

Gemeinde- Verwaltungsverband Mittlere Fils - Lautertal

30.09.2025, 60- Ze
GVV 11/2025

Verbandsversammlung am 04.11.2025

Beschlussfassung

öffentlich

Flächennutzungsplan 2035 - 4. Änderung (Bereich „Einzelhandelsstandort Wagnerstraße“ 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 auf Gemarkung Donzdorf im Bereich des Flurstücks 1185 (derzeitiges Stadtwerke-, Wertstoffhof- und Bauhofareal) und des Flurstücks 1186/1 sowie in einem Teilbereich des Flurstücks 169/1 (Daimlerstraße) im Regelverfahren geändert. Die nördliche Teilfläche von Flurstück 1185 sowie die beiden anderen vorgenannten Flurstücke/Teilflächen liegen im Bereich des von der Stadt Donzdorf geplanten Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Wagnerstraße“. Abgestimmt auf die Bebauungsplanung der Stadt Donzdorf soll in diesem Teilbereich des vorgenannten Bebauungsplans im Flächennutzungsplan 2035 insbesondere ein Sondergebiet für Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der zukunftsfähigen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dargestellt werden. Im Bereich der südlichen Teilfläche von Flurstück 1185 soll im Flächennutzungsplan 2035 eine gemischte Baufläche dargestellt werden, um für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Donzdorf vorzubereiten. Die Abgrenzung des von der 4. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Plangebiets ist im beigefügten Lageplan vom 30.09.2025 dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Es liegt ein Angebot eines Planungsbüros für die Stadt Donzdorf über netto 5.100 € (brutto 6.372,45 € inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer) von Juli 2025 vor. Dieses müsste noch auf den GVV Mittlere Fils - Lautertal „umgeschrieben“ und aktualisiert 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 im Bereich der nördlichen Teilfläche von Flurstück 1185 (Öschstraße 2/1, 2/2 und 2/4) und des Flurstücks 1186/1 sowie in Teilbereichen der Flurstücke 169 (Poststraße), 169/1 (Daimlerstraße), 1100 (Wagnerstraße) und 1522 (ebenfalls Wagnerstraße) im Regelverfahren den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandelsstandort Wagnerstraße“ nach §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der vorgenannte Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich eine Fläche von rund 1,2 ha umfasst, soll insbesondere auf dem Flurstück 1185 die Neuansiedlung und Erweiterung des bisher etwas weiter nordöstlich in der Wagnerstraße liegenden Edeka-Marktes ermöglichen und damit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der zukunftsfähigen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Hierfür ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebiets für den Einzelhan-

Flächennutzungsplan 2035 - 4. Änderung (Bereich „Einzelhandelsstandort Wagnerstraße“ in Donzdorf)
- Grundsatzbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

del erforderlich. Darüber hinaus soll an städtebaulich markanter Stelle die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes ermöglicht werden (südwestlich des im Geltungsbereich liegenden, bereits bestehenden Kreisverkehrs Daimlerstraße/Wagnerstraße/Poststraße). Die zulässige Nutzung des mehrgeschossigen Gebäudes wird erst im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt (bisher ist ein Urbanes Gebiet als Festsetzung für die bauliche Nutzungsart bzw. den Gebietscharakter angedacht).

Zusätzlich möchte die Stadt Donzdorf im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplanverfahrens im Bereich der südlichen Teilfläche des Flurstücks 1185 eine geeignete und sinnvolle Mischnutzung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung festsetzen (evtl. Urbanes Gebiets).

Im Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils-Lautertal sind die fraglichen Flächen überwiegend als Ver- und Entsorgungsfläche „Bauhof“ (Flurstück 1185) dargestellt. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan die direkt nördlich ans Flurstück 1185 anschließende Fläche als Schienenverkehrsfläche/Fläche für Trassenausbau, eine kleine Teilfläche als Ver- und Entsorgungsfläche „Umspannwerk“ sowie die übrigen Flächen als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Wagnerstraße“ weicht insbesondere aufgrund des geplanten Sondergebiets vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan 2035 ab, weshalb auch ein Verfahren zur Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) erforderlich ist. Auch die vorgesehene Mischnutzung im südlichen Bereich des Flurstücks 1185 weicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab und eine Änderung in diesem Bereich (Darstellung einer gemischten Baufläche) kann der weiteren städtebaulichen Entwicklung dienen und die Aufstellung eines diesbezüglichen Bebauungsplanes durch die Stadt Donzdorf vorbereiten.

Wir schlagen deshalb vor, den im Beschlussvorschlag aufgeführten Grundsatzbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 zu fassen. Die im vorgenannten Beschlussvorschlag aufgeführte Anlage ist beigelegt.

Im Laufe der Planaufstellungsverfahren bei der Stadt Donzdorf können sich der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandelsstandort Wagnerstraße“ als auch die Abgrenzung des daran südlich angrenzenden zukünftigen Bebauungsplans noch dahingehend ändern, dass weitere Flurstücke hinzukommen oder genannte Flurstücke wegfallen. In Abstimmung mit den Inhalten der noch nicht vorliegenden Vorentwurfs- und Entwurfsunterlagen zu den vorgenannten Bebauungsplänen können sich daher gegebenenfalls auch Änderungen an der Abgrenzung des Plangebiets der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 ergeben.

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

gez.

Martin Stölzle
Verbandsvorsitzender

Anlage: Lageplan vom 30.09.2025