

**Gemeindeverwaltungsverband
Immendingen-Geisingen**

**Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich**

„Donau-Hegau II“

Vorentwurf vom 13.01.2020

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	3
1.1	Anlass der Planänderung	3
1.2	Plangebiet.....	3
1.3	Rechtsgrundlage	3
2	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	4
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	4
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Vereinbarkeit mit der gemeindlichen Planung	5
3	Lage und Bestand des Plangebietes.....	5
3.1	Lage im Siedlungsraum.....	5
3.2	Bestehende Nutzung	6
4	Gewerbeflächenbedarfsnachweis	6
5	Inhalte der Planänderung.....	7
5.1	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	7
5.2	Flächenbilanz	8
6	Umweltbericht.....	8
7	Anlagen	8
8	Zusammenfassende Erklärung.....	8

1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Anlass der Planänderung

Die Ansiedlung und Einweihung des „Prüf- und Technologiezentrums“ in Immendingen wirkt als Magnet für Gewerbebetriebe, die sich in der Gemeinde ansiedeln wollen. Dies betrifft nicht nur Betriebe aus der Automobilbranche sondern auch, durch die Nähe zu Tuttlingen, beispielsweise die Medizintechnik-Branche. Hierdurch entsteht ein enormer Druck auf die Gemeinde Immendingen und den Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen als Träger der Flächennutzungsplanung, adäquate Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ entspricht derzeit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es ist geplant für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dies im vorliegenden Fall nicht gegeben ist, soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens umfasst eine Größe von ca. 25,7 ha und wird derzeit als Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt.

1.3 Rechtsgrundlage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) durchgeführt.

Aufgabe eines Flächennutzungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zu berücksichtigen sind dabei die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Unter anderem sind auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Zuge der Abwägung nach Möglichkeit zu mindern und auszugleichen.

Das BauGB sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird,

in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet nach § 2a S. 3 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Der Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum Verfahrensstand Entwurf ergänzt.

2 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auf kommunaler Ebene die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen.

Diese Raumordnungspläne sind der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 2002 und der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Immendingen liegt im Regierungsbezirk Freiburg und gehört zum Landkreis Tuttlingen. Immendingen liegt im Bereich der landesplanerischen Entwicklungsachsen „Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen – Tuttlingen (– Meßkirch)“ und „Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen – Tuttlingen – (Singen [Hohentwiel])“ im ländlichen Raum im engeren Sinne.

Gemäß dem Leitbild der räumlichen Entwicklung des Landesentwicklungsplans ist das Land Baden-Württemberg als *„Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch [...] Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in Ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen“* (Plansatz 1.5 G).

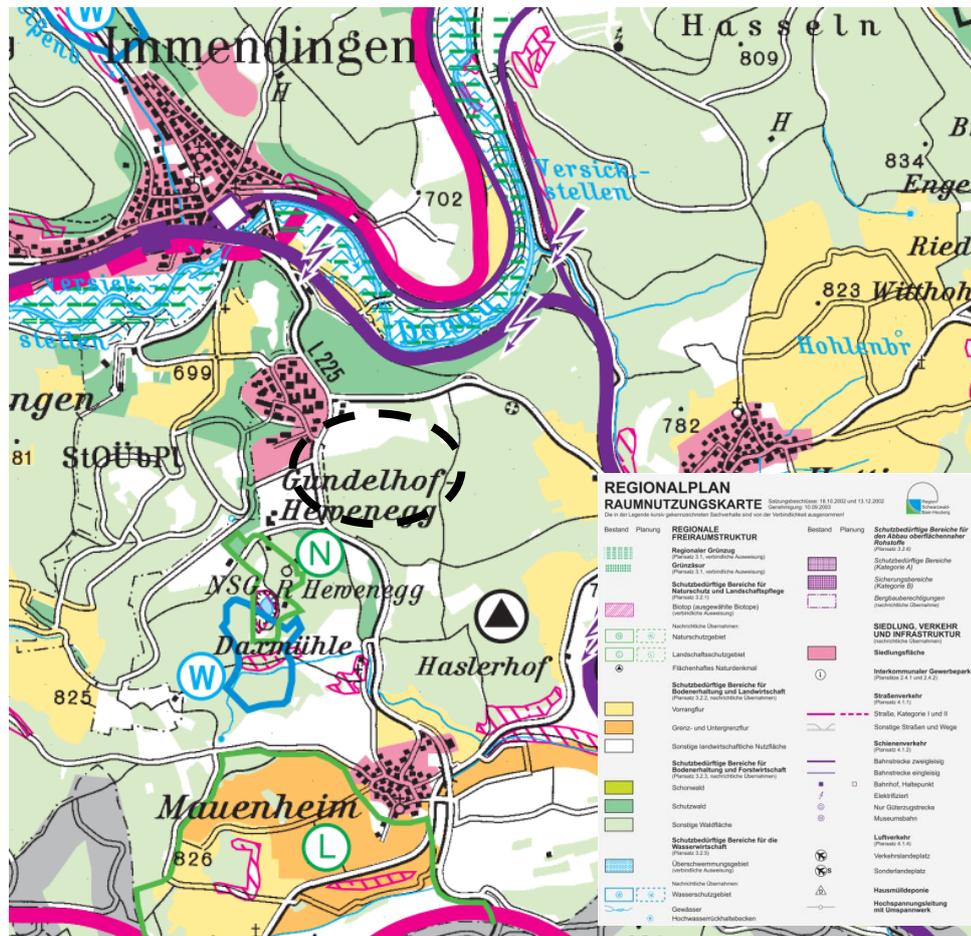
Gemäß Plansatz 2.4.1.3 G sollen die *„Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen durch geeignete Flächenangebote [...] verbessert werden“* sowie *„die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen [...] zu verbessern“* (PS 2.4.3.2 G). *„Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsfläche neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind“* (3.3.6 Z).

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg, genehmigt am 10.09.2003, hat die Gemeinde Immendingen zusammen mit der Stadt Geisingen die Funktion eines Doppelzentrums. Immendingen selbst wird als Unterzentrum ausgewiesen.

Für den Änderungsbereich werden sonstige Waldflächen nachrichtlich dargestellt.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung steht somit Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, genehmigt am 10.09.2003, mit Änderungsbereichen in Schwarz.

2.3 Vereinbarkeit mit der gemeindlichen Planung

Der Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ befindet sich parallel in Aufstellung. Diese bilden die Grundlage für die Umsetzung der geplanten Nutzungen nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO.

3 Lage und Bestand des Plangebietes

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Immendingen gehört zum Landkreis Tuttlingen und liegt an der Oberen Donau. Die große Kreisstadt Tuttlingen liegt nordöstlich in etwa sieben Kilometern Entfernung, der Autobahnanschluss an die BAB A 81 etwa fünf Kilometer westlich.

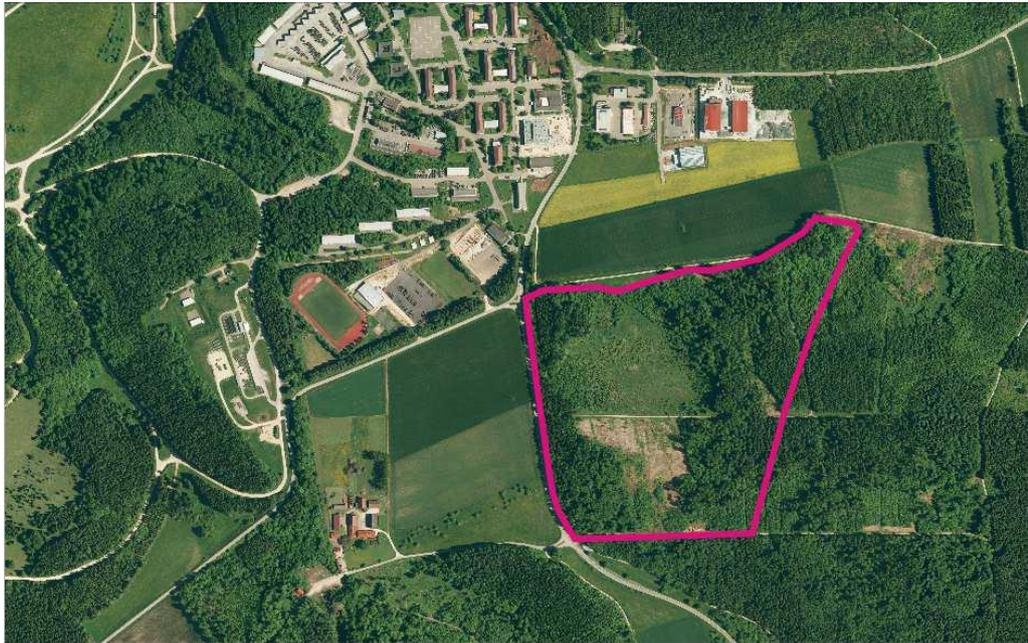
Immendingen befindet sich im Naturraum Baaralb und Oberes Donautal im westlichen Teil der Großlandschaft der Schwäbischen Alb.

3.2 Bestehende Nutzung

Der Änderungsbereich „Donau-Hegau II“ liegt östlich der L 225 und befindet sich vollständig in Waldflächen. Im direkten Anschluss des Plangebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Donau-Hegau“ sowie im Nordwesten das „Prüf- und Technologiezentrum“. In ca. 300 m südwestlicher Entfernung befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Gundelhof“.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im zentralen Bereich die „Doline im Pfaffenwinkel S Krefzgen“ (Biotopnummer: 280183273607) die nach Naturschutzgesetz geschützt ist.

Der Umgang mit dem bestehenden Waldbiotop wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.



Luftbild mit Plangebiet in Magenta.

4 Gewerbeflächenbedarfsnachweis

Der Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen plant mittelfristig die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund wurden bereits eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse sowie eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse erarbeitet. Da die Gesamtfortschreibung noch nicht eingeleitet wurde und somit die Unterlagen noch nicht abschließend bearbeitet und abgewogen wurden, dienen diese im vorliegenden Fall als **unverbindlicher Vorabzug**. Es ist davon auszugehen, dass einzelne Flächen aufgrund ihrer verbleibenden Flächengröße bzw. aufgrund von tatsächlichen oder rechtlichen Planungshindernissen aus der Fortschreibung herausgenommen bzw. verkleinert werden. Andere Flächen wie die Erweiterung des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ dagegen sollen erweitert werden und als Neuausweisung aufgenommen werden.

Da der Druck auf die Gemeinde Immendingen und die Stadt Geisingen hinsichtlich der Ausweisung geeigneter Gewerbefläche dermaßen hoch ist und die Fertigstellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zeitlich nicht

abgewartet werden kann, soll die Erweiterung des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ vorgezogen werden. Hier sollen Betriebe angesiedelt werden, die im engen Zusammenhang mit dem Prüf- und Technologiezentrum stehen. Aufgrund der hohen Standortgebundenheit kommen für diese Nutzer Alternativflächen nicht in Betracht bzw. würde die mögliche Nutzung von Synergieeffekten verringern.

Im Hinblick auf den beiliegenden Vorabzug des Gewerbeflächenbedarfsnachweises ist somit davon auszugehen, dass in der Gemeinde Immendingen für diese spezifischen Nutzer keine Flächenreserven zur Verfügung stehen und eine Neuausweisung im Bereich des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ unumgänglich ist.

Der Gewerbeflächenbedarfsnachweis hat einen Flächenbedarf von ca. 19,0 ha ergeben. Hierin ist auch der interne Bedarf eingeflossen. Dieser Bedarf lässt sich an den bestehenden Gewerbestandorten größtenteils nicht decken, wie die Reserveflächendarstellung ergeben hat. Somit werden bestehende Betriebe auf lange Sicht in Betracht ziehen ihren Standort zu verlegen, wenn diese Erweiterungsabsichten haben. Damit diese den Standort Immendingen nicht verlassen, soll auch auf lange Sicht Flächenpotential am Standort „Donau-Hegau II“ geschaffen werden. Aus diesem Grund wird die Fläche mit ca. 25,2 ha größer gefasst, wie rein rechnerisch ermittelt. Die tatsächlich gewerblich nutzbare Fläche beträgt gemäß ersten Überlegungen zum Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ in etwa 10,0 ha Industriegebiet und 13,6 ha Gewerbegebiet.

Betrachtet man die aktuellen externen Flächenbedarfe von ca. 14,1 ha, kann davon ausgegangen werden, dass mehr als die Hälfte der geplanten Fläche mittelfristig belegt sein wird. Um zukünftig flexibel auf Anfragen reagieren zu können, soll ein gewisser Flächenteil für Entwicklungen bevorratet werden. Die eigentliche Erschließung des Plangebietes soll bedarfsgerecht, Abschnittsweise erfolgen.

Innenentwicklungs-, Konversions- oder Aktivierungspotentiale sind aufgrund der ausschließlich kleingliedrigen Grundstücksstruktur nicht vorhanden.

5 Inhalte der Planänderung

5.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Die 1. Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen wurde am 12.04.2000 genehmigt. Die Änderung für den Bereich „Prüf- und Technologiezentrum“ wurde am 31.07.2014 genehmigt.

Der Flächennutzungsplan stellt in den von der Änderung betroffenen Bereich Flächen für Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dar.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche entsprechend ihrer zukünftigen Nutzung als gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie als öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt.

5.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 25,7 ha	100 %
Gewerblich Baufläche	ca. 25,3 ha	98 %
Öffentliche Grünfläche / Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	ca. 0,4 ha	2 %

6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. den Darstellungen im Flächennutzungsplan betroffen werden können.

Der Umweltbericht stellt gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar und wird dieser als Anlage beigefügt.

Der Umweltbericht folgt zum Entwurf.

7 Anlagen

- **Umweltbericht**, Baader Konzept GmbH, Mannheim / Gunzenhausen, xx.xx.2018.
- **Gewerbeflächenbedarfsnachweis**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, Vorentwurf vom 13.01.2020 mit folgenden Plänen:
 - **I-HAT** | Reserveflächen und Änderungen in Hattingen,
 - **I-HIN-ZIM** | Reserveflächen und Änderungen in Hintschingen und Zimmern,
 - **I-IMM-1** | Reserveflächen und Änderungen im Kernort Immendingen,
 - **I-IMM-2** | Reserveflächen und Änderungen Gewerbegebiet „Donau-Hegau“,
 - **I-IPP** | Reserveflächen und Änderungen in Ippingen,
 - **I-MAU** | Reserveflächen und Änderungen in Mauenheim.

Hinweis: Die in Magenta aufgeführte Anlage folgt.

8 Zusammenfassende Erklärung

Folgt nach Beendigung des Verfahrens.

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen, den

Markus Hugger

Bürgermeister der Gemeinde Immendingen und
Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen