

Gemeinde-
Verwaltungsverband
Mittlere Fils - Lautertal

30.09.2025, 60-mn
GVV 10/2025

Verbandsversammlung am 04.11.2025

Beschlussfassung

öffentlich

Flächennutzungsplan 2035 - 3. Änderung
(Bereich „Bau- und Betriebshof Rauhiesen Öschstraße“ in Donzdorf)
- Grundsatzbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal vom 29.05.2020 wird im Areal des von der Stadt Donzdorf geplanten Bebauungsplans „Bau- und Betriebshof Rauhiesen Öschstraße“ - somit auf der Gemarkung der Stadt Donzdorf - im Regelverfahren geändert. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1430/6 sowie die Flurstücke Nr. 59, 1423, 1429, 1430, 1430/30 und 1431/49 jeweils anteilig. Im Zuge der geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsstandort im Bereich des heutigen Bauhofs soll dieser durch einen Neubau an einen neuen Standort überführt werden. In Abstimmung mit der Bebauungsplanung der Stadt Donzdorf soll daher im Flächennutzungsplan 2035 an dieser Stelle eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden. Die Abgrenzung dieser Flächenutzungsplanänderung ist im beigefügten Lageplan vom 30.09.2025 dargestellt. Die exakte Abgrenzung ist im weiteren Verfahren festzulegen und wird künftig dem zeichnerischen Teil zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 zu entnehmen sein.

Finanzielle Auswirkungen

Bislang liegt für die Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung noch kein Angebot vor. Die voraussichtlichen Planungskosten können jedoch in Anlehnung an das Angebot der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Einzelhandelsstandort Wagnerstraße“ geschätzt und mit rund 5.000€ netto bzw. 6.300€ brutto betitelt werden. Die durch das Verfahren dem GVV entstehenden Kosten werden entsprechend des Einwohnerschlüssels (Einwohnerzahl des 30. Juni des vorangegangenen Jahres) nach § 8 Abs. 1 Verbandssatzung i. V. m. § 147 (jetzt § 143) Gemeindeordnung auf die Mitgliedsgemeinden umgelegt.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat der Stadt Donzdorf hat am 28.07.2025 beschlossen, auf Donzdorfer Gemarkung für die im Beschlussvorschlag genannten Grundstücke/Teilgrundstücksflächen im Regelverfahren den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bau- und Betriebshof Rauhiesen Öschstraße“ nach §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Im Rahmen umfassender städtebaulicher Neuordnungen sind entlang der Wagnerstraße neue Entwicklungen vorgesehen. Zu diesen Entwicklungen gehört auch die Verlagerung des EDEKA-Markts weg von seinem heutigen Standort. Für einen Neubau des Marktes beabsichtigt EDEKA eine Fläche auf dem Flurstück 1185 unweit des heutigen Standorts, wo sich zum aktuellen Zeitpunkt der Donzdorfer Bauhof und die Betriebszentralen der städtischen Eigenbetriebe Stadtwerke und Abwasserbeseitigung befinden, zu

erwerben. Hierfür wird der Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Wagnerstraße“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.11.2023 beschlossen.

Aufgrund dieser geplanten Neustrukturierung ist es notwendig, den Bauhof und die Betriebszentralen von ihrem heutigen Platz an einen neuen Standort zu überführen. Zudem bestehen auf dem heutigen Areal des Bauhofs diverse bauliche Defizite, für deren Beseitigung ohnehin in naher Zukunft ein größerer Invest notwendig gewesen wäre.

Im Rahmen der Suche nach einem geeigneten Grundstück wurde eine Standortanalyse durchgeführt. Ergebnis dieser Standortanalyse (vgl. Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2024, Sitzungsvorlage GR-2024-151) ist der Bereich, welcher aus dem dieser Sitzungsvorlage beigefügten Abgrenzungsplan ersichtlich wird und als Geltungsbereich für den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Bau- und Betriebshof Rauhiesen Öschstraße“ herangezogen werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, da die betroffenen Flächen im Außenbereich liegen. Folglich ist es notwendig, den Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal entsprechend im Parallelverfahren zu ändern und an die Planung anzupassen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1430/6 sowie die Flurstücke Nr. 59, 1423, 1429, 1430, 1430/30 und 1431/49 jeweils anteilig. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden von der Öschstraße sowie von den Gewerbegebieten Grabenwiesen IV und V. Im Osten grenzt ein Bolzplatz an den Geltungsbereich, südlich folgt die Wohnbebauung des Bebauungsplans "Wagner-Sudeten-Straße II" an. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Das Areal selbst liegt im Außenbereich und wird aktuell ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Der Standort für den Neubau des Bau- und Betriebshof wurde ausgewählt, da er den Anforderungen einer solchen Einrichtung am besten entspricht. Zum einen schafft die Verlagerung aus der zentrumsnahen Lage in den Randbereich der Stadt neuen Platz zur Entwicklung passenderer Nutzungen in diesem Bereich. Zum anderen ist das heutige Areal des Bauhofs in Teilen überdimensioniert. Der neue Standort ist in seiner Fläche kleiner und erlaubt die Errichtung des neuen Bauhofs in angemessener Kompaktheit; gleichzeitig bleibt aber Platz für Erweiterungen nach Westen, sollten künftige Entwicklungen doch mehr Raum benötigen, als heute noch erwartet wird. Des Weiteren ist das Areal topographisch vorteilhaft und dadurch günstig zu bebauen. Gleichzeitig schafft die Errichtung des Bau- und Betriebshof an dieser Stelle einen Nutzungsübergang zwischen Gewerbe und Wohnen. Zu den Wohnflächen hin soll durch eine Riegelbebauung ein Lärmschutz geschaffen werden. Insgesamt wird durch den Bau- und Betriebshof an dieser Stelle eine sinnvolle Ergänzung im Gesamtkontext der Umgebung geschaffen.

Da das Areal zu großen Teilen im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, ist das Regelverfahren anzuwenden. Neben der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist zudem eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB anzufertigen. Da die geplanten Nutzungen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichen, muss außerdem eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils-Lautertal ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die

Flächennutzungsplan 2035 - 3. Änderung (Bereich „Bau- und Betriebshof Rauhiesen Öschstraße“ in Donzdorf)
- Grundsatzbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

übrigen Flächen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan weicht insbesondere aufgrund des neu geplanten Gebiets für Gemeinbedarf vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan 2035 ab, weshalb auch ein Verfahren zur Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) erforderlich ist.

Wir schlagen deshalb vor, den im Beschlussvorschlag aufgeführten Grundsatzbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 zu fassen. Die im vorgenannten Beschlussvorschlag aufgeführte Anlage ist beigefügt.

Im Laufe des Planaufstellungsverfahrens bei der Stadt Donzdorf kann sich der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bau- und Betriebshof Rauhiesen Öschstraße“ noch dahingehend ändern, dass weitere Flurstücke hinzukommen oder genannte Flurstücke wegfallen. In Abstimmung mit den Inhalten der noch nicht vorliegenden Vorentwurfs- und Entwurfsunterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan können sich daher gegebenenfalls auch Änderungen an der Abgrenzung des Plangebiets der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 ergeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen und ein Umweltbericht (§ 2a BauGB) zu erstellen. Diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Unterlagen können dann voraussichtlich auch für das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans verwendet werden, womit dem Gemeindeverwaltungsverband hierfür keine Kosten entstehen würden.

gez.

Martin Stölzle
Verbandsvorsitzender

Anlage

Abgrenzungsplan vom 30.09.2025