5
	wenig erheblich	2
	wenig erheblich bis erheblich	2,5
	erheblich	3

Abbildung zum Standortalternativenvergleich aus naturschutzfachlicher Sicht

Das Acker- und Grünland weist aufgrund seiner Struktur eine mittlere Wertigkeit für die Landwirtschaft auf. Die im Westen und Norden entstehenden Restflächen können weiterhin gut bewirtschaftet werden, so dass die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung weiterhin mit dem geplanten Wohngebiet vereinbart werden kann.

Aufgrund der direkt angrenzenden Lage zum derzeitigen Ortsende kann die Erschließung ohne einen größeren Anteil an äußerer Erschließung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Somit ist das Plangebiet aus erschließungstechnischer Sicht prädestiniert.

Die geplanten Bauflächen überschneiden sich mit einem archäologischen Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Es handelt sich hierbei um einen römischen Gutshof und einen frühmittelalterlichen Bestattungsplatz (Listen-Nr. 1; ADAB-Id. 97017477). Ein römisches Gebäude wurde bereits 1833 etwa 400 m nordwestlich des Baugebiets „Im Stegle“ freigelegt. Aufgrund dieses Verdachtsfalls ist bereits eine archäologische Sondage durchgeführt worden. Archäologisch bedeutsame Funde konnten dabei nicht zu Tage gefördert werden.



Luftbild zur archäologischen Sondage (Quelle: Archaeo Task)

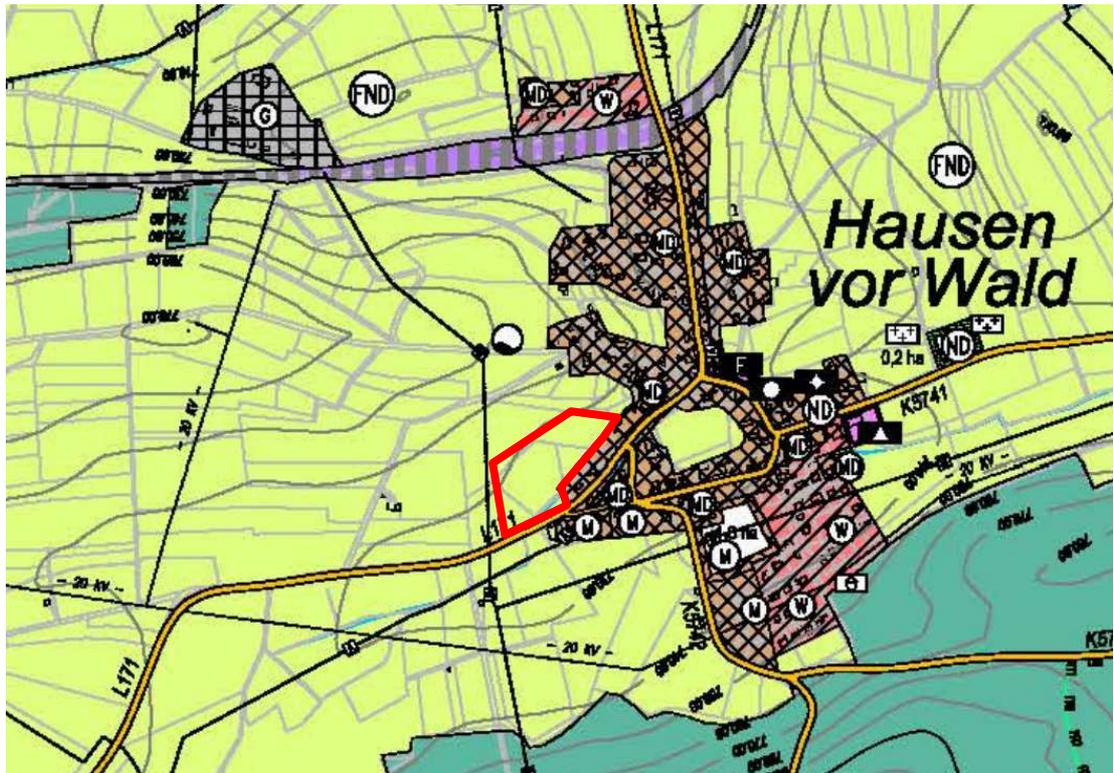
### **3 INHALT UND ABGRENZUNG DER PLANÄNDERUNG**

Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen wurde im Jahr 2008 genehmigt und seither zehn Mal geändert. Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

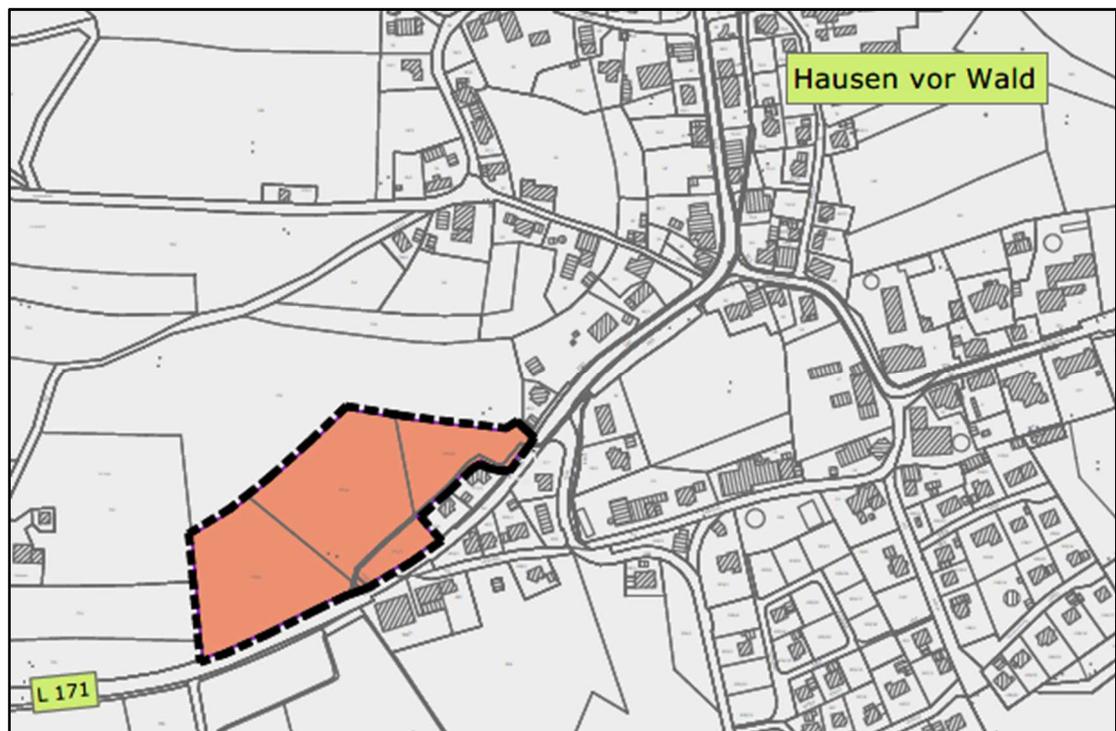
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entspricht der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wohngebiet „Im Stegle“. Die Abgrenzung ist dem dargestellten Ausschnitt im beigefügten Deckblatt zu entnehmen. Der Standort befindet sich nördlich der Landesstraße L 171 und ist im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden und Osten schließt das Plangebiet an die Bebauung von Hausen vor Wald an.

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Fläche wird darin als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planzeichnung wird der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes angepasst und kann als Deckblatt an der entsprechenden Stelle fixiert werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen



Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Hüfingen mit dem aktuellen Änderungsbereich

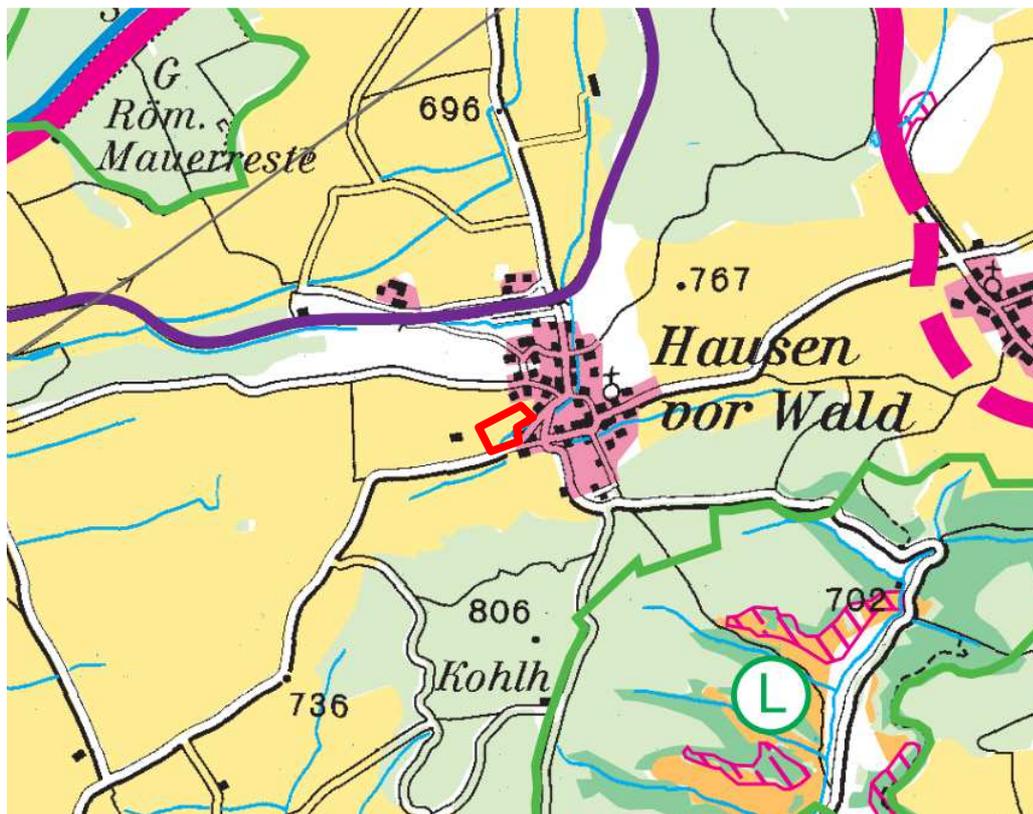
#### 4 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 stellt den Bereich des Plangebiets nachrichtlich als Vorrangflur (Grundsatz der Raumordnung) dar.

Als Vorrangfluren ausgewiesen werden Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Die Bewirtschaftung dieser Flächen soll so erfolgen, dass Belastungen des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vermieden werden. Naturnahe Bewirtschaftungsformen sollen wegen ihrer positiven Wirkung auf den Naturhaushalt verstärkt angewendet werden.

Durch die Festsetzung als Wohnbaufläche wird der Landwirtschaft dauerhaft eine Fläche von 2,1 ha entzogen. Um der Wohnraumnachfrage und -vorsorge im Stadtteil Hausen vor Wald allerdings nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Stadt Hüfingen verfolgt grundsätzlich das Ziel der Innenentwicklung. Sie ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Stadtteil Hausen vor Wald jedoch weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die angrenzende Landesstraße L 171 ist die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch eingeschränkt. Damit sprechen die regionalplanerischen Aussagen für eine mindere Qualität der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

## 5 PLANVERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss	23.06.2022
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	23.06.2022
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB	..... bis .....
Informationsveranstaltung Bürger	.....
Offenlagebeschluss	.....
Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB	..... bis .....
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB	..... bis .....
Feststellungsbeschluss	.....

## 6 FLÄCHENBILANZ DER FNP-ÄNDERUNG

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Im Folgenden sind die in der vorliegenden FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

Flächennutzung	Fläche in ha	
	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	9,3	-
Wohnbaufläche	-	2,1
<b>Summe</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>

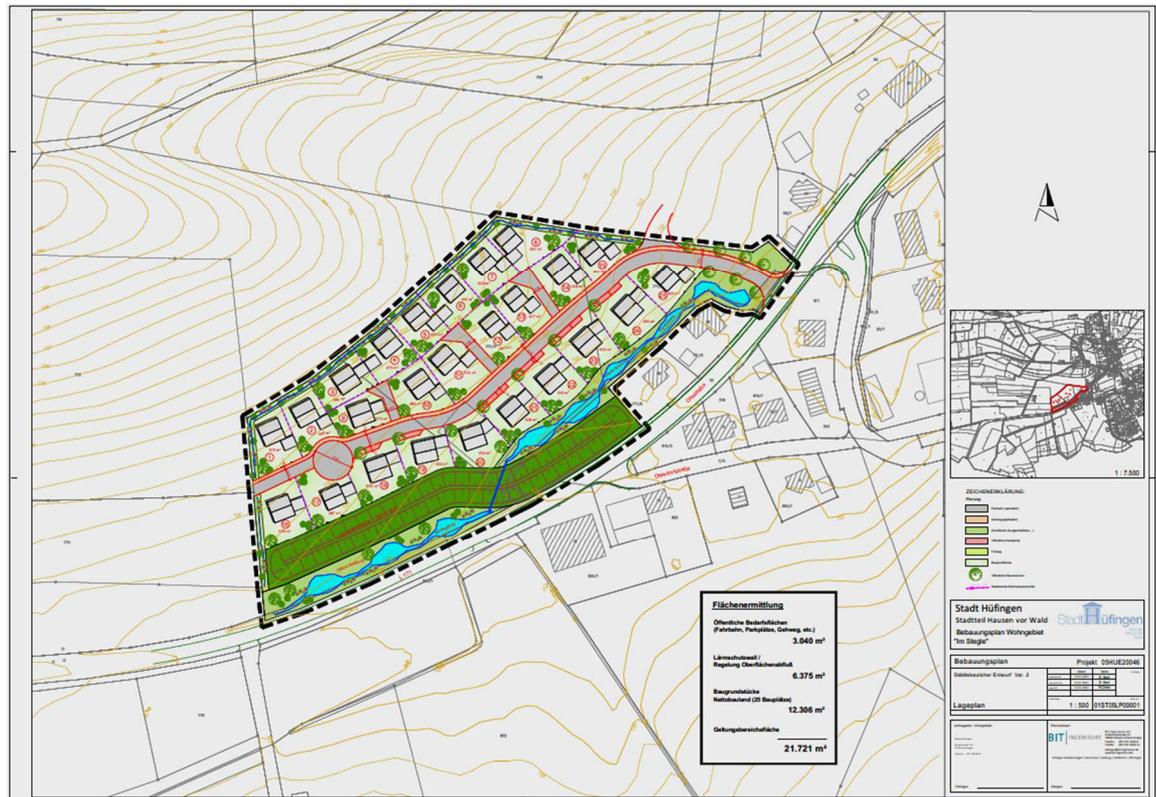
## 7 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird direkt aus der angrenzenden Landesstraße L 171 erschlossen. Die Anbindung ist am nördlichen Gebietsende geplant. Dies ermöglicht den Bau eines durchgehenden Lärmschutzwalls vom derzeitigen Ortsrand in Richtung Mundelfingen. Die Innere Erschließung soll über eine neue Erschließungsachse gesichert werden, welche am westlichen Gebietsende in einer Wendepalte endet. Die nördlichen Grundstücke sollen insgesamt durch drei kurze Stichstraße ermöglicht werden.

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen, wobei das Dach- und Oberflächenwasser dem im Süden der Planfläche bereits verlaufenden Wiesenbach angeschlossen werden soll. Der entstehende Grüngürtel soll naturnah gestaltet werden und in das Ausgleichskonzept mit eingeliebert werden. Durch punktuelle Aufweitung des Fließgewässers soll eine Regenrückhaltung geschaffen werden, um das fortführende Netz nicht zu überlasten.

Das häusliche Schmutzwasser wird durch Einbindung einer neuen Schmutzwasserleitung an die Ortskanalisation angeschlossen, welche im Bereich der L 171 am nordöstlichen Gebietsrand verläuft.

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke wird über eine neue Wasserleitung einschl. der Hausanschlüsse gesichert.



## 8 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird durch Thomas Grözinger, Freier Landschaftsarchitekt Oberndorf ein Umweltbericht einschl. eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erarbeitet.

Er liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Aus dem hier im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Umweltbericht werden der aus Sicht der Gemeinde erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfmethode zur Ermittlung der Umweltbelange deutlich; auf die Durchführung eines eigenständigen Scopingtermins und die Erstellung eines separaten Scopingpapiers wurde daher verzichtet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den Bebauungsplan Wohngebiet „Im Stegle“ und dessen Begründung mit dem gesonderten Umweltbericht wird hingewiesen. Im Sinne der Abschichtung der Planung wird der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung auf die großräumlichen Aspekte begrenzt.

**9 ANHANG**

- **Vorabzug Umweltbericht (Scopingpapier)**  
Umweltbericht zur 11. Flächennutzungsplanänderung  
Thomas Grözinger, Oberndorf, Stand 23.06.2022

Gemeindeverwaltungsverband  
Donaueschingen



Der Planverfasser