

Protokoll Verbandsversammlung Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen
- öffentlich - vom 09.07.2026

**1) TOP 4-031/26 Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung 2040 / Bereich Wohnen -
Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung einge-
gangenen Stellungnahmen, Billigung Planunterlagen, Feststellungsbeschluss**

Am 15.10.2020 hatte die Verbandsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst, zunächst mit dem Zieljahr 2035. In der Sitzung vom 16.11.2023 billigte die Verbandsversammlung den Entwurf und beschloss die frühzeitige Beteiligung. Da nun absehbar war, dass das Verfahren deutlich länger dauern wird, als ursprünglich geplant, wurde das Zieljahr von 2035 nach 2040 angepasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand dann in der Zeit vom 15.01. bis 16.02.2024 statt.

Eine Erkenntnis aus der frühzeitigen Beteiligung war, dass eine einvernehmliche Übereinkunft mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Genehmigungsbehörde im Bereich Wohnentwicklung schneller erreicht werden kann, als im Bereich der gewerblichen Entwicklung. Deshalb beschloss die Verbandsversammlung am 03.07.2025, das Planungsverfahren in einen Bereich Wohnen und einen Bereich Gewerbe aufzusplitten. In der Sitzung vom 27.11.2025 hatte die Verbandsversammlung dann die Offenlage des Planentwurfs für den Bereich Wohnen beschlossen. Die Offenlage fand dann in der Zeit vom 18.12.2025 bis 30.01.2026 statt.

Heute soll nun der Feststellungsbeschluss für den Bereich Wohnen gefasst werden. Herr Gorgol vom Planungsbüro Gfrörer erläutert die erwähnenswerten Punkte aus der Offenlage:

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass die Plandarstellungen nur dann genehmigungsfähig sind, wenn davon ausgegangen werden kann, dass entstehende Konflikte auch bewältigt werden können. Hierzu führt Herr Gorgol aus, dass die ständige Rechtsprechung vom „Lösbarkeitspostulat“ ausgeht, d.h. die Konflikte müssen auf FNP-Ebene nicht abschließend gelöst sein, sondern sie müssen voraussichtlich lösbar sein. Dies ist im vorliegenden Planwerk berücksichtigt. Die vorliegenden Gutachten haben gezeigt, dass alle Konflikte auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden können.

Das Landratsamt empfiehlt, dass die Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet (VSG) Baar vorab geprüft werden. Hierzu weist Herr Gorgol zunächst darauf hin, dass die Eingriffe in das VSG von 55 Hektar (ha) im ersten Entwurf auf nun 13,7 ha reduziert werden konnten. Bereinigt um Bestandsfälle verbleiben sogar nur noch 1,8 ha neue Eingriffe. Da das GVV-Gebiet zu 62 % vom VSG betroffen ist, ist dies unvermeidbar. Die vorliegende Verträglichkeitsprüfung hat aber bereits die grundsätzliche Eignung der Flächen unter Berücksichtigung der wesentlichen Erhaltungsziele des VSG bestätigt. Die vorliegenden Unterlagen sind für die Steuerungsebene des FNP ausreichend und rechtssicher. Die konkrete Kompensation von Eingriffen bleibt dann der Bebauungsplan-Ebene vorbehalten.

Ferner weisen das Landratsamt (LRA) und die Naturschutzverbände darauf hin, dass die Sonderbaufläche (SO) „Schwimmende PV Riedsee“ in Hüfingen ein Widerspruch zur überörtlichen Funktion für Naherholung und Wassersport darstellt und einen wichtigen Brut- und Rastplatz für Wasservögel gefährdet.

Die SO-Fläche „Windkraft Längewiesen“ in Hüfingen-Fürstenberg wird wegen ihrer Lage im VSG und FFH-Gebiet und dem Konflikt mit dem Rotmilan von LRA äußerst kritisch gesehen.

Im Einvernehmen mit der Stadt Hüfingen werden diese beiden SO-Flächen nicht mehr weiterverfolgt, so dass sich diese Einwendungen erledigt haben.

Die SO-Fläche „PV südlich Lidl“ in Hüfingen wird trotz des Hinweises des LRA auf die Lage im VSG und den sehr hohen Kompensationsbedarf weiterverfolgt. Die Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energie ist von überragendem öffentlichem Interesse. Die Alternativenprüfung hat gezeigt, dass diese Fläche trotz allem für eine PV-Anlage geeignet ist.

Zur SO-Fläche „Großflächiger Einzelhandel“ in Hüfingen merken der Regionalverband und das Regierungspräsidium Freiburg an, dass eine nähere Beschreibung und Begründung fehlen. Sollte die Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, müsste die raumordnerische Verträglichkeit zwingend nachgewiesen werden. Herr Gorgol führt dazu aus, dass diese Fläche ausgewählt wurde, weil der Schwerpunkt der zukünftigen Wohnentwicklung in Hüfingen in diesem Bereich liegt und eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln erforderlich ist. Es gibt bereits ein externes Gutachten, das die raumordnerischen Vorgaben grundsätzlich als eingehalten ansieht. Die genauen Details müssen dann im Bebauungsplanverfahren untersucht und festgelegt werden.

Zur Wohnbaufläche „Baarblick Erweiterung“ in Hüfingen-Behla stellt das LRA fest, dass eine 15 ar große Streuobstwiese im VSG betroffen ist und die Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung ein mögliches Vorkommen an streuobstbewohnenden Arten nicht aufführt. Hierzu sagt Herr Gorgol, dass die ökologische Wertigkeit im Umweltbericht explizit gewürdigt wurde. Der zeitliche Horizont sind 15 Jahre. In dieser Zeit gibt es dynamische Veränderungen von Populationen und Brutplätzen. Die Bebauung kann nur realisiert werden, wenn in einem späteren Bebauungsplan-Verfahren die artenschutzrechtliche Zulässigkeit und Verträglichkeit nachgewiesen wird. Nach den jetzigen Untersuchungen liegen aber keine Anhaltspunkte dafür vor, dass ein potentiell Vorkommen der relevanten Arten ein unüberwindliches Hindernis darstellen würde.

Abschließend betont Herr Gorgol, dass es sich bei allen Änderungen gegenüber dem Entwurf um redaktionelle Klarstellungen, Anpassungen an zwischenzeitlich eingetretenes Recht oder die Rücknahme von Flächenausweisungen handelt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt und es entstehen keine weitergehenden Betroffenheiten. Eine erneute Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist also nicht erforderlich und somit kann heute der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

In der Aussprache erklärt Stadtrat Blaurock, dass er mit den Ausweisungen und Darstellungen für den Bereich der Stadt Donaueschingen nicht einverstanden ist. Er begründet dies mit drei Argumenten: Die Nichtberücksichtigung von Baulücken ist für ihn nicht vertretbar. Dass von 25 ha Baulücken nur 10 % als realisierbar angesehen werden ist für ihn deutlich zu wenig. Des Weiteren sieht er das Gebiet „Konversion V“ nicht richtig bilanziert. Dadurch wird in der Gesamtbilanz der errechnete neue Flächenbedarf zu hoch ausgewiesen. Als drittes hält er die ausgewiesenen Flächen „Klosterstraße/Kornbeut“ in Aasen und „Östlich Grund Erweiterung“ in Pfahren als nicht geeignet, weil sie keine Abrundungen darstellen, sondern einen ganz neuen Siedlungsansatz eröffnen. Andererseits würde sich der Pfarrgarten in Hubertshofen als neue Ausweisung eignen; diese Fläche ist aber nicht ausgewiesen.

Bürgermeister Bächle ist froh, dass wir jetzt diesen wichtigen Schritt machen. Er hat Verständnis für die Bedenken, sieht aber die Konflikte sorgfältig und ausreichend abgewogen. Mit dem heutigen Feststellungsbeschluss erhalten die drei Städte nun endlich Planungssicherheit.

Nach der Aussprache unterbricht der Vorsitzende die Sitzung für fünf Minuten, damit sich die Vertreter der drei Städte jeweils intern abstimmen können. Nach der Unterbrechung fasst die Verbandsversammlung folgenden

Beschluss:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gem. Empfehlung der Verwaltung (Abwägungsvorschlag vom 27.04.2026) beschlossen.
2. Der Flächennutzungsplan 2040 – Bereich Wohnen – mit Begründung, in der Fassung vom 27.04.2026, wird gebilligt.
3. Für den Flächennutzungsplan 2040 – Bereich Wohnen – wird der Feststellungsbeschluss gefasst.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan 2040 – Bereich Wohnen -, dem Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung vorzulegen und anschließend öffentlich bekannt zu machen.

(alle einstimmig)

Niederschrift

Datum: 15.07.2026

GV-4 und GV-5 z. w. V.
Städte Bräunlingen und Hüfingen z. K.

Der Vorsitzende

Schriftführer