Gemeindeverwaltungsverband
Donaueschingen

Flächennutzungsplan 2020
2. Änderung

Begründung
Stand 29.05.2017

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.

In der 1. Änderung wurden Flächen wie folgt zusätzlich dargestellt:

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 Flächen 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 zehn Entwicklungen begründen die Notwendigkeit einer weiteren 2. Änderung:

1. / 2. Bei der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der bestehende Golfplatz in Donaueschingen um zwei Flächen erweitert. Davon ragt eine südlich spornartig in die freie Landschaft. Durch einen 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 dazugehörende Grün-ordnungsplan befinden sich derzeit in Bearbeitung.
3. 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 und ist bis auf zwei Gebäude zur Interimsnutzung entwidmet (siehe Ziffer 3.3).
4. 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.

5. Im Zuge des Ausbaus der B 27 sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Hierzu soll unter anderem der Zusammenfluss von Brigach und Breg naturnah zurück gebaut werden. Hierzu ist die Verlegung des maroden Kreistierheimes notwendig.
6. Südlich der B 31 befindet sich in Hüfingen, das zentrale Auslieferungslager der Firma Lidl. Die Firma plant die Erweiterung dieses Logistikzentrums.
7. 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 Kopfacker wirtschaftlich sinnvoll erschlossen werden können, beabsichtigt die Stadt Hüfingen diese zu arrondieren.
8. Bräunlingen hat keine freien Gewerbegrundstücke mehr für Betriebsansiedlungen. Daher soll das bestehende Gewerbegebiet Niederwiesen Erweiterung aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erweitert werden.
9. In Döggingen plant ein privater Investor entlang der Bahnlinie den Bau eines Solarparks.
10. Der gemeinnützige Verein AGO e.V. in Hubertshofen bietet auf dem weitgehend naturbelassenen Gelände ein vielfältiges, naturnahes und erlebnisorientiertes Workshop-Angebot für Kinder und Jugendliche an. Diese Nutzung soll planungs-rechtlich gesichert werden.

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 Innen-entwicklungspotential 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 städte-bauliche 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.)

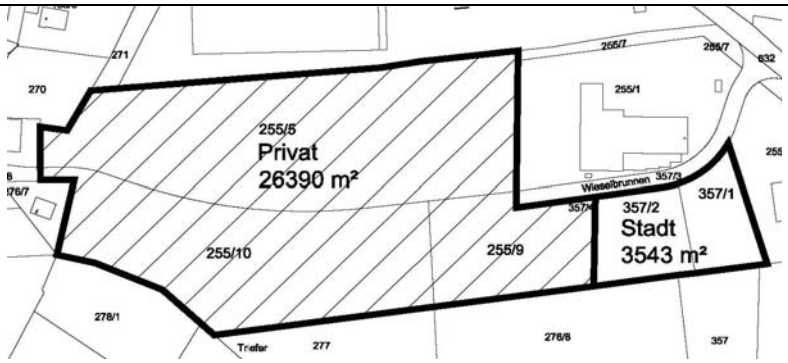
2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen

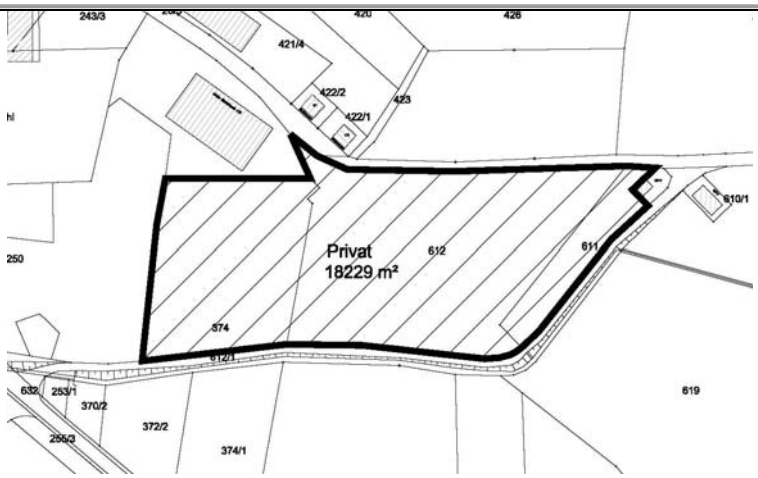
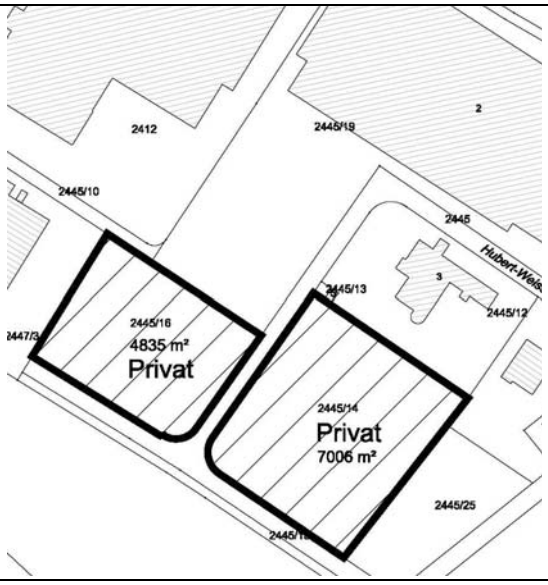
	Bräunlingen	Hüfingen
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	2317	1993
Sozialversicherungspflichtig Beschäftige am Wohnort	2392	3064
Berufseinpendler über die Gemeindegrenzen	1539	1461
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen	1617	2534

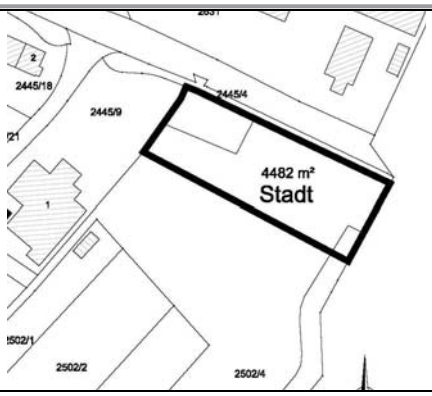
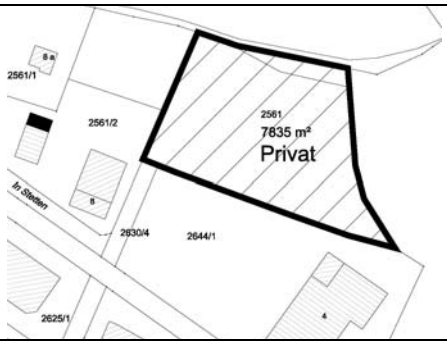
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen für das Jahr 2014)

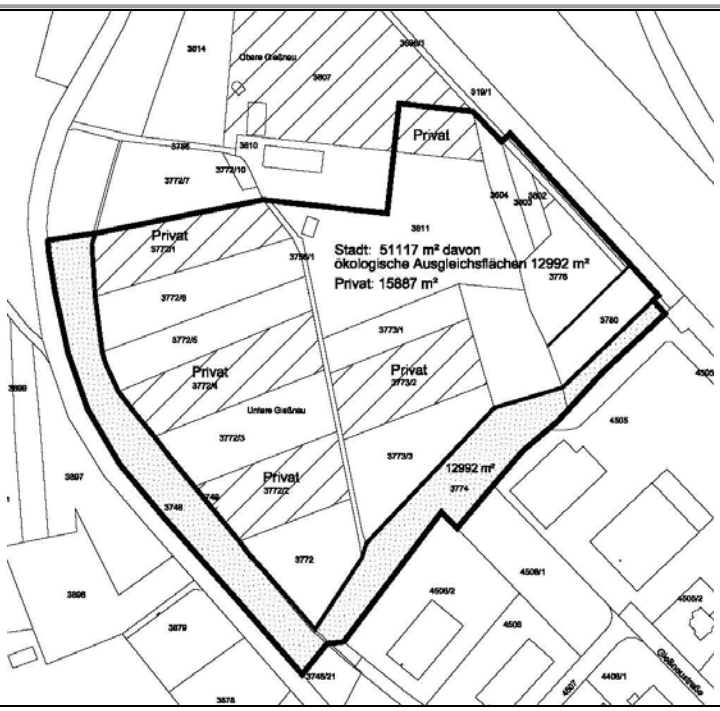
2.3 Gewerbeflächenbedarfsnachweis für Bräunlingen

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

Ort	unbebaute Fläche	Anmerkung
GE Wieselbrunnen In Döggingen		
	26.390 qm im Privat-besitz	Diese Flächen gehören der Firma Emil Frei GmbH & Co.KG Lackfabrik. Die Firma hat konkrete Baupläne zur Erweiterung der Firma erstellt. Die freie Fläche soll dabei überwiegend mit einer neuen Produktionshalle, Flächen für den Lieferverkehr und Stellplätzen 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.
	3.543 qm im Besitz der Stadt	Hierbei handelt es sich um 2 noch unbebaute Grundstücke, welche derzeit noch im Besitz der Stadt Bräunlingen sind. Diese werden per Gemeinderatsbeschluss der Firma Emil Frei GmbH & Co.KG Lackfabrik verkauft. Sobald die Erschließungsstraße fertig gestellt ist und die Grundstücke neu vermessen sind, wird noch im Jahr 2017 der Verkaufsvertrag notariell abgeschlossen.

GE Im Brühl In Döggingen		
	18.000 qm im Privatbesitz	Die Flächen im Gebiet „Im Brühl“ in Döggingen gehören ebenfalls der Firma Emil Frei GmbH & Co.KG Lackfabrik. Die Firma behält sich diese Fläche als Reservefläche für eine zukünftige Erweiterung vor. Eine Verkaufsbereitschaft ist nicht gegeben. Ein Bebauungsplan besteht für dieses Gebiet noch nicht.
GE Niederwiesen in Bräunlingen		
	13.841 qm in Privatbesitz	Die beiden Grundstücke gehören zusammen mit dem nördlich angrenzenden Grundstück 2445/19 der Firma Straub Verpackungen. 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 für den Bau geschaffen werden können.

GE 1. Erweiterung Niederwiesen		
	4.482 qm im Besitz der Stadt Bräunlingen	Diese Fläche wurde bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neu mit dargestellt. Diese Flächen sind noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant, weil eine gewerbliche Bebauung aufgrund der sich auf diesem Gelände befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen (RÜB, Abwasserleitungen) und sonstigen Versorgungsleitungen (Breitband, Stromversorgung) nicht möglich ist. Die einzige Nutzung wäre für Parkflächen und für nicht überdachte Lagerflächen nur in Verbindung mit der in dieser Änderung des Flächennutzungsplans neu dargestellte Fläche Niederwiesen 2. Erweiterung (siehe Ziffer 3.8 dieser Begründung) möglich. Eine verkehrstechnische Anbindung ist derzeit ebenfalls nicht vorhanden. Diese ist auch über die L 181 nicht genehmigungsfähig, da direkt im Anschluss bereits eine Linksabbiegespur für das bestehende Gewerbegebiet Niederwiesen vorhanden ist. Die Erschließung dieser Restflächen ist nur über die neu dargestellte Fläche Niederwiesen 2. Änderung möglich. Für die Fläche Niederwiesen 2. Änderung sind bereits 2 ernsthafte Interessenten vorhanden, von denen einer aus der Stadt Bräunlingen kommt.
GE In Stetten		
	7.835 qm in Privatbesitz	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. Im Gewerbegebiet „In Stetten“ hat die Stadt Bräunlingen schon seit über 30 Jahre keine eigenen Gewerbeflächen mehr. Es gibt zwar noch unbebaute Flächen. Diese waren bis Anfang 2015 im Privateigentum von natürlichen Personen. Angrenzende bestehende Gewerbebetriebe haben im Jahre 2015 sich diese Flächen für deren Erweiterungsabsichten in Zukunft gesichert und ihren Betriebsgrundstücken einverleibt.

GE Gießnau		
	51.117 qm im FNP dargestellte Flächen	Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist hier eine Gewerbefläche mit einer Größe von 5,5 ha dargestellt. Ein Bebauungsplan gibt es noch nicht. Das Gebiet wird durch eine vorhandene Vorflut auf dem Grundstück 3774 vom benachbarten Gewerbegebiet abgegrenzt. In ersten Planüberlegungen wird dieses Grundstück zusammen mit dem südwestlich angrenzenden Grundstück 3748 für Ausgleichsmaßnahmen mit in einen noch aufzustellenden Bebauungsplan mit einbezogen, so dass der Bebauungsplan um diese Flächen größer wird, als das eigentliche Gewerbegebiet. 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. 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. Einer kurzfristigen Entwicklung der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen gewerblichen Reservefläche "Gießnau" steht nicht zuletzt auch das dort notwendige Umlegungsverfahren entgegen.
Sonstige innerörtliche Frei- und Brachflächen	Keine	Sonstige innerörtliche Frei- und Brachflächen sind in Bräunlingen nicht vorhanden.

2.3.2 Fazit für Bräunlingen

In der Stadt Bräunlingen stehen am Ende des Jahres 2017 voraussichtlich keine erschlossenen Gewerbeflächen dem Markt zur Verfügung.

Für die nur 4.482 qm große Gewerbefläche Niederwiesen 1. Erweiterung gibt es noch keinen Bebauungsplan. Es ist zudem, wie oben ausgeführt nur eingeschränkt in Verbindung mit der neu dargestellten Fläche Niederwiesen 2. Änderung gewerblich nutzbar.

Ebenso gibt es für die Gießnau auch noch keinen Bebauungsplan. Erst wenn dieses Gebiet erschlossen ist stehen hier voraussichtlich ca. 2,8 ha an öffentlichen Gewerbegebietsflächen und ca. 1,6 ha privater Flächen zur Verfügung. Diese Flächen liegen verkehrstechnisch allerdings sehr ungünstig. So muss ein Großteil des Ziel- und Quellverkehrs durch die Stadt Bräunlingen und durch die Stadt Hüfingen abgewickelt werden, um an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden zu sein.

In der Kernstadt von Bräunlingen gibt es aufgrund der Topographie, der zahlreichen Hecken (24a Biotope), Retentionsflächen und Wasserschutzgebiete, sowie der mangelnden Verkehrsanbindung außer der neu dargestellten Fläche Niederwiesen 2. Erweiterung (siehe Ziffer 3.8 dieser Begründung) keine alternativen Erweiterungsflächen mehr. Der Bedarf an zusätzlicher Fläche kann bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nach dem Jahr 2020 zukünftig nur in einem Teilort realisiert werden. Aufgrund der verkehrstechnischen Anbindung bietet sich hier nur Döggingen an.

2.3.3 Nachfrage an gewerblichen Grundstücken in Bräunlingen

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

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

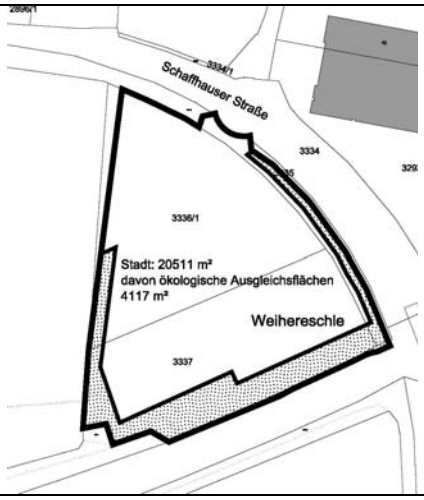
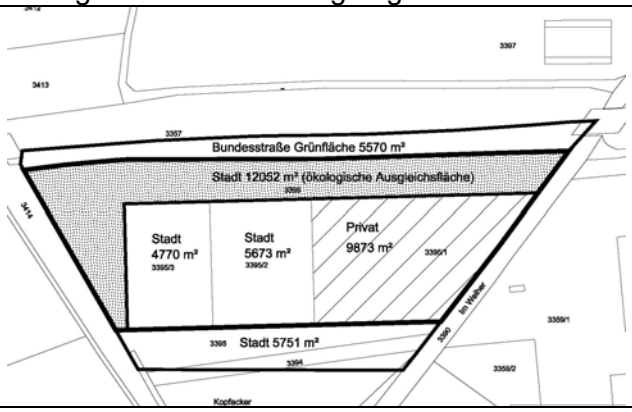
Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in Bräunlingen dokumentiert sich in der Tatsache dass:

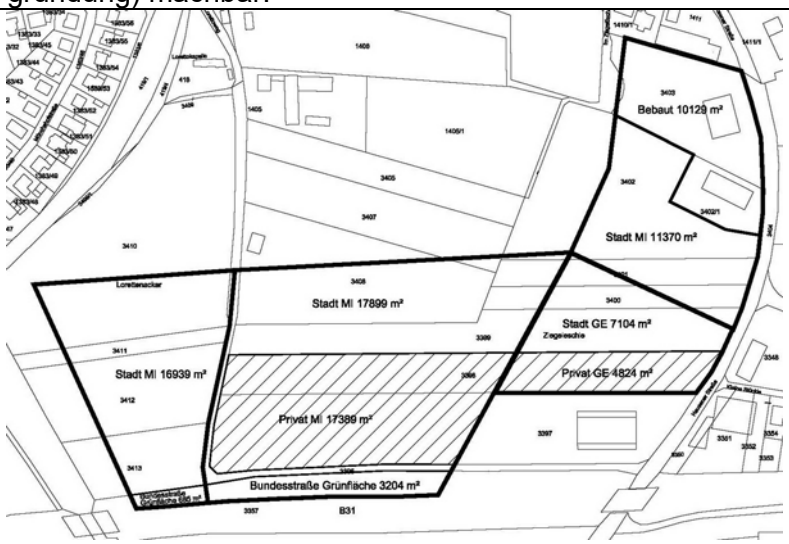
- die beiden in Döggingen noch zur Verfügung stehenden Grundstücken unmittelbar vor dem Erwerb durch einheimische Firmen stehen,
- für die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans neu dargestellte Fläche Niederwiesen 2. Erweiterung es mehrere ernsthafte Interessenten gibt. Aufgrund der derzeitigen Nachfrage ist damit zu rechnen, dass diese Fläche unmittelbar nach der Erschließung auch bebaut wird (siehe Ziffer 3.8).

Zudem bestätigt die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg mit Schreiben von vom 17.02.2016, dass sie auch in Zukunft mit einem zusätzlichen Flächenbedarf im gewerblichen Bereich in den Gemeinden Bräunlingen und Hüfingen rechnet. Ihre regionale Konjunkturumfrage, die die IHK dreimal im Jahr durchführt, weist beständig auf eine erfreuliche Investitionsbereitschaft ihrer Mitgliedsunternehmen hin.

2.4 Gewerbeflächenbedarfsnachweis für Hüfingen

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

Ort	unbebaute Fläche	Anmerkung
GE Weihereschle		
	16.394 qm	Diese Flächen gehören derzeit noch der Stadt Hüfingen. Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer Größe von 20.511 qm. Davon entfallen auf Grünflächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen 4.117 qm. Für die Bebauung stehen somit 16.394 qm zur Verfügung. 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, welcher auf der Hälfte der Fläche einen Vollversorger errichten will und das Restgrundstück, mit einer Größe von ca. 0,8 ha, in eigener Regie erschließen, vermarkten und bebauen will. Mit dem Investor hat die Stadt Hüfingen einen Vorvertrag abgeschlossen.
GE Kopfacker		
	26.067 qm	Die stark expandierende Firma FB-Food beabsichtigt sich im GE-Gebiet Kopfacker neu in Hüfingen anzusiedeln. Daher hat die Stadt Hüfingen für die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Gewerbefläche Kopfacker einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser sieht ca. 2 ha Gewerbefläche vor. Der Rest ist Grünfläche für den ökologischen Ausgleich. Die in der Skizze dargestellte südliche Fläche mit einer Größe von 5751 qm ist bisher im

		Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, wurde aber nicht im Bebauungsplan mit überplant. Die Firma FB-Food hat zunächst die 9.873 qm große Fläche für einen ersten Bauabschnitt erworben. Die beiden Grundstücke mit einer Größe von 4770 qm und 5673 qm hat sie sich durch einen Vorvertrag für eine spätere Betriebserweiterung als Vorrangfläche sichern lassen. Die im Bebauungsplan nicht berücksichtigte südliche Fläche ist aufgrund seines Zuschnittes wirtschaftlich nicht nutzbar. Dies ist nur im Zusammenhang mit der neu dargestellten Fläche Kopfacker Erweiterung (siehe Ziffer 3.7 dieser Begründung) machbar.
GE u. MI Ziegeleschle		
	<u>GE-Flächen:</u> 7.104 qm im Besitz der Stadt, 4.824 in Privatbesitz <u>MI-Flächen:</u> 46.208 qm im Besitz der Stadt, 22.213 qm in Privatbesitz	Hierbei handelt es sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Mischflächen, welche noch nicht bebaut und mit einem Bebauungsplan versehen sind. Für die Ansiedlung von Gewerbe stehen hier theoretisch zur Verfügung: • an Gewerbeflächen 11.928 qm • an Mischflächen bei 50 %-iger Anrechnung 34.210 qm. Insgesamt also rund 4,6 ha. 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. Daher beabsichtigt die Stadt Hüfingen diese Flächen derzeit nicht zu entwickeln. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020 werden diese Flächen eventuell in Wohnbauflächen umgewandelt.
Sonstige innerörtliche Frei- und Brachflächen	Keine	Sonstige innerörtliche Frei- und Brachflächen sind in Hüfingen nicht vorhanden.

2.4.2 Fazit für Hüfingen

In Hüfingen stehen im Laufe des Jahres 2017 voraussichtlich noch folgende Flächen für eine gewerbliche Entwicklung dem Markt zur Verfügung:

- ca. 0,8 ha im Bereich Weihereschle. Diese Fläche soll privat Vermarktet werden.
- ca. 0,6 ha im Bereich Kopfacker. Für diese Fläche besteht noch kein Bebauungsplan. Ohne die südlich angrenzende im Flächennutzungsplan neu dargestellte Fläche Kopfacker Erweiterung ist diese Fläche nicht wirtschaftlich erschließ- und nutzbar.

Die im Flächennutzungsplan sonst noch gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich Ziegeleschle mit einer Gesamtfläche von ca. 4,6 ha sind noch unerschlossenen und mit einem Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig festgesetzt. Diese Flächen betrachtet die Stadt Hüfingen als langfristige Entwicklungsflächen zur Ansiedlung von Wohnungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben 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. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020 werden diese Flächen eventuell in Wohnbauflächen umgewandelt.

2.4.3 Nachfrage an gewerblichen Grundstücken in Hüfingen

In den vergangenen Jahren konnte Hüfingen Gewerbeflächen wie folgt verkaufen:

Jahr	Gesamtflächen von
2010	5.280 qm
2014	2.591 qm
2015	12.420 qm

Durch Vorverträge sind bereits gebunden:
- ca. 1 ha im Bereich Kopfacker
- ca. 2 ha im Bereich Weihereschle

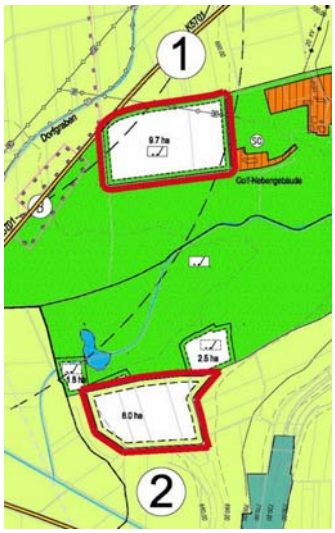
Entgegen dem Landestrend kann Hüfingen aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und seiner attraktiven Innenstadt jedoch in Zukunft mit einem Bevölkerungszuwachs rechnen (siehe Tabelle des statistischen Landesamtes unter Ziffer 2.1 dieses Erläuterungsberichtes). Gleichzeitig verzeichnet Hüfingen einen starken Überschuss an Auspendlern. Um Arbeitskräfte langfristig an den Ort zu binden, unnötiges Verkehrsaufkommen durch Pendlerbeziehungen zu minimieren und zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen ist die Möglichkeit von zusätzlichen Gewerbeansiedlungen notwendige Voraussetzung. Mit einer weiteren Nachfrage ist zu rechnen. Dies bestätigt auch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg mit Schreiben vom 17.02.2016. Sie rechnet auch in Zukunft mit einem zusätzlichen Flächenbedarf im gewerblichen Bereich in den Gemeinden Bräunlingen und Hüfingen. Ihre regionale Konjunkturumfrage, die die IHK dreimal im Jahr durchführen weist beständig auf eine erfreuliche Investitionsbereitschaft ihrer Mitgliedsunternehmen hin.

2.5 Interkommunale Zusammenarbeit

Der Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen erstellt nicht nur einen gemeinsamen Flächennutzungsplan, sondern unterhält auch eine gemeinsame Kläranlage. Bei ihm angesiedelt ist auch der gemeinsame Umweltberater. Darüber hinaus arbeiten die drei Städte auch in anderen Bereichen in enger Abstimmung und Kooperation. Mit Beginn des Jahrtausends unternahmen sie den Versuch die Grundlagen für ein interkommunales Gewerbegebiet zu erstellen. In einem mehrstufigen Verfahren wurde dabei das Verbandsgebiet nach einer geeigneten Fläche untersucht. Als einzige Fläche, welche die Anforderungen nach Größe und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz eines interkommunalen Gewerbegebiets erfüllt, kristallisierte sich dabei die Fläche in den Riedwiesen in Hüfingen heraus.
Da diese Fläche aber in der freien Landschaft liegt und einen neuen Siedlungsansatz bilden würde und darüber hinaus im Vogelschutzgebiet mit einem hohen Aufkommen des geschützten Roten Milans liegt, wurde die weitere Planung im Jahr 2011 unterbrochen und bis heute nicht weiter verfolgt. Mangels geeigneter Alternativstandorte ist es für die gewerbliche Entwicklung in der Raumschaft unabdingbar, dass jede der drei Verbandsgemeinden individuelle Lösungen realisiert.

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 „Golfanlage“
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	8,0 ha
Differenz der Gesamtfläche:	1,7 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 daher einen Bebauungsplan aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 19.04.2016. Der Bebauungsplan wurde am 05.08.2016 von Regierungspräsidium Freiburg nach § 10 BauGB genehmigt.

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 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.

Denkmalschutz

In der neu dargestellten Fläche befindet sich ein bronzezeitliches Gräberfeld (archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Im parallel zur Flächennutzungsplanänderung laufenden Bebauungsplanaufstellung wurden die Belange des Denkmalschutzes geprüft und abgehandelt.

Durch entsprechende Vorkehrungen bzw. Aufschüttungen dürfte einer Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfanlage nichts entgegenstehen.

Umweltbericht:

Durch den Flächentausch wird das Golfplatzareal arrondiert, die neue Erweiterungsfläche fügt sich in die bestehende Infrastruktur und Golfanlage ein. Beides sind aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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:

bisherige Darstellung als:	Sondergebiet Bund
zukünftige Darstellung als:	Gemischte Baufläche

Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige gemischte Baufläche hat eine Gesamtfläche von 7,5 ha.

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 und ist bis auf zwei Gebäude zur Interimsnutzung entwidmet. Die zwei Gebäudeteile sollen für eine Übergangsfrist von 3 Jahren von dem in der benachbarten Kaserne stationierten Bundeswehrverband noch genutzt werden, bis die Umbauarbeiten des dortigen Sanitärbereichs abgeschlossen sind.

Die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, deren hundertprozentige Gesellschafterin die Stadt Donaueschingen ist, hat den Kaufvertrag zum Erwerb des gesamten Geländes inklusive des nördlich angrenzenden Wohnbereichs bereits im März 2017 unterzeichnet. Dieser angrenzende Bereich beherbergte die Dienstwohnungen von Soldaten mit ihren Familien und der beim französischen Militär Zivilbeschäftigten.

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

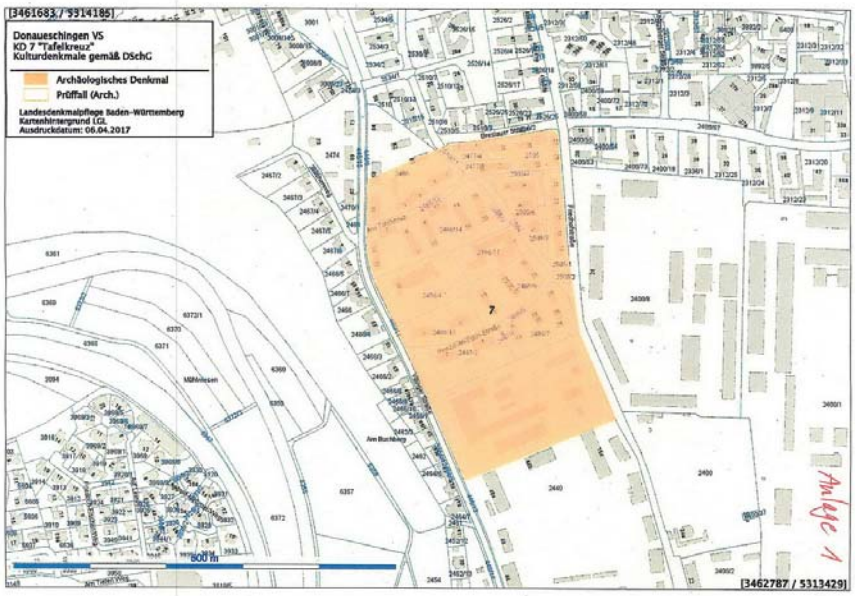
nördliche Bereich wie bisher der Wohnnutzung vorbehalten, während der Süden, das Areal der bisherigen Lyautey-Kaserne mit seinen zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden, klassischen Mischgebietsnutzungen vorbehalten bleibt. So sollen hier Nutzungen wie „betreutes Wohnen“, Jugendherberge, Verwaltung und Dienstleistung, Kreativwerkstätten, Cinema sowie Kinder-Jugendbüro geplant und realisiert werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen zu können, muss der bisher im Flächennutzungsplan2020 als Sondergebietsfläche Bund 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 das Areal durch die Überplanung 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.

Denkmalschutz

Die dargestellte Fläche liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG. Dabei handelt es sich auf der Lgbch.-Nr. 2440 um das Reihengräberfeld „Am Tafelkreuz", Merowingerzeit, Nr. 7 in der Liste der Archäologischen Kulturdenkmale auf Gemarkung Donaueschingen.

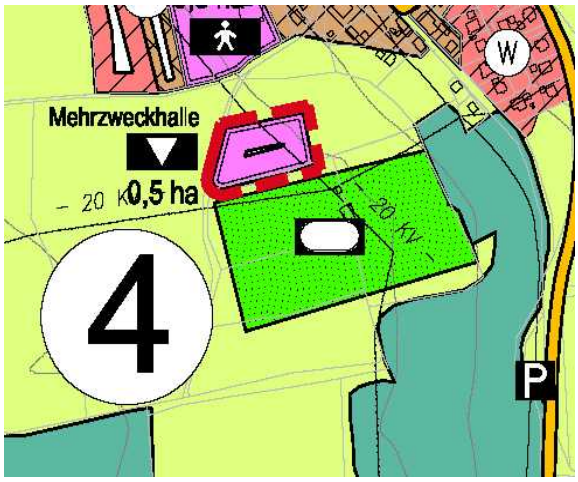


Bei den weiterführenden Planungen und Bauvorhaben wird daher frühzeitig die archäologische Denkmalpflege beteiligt.

Umweltbericht:

Das Gebiet der Lyautey-Kaserne ist bisher bebaut und bis auf den denkmalgeschützten Freibereich im Süden überwiegend versiegelt. 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.

3.4 Gemeinbedarfsfläche „Auf der Leimgrube“ Grüningen



Art der Darstellung:

bisherige Darstellung als:	landwirtschaftliche Grünfläche
zukünftige Darstellung als:	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Mehrzweckhalle

Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige Gemeinbedarfsfläche hat eine Gesamtfläche von 0,5 ha.

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 unmöglich.

Südlich der bebauten Ortslage liegt im Gewann „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.

Zudem ist die Halle des Kindergartens und der Grundschule ebenfalls marode und wirtschaftlich nicht sanierungsfähig. Der bisherige Standort ist außerdem deutlich zu klein für eine neue Mehrzweckhalle. Da er auch unmittelbar an das neue Baugebiet angrenzt, sind Lärmkonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung vorprogrammiert.

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

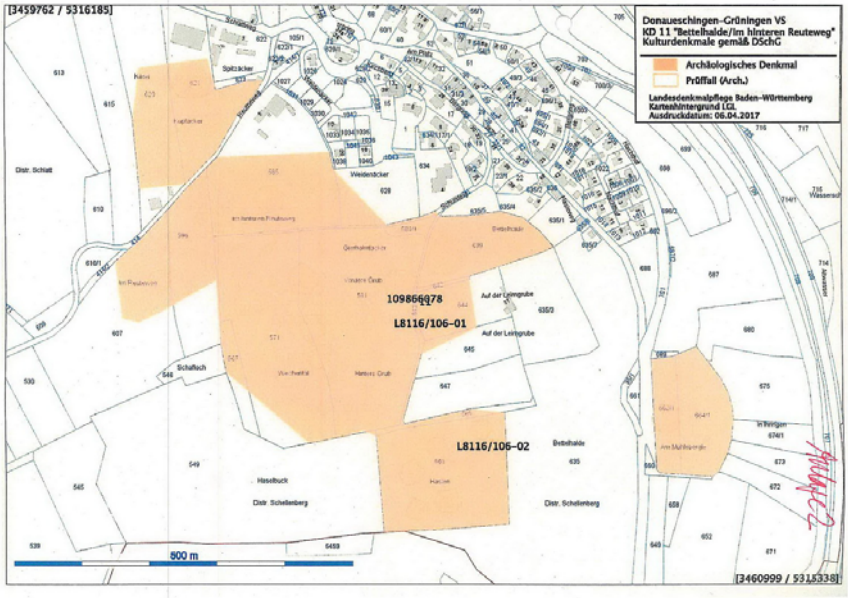
- Die Halle wäre in ausreichender Entfernung zu Wohngebäuden, so dass keine Konflikte entstehen können.
- Es wäre ausreichend Platz für notwendige Stellplätze.
- Spielerinnen und Spielern des FC-Grüningen und deren Gastmannschaften hätten unmittelbar beim Sportplatz die Möglichkeit sich umzuziehen und zu duschen.
- Der Kindergarten und die Grundschule (Außenstelle der Erich-Kästner-Schule) bekommen in unmittelbarer Nähe eine neue Halle.

Der Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung sah – unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien und bedingt durch Topografie und Freileitungen – noch einen Standort in mitten der landwirtschaftlichen Fläche, zwischen Grundschule und Sportplatzgelände vor. Im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens konnte jedoch ein neuer Standort am Rande der landwirtschaftlich genutzten Fläche gefunden werden. Dieser Standortwahl vorausgegangen war eine erfolgreich geprüfte Variante, bei dem der geplante Baukörper nun zwischen der Freileitung und der Verkehrsflächen untergebracht werden konnte. Die oben genannten Kriterien werden hier in gleichem Umfang oder sogar besser erfüllt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bereits in der Zeit vom 17. Oktober bis 21. November 2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Anregungen ein, die zu einer wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt haben. Der Satzungsbeschluss ist daher für den 28. März geplant.

Denkmalschutz

Die dargestellte Fläche liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG. Dabei handelt es sich auf der Lgbch.-Nr. 639 um das Grabhügelfeld, bislang unbekannte vorgeschichtliche Zeitstellung, „Bettelhalde / Im hinteren Reuteweg / Im Reuteweg / Vordere Grub / Auf der Leimgrub / Mühlebergle" u.a., Nr. 11 in der Liste der Archäologischen Kulturdenkmale auf Gemarkung Grüningen.

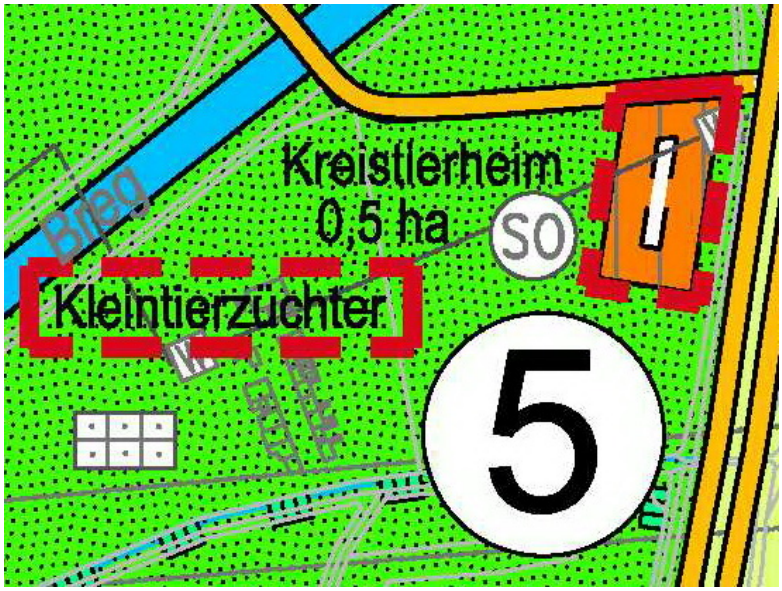


Bei den weiterführenden Planungen und Bauvorhaben wird daher frühzeitig die archäologische Denkmalpflege beteiligt.

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.

3.5 Sondergebiet Kreistierheim in Donaueschingen



Art der Darstellung:

bisherige Darstellung als:	landwirtschaftliche Grünfläche
zukünftige Darstellung als:	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kreistierheim

Größe der dargestellten Fläche:

Sondergebiet Kreistierheim 0,5 ha

Begründung:

Der 4-spurige Ausbau der B 27 ist planfestgestellt. Die Finanzierung gesichert. Der Ausbau hat bereits im Jahr 2016 begonnen. 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 Zusammenfluss 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.

Die Umgestaltung des Zusammenflusses Brigach und Breg ergänzt den bestehenden Grünzug sehr vorteilhaft und gleicht den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft aus. Im Zusammenhang gesehen, verbessert sich sowohl die Situation für den Hochwasserschutz als auch die Qualität des Grünzugs.

Die Verlagerung des Vereinsheims der Hundefreunde und des Kreistierheimes sind dabei Voraussetzung für diese naturnahe und ökologische Aufwertung des Zusammenflusses.

Als neuer Standort für das Kreistierheim bietet sich die Fläche im Haberfeld zwischen der B 27 im Osten und dem Gelände der Kleintierzüchter an.
Für diese Standorte sprechen folgende Gründe:

- Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Donaueschingen.
- Die Fläche liegt ca. 1,2 km Luftlinie von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Lärm und Geruch ist daher nicht gegeben.
- Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Verbandskläranlage. Die Verkehrserschließung und die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist somit gewährleistet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens konnte eine mögliche Bebauung weiter ausdifferenziert werden. Der Baukörper muss jedoch aufgrund der nicht verlegbaren Leitungen (Abwasserdruckleitung) im Norden des Plangebietes einige Meter weiter nach Süden versetzt werden. Hierdurch entsteht gegenüber dem Entwurf der frühzeitigen Beteiligung eine um 1 ha vergrößerte Fläche. Der Baukörper wird dabei möglichst schmal gehalten und soll zugleich so

weit wie möglich an den 20 m-Meter-Begrenzungsstreifen der (ausgebauten) Bundesstraße 27 heranrücken um nicht zu sehr in den Freiraum einzugreifen.

Für die späteren Auslaufflächen der Tiere des Kreistierheims kann die hier bereits ausgewiesene Flächendarstellung als Grün- und Erholungsfläche beibehalten werden. Es gilt jedoch die Zweckbestimmung „Kleintierzüchter“ der heutigen Nutzung entsprechend, richtig zu verorten. Dazu wird die Schriftzug der Zweckbestimmung über den heutigen Standort der Kleintierzüchter gelegt.

Des Weiteren wird das Symbol zur Zweckbestimmung als „Parkanlage“ entfernt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist bisher weder zutreffend gewesen noch war es jemals geplant die hier vorhandenen Grün- und Ackerflächen in eine Parkanlage umzuwandeln. Zudem stimmten bisher weder die Nutzung der Kleingartenartenanlage Im Haberfeld noch die Nutzung der Kleintierzüchter mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ überein.

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 Gewerbefläche Benediktsholz in Hüfingen

Art der Darstellung:

bisherige Darstellung als:	landwirtschaftliche Grünfläche
zukünftige Darstellung als:	gewerbliche Baufläche und Grün-/Ausgleichsflächen

Größe der dargestellten Flächen:

Gewerbliche Bauflächen	1,1 ha
Grünflächen	1,8 ha
Gesamtfläche:	2,9 ha

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.

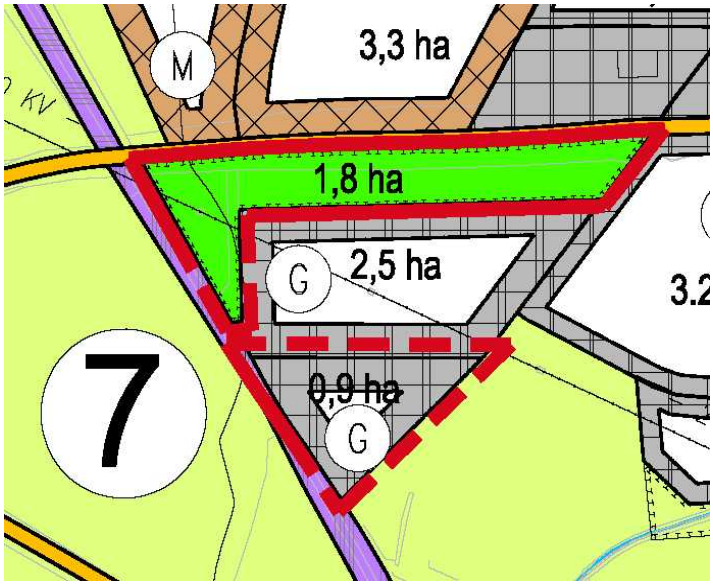
Im Süden grenzt das bestehende Gebäude unmittelbar an ein bestehendes Vogelschutzgebiet. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung über den unmittelbar angrenzenden Weihergraben in Richtung Osten und vor allem in Richtung Süden wird vom Gemeinderat der Stadt Hüfingen kritisch gesehen. Eine derartige Ausdehnung wird daher von ihm abgelehnt. Dies dokumentiert sich auch in der 1.8 ha großen Grün- und Ausgleichsfläche welche östlich an die Gewerbefläche angrenzend neu dargestellt wird.

Zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung betrug diese Grün- und Ausgleichsfläche noch 5,5 ha. Auf eine derart großflächige Ausweisung von Ausgleichsflächen im Osten konnte in der Planfortschreibung verzichtet werden. Entgegen der ursprünglichen Haltung der Fachbehörden soll der Retentionsausgleich für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet in Anbetracht des geringen Volumens nicht wie vorgesehen auf der rechten, sondern in Verbindung mit einer verbesserten Renaturierung des Weihergrabens auf der linken Talseite umgesetzt werden. Damit wird angesichts der geringen Beeinflussungen des Hochwasserspiegels im Millimeterbereich die Forderung des funktionsgleichen Ausgleichs des Retentionsvolumens zugunsten einer ökologischen Renaturierung des Weihergrabens zurück gestellt. Zugleich können die landwirtschaftlichen Belange einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen östlich des Weihergrabens berücksichtigt 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.

3.7 Gewerbeflächentausch / -erweiterung Kopfacker in Hüfingen



Art der Darstellung:

bisherige Darstellung als:	landwirtschaftliche Grünfläche
zukünftige Darstellung als:	Gewerbliche Baufläche
bisherige Darstellung im nördlich angrenzenden G-Gebiet Kopfacker als:	Gewerbliche Baufläche
zukünftige Darstellung im nördlich angrenzenden G-Gebiet Kopfacker als:	Grün- und Ausgleichsfläche

Größe der dargestellten Flächen:

Grünflächenanteil im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Kopfacker	-1,8 ha
Gewerbefläche Kopfacker-Erweiterung	0,9 ha
Differenz:	-0,9 ha

Begründung:

Wie in der Ziffer 2.4.1 bereits dargestellt wird noch im Dezember 2015 die stark expandierende Firma FB-Food im GE-Gebiet Kopfacker 1 ha Grundstücksfläche zur Neuansiedlung erwerben. Einen weiteren Hektar wird sie sich für eine spätere Betriebserweiterung als Vorrangfläche sichern lassen.

Im dazu gehörenden Bebauungsplan ist entlang der B 31 ein 40m breiter Grünstreifen in diesem Gebiet festgesetzt. Dieser Grünstreifen wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung nun mit dargestellt. Dieser Grünstreifen umfasst eine Gesamtfläche von 1,8 ha. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche reduziert sich somit auf eine Größe von 2,5 ha.

Damit stehen der Stadt Hüfingen derzeit für weitere Betriebsansiedlungen, bzw. für die Verlagerung einheimischer Betriebe in Gemengelage zukünftig nur noch eine Fläche von rund

0,5 ha zur Verfügung. Diese Fläche, welche im Norden unmittelbar an die neu dargestellte Fläche Kopfacker Erweiterung angrenzt, ist noch nicht mit einem Bebauungsplan versehen.

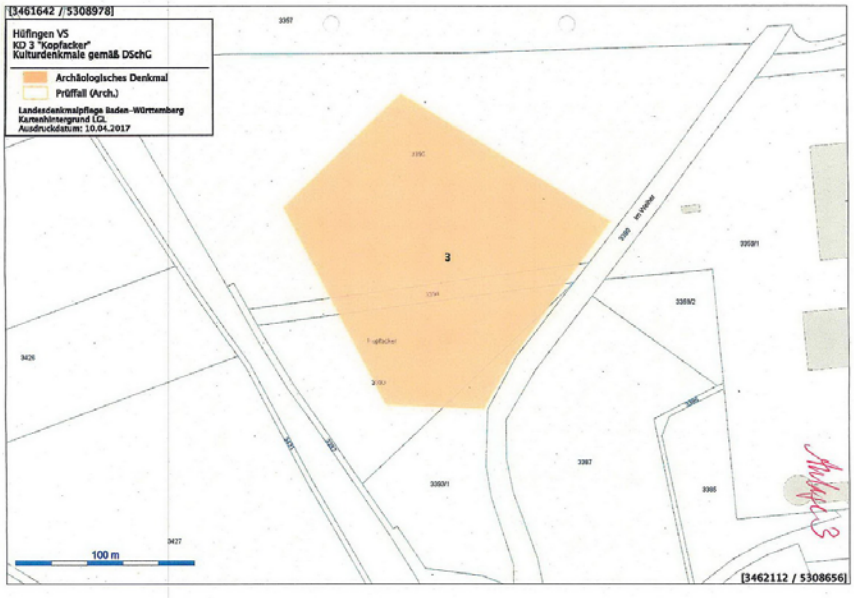
Diese Fläche ist zudem aufgrund seines Zuschnittes wirtschaftlich nicht nutzbar. Daher, und um langfristig den Bedarf decken zu können, bietet es sich an, die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Fläche Kopfacker nach Süden hin zu arrondieren. Diese Arrondierung bietet sich städtebaulich 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.

Mit der Darstellung der 0,9 ha großen Erweiterungsfläche im Änderungsverfahren, wird lediglich die Fläche, welche für den Grünzug entlang der B31 benötigt wird zum Teil kompensiert. Diese Fläche bildet aufgrund seiner räumlichen Lage die logische Abrundung des Bereiches Kopfacker nach Süden. Zudem ermöglicht diese Darstellung die Herausbildung einer in sich geschlossenen und klaren Siedlungskante der Stadt Hüfingen.

Denkmalschutz

Die dargestellte Fläche liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG. Dabei handelt es sich auf der Lgbch.-Nr. 3393-3395 um die Hofwüstung „Kopfacker", frühe Neuzeit, Nr. 3 in der Liste der Archäologischen Kulturdenkmale auf Gemarkung Hüfingen

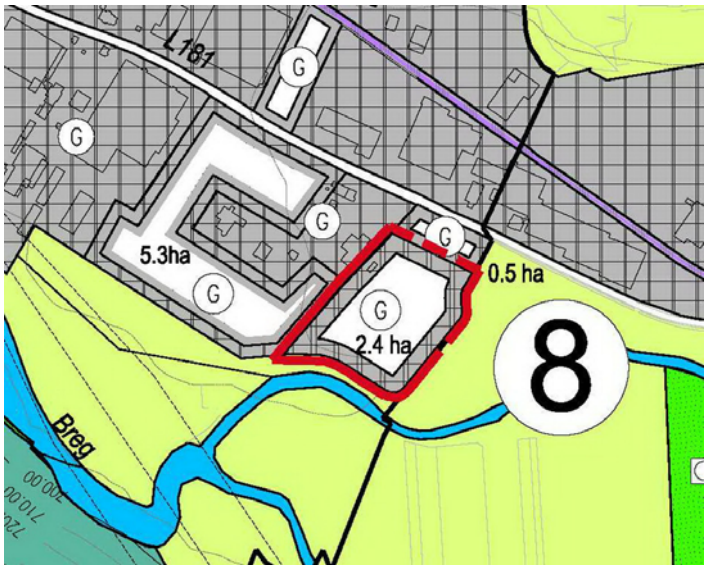


Bei den weiterführenden Planungen und Bauvorhaben wird daher frühzeitig die archäologische Denkmalpflege beteiligt.

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.

3.8 2. Erweiterung Gewerbegebiet Niederwiesen



Art der Darstellung:

bisherige Darstellung als:	landwirtschaftliche Grünfläche
zukünftige Darstellung als:	Gewerbliche Baufläche

Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige gewerbliche Baufläche hat eine Gesamtfläche von 2,4 ha.

Begründung:

Die Stadt Bräunlingen verfügt voraussichtlich im Jahr 2017 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 nördlich angrenzende Gewerbefläche Niederwiesen - 1. Erweiterung wurde noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant, weil eine gewerbliche Bebauung aufgrund der sich auf diesem Gelände befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen (RÜB, Abwasserleitungen) und sonstigen Versorgungsleitungen (Breitband, Stromversorgung) nicht möglich ist. Die einzige Nutzung wäre für Parkflächen und für nicht überdachte Lagerflächen nur in Verbindung mit der neu dargestellten Gewerbefläche Niederwiesen - 2. Erweiterung möglich.
Eine verkehrstechnische Anbindung für die Gewerbefläche Niederwiesen - 1. Erweiterung ist rechtlich über die L 181 nicht genehmigungsfähig, da direkt im Anschluss bereits eine Linksabbiegespur für das bestehende Gewerbegebiet Niederwiesen vorhanden ist. Über diese muss sowohl die Fläche Niederwiesen - 1. Erweiterung und die Fläche Niederwiesen - 2. Erweiterung erschlossen werden.

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 ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet. Eine vergleichbare Alternativfläche fehlt zudem in der Kernstadt von Bräunlingen (siehe Standortabwägung).

Standortabwägung

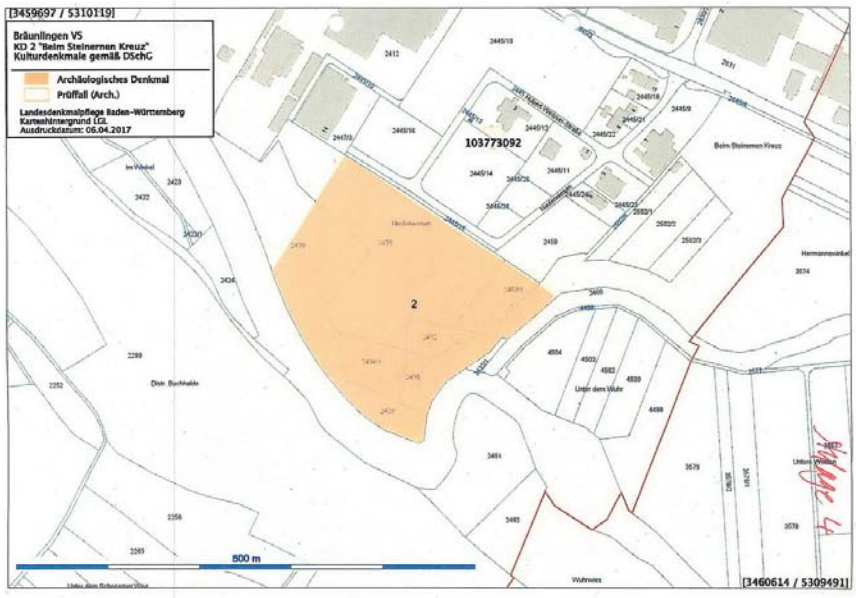
Durch seine Lage gibt es in der Kernstadt von Bräunlingen keine Flächen mehr, die für eine weitere gewerbliche Bebauung in Frage kommen könnten. Sämtliche unbebaute Flächen, welche an die bebaute Siedlung der Kernstadt angrenzen, sind mit Restriktionen behaftet. So sind sie entweder Wasserschutzgebiete, Retentionsflächen, aufgrund der Heckenlandschaft FFH und Vogelschutzgebiete oder sie liegen im regionalen Grünzug. Meistens treffen mehrere der genannten Faktoren zu. Zudem sind sie nur unzureichend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Verkehrstechnisch käme als einziger Standort für eine weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Bräunlingen eine Fläche nördlich der B31 bei Döggingen in Frage. Aber auch diese Fläche ist mit Restriktionen behaftet. Diese Fläche wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nach dem Jahr 2020 weiter untersucht werden.

Nachfrage

Für die Fläche gibt es derzeit 9 konkrete Nachfragen bei der Stadt Bräunlingen. Diese kommen aus den bereichen Metallbau (Zulieferbetriebe), Baustoffhandel, Fachhandel und Handwerk. Es ist somit damit zu rechnen, dass diese Fläche unmittelbar nach der Erschließung auch bebaut wird. Daher hat der Gemeinderat der Stadt Bräunlingen am 12.01.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Niederwiesen-Erweiterung gefasst.

Denkmalpflege:

Die dargestellte Fläche tangiert im Süden den Bereich eines archäologischen Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG. Dabei handelt es sich um das Bestattungsareal „Beim Steinernen Kreuz", Bronze-, Eisenzeit bis Merowingerzeit (ca. 1250 v.Chr.-7./8. Jh. n.Chr.), Nr. 2 in der Liste der Archäologischen Kulturdenkmale auf Gemarkung Bräunlingen.



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.

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 Entwurf eines wasserrechtlichen Antrags auf Erteilung einer solchen Ausnahmegenehmigung mit Darlegung des Retentionsbedarfs wurde dem Landratsamt übermittelt und befindet sich gerade in der Endabstimmung beim Amt für Wasser- und Bodenschutz. Mit Schreiben vom 26.10.2016 sicherte der Erste Landesbeamte des Schwarzwald-Baar-Kreises der Stadt Bräunlingen zu, dass die Stadt Bräunlingen von Seiten des Landratsamtes die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Niederwiesen" erhalten wird. Die dafür notwendigen Voraussetzungen einschließlich der ersatzweisen Schaffung von umfang-, funktions- und zeitgleichem Retentionsraum sind gegeben. Das formelle Verfahren wird nach der Antragstellung zügig zum Abschluss gebracht werden.

Regionaler Grünzug

Nach der Raumnutzungskarte des aktuellen Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt das Plangebiet vollständig innerhalb eines „regionalen Grünzuges", der als größere naturnahe Freifläche von Überbauung freizuhalten ist. Die Darstellung des Grünzuges wurde bei der letzten Aufstellung des Regionalplanes 2003 nicht auf die bestehende Situation bzgl. des bereits seit 1996 bestehenden GE Niederwiesen korrigiert, sodass offen bleiben muss, wie eine korrekte Abgrenzung ausgefallen wäre. Die Abgrenzung der neu darzustellenden Fläche trägt der landschaftlichen Situation Rechnung, in dem die südlichen und östlichen Gewässer ausgespart und zur Einbindung des Gebietes genutzt werden sollen. Der Regionalverband kommt in seiner Stellungnahme vom 02.02.16 zu dem Ergebnis, dass die Fläche von untergeordneter Bedeutung für den Grünzug ist und die Ziele des Regionalplanes nicht berührt sind. Das Regierungspräsidium (RP) Freiburg sah hingegen raumordnerische Belange berührt und empfahl die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens.

Zielabweichungsverfahren

Der GVV Donaueschingen beantragte am 23.11.2016 die Abweichung von Planziel 3.1 Abs. 1 (Regionaler Grünzug) des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg. Mit der Entscheidung des Regierungspräsidiums (RP) Freiburg vom 20.02.2017 wurde diesem Antrag stattgegeben.

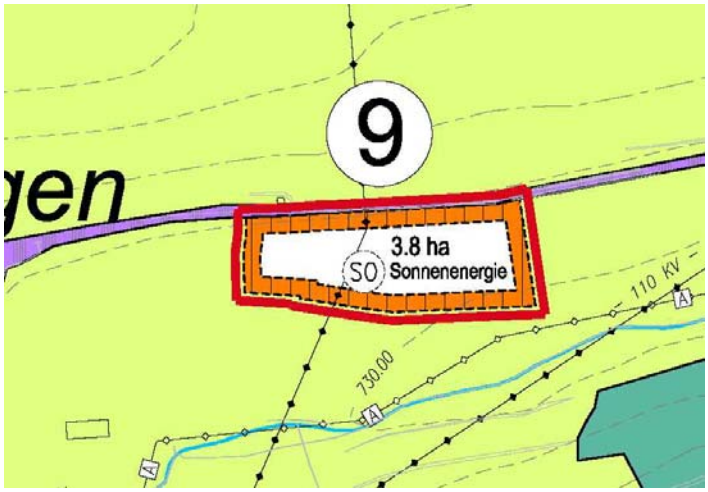
An diese Entscheidung gebunden sind insgesamt drei Nebenbestimmungen. Wie bereits erwähnt hält der GVV Donaueschingen eine Direktanbindung der Gewerbegebietserweiterung Niederwiesen an die L 181 für nicht genehmigungsfähig. Das sieht auch das RP Freiburg so und macht dies zu einer Nebenbestimmung dieser Entscheidung. Des Weiteren weist das RP

Freiburg darauf hin, dass die vom Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis in Aussicht gestellte wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG vor dem Satzungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung räumlich und inhaltlich zu definieren bzw. sicherzustellen ist. Als dritte Nebenbestimmung wird das Freihalten eines ausreichend breiten Korridors zwischen dem Mühlkanal und dem Gewerbegebiet zur Vermeidung der Zerschneidung des Biotopverbundes sowie zur Minimierung indirekter Einwirkungen auf die südlich liegenden Natura 2000-Gebiete genannt.

Schließlich benennt das RP Freiburg noch weitere raum- und umweltbedeutsame Belange, welche im weiteren Verfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. So wird darauf hingewiesen, dass die Planziele 4.3.1 f LEP (Schutz und Sicherung des Grund-, Trink- und Nutzwasservorkommens), 4.3.3 f LEP (Erhalt und Ausbau naturnaher Gewässer), 1.9, 2.4.3.8 und 5.1.1 Abs. 1 LEP sowie der Grundsatz 2.8 des Regionalplans zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Allgemeinen und von ökologisch bedeutsamen Teilen von Freiräumen im Besonderen, im weiteren Bauleitplanverfahren insbesondere zu berücksichtigen und zu untersuchen sind. Des Weiteren weist das RP darauf hin, dass die weiteren Planungen mit dem Naturpark Südschwarzwald abzustimmen sind. Zudem ist für den Verlust der vom Roten Milan als Nahrungshabitat genutzten Ackerflächen zu prüfen, ob zumindest teilweise ein entsprechender Ersatz geschaffen werden kann. Trotz der, von Seiten des RP anerkannten Notwendigkeit der Gewerbegebietserweiterung wird mit Blick auf den Grundsatz 3.2.2 des Regionalplans darauf hingewiesen, dass die Belange der

Landwirtschaft sowie des Erhaltes guter Böden in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind. Es wird auch angeregt die weiteren Planungsschritte eng mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und zu prüfen wie stark sich das Vorhaben auf die Entwicklung des Individual- und Schwerlastverkehrs auswirkt und ob Schutzvorkehrungen oder Minimierungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

3.9 Sondergebiet SO für Sonnenenergieanlagen in Döggingen



Art der Darstellung:

bisherige Darstellung als:	landwirtschaftliche Grünfläche
zukünftige Darstellung als:	Sondergebiet SO für Sonnenenergieanlagen

Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige Sondergebiet hat eine Gesamtfläche von 3,8 ha.

Begründung:

Über das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) fördert 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 Sondergebiet 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.

Standortabwägung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

- Das Erneuerbare-Energien-Gesetz 2014 (EEG 2014) trägt diesem Gedanken Rechnung, indem Freiflächenanlagen, wie sie hier vorgesehen sind, vorrangig auf bereits versiegelte Flächen und Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden sollen. Beides steht im Gemeindegebiet von Bräunlingen nicht in geeigneter Größe und Ausrichtung zur Verfügung.

- Das Erneuerbare-Energien-Gesetz 2014 (EEG 2014) sieht als potentielle Standorte auch Anlage entlang von Bahnlinien und Autobahnen in einem Streifen von 110 m vor. Dieser Bestimmung entspricht der vorhandene Standort.

- Aus topografischen Gegebenheiten sind landschaftlich deutlich günstigere Alternativstandorte im 110m-Streifen entlang der Bahn weder südlich noch nördlich erkennbar. Zudem sind denkbare Alternativstandorte auf Grünland ökologisch sensibler. Für die Planfläche ist eine Umwandlung in extensives Grünland mit Beweidung vorgesehen, sodass die Fläche nicht gänzlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird.

- Eine weitere Rolle spielt die Offenhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten und das Ortsbild von Döggingen selber.

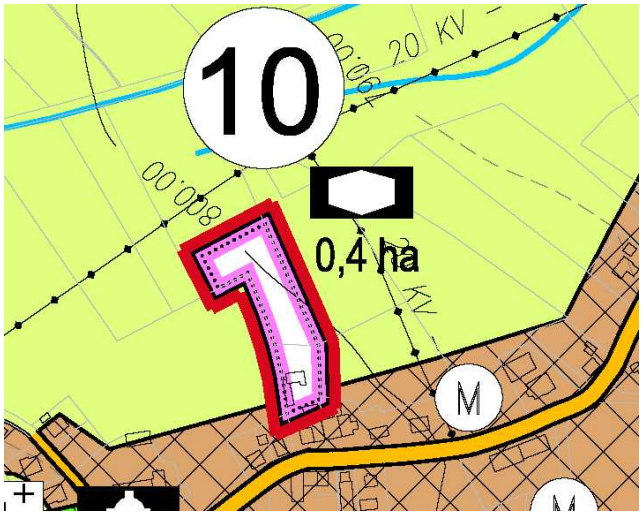
Bebauungsplan

Damit die Photovoltaikanlagen noch im Jahr 2017 gebaut werden kann, hat die Stadt Bräunlingen bereits im Jahr 2016 einen Bebauungsplan für das Gebiet erstellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.01.2017. Die Bekanntmachung erfolgte noch nicht. Da der Flächennutzungsplan noch nicht rechtskräftig ist, bedarf es hierzu noch die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (LRA SBK).

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 Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke



Art der Darstellung:

bisherige Darstellung als:	landwirtschaftliche Grünfläche
zukünftige Darstellung als:	Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke

Größe der dargestellten Flächen:

Die zukünftige Gemeinbedarfsfläche hat eine Gesamtfläche von 0,4 ha.

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 zahlreichen 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 Vorraussetzung 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:

		bebaubare Flächen	**sonstige Flächen**
3.1 u. 3.2	Grün- und Erholungsflächen mit der Zweckbestimmung „Golfanlage“ in Aasen, hier nur Differenz zwischen Zu- und Abgang		1,7 ha
3.3	Konversionsgelände Lyautey-Kaserne, wird mit 0 ha angesetzt, da bereits bebaut	0,0 ha	
3.4	Gemeinbedarfsfläche „Auf der Leimgrube“ Grüningen	0,5 ha	
3.5	Sondergebiet Kreistierheim in Donaueschingen	0,5 ha	
3.6	Gewerbefläche Benediktsholz in Hüfingen Grün- und Ausgleichsflächen	1,1 ha	 1,8 ha
3.7	Gewerbefläche Kopfacker Erweiterung in Hüfingen Umwandlung von gewerblichen Flächen in Grünflächen im bisherigen Gebiet Kopfacker	0,9 ha -1,8 ha	 1,8 ha
3.8	2. Erweiterung Gewerbegebiet Niederwiesen	2,4 ha	
3.9	Sondergebiet SO für Sonnenenergieanlagen	3,8 ha	
3.10	Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke in DS-Hubertshofen		0,4 ha
	neu beanspruchte Flächen insgesamt:	**7,4 ha**	**5,7 ha**