



Flächennutzungsplan

2035

1. Änderung (Bereich „Stellfelbe II“ in Donzdorf)

Begründung

STAND: 02.10.2025



Verfahrensvermerke

- Beschlussfassung über die Änderung des FNP gem. § 2 (1) BauGB 02.05.2024
- Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 16./17.05.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 01.07.2024 bis 02.08.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 28.06.2024 bis 02.08.2024
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB 01.04.2025
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB 24./25.04.2025
- Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vom 16./28.04.2025 bis 02.06.2025
- Feststellungsbeschluss für die Änderung/...../.....
- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 (5) BauGB/...../.....
- **Wirksamkeit der Änderung gem. § 10 (5) BauGB am**/...../.....

Ausfertigungsvermerk:

Die Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Donzdorf, den ____./____./____.

M. Stölzle, Vorsitzender GVV

Genehmigungsvermerk:

Die Änderung wird hiermit genehmigt.

Göppingen, den ____./____./____.

Landratsamt Göppingen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 12.08.2025
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12.08.2025



1 Anlass für die Planaufstellung

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Stellfelbe“. Dieser Bebauungsplan weist überwiegend ein Industriegebiet aus sowie in untergeordneten Teilbereichen Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Entsprechend den Regelungen der BauNVO 1962 sind keine Aussagen zum Einzelhandel bzw. zum großflächigen Einzelhandel enthalten. Bebauungspläne sollen jedoch nach § 1 Abs. 4 BauNVO an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Deshalb überplant die Stadt Donzdorf zur Festsetzung entsprechend geeigneter Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels die westlichen Teilbereiche des Geltungsbereichs des vorgenannten Bebauungsplans im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Stellfelbe II“. Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung schaffen. Als Leitlinie dient hierfür das Anfang 2022 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aufgrund von eingetretenen Veränderungen der örtlichen und überörtlichen Rahmenbedingungen fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Donzdorf.

Im insgesamt 6,76 ha großen Plangebiet „Stellfelbe II“ ist im Bereich des Grundstücks Flst. 1481/1 ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung) geplant, da an dieser Stelle ein Lebensmittelmarkt sowie ein Drogeriemarkt vorhanden sind und diese eine hohe Versorgungsbedeutung für die Stadt Donzdorf und z.T. auch für das Umland übernehmen. Im Bereich des geplanten Sondergebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2035 eine „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Zudem sind im Flächennutzungsplan die nördlichen Bereiche des geplanten Bebauungsplans, welche nun als Gewerbe- bzw. Industriegebiete ausgewiesen werden sollen (ohne dabei neue Baufenster in den fraglichen Bereichen festzusetzen), noch als Verkehrsflächen dargestellt. Deshalb ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren notwendig.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

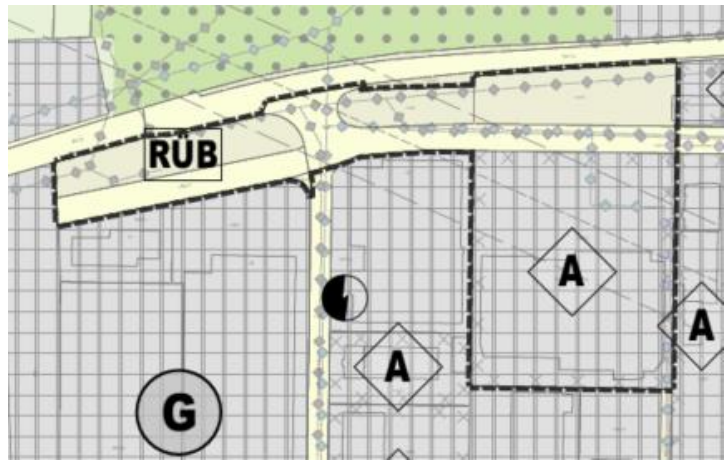
Das ca. 2,14 ha große **Plangebiet der 1. FNP-Änderung** befindet sich am westlichen Ortsrand von Donzdorf und grenzt an gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und geplante gewerbliche Bauflächen (gem. gültigem FNP 2035) an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Flurstücke Nummern 1481/1, 1469/1, 1482/1, 1461, 1472 und 1479 sowie Teile des Flurstücks Nummer 1482 (Mozartstraße).



3 Genehmigter Flächennutzungsplan

In dem am 29.05.2020 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal wird das Plangebiet der 1. FNP-Änderung als „gewerbliche Baufläche“ und als „Verkehrsfläche“ dargestellt (siehe nebenstehende Abbildung). Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplan 2035 sollen die Darstellungen im



vorgenannten Plangebiet an den von der Stadt Donzdorf geplanten Bebauungsplan „Stellfelbe II“ angepasst werden: Im Bereich des Flurstücks 1481/1 wird eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, im nördlichen Teil des Plangebiets „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Donzdorf ist laut Landesentwicklungsplan der „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet.

Es folgen Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg für die Wirtschaftsentwicklung und Standortbedingungen:

3.3 **Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen**

3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.7 Z Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

3.3.7.1 Z Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



3.3.7.2 Z Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage

Die aktuelle Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsplan).

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Darstellungen im Regionalplan im Bereich des Plangebiets der 1. FNP-Änderung beinhalten eine „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (siehe nebenstehende Abbildung). Nördlich, außerhalb des Gebiets, verläuft eine Straße für den überregionalen Verkehr. Südlich erstreckt sich ein Vorranggebiet für eine „Trasse für Schienenverkehr, Sicherung“. Die beabsichtigten Nutzungen als Gewerbe- und Sondergebiet entsprechen insoweit den Darstellungen des Regionalplans.



4.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4.4 Sonstige Planungen oder Festsetzungen

Weitere übergeordnete Planungen oder Festsetzungen sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt oder von der 1. FNP-Änderung betroffen.

5 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Grundsätzlich kommt der Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils - Lautertal mit der Änderung des Flächennutzungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.



6 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Durch die im Bebauungsplan „Stellfelbe II“ getroffenen Regelungen zum Einzelhandel und die damit verbundene Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche wird eine wirtschaftlich und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung gesichert. Da entsprechende Einzelhandelsmärkte bereits ansässig sind, kann die Änderung als durchaus verträglich eingestuft werden.

Da sich im direkten Umfeld des Plangebiets ausschließlich Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Verkehrsflächen befinden, können die Auswirkungen auf Anwohner als eher gering eingestuft werden.

Weitere Auswirkungen - insbesondere zu den einzelnen Schutzgütern - werden im Rahmen des zum Bebauungsplan „Stellfelbe II“ vom Büro HELBIG UmweltPlanung, Leonberg, erstellten Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 21.09.2023 erläutert.

7 Verkehr, Erschließung

Bestehende Erschließungsanlagen werden durch die vorliegende Planung aufgegriffen und bleiben unverändert.

8 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Stellfelbe II“ wurden eine Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Es wird auf die diesbezüglichen Entwurfsunterlagen verwiesen (Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 21.09.2023 und Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotentialanalyse und Plan 1.0 Habitatpotentialanalyse vom 17.11.2022, jeweils erstellt von HELBIG UmweltPlanung, Leonberg).

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Vorhabenrealisierung bei Einhaltung der in der Relevanzprüfung aufgeführten Maßnahmen und weiteren Vorgehensweise ein Eintreten von Verbotverletzungen gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan „Stellfelbe II“ getroffen, um eine unabsichtliche Tötung oder Verletzung von immobilen Individuen oder schlafenden Tieren zu vermeiden. Des Weiteren werden Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kam die Untersuchung zu folgendem Ergebnis: Auf Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung „Stellfelbe II“ keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter und somit keine Defizite in der Bilanzierung.

Für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Boden weist die Bilanzierung aufgrund eines verringerten Versiegelungsgrades der Planung einen geringen rechnerischen Überschuss auf. Es verbleiben keine Eingriffe in die Schutzgüter.