

Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

- Durchhausen – Gunningen – Talheim – Trossingen mit Stadtteil Schura -

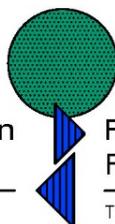
Flächennutzungsplan 2037

Begründung

Beschluss zur Offenlage

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Bestandteile des Flächennutzungsplans

Bestandteile und Anlagen des Flächennutzungsplans 2037 (FNP 2037) sind:

- Flächennutzungsplan 2037 (zeichnerischer Teil) vom 29.06.2022
- Anlage 1 – Begründung zum FNP vom 29.06.2022
- Anlage 2 - Umweltbericht mit Umweltprüfung vom 29.06.2022
(als gesonderter Teil der Begründung)

Verwendete Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
PlanzV	Planzeichenverordnung
VG Trossingen	Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Fortschreibung des FNP 2037	7
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung	7
1.2.	Rechtliche Grundlagen	9
1.3.	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	10
1.4.	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	10
1.4.1.	Landesentwicklungsprogramm 2002.....	10
1.4.2.	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	10
1.4.3.	Umweltbericht zum FNP 2037	11
2.	Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung	12
2.1.	Vorwort	12
2.2.	Analyse der Bevölkerungsentwicklung	13
2.2.1.	Bevölkerungsstand	13
2.2.2.	Natürliche Bewegungen	14
2.2.3.	Wanderungen.....	15
2.2.4.	Bevölkerungszuwachs.....	15
2.2.5.	Belegungsdichte	16
2.3.	Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung im FNP bis 2037	16
2.3.1.	Natürliche Bewegungen	19
2.3.2.	Wanderungsbewegungen.....	20
3.	Wohnbauflächenbedarf bis 2037	23
3.1.	Allgemeine Hinweise zu Wohn- und Gemischten Bauflächen	23
3.1.1.	Wohnbaudichte	24
3.2.	Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs	25
3.2.1.	Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte	25
3.2.2.	Wohnungersatzbedarf	26
3.2.3.	Wohnraumbedarf durch Gewerbeansiedlungen.....	27
3.2.4.	Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen	28
3.2.5.	Berücksichtigung bestehender Wohnbauflächenpotentiale	29
3.3.	Wohnbauflächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden.....	30
3.3.1.	Wohnbauflächenbedarf Durchhausen.....	30
3.3.2.	Wohnbauflächenbedarf Gunningen	31
3.3.3.	Wohnbauflächenbedarf Talheim	32
3.3.4.	Wohnbauflächenbedarf Trossingen	33
3.3.5.	Kumulierter Wohnbauflächenbedarf VG Trossingen.....	34
4.	Neuausweisungen von Bauflächen im FNP 2037.....	35
4.1.	Bauflächenentwicklung Durchhausen	37
4.1.1.	Kommunale Entwicklungsziele Wohnen.....	37
4.1.2.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen	38
4.1.3.	Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe	39
4.1.4.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen.....	40

4.1.5.	Kommunale Entwicklungsziele für Sonderbauflächen.....	40
4.1.6.	Neuausweisung von Sonderbauflächen.....	41
4.1.7.	Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037.....	41
4.2.	Bauflächentwicklung in Gunningen	43
4.2.1.	Kommunale Entwicklungsziele für Wohnen	43
4.2.2.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen	44
4.2.3.	Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe	44
4.2.4.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen.....	45
4.2.5.	Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037.....	45
4.3.	Bauflächenentwicklung in Talheim.....	47
4.3.1.	Kommunale Entwicklungsziele für Wohnen	47
4.3.2.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Talheim.....	48
4.4.	Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe.....	48
4.4.1.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen.....	49
4.5.	Kommunale Entwicklungsziele für Sonderbauflächen	49
4.5.1.	Neuausweisungen von Sonderbauflächen.....	49
4.5.2.	Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037.....	50
4.6.	Bauflächenentwicklung in Trossingen	51
4.6.1.	Kommunale Entwicklungsziele Wohnen in Trossingen.....	51
4.6.2.	Neuausweisung von Wohnbauflächen in Trossingen	55
4.6.3.	Kommunale Entwicklungsziele Gewerbe in Trossingen.....	57
4.6.4.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Trossingen.....	64
4.6.5.	Kommunale Entwicklungsziele Sondergebiete in Trossingen	64
4.6.6.	Neuausweisungen von Sonderbauflächen in Trossingen	66
4.6.7.	Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf in Trossingen.....	66
4.6.8.	Neuausweisungen von Flächen für Aufschüttungen in Trossingen	66
4.7.	Redaktionelle Änderungen Trossingen im Flächennutzungsplan 2037	67
5.	Hinweise der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.....	68
5.1.	Bergbauberechtigung.....	68
5.2.	Leitungstrassen, Freileitungen und Funkverbindungen.....	68
5.2.1.	Gashochdruckleitungen	68
5.2.2.	Freileitungen.....	68
5.2.3.	Richtfunkverbindungen	69
5.3.	Verkehr.....	69
5.3.1.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen	69
5.3.2.	Bepflanzung und Schutzeinrichtungen	70
5.3.3.	Verkehrstechnische Anbindung von geplanten Baugebieten	70
5.4.	Denkmalpflege.....	70
6.	Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz	70
6.1.	Belange der Landwirtschaft.....	70
6.1.1.	Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan	70
6.1.2.	Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke	71
6.1.3.	Verluste landwirtschaftlich genutzter Flächen	71
6.1.4.	Flächenbedingte Umwelteffekte	72
6.1.5.	Betriebswirtschaftliche Aspekte	72

6.1.6.	Geruchsgutachten	72
6.2.	Belange der Forstwirtschaft	73
6.2.1.	Inanspruchnahme von Wald	73
6.3.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	75
6.4.	Schutz von Bodenflächen und Böden	75
6.4.1.	Ausnutzung von Flächen in Gewerbegebieten	75
6.4.2.	Massenausgleich.....	76
6.4.3.	Belastung durch Arsen.....	76
7.	Verfahren und Abwägung.....	76
7.1.	Einleitungsbeschluss	76
7.2.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	76
7.3.	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	77
7.4.	Abwägung.....	77
7.4.1.	Abwägung Frühzeitige Beteiligung	78
7.4.2.	Abwägung Offenlage	79
7.5.	Feststellungsbeschluss	79
7.6.	Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans	79

1. Erfordernis der Fortschreibung des FNP 2037

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung

Zur Verwaltungsgemeinschaft Trossingen - (VG Trossingen) zählen die Mitgliedsgemeinden.

	Gemeindegebiet zum 31.12.2018	Gemeindegebiet in %
Durchhausen	900 ha	17,39 %
Gunningen	544 ha	10,51 %
Talheim	1312 ha	25,35 %
Stadt Trossingen mit Stadtteil Schura	2420 ha	46,75 %
VG Trossingen	5176 ha	100 %

Der *Flächennutzungsplan (FNP) 2020 - 2. Fortschreibung* der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen (VG Trossingen) ist seit dem 21.11.2013 rechtswirksam.

Eine 1. *Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Teufelsgurgel“* wurde im Jahr 2011, Feststellungsbeschluss am 28.11.2011, durchgeführt. Diese Fortschreibung hatte zum alleinigen Ziel, eine gewerbliche Baufläche im Außenbereich für eine Betriebserweiterung eines in Trossingen ansässigen Unternehmens zu realisieren. Die 1. Fortschreibung des FNP fand im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Teufelsgurgel“ statt. Am 13.04.2012 wurde der Flächennutzungsplan 2020 – 1. *Fortschreibung „Teufelsgurgel“* rechtswirksam.

Der Aufstellungsbeschluss zum *Flächennutzungsplan 2020 – 2. Fortschreibung / Teilflächennutzungsplan „Standortbereiche für Windenergieanlagen“* wurde am 17.04.2012 gefasst. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.08.2014 bis zum 22.09.2014 beschloss der Gemeinsame Ausschuss in seiner Sitzung vom 18.09.2013 die Einstellung des Verfahrens.

Mit der anstehenden Neubearbeitung und langfristigen Ausrichtung der vorbereitenden Bauleitplanung unter der Bezeichnung Flächennutzungsplans 2037 beabsichtigt die VG Trossingen den zu erwartenden Bedarf an geplanten Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen bis zum Zieljahr 2037 im FNP darzustellen. Dabei wurden städtebauliche Korrekturen vorgenommen und es wurde der FNP 2037 in verschiedenen Bereichen redaktionell an zwischenzeitlich rechtsverbindlich gewordene Bebauungspläne angepasst. Den

Aufstellungsbeschluss zum FNP 2037 fasste der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen am 29.07.2020.

Die VG Trossingen beabsichtigt im Rahmen des Flächennutzungsplanes 2037, auf der Grundlage einer Bevölkerungsvorausberechnung zum Zieljahr 2037, hinreichend Wohnbauflächen für den zu erwartenden künftigen Bedarf bereit zu stellen. Weiterhin sollen für den gewerblichen Erweiterungsbedarf bereits angesiedelter Unternehmen sowie für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben im FNP 2037 Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich vornehmlich um solche gewerbliche Ansiedlungen, die für eine Ansiedlung im geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen II“ und „Neuen III“ tendenziell nicht in Betracht kommen, vor allem um Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit geringem bis mittleren Flächenbedarf sowie um bereits angesiedelte Unternehmen.

Neben der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan 2037, befinden sich in der VG Trossingen drei Flächennutzungspläne nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) im Verfahren. Es handelt sich um folgende Verfahren:

FNP 2020 - 3. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Neuen III“

Die 3. Fortschreibung befindet sich im Verfahren. Dazu wurden die Frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 03.08.2015 bis 18.09.2015 und die Offenlage in der Zeit vom 17.12.2018 bis 18.09.2019 durchgeführt. Zuständiges Planungsbüro ist das Rottweiler Ingenieur und Planungsbüro, Rottweil.

FNP 2020 - 4. Fortschreibung Sonderbaufläche „Abfallzentrum Talheim“

Die Frühzeitige Beteiligung im FNP-Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde durchgeführt. Der Entwurf zur Offenlage wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.2020 beschlossen. Nach erfolgter Offenlage in der Zeit vom 07.09.2020 bis zum 16.10.2020 fasste der Gemeinsame Ausschuss in seiner Sitzung vom 23.02.2021 den Feststellungsbeschluss. Die Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes 2020 - 4. Fortschreibung „Sonderbaufläche Abfallzentrum Talheim“ gilt kraft Gesetz seit dem 28.02.2022 als erteilt und wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

FNP 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“, Gem. Durchhausen

Die Frühzeitige Beteiligung im FNP-Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde durchgeführt. Zum Bebauungsplan „Großwiesen II“ wurde ebenfalls die Frühzeitig Beteiligung durchgeführt. Der Entwurf zur Offenlage wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.2020 beschlossen. Nach erfolgter Offenlage in der Zeit vom 07.09.2020 bis zum 16.10.2020 fasste der Gemeinsame Ausschuss in seiner Sitzung vom 23.02.2021 den Feststellungsbeschluss. Die Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“ gilt kraft Gesetz seit dem 28.02.2022 als erteilt und wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

FNP 2020 - 6. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen

Die Frühzeitige Beteiligung im FNP-Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde durchgeführt. Aufgrund eines Standortwechsels für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde das FNP-Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB abgebrochen.

Der neue Standort des Lebensmittelmarktes wurde als geplante Gemischte Baufläche „Lebensmittelmarkt“ in den Flächennutzungsplan 2037 aufgenommen. Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht eingeleitet worden.

Die geplanten Bauflächen der Parallelverfahren FNP 3., 4. und 5. Fortschreibung wurden im FNP 2037 nachrichtlich dargestellt.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Aufgabe der Gemeinden ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des § 1 Baugesetzbuch - BauGB vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden hierzu Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Umweltschützende Belange sind nach § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß §§ 2 und 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

§ 5 BauGB regelt den Inhalt des Flächennutzungsplans. Gemäß Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Baugesetzbuch - BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 17, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
Baunutzungsverordnung - BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung - PlanzV	Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind bundeseinheitlich in der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Übergeordnete Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie sind ferner in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegt.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert die Anforderungen an Bauleitpläne. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind.

1.4. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

1.4.1. Landesentwicklungsprogramm 2002

Die Stadt Trossingen gehört zum Landkreis Tuttlingen, der Teil der Region *Schwarzwald-Baar-Heuberg* ist. Trossingen zählt zum *Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum Villingen-Schwenningen / Tuttlingen / Rottweil*. Ferner ist Trossingen als Gemeinde im *Mittelbereich Tuttlingen* ausgewiesen.

Die Mitgliedsgemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim gehören zum *Ländlichen Raum im engeren Sinne*.

1.4.2. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Im Netz der zentralen Orte ist die Stadt Trossingen als **Unterzentrum** ausgewiesen.

In den Gebietssteckbriefen des Umweltberichts wird auf die jeweilige Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans hingewiesen.

Auswahl besonders wesentlicher Grundsätze zum allgemeinen Entwicklungsleitbild nach Plan-satz 1.1:

- Die *Region Schwarzwald-Baar-Heuberg* ist zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln.
- Die aus der starken industriellen Prägung der Region heraus entstandenen wirtschaftsstrukturellen Nachteile sind abzubauen.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen und der Erholungswert der Landschaft sind zu erhalten und zu verbessern.
- Die Verflechtung der Region mit benachbarten Wirtschaftsräumen ist weiter auszubauen.

Auswahl besonders wesentlicher Grundsätze zur landschaftsschonenden Siedlungstätigkeit nach Plansatz 2.8:

- Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region u. a. an folgenden Grundsätzen orientieren: - bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.

Auswahl besonders wesentlicher Grundsätze der Freiraumentwicklung nach Plansatz 3.0:

- Die Freiraumstruktur der Region ist so weiter zu entwickeln, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt geschont werden und ausreichend große Gebiete für den Artenschutz, zur Hochwasserrückhaltung und zur Gliederung der Entwicklungsachsen erhalten bleiben.

Auswahl besonders wesentlicher Grundsätze zur Energieversorgung nach Plansatz 4.2.1:

- Zur Verbesserung der Energie- und Emissionsbilanz der Region sollen Möglichkeiten zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur rationalen Energieverwendung stärker genutzt werden.

1.4.3. Umweltbericht zum FNP 2037

Zum Flächennutzungsplan 2037 der VG Trossingen wurde ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt.

2. Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung

2.1. Vorwort

Ziel der Landesregierung ist eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden soll Vorrang haben und gestärkt werden. Diese Belebung und Stärkung des Innenbereichs liegt im originären Interesse der Kommunen in der VG Trossingen. Durch eine Umnutzung oder eine Neubebauung im Innenbereich, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im jeweiligen Stadt- und Ortsgebiet sollen Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich reduziert werden.

Die Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen verfolgen dieses grundlegende Ziel und unternahmen dazu bereits in der Vergangenheit Anstrengungen. Viele Erfolge sind hier zu verzeichnen. Stets handelt sich aber um Einzellösungen, bei denen individuelle Hindernisse, oftmals mit Beharrlichkeit und finanziellen Anreizen, überwunden werden müssen. Im Falle einer höheren Bauflächennachfrage kann über die Innenentwicklung nur ein Teilbedarf befriedigt werden. Die Innenentwicklung wird von allen Mitgliedsgemeinden als prioritäres Entwicklungsziel gesehen.

Die vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur herausgegebenen Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB*“ vom 23.05.2013 (kurz: Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung*“) greifen das Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf. Die für alle Städte und Gemeinden Baden-Württembergs gleichermaßen bestimmten Kriterien der Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung*“ wurden im aktuellen Flächennutzungsplanverfahren, soweit möglich und dem Auftrag des Flächennutzungsplans nach § 5 Abs. 1 BauGB nicht entgegenstehend, berücksichtigt. Zugleich eröffnen die Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung*“ aber auch Entwicklungsspielräume um dem individuellen Entwicklungsbedarf der Kommunen gerecht zu werden. Die „*Plausibilitätsprüfung*“ stellt sich damit dem Entwicklungsgebot des § 5 Abs. 1 BauGB nicht entgegen.

„Die Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB).“

Der Plangeber ermittelt den Flächenbedarf für die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Dieser Bedarf setzt sich aus dem bis zum Zieljahr prognostizierten Bevölkerungszuwachs und den prognostizierten Wanderungsgewinnen sowie der Entwicklung der Belegungsdichte von Wohnungen zusammen.

Anzurechnen sind bestehende Flächenpotentiale, seien es bereits im rechtswirksamen FNP dargestellte Bauflächen, durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesene, aber noch unbebaute Flächen oder Entwicklungspotentiale in Bestandsgebiete in Form von Baulücken.

Berücksichtigt werden können Sonderbedarfe, beispielsweise durch die Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete wie die Gebiete „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen II“ und „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“ in Trossingen-Schura und Durchhausen. Aber auch ein Wohnbauflächenbedarf, „*der aus der Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie der Wohnsitzverpflichtung von Schutzberechtigten nach § 12a Aufenthaltsgesetz resultiert*“ kann hier zu Tragen kommen.

Immer wieder bedeutsam sind örtliche Besonderheiten, wie Wanderungsgewinne und Geburtenzahlen, die von den Prognosen des Statistischen Landesamtes (StaLa) abweichen. Dies trifft auch für die Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen zu.

Neben den Hinweisen zur „*Plausibilitätsprüfung*“ sind in der Vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) aber auch andere Vorgaben des Baugesetzbuches, wie die hervor gehobene Eigenverantwortlichkeit, die erforderliche Planung nach den Bedürfnissen der jeweiligen Gemeinde und die kommunale Selbstverwaltung im Allgemeinen zu beachten.

Der Landkreis Tuttlingen liegt einer Studie von Febr. 2018 des Wirtschaftsforschers Wolfgang Steinle zur Folge deutschlandweit an der Spitze in der Kategorie ‚Wachstum und Jobs‘, erreichte vordere Plätze bei ‚Firmengründungen‘ und ‚Einkommen und Attraktivität‘. Diese erfreuliche Entwicklung sichert Wohlstand und Wohlergehen und legt bei den Kommunen den Fokus auf Nachhaltigkeit. Die Vorbereitende Bauleitplanung ist ein vom Gesetzgeber geschaffenes Planungsinstrument, das sich dieser Entwicklung zu stellen hat.

2.2. Analyse der Bevölkerungsentwicklung

Als Basiszeitraum zur Berechnung einer möglichst realitätsnahen Bevölkerungsentwicklung bis zum Zieljahr 2037 wurde dieser Begründung ein zehnjähriger Zeitraum vom 31.12.2010 bis zum 31.12.2020 zu Grunde gelegt. Die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung durch die zuwanderungsstarken Jahre nach der Wiedervereinigung sind bewusst nicht mehr einbezogen worden. Der Basiszeitraum sollte andererseits auch nicht zu kurz definiert sein, da die Statistiken in einzelnen Jahren deutliche Schwankungen zeigen.

Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung wurden die Regionaldaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - **StaLa** - zu Grunde gelegt. Die Datenreihen zeigen statistische Auffälligkeiten. Bis zum Jahr 2010 gab es eine Korrelation zwischen dem jeweiligen Bevölkerungstand und den Veränderungen aufgrund des Salden der natürlichen Bewegungen und der Wanderungen. Die Datenbasis bis 2010 beruht auf der Volkszählung von 1987. Ab dem Jahr 2011 kommt es zu Sprüngen in der Statistik des StaLa bei der Einwohnerentwicklung der Gemeinden und bei der Anzahl der Wohnungen. Der Grund liegt im durchgeführten Mikrozensus vom 09.05.2011. Die Auffälligkeiten scheinen im jeweiligen Volkszählungs- bzw. Erhebungsverfahren begründet zu sein. Auswirkungen sind insbesondere bei der Belegungsdichte der Wohnungen festzustellen, da nach dem Zensus von 2011 die Zahl der Wohnungen einen zumeist deutlichen Zunahmesprung zeigt, während für die Einwohnerzahl in den meisten Gemeinden eine sprunghafte Abnahme dokumentiert ist.

2.2.1. Bevölkerungsstand

Der Bevölkerungsstand basiert auf Zahlen des StaLa, ab 2011 unter Berücksichtigung des Zensus vom 09.05.2011. Hier gibt es zum Teil erhebliche Abweichungen gegenüber einer statistischen Bevölkerungsfortschreibung im Basiszeitraum vom 31.12.2010 bis zum 31.12.2020, die ebenfalls auf den Daten der StaLa basiert. Sie berücksichtigt die natürlichen Bewegungen als Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen und die Wanderungsbewegungen als Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen.

Einwohnerzahlen				
Gemeinde	31.12.2010	Bevölkerungs- fortschreibung zum 31.12.2020	Bevölkerungsstand (Zensus) zum 31.12.2020)*	Anteil in der VG zum 31.12.2020 in %)*
Durchhausen	922	1.001	1.015	5,1 %
Gunningen	710	804	790	3,9 %
Talheim	1.206	1.254	1.246	6,2 %
Trossingen mit Schura	15.310	17.327	17.023	84,8 %
VG Trossingen	18.148	20.386	20.047)*	100,00 %)*

)* ab 2011 Bevölkerung auf Basis des Zensus vom 09.05.2011

2.2.2. Natürliche Bewegungen

Natürliche Bewegungen ergeben sich aus der Differenz zwischen den Geburten und Sterbefällen in einem Betrachtungszeitraum.

In ländlichen und zugleich gut strukturierten Gebieten ist der Zuwachs durch natürliche Bewegungen in der Regel höher als in städtischen Zentren. Ein wichtiger Faktor ist dabei das Vorhandensein von familiengerechten Wohnraum und günstigen Baugrundstücken für junge Familien.

In den Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen mit Einwohnerzahlen < 5000 schwankten im Basiszeitraum die Zuwächse durch natürliche Bewegungen sehr stark. Während für Gunningen ein außerordentlich hoher Zuwachs dokumentiert ist, schwächt sich dieser in Durchhausen deutlich ab. Talheim verzeichnet in dieser Hinsicht aktuell nur einen geringen Zuwachs. Auch im Unterzentrum Trossingen blieb der Einwohnerzuwachs aus natürlichen Bewegungen im Basiszeitraum sehr gering.

Entwicklung der Einwohnerzahl durch natürliche Bewegungen				
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2010 - 31.12.2020 - 10 Jahre -			
	Geburten	Sterbefälle	Saldo Einwohner	in % pro Jahr
Durchhausen	93	90	3	0,03 %
Gunningen	76	49	27	0,38 %
Talheim	111	104	7	0,08 %
Trossingen mit Schura	1.848	1.665	183	0,13 %
VG Trossingen	2.128	1.908	220	

2.2.3. Wanderungen

Wanderungsgewinne oder -verluste errechnen sich aus dem Saldo der Zuzüge und Fortzüge in einem Betrachtungszeitraum. Die verwendeten Daten im Basiszeitraum wurden vom StaLa erhoben.

Den mit großem Abstand höchsten absoluten Wanderungsgewinn, aber auch einen sehr hohen prozentualen jährlichen Zuwachs hatte die Stadt Trossingen zu verzeichnen. Durchhausen und Gunningen weisen im Basiszeitraum ebenfalls relativ hohe Bevölkerungszuwächse aus Wanderungsgewinnen auf. Geringere, aber immer noch substantielle Wanderungsgewinne weist das StaLa für Talheim aus.

Entwicklung der Einwohnerzahl durch Wanderungen				
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2010 - 31.12.2020 - 10 Jahre -			
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo Einwohner	in % pro Jahr
Durchhausen	635	559	76	0,80 %
Gunningen	549	482	67	0,92 %
Talheim	772	731	41	0,34 %
Trossingen mit Schura	14.055	12.221	1.834	1,27 %
VG Trossingen	16.011	13.993	2.018	

2.2.4. Bevölkerungszuwachs

Entwicklung des Bevölkerungszuwachses)*						
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2010 - 31.12.2020 - 10 Jahre -					
	natürliche Bewegungen		Wanderungen		gesamt	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	3	0,03 %	76	0,80 %	79	0,83 %
Gunningen	27	0,38 %	67	0,92 %	94	1,30 %
Talheim	7	0,08 %	41	0,34 %	48	0,42 %
Trossingen mit Schura	183	0,13 %	1.834	1,27 %	2.017	1,40 %
VG Trossingen	220		2.018		2.238	

)* Die Berechnung der Einwohnerentwicklung basiert auf Daten zur Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes.

2.2.5. Belegungsdichte

Entwicklung der Belegungsdichte				
Gemeinde	Personen pro Wohnung			Ab- (-) und Zunahme (+) der Belegungsdichte in % / J. im Basiszeitraum vom 31.12.2010 bis zum 31.12.2020
	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2020	
Durchhausen	2,32	2,25	2,29	-0,16 %
Gunningen	2,44	2,38	2,43	-0,05 %
Talheim	2,28	2,19	2,12	-0,70 %
Trossingen mit Schura	2,13	2,18	2,20	+0,31 %

2.3. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung im FNP bis 2037

Für planerische Entscheidungen auf kommunaler Ebene ist es von entscheidender Bedeutung, wie sich die Bevölkerung in Zukunft voraussichtlich entwickeln wird, aber auch entwickeln kann, somit welche Spannbreiten möglich sind. Veränderungen des Bevölkerungsstandes üben großen Einfluss auf das wirtschaftliche, soziale und ökologische Gefüge einzelner Kommunen aus. In Zusammenhang mit den demographischen Prozessen stellen sich Fragen wie: Mit welchem Wohnbauflächenbedarf ist aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen? Welcher Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort? Welche Konsequenzen ergeben sich für die Bereitstellung von Wohnbauland, für die damit verbundene Verkehrsinfrastruktur, die Ver- und Entsorgung usw.? Reichen kommunale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Pflegeplätze und Krankenhäuser aus oder werden sich Überkapazitäten in Zukunft einstellen?

Alle im Flächennutzungsplan zur Darstellung der natürlichen Entwicklungen, der Wanderungsbewegungen und der Abnahme der Belegungsdichte gelisteten Daten für den Basiszeitraum basieren auf Daten des Statistischen Landesamtes. Auf dieser Datengrundlage bauen gemeindebezogen, und unter Berücksichtigung raumordnerischer Zielsetzungen sowie der allgemeinen Entwicklungstrends, die Bevölkerungsprognosen für die Mitgliedsgemeinden im Flächennutzungsplan auf.

Es ist weder Ziel noch Aufgabe der Vorbereitenden Bauleitplanung punktgenaue Prognosen für den Bevölkerungsstand der Mitgliedsgemeinden im Zieljahr 2037 zu erstellen. Die Prognosen im FNP dienen der Aufgabe der Vorbereitenden Bauleitplanung „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Zwei Wege stehen für eine Bevölkerungsprognose zum Zieljahr 2037 zur Verfügung.

1. Zum einen hat das Statistische Landesamt eine Prognose für das Zieljahr 2035 für alle Mitgliedsgemeinden erstellt. Diese Prognosen stellen jeweils Momentaufnahmen dar und unterliegen Anpassungen. So wird beispielsweise im Rahmen der *Regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Haupt-*

variante für die Stadt Trossingen eine Einwohnerzahl zum 31.12.2035 von 17.205 Einwohnern prognostiziert. Bereits zum 31.12.2020 ergab sich aus der Bevölkerungsfortschreibung aber rechnerisch eine Zahl von 17.327 Einwohnern in Trossingen. Unter Berücksichtigung der Korrekturen des StaLa auf Basis des Mikrozensus von 2011 sind es immerhin bereits 17.023 Einwohner. Allein die Wanderungsgewinne in Trossingen ergaben im 10-jährigen Basiszeitraum vom 31.12.2010 bis zum 31.12.2020 stattliche 1.834 neue Mitbürger. Die Bevölkerungsprognose des StaLa stellt eine ungeeignete Grundlage für die Bevölkerungsermittlung im Planungshorizont bis zum 31.12.2037 und den damit verbundenen Wohnbauflächenbedarf dar.

2. Die Gemeinden sind aufgefordert, mit der Vorbereitenden Bauleitplanung einen Entwicklungsauftrag zu verfolgen, der auf einer möglichst realistischen Zukunftsprognose beruhen soll. Eine Zukunftsprognose für die VG Trossingen muss die hervorragende wirtschaftliche Lage im Landkreis Tuttlingen berücksichtigen, von der gerade auch die verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden im besonders leistungsstarken westlichen Teil des Landkreises profitieren. Die wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich nicht allein im gewerblichen Sektor aus, sondern strahlt gleichermaßen auch auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Kleinen Gemeinden keine Wanderungsgewinne beizumessen, wie dies aus den MVI-Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung*“ grundsätzlich hervorgeht, ist für eine vorsorgende Bauleitplanung nicht sachgerecht. Dies zeigen seit langem die realen Wanderungsbewegungen im Basiszeitraum. Diese stringente Handhabung geht an der Realität vorbei und ist auch nicht im Sinne der Kommunen.

Der Deutsche Bundestag hat über die Einführung des § 13b BauGB die Bereitstellung von Wohnbauflächen gefördert, ohne dass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Gerade auch die kleineren Gemeinden kommen dem Ansinnen des Bundestages nach, nutzen das Instrument, um den zu einem großen Teil aus Anfragen auswärtiger Interessenten und durch Zuwanderer hervorgerufenen örtlichen Bedarf zu befriedigen.

Zuwanderung bestimmt in den zentralen Orten wie in den kleinen Gemeinden die Nachfrage nach Wohnbauland. Würde sich Flächennutzungsplanung diesem Faktum in den kleinen Gemeinden verschließen, käme sie ihrem Auftrag als vorbereitende Bauleitplanung nicht oder nur unzureichend nach.

Dagegen ist es möglich, aber nicht wahrscheinlich, dass es bis zum Zieljahr 2037 zu einer realen Abnahme der Bevölkerung aus natürlichen Bewegungen in der VG Trossingen kommen kann. In Durchhausen (+/- 0 Einwohner in 2020, in Gunningen (+ 7 E. in 2020) und in Talheim (+1 E. in 2020) stagniert zum Teil das Bevölkerungswachstum aus natürlichen Bewegungen aktuell ein wenig. Umso wichtiger ist für diese Gemeinden ein moderater, kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs aus Zuwanderungen.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind stets von Unsicherheiten begleitet. Daher stellen die nachfolgenden Betrachtungen auch keine Prognosen im eigentlichen Sinne dar, sondern es handelt sich um Vorausberechnungen für eine Bevölkerungsentwicklung, die auf bestimmten Annahmen beruhen. Die Aufgabe der Flächennutzungsplanung besteht darin, unter Berücksichtigung einer hinreichenden Prognosesicherheit zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in den jeweiligen Gemeinden, die Bauflächenentwicklung vorzubereiten. Statistische Daten des StaLa bieten für den Basiszeitraum vom 31.12.2010 bis zum 31.12.2020 dazu die Grundlage. Der Basiszeitraum und der Prognosezeitraum werden bis zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans, aufgrund der ständigen Bevölkerungsfortschreibung des StaLa, kontinuierlich angepasst. Die Realisierung der im FNP ausgewiesenen Bauflächen hängt nicht in erster Linie von der Darstellung im Plan ab, sondern vorrangig vom Eintreten oder Nichteintreten des prognostizierten Bevölkerungswachstums, sprich vom konkreten Bedarf. Erst zu diesem Zeitpunkt steht eine Flächeninanspruchnahme zur Diskussion.

Faktoren wie die allgemeine Entwicklung familienfreundlicher Verhältnisse, Fortschritte auf dem medizinischen Sektor und Wanderungen aufgrund wirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Entwicklungen beeinflussen die Bevölkerungsentwicklung. Das zeigte sich in der jüngeren Vergangenheit in besonderem Maße durch den Zustrom an Flüchtlingen. In Trossingen ist in den letzten Jahr stärker noch, ein hoher Zustrom von EU-Bürgern zu verzeichnen.

Die Gemeinden selbst nehmen durch spezifische familienfreundliche Angebote für günstiges Wohnen, die Bevorratung geeigneter und kurzfristig bebaubarer Gewerbebauflächen zur Ansiedlung von Unternehmen und die Nähe von Schulen und anderen Infrastruktureinrichtungen maßgeblich Einfluss auf Zuzugsentscheidungen junger Familien. Das individuelle und gesellschaftliche Ziel, ältere Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen pflegerisch und medizinisch zu versorgen, nimmt Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen und auf die Belegungsdichte. Der Leerstand von Wohnungen ist in der VG Trossingen einer überalterten Bausubstanz, einer unattraktiven Lage oder der wirtschaftliche Situation von Wohnungseigentümern, die es Ihnen erlaubt, eine Leerstand von Wohnungen hinzunehmen, geschuldet.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Flächennutzungsplan erfolgt:

- ▶ unter Verwendung von Daten zur Bevölkerungsentwicklung aus der Struktur- und Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und
- ▶ in Anlehnung an die „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigung nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB*“ vom 23.05.2013, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur.

Methodisch der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ähnlich, jedoch gestützt auf spezifische gemeindebezogene Daten, wurden im FNP eigene Bevölkerungsrichtwerte für die einzelnen Mitgliedsgemeinden ermittelt. Grundlage der Berechnungen bildet ein zehnjähriger Basiszeitraum vom 31.12.2010 bis zum 31. 12. 2020. Durch den Zustrom von Flüchtlingen und Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen mit ihren Familien aus EU-Staaten kam es in den letzten Jahren zu einer Phase atypischer Wanderungsbewegungen von hohem Ausmaß. Auch für die Zukunft können atypische Wanderungsbewegungen nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinden müssen darauf vorbereitet sein.

Die auf das Zieljahr 2037 bezogenen Bevölkerungsrichtwerte stellen eine wesentliche Grundlage für die Bemessung von Wohnbauflächen sowie von infrastrukturellen Einrichtungen in den Mitgliedsgemeinden dar. Gemeindebezogen wurden für den Basiszeitraum die konkreten Salden der *Natürlichen Bewegungen* und der *Wanderungen* ermittelt und prozentuale jährliche Veränderungen festgestellt. Alle Daten im FNP zur Darstellung der realen natürlichen Entwicklungen und Wanderungsbewegungen, der Abnahme der Belegungsdichte usw. basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes. Die Statistiken des StaLa weisen einen Sprung im Jahr 2011 auf, da die Einwohnerzahlen ab dort erstmals nach dem Zensus vom 09.05.2011 berechnet werden. Daraus ergeben sich Abweichungen gegenüber einer Bevölkerungsfortschreibung unter Berücksichtigung der StaLa-Zahlen der *Natürlichen Bewegungen* (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) und von *Wanderungen* (Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen). So liegt die Bevölkerungsfortschreibung zum Stichtag 31.12.2020 für die VG Trossingen 312 Einwohner höher als die Einwohnerzahlen zum gleichen Stichtag unter Berücksichtigung des Zensus vom 09.05.2011 (vgl. Kapitel 2.2.1 Bevölkerungsstand, Tab. Einwohnerzahlen).

Die Entwicklungen im Basiszeitraum stellen die Grundlage für die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum dar. Hierbei wurden jedoch **Anpassungen an die Hinweise „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013“ und an raumordnerische Zielvorgaben vorgenommen:**

- ▶ Der pauschalisierte Berechnungsformel zur Ermittlung des Belegungsdichterückgangs und des Bedarfs aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurde übernommen.
- ▶ Prozentuale Wanderungsgewinne der kleinen Gemeinden im Basiszeitraum wurden für den Prognosezeitraum in reduziertem Umfang fortgeschrieben, während dem Unterzentrum Trossingen, aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion, erhöhte Wanderungsgewinne bis zum Zieljahr zugemessen wurden. Als Standortgemeinde des in Planung befindlichen „Interkommunalen Gewerbegebietes Neuen III“ erhielt Durchhausen einen leichten Zuschlag bei den Wanderungsgewinnen.

2.3.1. Natürliche Bewegungen

Bei den natürlichen Bewegungen, der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, zeigen sich **im Basiszeitraum große Unterschiede bei den Mitgliedsgemeinden**. Während es in Gunningen einen Geburtenüberschuss von 0,38 % im Jahr gab, lag dieser in Durchhausen mit 0,03 %/J. und in Talheim mit 0,08 %/J. jeweils nur knapp im Plus. Auch im Unterzentrum Trossingen gab es mit 0,13 % nur einen sehr geringen Geburtenüberschuss. Ziel der Gemeinden ist es, den Saldo der natürlichen Bewegungen dauerhaft positiv zu halten. Dem dienen strukturelle Maßnahmen, wie beispielsweise einem Angebot an attraktiven Bauplätzen für junge Paare und Familien, die durchaus auch im Innenbereich aktiviert oder geschaffen werden sollen, Kinderbetreuungsangebote, verbesserte Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und kulturelle Angebote.

Die Prognose im FNP geht für die VG Trossingen von einem positiven Anstieg beim Saldo der natürlichen Bewegungen aus. Dieser Trend zeichnet sich im Basiszeitraum gegenüber davor liegenden Zeiträumen ab. Während die natürlichen Bewegungen in den Anfangsjahren des Basiszeitraums, vor allem in Trossingen, noch negative Werte zeigten, kam es etwa ab 2013 jährlich zu deutlichen Zugewinnen aus natürlichen Bewegungen. So wurde für die Mitgliedsgemeinden Durchhausen und Talheim eine Bevölkerungsentwicklung aufgrund natürlicher Bewegungen bis zum Zieljahr 2037 von 0,20 % pro Jahr angesetzt. In Gunningen wurde der Ansatz für die natürlichen Bewegungen bis zum Zieljahr 2037 auf 0,30 % pro Jahr reduziert.

Zwar weist die Stadt Trossingen im Basiszeitraum beim Saldo aus Geburten und Sterbefällen nur ein leicht positives Ergebnis aus. Ein hoher Zuzug junger Familien in den letzten Jahren lässt hier für die kommenden Jahre jedoch einen weiterhin positiven Effekt erwarten. Der Ansatz beträgt ebenfalls 0,20 % pro Jahr.

Vorausberechnung der natürlichen Bewegungen				
Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus Natürlichen Bewegungen			
	Basiszeitraum 31.12.2010 - 31.12.2020 - 10 Jahre -		Prognose 31.12.2020 bis 31.12.2037 - 17 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	3	0,03 %	35	0,20 %
Gunningen	27	0,38 %	35	0,25 %
Talheim	7	0,08 %	43	0,20 %
Trossingen mit Schura	183	0,13 %	599	0,20 %
VG Trossingen	220		712	

2.3.2. Wanderungsbewegungen

Nach § 5 Abs. 1 BauGB können die Träger der Bauleitplanung die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen. Die StLa-Prognose „*Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung mit (und ohne) Wanderungen*“ kann dabei nur eine Hilfestellung und Orientierung für die eigenständige Prognose im FNP darstellen. Bei den Bewertungen im Flächennutzungsplan geht es auch darum, die Wirtschaftskraft zu nutzen, eine Attraktivität für junge Familien zu schaffen und Angebotspotentiale für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Auftrag der Vorbereitenden Bauleitplanung ist es, für jede Mitgliedsgemeinde den vom Gesetzgeber geforderten gemeindebezogenen städtebaulichen Entwicklungsauftrag gemäß § 5 Abs. 1 BauGB sicher zu stellen. Bei der Bevölkerungsvorausberechnung zum Zwecke der Flächennutzungsplanung sind deshalb auch die realen Gegebenheiten der jüngeren Vergangenheit in Bezug auf Wanderungsgewinne der kleineren Mitgliedsgemeinden zu berücksichtigen.

Der Entwicklungsauftrag des Flächennutzungsplans zielt in dieser Komplexität auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen bei gleichzeitiger Berücksichtigung landespolitischer und raumordnerischer Zielsetzungen ab.

Innerhalb der VG Trossingen finden Wanderungsprozesse zwischen den Mitgliedsgemeinden sowie durch Zu- und Fortzüge von außerhalb statt. Die Attraktivität einer Gemeinde als Wohnort und das Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort bzw. in der Umgebung spielen eine wesentliche Rolle. Ortsspezifische Gründe, zum Teil von vorübergehender Dauer, können ebenfalls von Bedeutung sein. In die Zukunft betrachtet, könnte ein weiterer gewichtiger Faktor in einem möglicherweise erneuten Zuzug bzw. einer Zuweisungen von Asylberechtigten liegen.

In diesem Kapitel sind künftige **Wanderungsbewegungen aufgrund der Flüchtlingsthematik nicht einbezogen**, siehe dazu Kapitel 3.3.1.3 *Sonderbedarf Integration Asylberechtigter*.

Im Basiszeitraum fällt das Ergebnis der Wanderungssalden in den Mitgliedsgemeinden recht unterschiedlich aus. Die drei kleineren Mitgliedsgemeinden konnten von einer positiven Saldo zwischen Zu- und Abwanderungsbewegungen (0,34 % bis 0,92 %/J.) profitieren, am stärksten die Gemeinden Gunningen und Durchhausen. Hohe prozentuale und absolute Zuwächse erzielte im Basiszeitraum, wie es die Raumordnung und Landesplanung vorsieht, die Stadt Trossingen mit einem Zuwachs von 1,27 % pro Jahr. Allein in den 10 letzten Jahren wuchs die Stadt um 1.992 Einwohner bzw. um 13,25 % (Stand 31.12.2020). Einherging die Entwicklung mit einer regen Bautätigkeit in den Gebieten „Solweg III“ und „Altblick I“.

Bei der Ermittlung von Prognosewerten für Wanderungsbewegungen bis 2037 wurden die raumordnerischen Einstufungen in zentrale Orte (Trossingen als Unterzentrum) und kleine Orte mit Eigenentwicklung (Durchhausen, Gunningen und Talheim) grundsätzlich berücksichtigt. Allerdings wurden im FNP auch den kleinen Gemeinden weiterhin Wanderungsgewinne beigemessen, denn diese bilden eine wichtige Grundlage für eine gesunde Bevölkerungsentwicklung.

Zuwanderungen wirken einer Überalterung der Bevölkerung entgegen und sichern gerade auch den kleinen Kommunen den Erhalt ihrer Infrastruktur. Dies gilt umso mehr, sollte die Bevölkerungsentwicklung durch natürliche Bewegungen einen geringen oder gar rückläufigen Verlauf nehmen. Vor allem konzentriert in Trossingen ist auch in den kommenden Jahren mit einem Zuzug von EU-Bürgern aus osteuropäischen Ländern zu rechnen.

Für das Unterzentrum Trossingen wurden die realen Wanderungsgewinne im Basiszeitraum von 1,27 % pro Jahr aufgrund des langen Prognosezeitraumes auf 1,00 %/J. leicht abgebremst. Damit wird Trossingen seiner zentralörtlichen Funktion weiterhin gerecht.

Bei den Prognosen der Wanderungsgewinne bis zum Zieljahr 2037 wurden bei den Mitgliedsgemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim von einem gegenüber dem Basiszeitraum reduzierten bzw. gleichbleibenden Ansatz von Zuzügen und Fortzügen ausgegangen. Hier ist zwischen den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung, dass sich die „sonstigen Gemeinden“, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, organisch weiterentwickeln sollen einerseits und konkreten Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund von realen Wanderungen andererseits im Rahmen des FNP 2037 ein sachdienlicher Kompromiss zu finden. Dabei sind auch Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen. In der Standortgemeinde Durchhausen, mit Auswirkungen auch auf weitere benachbarte Gemeinden, trifft dies auf das bestehende „Interkommunale Gewerbegebiet Neuen II“ und seine aktuell in Planung befindliche Erweiterung „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“ zu.

Vorausberechnung der Wanderungsbewegungen				
Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus Wanderungsgewinnen			
	Basiszeitraum 31.12.2010 - 31.12.2020 - 10 Jahre -		Prognose 31. 12. 2020 bis 31. 12. 2037 - 17 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	76	0,80 %	107	0,60 %
Gunningen	67	0,92 %	71	0,50 %
Talheim	41	0,34 %	88	0,40 %
Trossingen mit Schura	1.834	1,27 %	3.193	1,00 %
VG Trossingen	2018		3.459	

Die Prognosefaktoren zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs aus zu erwartenden Wanderungsgewinnen berücksichtigen folgende Aspekte:

- ▶ die realen Verhältnisse im Basiszeitraum,
- ▶ die raumordnerische Zielsetzung, wonach den kleineren Gemeinden nur in besonderen Fällen Wanderungsgewinne beigemessen werden sollen,
- ▶ die zentralörtliche Funktion von Trossingen und
- ▶ die kommunale Zielsetzungen und den Entwicklungsauftrag der Vorbereitenden Bauleitplanung.

FNP-Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037				
Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus natürlichen Bewegungen und Wanderungen			
	Basiszeitraum 31.12.2010 - 31.12.2020 - 10 Jahre -		Prognose 31. 12. 2020 bis 31. 12. 2037 - 17 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	79	0,83 %	142	0,80 %
Gunningen	94	1,30 %	106	0,75 %
Talheim	48	0,42 %	131	0,60 %
Trossingen mit Schura	2.017	1,40 %	3.792	1,20 %
VG Trossingen	2.238		4.171	
	Bevölkerungsstand 31.12.2020			20.386
	prognostizierter Bevölkerungsstand 31.12.2037			24.557

3. Wohnbauflächenbedarf bis 2037

Der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen wurden folgende Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

- das Zieljahr,
- die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung,
- der Prognoseansatz des MVI aus der Abnahme der Belegungsdichte,
- die Prognose des Wohnungsersatzbedarfs,
- die raumordnerischen Orientierungswerte zur Einwohnerdichte,
- Korrekturfaktoren aufgrund individueller Gegebenheiten in den Mitgliedsgemeinden und aus
- einem ggf. entstehenden erneuten Sonderbedarf aus der Integration Asylberechtigter.

3.1. Allgemeine Hinweise zu Wohn- und Gemischten Bauflächen

Grundsätzlich bietet eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan den Gemeinden die notwendigen Voraussetzungen, sich ausgewogen weiterentwickeln zu können. Gleichzeitig soll dabei die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gewahrt bleiben. Markungsübergreifend sollen Erholungsräume langfristig erhalten und gesichert werden. Im allgemeinen Interesse steht auch der Erhalt von Flächen, die der Produktion von Nahrungsmitteln dienen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, nach denen sich die zentralen Orte deutlich stärker als die nicht zentralen Orte entwickeln sollen, wurde in der VG Trossingen in der Vergangenheit berücksichtigt und soll auch im Planungshorizont eindeutige Priorität haben.

Bis zum Zieljahr 2037 verfügen die Mitgliedsgemeinden noch über Reserven an geplanten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen. Diese sind bereits im FNP 2020 - 2. Fortschreibung rechtswirksam dargestellt. Reserveflächen ergeben sich auch aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit diese noch nicht oder in größeren Teilen nicht vollzogen sind, außerdem aus bestehenden Baulücken.

Aufgrund der hinreichenden Reserveflächen, zum Teil durch eingeleitete Verfahren nach § 13b BauGB, wurden im Flächennutzungsplan 2037 im Wesentlichen in Trossingen und dem Stadtteil Schura neue Wohnbauflächen in den FNP aufgenommen. Dies entspricht der raumordnerischen Vorgabe, wonach sich Orte mit zentralörtlicher Funktion stärker als kleine Gemeinden entwickeln sollen.

3.1.1. Wohnbaudichte

Vorgaben für eine mindestens zu erreichende Einwohnerdichte in Siedlungsgebieten sind nicht verbindlich festgelegt. Gestützt durch das Bodenschutzgesetz sehen die Grundsätze der Bauleitplanung jedoch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor.

Die Stadt Trossingen hat beschlossen, sich als Unterzentrum für die zukünftige Wohnbaudichte an dem Orientierungswert nach MVI von 70 E./ha auszurichten. Das betrifft 85% der Einwohner der Verwaltungsgemeinschaft, die in Trossingen leben.

Bei den drei „sonstigen Gemeinden“ der VG Trossingen werden entsprechend den Hinweisen des MVI „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013 die raumordnerischen Orientierungswerte für Einwohnerdichten in den FNP übernommen, dort jedoch bei den sonstigen Gemeinden mit einem Abschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

Bezogen auf den errechneten Flächenbedarf der gesamten VG Trossingen wirkt sich die geringfügige Abweichung der drei sonstigen Gemeinden in der VG Trossingen von 10 % (45 E./ha statt 50 E/ha) nur mit 1,5 % aus. Blick man im Betrachtungszeitraum zurück, wurden die vom MVI genannten raumordnerischen Orientierungswerte zu Einwohnerdichten in den bestehenden Wohnbauflächen der Mitgliedsgemeinden in der Vergangenheit nicht erreicht.

In der jüngsten Vergangenheit hat die Stadt Trossingen jedoch mehrere Bebauungspläne zum Zwecke einer Nachverdichtung geändert, u.a. den Bebauungsplan „Albblick I - 3. Änderung“. Neu erstellte Bebauungspläne sehen in erhöhtem Maße Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vor und zumeist die Option von Doppelhäusern. Mehrfamilienhäuser wurden in den letzten Jahren verstärkt in Trossingen gebaut, so im Gebiet Solweg III und Gölten II. Ziel der Stadt ist es, in künftigen Baugebieten den raumordnerischen Orientierungswert von 70 Einwohner / ha zu erreichen. Dieser Wert wurde auch zur Ermittlung des Flächenbedarfs bis zum Zieljahr 2037 zu Grunde gelegt.

Auch in den kleineren Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft zeichnet sich in den letzten Jahren eine deutliche Verkleinerung der Bauplatzgrößen ab. Die Auseinandersetzung mit verdichteten Bauformen wie Mehrfamilienhäusern ist ein Prozess, der nach und nach in den kleinen Mitgliedsgemeinden an Fahrt aufnimmt. Man ist sehr bemüht, gerade in den Ortszentren eine Nachverdichtung durch Mehrfamilienhäuser zu erreichen. Es sind jedoch immer Einzelfalllösungen, die mit viel Engagement realisiert werden können.

		Orientierungswerte nach MVI)1	Ansatz Flächennutzungsplan
Durchhausen	sonstige Gemeinden	50 E. / ha	45 E. / ha
Gunningen		50 E. / ha	45 E. / ha
Talheim		50 E. / ha	45 E. / ha
Trossingen mit Schura	Unterzentrum	70 E. / ha	70 E. / ha

)1 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 23.05.2013

3.2. Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Die statistische Bevölkerungsfortschreibung wurde im Hinblick auf die MVI-Hinweise „*Plausibilitätsprüfung ...*“ und die vom StaLa erstellten niedrigeren Bevölkerungsprognosen bis 2035 modifiziert. Daraus ergibt sich für die Mitgliedsgemeinden die nachfolgende Bedarfsberechnung an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2037. Nicht einbezogen sind der Bedarf aus der weiteren Abnahme der Belegungsdichte und ein möglicherweise künftig erneut entstehender Sonderbedarf aus der Integration Asylberechtigter und ihres Familiennachzugs und, sehr aktuell, der Kriegsflüchtlinge.

Wohnbauflächenbedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung			
- ohne Abnahme der Belegungsdichte und ohne Sonderbedarf -			
Gemeinde	Gesamtbedarf für Einwohner aus natürlichen Bewegungen und Wanderungen	Zielwerte Einwohnerdichte	Wohnbauflächenbedarf in ha
Durchhausen	142	45	3,16
Gunningen	106	45	2,36
Talheim	131	45	2,91
Trossingen mit Schura	3792	70	54,2
VG Trossingen	4.171		62,59

3.2.1. Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte

Prognosen zur künftigen Entwicklung der Belegungsdichte von Wohnungen (Einwohner pro Wohnung) berücksichtigen den derzeitigen Trend. Nach Jahren einer permanenten Abnahme der Belegungsdichte (allgemeiner Trend zu kleineren Familien, Zunahme Singlehaushalte, betreutes Wohnen zu Hause) zeigt sich bei einigen Gemeinden zwischenzeitlich wieder eine Zunahme der Einwohner pro Wohnung, so in Trossingen und Durchhausen. Dies ist vor allem auf den Zuzug von jungen Familien zurück zu führen sowie auf die Renovierung von innerörtlichem Leerstand und Nachverdichtung.

Die Belegungsdichte wird auch von ortsspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Leer stehende Wohnungen, die aus verschiedenen Gründen, darunter Wohlstandsaspekte, nicht vermietet oder verkauft werden, beeinflussen diese Zahlen.

Für die Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen, die sich aus der Abnahme der Belegungsdichte errechnet, wurde die Berechnungsgrundlage des MVI (*s.u.*) angewendet.

Entsprechend den Hinweisen des MVI „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB*“ vom 23.05.2013 wird ein pauschaler Faktor von 0,3 % angesetzt. Bei dem Ansatz handelt es sich um eine rein fiktive Annahme. Der Faktor nimmt keinen Bezug auf die realen Gegebenheiten in der VG Trossingen im

Basiszeitraum und auch nicht auf die zu erwartenden Entwicklungen in der Belegungsdichte von Wohnungen bis zum Zieljahr.

Es handelt sich um einen Berechnungsfaktor, der landesweit und über alle Kommunen, unabhängig von ihrer Größe, Struktur und Lage, festgelegt wurde. Eine belastbare Prognose für jede Mitgliedsgemeinde ist daraus kaum ableitbar. Um sich an die Ziele des MVI anzupassen, hat sich die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, trotz der gesehenen Defizite des vorgegebenen pauschalen Berechnungsverfahrens, entschieden, die Veränderung der Belegungsdichte bis zum Zieljahr 2037 und deren Auswirkungen auf den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf auf dieser Basis zu ermitteln.

Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte			
Gemeinde	Belegungsdichte 31.12.2010	Belegungsdichte 31.12.2020	rechnerischer Bedarf in Einwohner im Planungszeitraum bis 31.12.2037 - Berechnung nach pauschaler MVI-Methode -
Durchhausen	2,22	2,29	51
Gunningen	2,44	2,43	41
Talheim	2,32	2,12	64
Trossingen mit Schura	2,13	2,20	884
VG Trossingen			1.040

3.2.2. Wohnungsersatzbedarf

Das Statistische Landesamt errechnet für die Stadt Tuttlingen im Zeitraum vom 2009 bis 2030, nach Abzug eines rückläufigen Wohnungsbedarfs durch sinkende Haushaltzahlen, einen verbleibenden Wohnungsersatzbedarf von 4,1 %.

Ein großflächiger Abriss von Wohnungen ist in den Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen bis zum Zieljahr des FNP 2037 nicht zu erwarten. Der Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes wird von allen Gemeinden der VG Trossingen aber eine große Bedeutung beigemessen. Abhängig von der örtlichen Situation, verändert sich durch Ersatzbebauungen oder im Zuge von Altbausanierungen die Zahl der Wohneinheiten. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen stehen zum Teil weniger Wohnungen zur Verfügung als vor der Maßnahme. Je nach Struktur der Sanierungsgebiete können aber auch zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bleibt der Wohnungsersatzbedarf in Bestandsgebieten unberücksichtigt.

3.2.3. Wohnraumbedarf durch Gewerbeansiedlungen

Die starke wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Tuttlingen, aber auch in den der VG Trossingen benachbarten Landkreisen Villingen-Schwenningen und Rottweil, führte in der jüngeren Vergangenheit zu mehr Beschäftigung und einer inzwischen sehr niedrigen Arbeitslosenquote. Deutschlandweit nimmt der Landkreis einen Spitzenplatz bei Wachstum und Beschäftigung ein. Daraus ergeben sich Impulse für positive Wanderungsgewinne, werden heimische Arbeitskräfte in der Region oder am Ort gehalten, siedeln sich junge Familien an.

Der sich in der Folge von Gewerbeansiedlungen und der betrieblichen Expansion vorhandener Betriebe ergebende Wohnbauflächenbedarf kann in den im FNP 2037 dargestellten geplanten Wohnbauflächen, den geplanten Gemischten Bauflächen sowie mit den Bestandsreserven an Wohnbauland und durch eine weitere Innenentwicklung in der Mitgliedsgemeinden voraussichtlich weitgehend gedeckt werden.

3.2.4. Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen

Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2037						
Gemeinde	Wohnungs- ersatzbedarf) ¹	Bevölkerungs- vorausberechnung 2037) ²	Bedarf aus		Wohnbauflächenbedarf	
	für Einwohner		Abnahme der Belegungsdichte	Gesamtbedarf	Zielwert Einwohnerdichte	Bedarf gerundet
		für Einwohner	für Einwohner	für Einwohner	Einwohner / ha	ha
Durchhausen		142	51	193	45	4,29
Gunningen		106	41	147	45	3,27
Talheim		131	64	195	45	4,33
Trossingen mit Schura		3.792	884	4.676	70	66,8
VG Trossingen		4.171	1.040	5.211		78,68

)¹ Der Wohnungsersatzbedarf wird in Bestandsgebieten ersetzt und bleibt deshalb bei der Berechnung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen unberücksichtigt.

)² Der berechnete Bevölkerungszuwachs aus Wanderungsbewegungen basiert auf der Bevölkerungsfortschreibung im Basiszeitraum.

Zusätzliche substantielle Ausweisungen von Wohnbauflächen sind nur in Trossingen vorgesehen. Die Stadt nimmt eine zentralörtliche Funktion innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft wahr. Mit den beabsichtigten Flächenausweisungen wird die Stadt Trossingen dem raumordnerischen Grundsatz, „die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken“ gerecht.

Begründungen zur Einzelflächenausweisung sind jeweils im Umweltbericht dargelegt.

3.2.5. Berücksichtigung bestehender Wohnbauflächenpotentiale

Zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Rahmen des FNP 2037 sind zunächst die bereits in der rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung enthaltenen noch unbebauten geplanten Wohnbauflächen und geplanten Gemischte Bauflächen anzurechnen. Ferner sind Wohngebiete, Misch- und Dorfgebiete zu berücksichtigen, für die bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, soweit diese Gebiete noch nicht erschlossen und bebaut wurden oder in wesentlichen Bereichen noch unbebaut sind. Weiterhin werden Wohnbauflächen angerechnet, für die ein Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet worden ist, jedoch noch keine Rechtsverbindlichkeit besteht. Grundsätzlich sollen auch im Bestandsgebiet vorhandene einzelne Baulücken berücksichtigt werden.

Gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete werden zu 50 % auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet.

Die zum Teil mehrfache Fortschreibung einiger rechtswirksam in vorhergehenden FNP-Verfahren dargestellter geplanter Bauflächen bestätigt, dass die Ausdehnung der Siedlungsgebiete im Wesentlichen nicht davon abhängig ist, ob geplante Bauflächen in der Vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt werden. **In der VG Trossingen sind bauliche Entwicklungen allein Folge des konkreten Bedarfs nach Wohnbauflächen.** Nur soweit eine konkrete Nachfrage vorliegt, werden Bebauungspläne aufgestellt und bei größeren Bauflächen bedarfsgerecht, in Abschnitten, erschlossen. Auf Vorrat, ohne konkreten Bedarf, werden in den Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen grundsätzlich keine Wohnbauflächen erschlossen.

Erfassung der Baulücken

Baulücken differieren je nach Ort, Lage und Baugebiet, in dem sie sich befinden, qualitativ sehr voneinander. Die Lage einer Baulücke, - innerhalb eines neuen attraktiven Wohngebietes mit Bauzwang, in einem älteren Wohngebiet ohne Zugriffsmöglichkeit von Seiten der Gemeinde oder im unattraktiven Altbaubestand dörflicher Ortsdurchfahrten -, bestimmt ihre Verfügbarkeit und auch die Dauer ihres Bestandes. Die meisten Baulücken in der VG Trossingen befinden sich in aktuell erschlossenen Neubaugebieten, so dass sich ihre Anzahl innerhalb kurzer Zeiträume erheblich reduzieren wird. Die Baulücken werden im Laufe des Planverfahrens kontinuierlich überprüft. Jede Erfassung von Baulücken stellt daher immer nur eine Momentaufnahme dar. Für die Bedarfsberechnung im Flächennutzungsplan sind einzelne Baulücken nur bedingt aussagekräftig. Für die kommunale Bauleitplanung stellt im Hinblick auf die Bedarfsdeckung im Planungszeitraum nicht die Summe aller als Baulücken definierter Grundstücke ein maßgebliches Kriterium dar, sondern vornehmlich die Verfügbarkeit des jeweiligen Bauplatzes.

3.3. Wohnbauflächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden

3.3.1. Wohnbauflächenbedarf Durchhausen

Wohnbauflächenbedarf Durchhausen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale			
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen		4,29 ha	
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>			
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.		- 0,40 ha	
W Talstraße		0,40 ha	
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen		- 3,30 ha	
W Gehren		3,30 ha	Verfahren nach § 13 b BauGB, rechtsverbindlich
3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen		- 0,00 ha	
keine			
4. Baulücken		- 0,70 ha	
Baugebiet im Norden	ca. 7 Bauplätze	0,49 ha	Bauplatzgröße ca. 700 qm, nicht verfügbar
Breitwiesen	10 Bauplätze	0,70 ha	Bauplatzgröße ca. 700 qm. 14 weitere Bauplätze sind verkauft und werden zeitnah bebaut (Bauzwang). verfügbar;)1
Sonstige im Ortsgebiet	ca. 8 Bauplätze	0,56 ha	Bauplatzgröße ca. 700 qm, nicht verfügbar
Anrechenbare Flächenpotentiale in Durchhausen		- 4,40 ha	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037		- 0,11 ha	
Kein neuer Flächenbedarf.			

)1 Es besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in Durchhausen. Für derzeit 12 Bauplätze, die gerade erschlossen werden, liegen der Gemeinde 40 Anfragen vor, davon kommen 21 Anfragen aus der Gemeinde selbst.

3.3.2. Wohnbauflächenbedarf Gunningen

Wohnbauflächenbedarf Gunningen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale			
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen			3,27 ha
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>			
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.			- 1,38 ha
W Stockäcker-Erweiterung		1,07 ha	
W Brühl-Erweiterung / Teil 2		0,26 ha	
W Auf dem Brühl		1,00 ha	
M Am Lombach		0,10 ha	0,20 ha, anrechenbar zu 1/2
M Nachtweide-Erweiterung		-1,05 ha	Wegfall der rechtswirksamen Darstellung im FNP 2020 - 2. Fortschreibung
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen			- 1,17 ha
W Stockäcker		1,17 ha	noch nicht erschlossen
3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen			- 0,00 ha
4. Baulücken			- 0,12 ha
M Brühl III	2 Bauplätze	0,12 ha	Bauplatzgröße ca. 1200 qm; M zu 1/2
Anrechenbare Flächenpotentiale in Gunningen			- 2,67 ha
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037			0,60 ha

3.3.3. Wohnbauflächenbedarf Talheim

Wohnbauflächenbedarf Talheim unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale			
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen		4,33 ha	
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>			
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.		- 1,00 ha	
W Breite / Tiefental	2,10 ha		Flächenreduzierung von 2,1 ha auf 1,0 ha
W Breite / Tiefental	-1,10 ha		
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen		- 0,00 ha	
keine			
4. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen		- 0,00 ha	
keine			
4. Baulücken		- 1,67 ha	
Wohngebiet „Halde“	6 Bau- plätze	0,36 ha	Bauplatzgröße ca. 600 qm nicht verfügbar / privat
Wohngebiet „Schecken“	2 Bau- plätze	0,26 ha	nicht verfügbar / privat
Wohngebiet „Oberer Brühl“	1 Bau- platz	0,11 ha	nicht verfügbar / privat
Wohngebiet „Heinrichsholz“	2 Bau- plätze	0,27 ha	nicht verfügbar / privat
Wohngebiet „Reifenbergstraße“	2 Bau- plätze	0,21 ha	nicht verfügbar / privat
Wohngebiet „Buchenweg / Bruchäcker“	1 Bau- platz	0,08 ha	nicht verfügbar / privat
Wohngebiet Innenbereich	1 Bau- platz	0,15 ha	Bauplatzgröße ca. 600 qm, nicht verfügbar / privat
Mischgebiet Innenbereich	2 Bau- plätze	0,08 ha	0,16 ha, anrechenbar zu ½ nicht verfügbar / privat
Mischgebiet „Amselweg“	1 Bau- platz	0,05 ha	0,10 ha, anrechenbar zu ½ nicht verfügbar / privat
Anrechenbare Flächenpotentiale in Talheim		- 2,67 ha	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037		1,66 ha	

3.3.4. Wohnbauflächenbedarf Trossingen

Wohnbauflächenbedarf Trossingen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale			
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen		66,80 ha	
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>			
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.		- 3,86 ha	
<u>Trossingen</u>			
W Albblick II - westliche TFl.	3,86 ha		
W Albblick II - östliche TFl.	5,81 ha		
W Konrad-Adenauer-Straße	- 1,30 ha		1,3 ha, Umwandlung in Fläche für den Gemeinbedarf
W Kiehn-Park	-5,61 ha		Umwandlung der 8,63 ha großen geplanten W, davon ca. 5,61 ha potentiell bebaubare Wohnbaufläche, in eine Parkanlage.
<u>Stadtteil Schura</u>			
W Brühl IV	0,60 ha		
W Wetteäckerweg	0,50 ha		
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen		- 0,67 ha	
W Hartäckerweg	0,67 ha		
3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen		- 0,00 ha	
keine			
4. Baulücken		- 7,21 ha	
<u>Trossingen</u>			
WA Albblick I - 1. Teilfläche			Sämtliche Grundstücke werden bzw. wurden im Febr./März 2021 verkauft. Es besteht Bauzwang.
WA Solweg III			Kann als vollständig bebaut angesehen werden.
WA Gebiet nördl. Litschlestraße	ca. 22 Bauplätze	1,21 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm
WA Gebiet nördlich Auf Wangen	ca. 3 Bauplätze	0,17 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm

WA Gebiet nördlich In Steppach	ca. 7 Bauplätze	0,39 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm
WA Gebiet nördlich und südlich des „Kiehnpark“	ca. 16 Bauplätze	0,88 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm
WA sonstiges Stadtgebiet	ca. 34 Bauplätze	1,87 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm
MI in Trossingen	ca. 6 Bauplätze M zu 1/2	0,17 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm, anrechenbar zu 1/2
<u>Stadtteil Schura</u>			
WA im Norden	ca. 25 Bauplätze	1,63 ha	Bauplatzgröße ca. 650 qm
WA im Osten	ca. 11 Bauplätze	0,72 ha	Bauplatzgröße ca. 650 qm
WA im Süden	ca. 2 Bauplätze	0,13 ha	Bauplatzgröße ca. 650 qm
MI in Schura	ca. 2 Bauplätze M zu 1/2	0,07 ha	Bauplatzgröße ca. 650 qm, anrechenbar zu 1/2
Anrechenbare Flächenpotentiale in Trossingen		-11,74 ha	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037		55,06 ha	

3.3.5. Kumulierter Wohnbauflächenbedarf VG Trossingen

Wohnbauflächenbedarf VG Trossingen (kumuliert) unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale	
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen	78,68 ha
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>	
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.	- 6,64 ha
2. Geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen	- 5,14 ha
3. Geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	- 0,00 ha
4. Baulücken	- 10,68 ha
Anrechenbare Flächenpotentiale in der VG Trossingen	- 22,46 ha
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037	56,22 ha

4. Neuausweisungen von Bauflächen im FNP 2037

Inhaltliche Ausführungen zu den geplanten Neuausweisungen von Bauflächen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2037 sind auch in den im Umweltbericht enthaltenen Steckbriefen dargelegt.

Grundsätze zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Wohnbauflächenbedarf wurde unter Einbeziehung von Daten des Statistischen Landesamtes ermittelt. Dabei orientiert sich die Bedarfsermittlung in hohem Maße an der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg. Der Bedarf wurde u. a. auf Basis der Plausibilitätsprüfung Ziffer 2. *Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs*, im Rahmen eines prognostizierten Bevölkerungszuwachses nachvollziehbar ermittelt.

Als Zieljahr wurde ein ca. 15-jähriger Planungshorizont bis zum 31.12.2037 gewählt. Dies ermöglicht den Mitgliedsgemeinden eine langfristige Planung.

Allgemeine Standortkriterien

Als grundlegende Abwägungs- und Bewertungshilfe zur Darstellung geplanter Bauflächen im FNP 2037 fand eine Umweltprüfung Eingang in die städtebauliche Konzeption. Städtebauliche Aspekte wie die zu erwartende Wohnqualität bzw. Standortqualität bei gewerblichen Bauflächen, sowie das Einfügen potentieller Bauentwicklungsflächen in die bestehende Siedlungsstruktur, trugen als maßgebliche Kriterien zur Entscheidungsfindung bei. Von den Mitgliedsgemeinden vorgebrachte und für eine Planungssicherheit wichtige Argumente, wie zum Beispiel die Verfügbarkeit von Flächen, waren bei der Standortsuche zukünftiger Entwicklungsflächen zu berücksichtigen. In die Abwägung flossen die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Eingaben der Bürger ein.

Bewertungskriterien für die städtebauliche Entwicklung	
Städtebauliche Aspekte	
Wohn- und Standortqualität	Exposition
	Hängigkeit
Räumliche Zuordnung	Arrondierung, Ortserweiterung oder Flächenzersiedlung
	Bezug zur vorhandenen Ortsstruktur
	Nähe zum Zentrum
	Nähe von Infrastruktureinrichtungen
Erschließung	Innere Erschließung
	Äußere Erschließung
	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

	Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Gebiete
Oberflächenentwässerung	Möglichkeiten zur Versickerung und Retention Möglichkeiten zur Einleitung

Bewertungskriterien für die Umweltprüfung	
Landschaftsplanerische Aspekte	
Schutzgut Landschaftsbild	Schützenswerte Landschaftsbilder Gesamtwirkung des Landschaftsbildes Naturästhetische Eigenwerte Vielfalt, Naturnähe und Eigenart der Landschaft
Schutzgut Arten und Biotope	reale Biotopqualität Biotopvernetzung Naturschutzfunktion Schutzgebiete und Schutzobjekte Artenschutzrechtliche Belange
Schutzgut Wasserhaushalt	Grundwasserdargebotspotential Schutz des Grundwassers Neubildung von Grundwasser Abflussregulationsfunktion Fließgewässer und Auen
Schutzgut Boden	Bodenfunktionen Landschaftsgeschichtliche Urkunde Fossile Böden, seltene Böden
Schutzgut Lokalklima	Bioklimatische Funktion / Luftaustausch Luftleitbahnen Immissionsschutz
Schutzgut Fläche	Umwelt- und Nachhaltigkeitsindikator für die Inanspruchnahme nicht versiegelter Bodenoberflächen als quantitativer Ansatz Reversibilität von Flächen Folgewirkungen von Flächeninanspruchnahmen
Erholungsvorsorge	überörtliche und lokale Erholungsgebiete Schutzstatus landschaftliche Erholungseignung Frequentierung, Infrastruktur, Lagewert Landeskundliches Potential

4.1. Bauflächenentwicklung Durchhausen

4.1.1. Kommunale Entwicklungsziele Wohnen

In der jüngeren Vergangenheit stieg die Einwohnerzahl von Durchhausen nahezu kontinuierlich an. Von 870 Einwohner im Jahr 2000 ist die Zahl bis zum Jahresende 2020 auf 1001 Einwohner angewachsen, eine Zunahme um rd. 15 %. Legt man die wohnbauliche Entwicklung der letzten Jahre zu Grunde, wird die Bevölkerungsentwicklung auch in Zukunft weiter ansteigend sein. Dafür spricht auch ein zu erwartender Sondereffekt am Wohnungsmarkt.

Neben der bereits vorangeschrittenen Bebauung im „Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen II“, wird auch der in Planung befindliche weitere Ausbau des „Interkommunalen Gewerbegebietes Neuen III“ eine Nachfragewirkung auf den Wohnungsmarkt entfalten. Als Standortgemeinde des in Planung befindlichen „IKG Neuen III“ ist davon auszugehen, dass die künftig dort Beschäftigten mit ihren Familienangehörigen verstärkt auch in Durchhausen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt tätig werden. Insofern ist in Durchhausen von einem Sonderbedarf auszugehen.

Mit der rechtsverbindlichen gewordenen Wohnbaufläche „Geren“ (Verfahren nach § 13b BauGB) und der geplanten Wohnbaufläche „Schlossgärten“ verfügt die Gemeinde bis zum Zieljahr 2037 über ein adäquates Wohnbauflächenpotential. Bezogen auf den Planungshorizont des Flächennutzungsplans bis 2037 ergibt sich eine bauliche Entwicklung auf durchschnittlich 4 Bauplätzen pro Jahr. Das ist eine sehr moderate und gesunde Entwicklung für die 1000 Einwohner zählende Gemeinde. Grundsätzlich könnte die Gemeinde deutlich mehr als 4 Bauplätze/Jahr veräußern.

Geplante Wohnbaufläche „Schlossgärten“

In Ergänzung des in Kürze aufgesiedelten Wohngebietes „Breitwiesen“ hat die Gemeinde die geplante Wohnbaufläche „Schlossgärten“ mit einem geringen Flächenumfang von 0,81 ha in den FNP 2037 eingebracht.

Das bisherige Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB soll, aufgrund schwer nachvollziehbarer juristischer Bedenken, dass sich das Plangebiet nicht *„an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt“*, aufgegeben werden. Die weitere städtebauliche Entwicklung soll als normales Bebauungsplanverfahren nach § 9 BauGB erfolgen. Eine Aufnahme in den FNP 2037 ermöglicht der Gemeinde die zentrumsnahe Erschließung einer weitgehend im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundfläche.

Eine großflächigere Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche nach Westen ist aufgrund von Geruchsemissionen aus zwei landwirtschaftlichen Betriebsstätten derzeit nicht möglich.

Die Flächendarstellung im FNP 2037 fügt sich in den Ortsetter ein und rundet den Ortsrand im Süden weiter ab. Eine flächensparende Ortsentwicklung wird durch eine beidseitige Bebauung entlang des Schloßgartenweges möglich. Die Gemeinde möchte speziell diese geplante Wohnbaufläche nutzen, um zentrumsnah weitere Mehrfamilienhäuser erstellen zu können und damit kostengünstiges Wohnen zu forcieren.

Geplante Gemischte Baufläche „Lebensmittelmarkt“

In der Gemeinde Durchhausen befindet sich heute kein Lebensmittelgeschäft mehr. Bürgerinnen und Bürger müssen zur Versorgung mit Lebensmitteln in die Umlandgemeinden fahren.

Üblicherweise geschieht dies mit dem Auto. Insofern besteht per se in Durchhausen ein wiederkehrender, häufiger und großer Bedarf, die Grundversorgung mit Lebensmitteln künftig am Ort anbieten zu können.

Die VG Trossingen unterstützt die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in ihrer Mitgliedsgemeinde Durchhausen. Für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde eine 0,65 ha umfassende Gemischte Baufläche südwestlich am Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 / K 5915 am östlichen Ortsrand gefunden und im FNP dargestellt. Aufgrund seiner Lage im Kreuzungspunkt von zwei überörtlichen Straßen ist, neben einer Versorgungsfunktion für die Gemeinde Durchhausen und den Nahbereich hinaus, auch von verkehrsbedingter Kundschaft auszugehen.

Die Flächenausweisung soll nach heutigem Stand ganz oder vornehmlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dienen. Wohnnutzungen wären nur ausnahmsweise, im Falle eines mehrgeschossigen Baukörpers mit einem im Erdgeschoss befindlichen Lebensmittelmarkt, denkbar.

Bestehende Wohnbaufläche „Breitwiesen“

Im Baugebiet Breitwiesen sind 51 Bauplätze bebaut. 14 weitere Bauplätze sind verkauft, sie sind mit einem Bauzwang versehen und werden zeitnah bebaut. 12 Bauplätze stehen der Gemeinde noch zur Verfügung, diese werden voraussichtlich in den nächsten 2 Jahren bebaut.

Bestehende Gemischte Baufläche auf Flst.-Nr. 41

Südlich grenzt an den Schönbach Flst.-Nr. 41 an und war im rechtswirksamen *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* noch als „bestehende Grünfläche“ dargestellt. Da das Grundstück bereits seit langem gewerblich genutzt wird, erfolgt im Rahmen des FNP 2037 eine Änderung der Darstellung im südlichen Bereich als Gemischte Baufläche.

4.1.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Durchhausen	
W Schlossgärten	0,81 ha
Summen	0,81 ha
abzgl. ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen zum Zieljahr 2037	4,29 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen	3,48 ha
davon abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.1	-4,40 ha
Saldo	-0,92 ha

4.1.3. Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe

Eine effiziente Nutzung von bestehenden und geplanten Gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbe- und Industriegebieten soll den Verbrauch unbebauter Flächen deutlich reduzieren, - vgl. dazu Kap. 6.4.1 *Ausnutzung von Flächen in Gewerbegebieten*.

Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“

Im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* hatte die Mitglieds Gemeinde Durchhausen nur das Gebiet „Eglisau“ im Osten des Ortes als geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt. Neuere Überlegungen zielten jedoch auf eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes „Großwiesen“ im Westen des Ortes ab. Ganz konkret besteht dort ein großer Handlungsbedarf, weil ein im Gewerbegebiet „Großwiesen“ ansässiges Unternehmen derzeit betriebliche Erweiterungsabsichten an ihrem Unternehmensstandort in Durchhausen verfolgt. Diese können nur durch eine Entwicklung des Gewerbegebietes nach Westen realisiert werden.

Aus Anlass der Expansionspläne des Unternehmens hat der Gemeinderat Durchhausen bereits in seiner Sitzung am 10.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großwiesen II“ gefasst. Die VG Trossingen hat dazu das Verfahren zum FNP 2020 - 5. Fortschreibung „Gewerbliche Baufläche Großwiesen II“, Gem. Durchhausen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. In seiner Sitzung vom 23.02.2021 fasste der Gemeinsame Ausschuss den Feststellungsbeschluss. Die Genehmigung dieses *Flächennutzungsplanes 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“* gilt kraft Gesetz seit dem 28.02.2022 als erteilt und wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung des Bedarfs

Die Gemeinde Durchhausen hat vor rund 15 Jahren das Gewerbegebiet „Großwiesen“ erschlossen. Zwischenzeitlich ist die Verfügbarkeit der gewerblichen Bauplätze im Gewerbegebiet erschöpft.

Dort, im bestehenden Gewerbegebiet „Großwiesen“, hat sich ein Unternehmen, das auf die Anfertigung hochpräziser Serienteile und Baugruppen aus Edelstahl und Aluminium spezialisiert ist, in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Das Unternehmen hat bei der Gemeinde zwecks einer betrieblichen Erweiterung des Unternehmens nach Westen hin angefragt. Es handelt sich um einen Flächenbedarf von ca. 0,35 ha, der im Rahmen des Bebauungsplans „Großwiesen II“ bereitgestellt werden soll. Das Unternehmen ist ein wichtiger Arbeitgeber am Ort. Deshalb legt die Gemeinde großen Wert auf den Erhalt des Betriebes am angestammten Standort und damit verbunden die Möglichkeit für den expandierenden Betrieb, sich nach Westen erweitern zu können.

Ein weiterer in Durchhausen ansässiger Betrieb ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Das Ökonomiegebäude reicht als ursprünglicher Betriebsstandort seit langem nicht mehr aus. Zwischenzeitlich hat der Betrieb gewerbliche Nutzungen auf 4 Standorte verteilen müssen. Einige gewerbliche Entwicklungen haben dabei zu einer Gemengelage geführt. Durch das dichte nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung kommt es verstärkt zu Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen. Darüber hinaus bieten weder der ursprüngliche Betriebsstandort, noch die Ausweichquartiere adäquate Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb. Das

Unternehmen hat in der Gemeinde für eine Umsiedlung in das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“ nachgefragt und dabei einen Flächenbedarf von 0,40 ha angemeldet. Die Zusammenführung der einzelnen Betriebsstätten möchte das Unternehmen baldmöglichst umsetzen.

Um örtlichen Gewerbetreibenden und ansiedlungswilligen Unternehmen mit kleinerem bis mittleren Flächenbedarf auch zukünftig in Durchhausen eine an den Ort angegliederte Standortperspektive bieten zu können, wurde seinerzeit die am östlichen Ortsrand geplante Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ in den rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* aufgenommen. Die damalige Standortentscheidung hat die VG Trossingen nun durch die punktuelle Fortschreibung im Rahmen des inzwischen rechtswirksamen *FNP 2020 - 5. Fortschreibung „Gewerbliche Baufläche Großwiesen II“, Gem. Durchhausen* korrigiert. Aufgenommen wurde eine Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“ mit 3,57 ha. Im Gegenzug wurde mit großen Vorteilen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde die nahezu flächengleiche Gewerbliche Baufläche "Eglisau", 3,64 ha, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Somit konzentriert sich in Durchhausen die Konzentration von klein- und mittelständigem Gewerbe an einem Standort.

4.1.4. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Durchhausen	
G Großwiesen II Ausweisung im Rahmen des Flächennutzungsplans 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbl. Baufläche „Großwiesen II“ - Parallelverfahren nach § 8c Abs. 3 BauGB- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Großwiesen II“ erfolgte am 30.06.2021	3,57 ha
G Eglisau (wird aufgehoben) Aufhebung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche „Eglisau“.	-3,64 ha
Summen	-0,07 ha

4.1.5. Kommunale Entwicklungsziele für Sonderbauflächen

Sonderbaufläche „Pferdehof“

Auf Flst.-Nr. 2220 in der Gemeinde Durchhausen wird seit Jahren ein Reitplatz betrieben. Anlässlich einer geplanten Überdachung des Reitplatzes im Jahr 2018 forderte die Baurechtsbehörde aus baurechtlichen Gründen eine Aufnahme des Flurstücks als geplante Sonderbaufläche „Pferdehof“ im Rahmen einer künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Dem stimmte der Gemeinderat Durchhausen in seiner Sitzung am 02.10.2018 zu.

Im Rahmen des *Flächennutzungsplans 2037* wird eine 2,48 ha große bestehende Sonderbaufläche „Pferdehof“ dargestellt. Die seitherige Darstellung als „Haus im Außenbereich“ entfällt.

Mit der Darstellung als Sonderbaufläche im FNP 2037 ist die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Betriebsentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und von Baugesuchen geschaffen. Aufgrund der Nähe des Pferdehofes zu Wohnnutzungen im Gebiet „Breitwiesen“ wird der Mitgliedsgemeinde empfohlen, eine künftige bauliche Entwicklung des Pferdehofes möglichst im Umfeld bereits bestehender Baukörper zu realisieren. Dabei sollen sich Baumaßnahmen nach Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen und in flächensparender Form verwirklicht werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB sowie Grundsätze 1.4 Satz 3 und 3.2.4 Satz 2 LEP).

Sonderbaufläche „Schuppengebiet“

Die geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet“, mit einer Fläche von 2,10 ha, in dem bereits 4 Schuppen erstellt worden sind, ist bereits im rechtswirksamen *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* enthalten.

Der beiderseits der Leitungssachse gemessene, jeweils 24 m breite Leitungsschutzstreifen um die südlich des Plangebietes verlaufende 110 kV-Leitung *Trossingen - Tuttlingen, LA 0911*, kann sich auf kleiner Fläche mit dem Plangebiet der geplanten Sonderbaufläche „Schuppengebiet“ überschneiden. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungsanlage, Netzbetreiber ist die *Netze BW GmbH*, ist im geplanten Schuppengebiet eine bauliche oder sonstige Nutzung nur eingeschränkt und nur im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber möglich.

4.1.6. Neuausweisung von Sonderbauflächen

Geplante Sonderbauflächen in Durchhausen		
Bezeichnung	Übernahme aus FNP 2020 - 2. Fortschreibung	Übernahme und Neuausweisung FNP 2037
S Pferdehof (Bestand)		2,48 ha
S Schuppengebiet	2,10 ha	2,10 ha
Summen	2,10 ha	5,23 ha

4.1.7. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037

Gemeinde Durchhausen	Plandarstellung
-----------------------------	------------------------

Flächennutzungsplan 2020 - 3. Fortschreibung „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“

Nachrichtliche Übernahme der Darstellung aus dem im Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) befindlichen *Flächennutzungsplan 2020 - 3. Fortschreibung „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“*. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht rechtswirksam.

Flächennutzungsplan 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“, Gem. Durchhausen“.

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (kleinflächige Rücknahme am Schönbach); Grünflächen (kleinflächig planerisch am westlichen Rand des bestehenden GE festgesetzt)

FNP 2037: geplante Gewerbliche Baufläche

Nachrichtliche Übernahme der Darstellung aus dem im Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) *befindlichen Flächennutzungsplan 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“, Gem. Durchhausen“.*

Geplante Gewerbliche Baufläche „Eglisau“.

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: geplante Gewerbliche Baufläche

FNP 2037: Landwirtschaftliche Fläche; bestehende Gemischte Baufläche auf Flst.-Nr. 223/1

Herausnahme der Gewerblichen Baufläche „Eglisau“ als flächengleiche Tauschfläche zur geplanten Gewerblichen Baufläche „Großwiesen II“ aus dem FNP (Darstellung wird zur Offenlage aus den *FNP 2037* entfernt); Beibehaltung des Flst.-Nr. 223/1 als bestehende Gemischte Baufläche.

Bebauungsplan „Geren“

Nachrichtliche Übernahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 13b BauGB „Geren“ als bestehende Wohnbaufläche in den FNP 2037. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum BPlan „Geren“ vom 10.04.2019 im Amtsblatt am 13.06.2019. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Geren“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sonderbaufläche „Pferdehof“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Symbol „Einzelgebäude im Außenbereich“

FNP 2037: bestehende Sonderbaufläche „Pferdehof“

Nachrichtliche Übernahme des Wohngebäudes mit Stallungen und überdachter Reiteinrichtung als Sonderbaufläche "Pferdehof" auf Flst.-Nr. 2220, sodass eine weitere Betriebsentwicklung auf Grundlage einer erforderlichen Bauleitplanung möglich ist.

Flst-Nr. 41

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Bestehende Grünflächen

FNP 2037: bestehende Gemischte Baufläche und bestehende Grünfläche im HQ_{extrem}-Bereich.

Das Grundstück wird bereits seit langem gewerblich genutzt.

4.2. Baufächentwicklung in Gunningen

4.2.1. Kommunale Entwicklungsziele für Wohnen

Die Gemeinde Gunningen hatte im Basiszeitraum vom 31.12.2010 bis zum 31.12.2020 einen außerordentlich hohen Zuwachs von 0,38 %/Jahr bei den natürlichen Bewegungen, der Differenz aus Geburten und Sterbefällen. Noch stärker legte die Einwohnerzahl bei den Wanderungsgewinnen zu, 0,92 %/Jahr zu. Dies zeugt von einer anhaltend hohen Attraktivität der kleinen Gemeinde als Wohnstandort. Gunningen ermöglichte der Bevölkerungszuwachs seine Infrastruktur zu erhalten und auszubauen.

Dennoch wurde das im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* enthaltene Potential an Wohnbauflächen nicht vollständig in Anspruch genommen.

Ziel der Gemeinde ist eine moderate, kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung im Zielzeitraum bis Ende 2037. Der Gesamtzuwachs der Bevölkerung wurden von 1,30 % / J. im Basiszeitraum deutlich, auf 0,75 % / J. deutlich reduziert. Damit setzt die Gemeinde ein Zeichen für eine angestrebte moderate Bevölkerungsentwicklung einerseits, kann andererseits aber auch auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken reagieren.

Insbesondere bei den Wanderungsgewinnen wurde der Bedarf im Zielhorizont bis 2037 nahezu halbiert. Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist dadurch eine klare Präferenz für Wanderungsgewinne bei der Stadt Trossingen als Unterzentrum festgelegt.

Geplante Wohnbaufläche „Stockäcker - Erweiterung“

Die geplante, 1,07 ha große Baufläche „Stockäcker - Erweiterung“ stellt eine langfristig konzipierte Entwicklungsfläche innerhalb des Planungszeitraums bis 2037 dar. Vorrangig ist es, die bestehende Wohnbaufläche „Stockäcker“ zu realisieren.

Geplante Wohnbaufläche „Nachtweide - Erweiterung“

Der Gemeinderat Gunningen hat sich nach der Frühzeitigen Beteiligung im FNP-Verfahren intensiv und inhaltlich mit den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden zum künftigen Bauflächenbedarf auseinander gesetzt. Im Ergebnis wurde die geplante Wohnbaufläche „Nachtweide - Erweiterung“ von 3,33 ha auf 1,73 ha reduziert. Weiterhin soll auf die geplante Gemischte Baufläche „Hürstenweg“ mit 0,54 ha im *FNP 2037* nicht weitergeführt werden. Somit ergibt sich für die Offenlage des FNP eine Bauflächenreduzierung von 2,14 ha.

Neben den städtebaulich sinnvollen geplanten Wohnbauflächen „Stockäcker - Erweiterung“, und „Auf dem Brühl“ hat für die Gemeinde Gunningen eine zwar deutlich in der Fläche reduzierte, erschließungstechnisch aber noch sinnvoll zu erschließende geplante Wohnbaufläche „Nachtweide - Erweiterung“ Priorität. Denn nur diese im *FNP 2037* dargestellt Wohnbaufläche ermöglicht aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine kurzfristige Verfügbarkeit.

Nachdem der Gesetzgeber eine Verlängerung der Verfahren nach § 13b bis Ende 2024 (Satzungsbeschluss) festgesetzt hat, soll das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB fortgeführt werden.

Geplante Wohnbaufläche „Brühl - Erweiterung / Teil 2“

Die früher bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche im Bereich „Brühl - Erweiterung, 2. Teil“ (damals noch als Wohngebiet „Oberer Schrecken“ bezeichnet) wurde im Zuge der 2. FNP-Fortschreibung aus dem Flächennutzungsplan aus dem Flächennutzungsplan genommen. Nach den Entwicklungen der letzten Jahre macht die Wiederaufnahme der geplanten Wohnbaufläche wieder Sinn. Sie rundet den vorhandenen Ortsrand ab.

Geplante Gemischte Baufläche „Autohaus“

Die geplante 0,58 ha große Gemischte Baufläche stellt eine Erweiterungsfläche für den seit vielen Jahren dort ansässigen Autohandel dar. Eine wohnbauliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Entlang des Lombachs wurde das Plangebiet entlang eines 5 m breiter Gewässerrandstreifens begrenzt.

4.2.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen in Gunningen				
W Stockäcker - Erweiterung				1,07 ha
W Nachtweide - Erweiterung (Verfahren nach § 13b BauGB)				1,73 ha
W Brühl - Erweiterung / Teil 2				0,26 ha
M Autohaus	Anrechnung zu 1/2	0,58 ha	keine Anrechnung als Wohnbaufläche	0,00 ha
Summen				3,06 ha
ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen zum Zieljahr 2037				3,27 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen				0,21 ha
davon abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.2				-2,40 ha
Saldo				-2,19 ha

4.2.3. Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe

Anders als im Sektor Wohnen verlief die Entwicklung im gewerblichen Bereich in Gunningen. Zwar gab es innerhalb des dörflichen Mischgebietes einige Veränderungen und gewerbliche

Ausbauten. Im bestehenden Gewerbegebiet „Öhmdwiesen“ nahm jedoch die im rechtswirksamen *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* enthaltene Reservebaufläche nur geringfügig von 8.687 m² auf 7.659 m² ab.

Mit der bereits rechtswirksam im *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* dargestellten Gewerblichen Baufläche „Brühl I/II“ verfügt die Gemeinde auch langfristig, im Zielzeitraum des *FNP 2037*, über eine sehr gute Flächenoption im gewerblichen Sektor. Neuausweisungen sind nicht vorgesehen.

Eine effiziente Nutzung von bestehenden und geplanten Gewerblichen Baufläche bzw. Gewerbe- und Industriegebieten soll den Verbrauch unbebauter Flächen deutlich reduzieren, - vgl. dazu Kap. 6.4.1 *Ausnutzung von Flächen in Gewerbegebieten*.

4.2.4. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Gunningen				
M Autohaus		0,58 ha	Keine Anrechnung für Wohnnutzungen	0,58 ha
M Autohaus	abzgl. Bestand	-0,41 ha	Keine Anrechnung für Wohnnutzungen	-0,41 ha
Summen				0,99 ha

4.2.5. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037

Gemeinde Gunningen	Plandarstellung
---------------------------	------------------------

Wohn- und Mischgebiet „Brühl III“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche, geplante Gemischte Baufläche

FNP 2037: bestehende Wohnbaufläche, bestehende Gemischte Baufläche

Darstellen der bisher geplanten Wohnbaufläche und geplanten Gemischten Baufläche jeweils als Bestand, entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brühl III“. Kennzeichnung der bebauten Grundstücke (b) und der verkauften Bauplätze (v).

„Brühl - Erweiterung 2. Teil

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: bestehende Wohnbaufläche

FNP 2037: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“

Flst.-Nr. 1169/2 wird aus der bestehenden Wohnbaufläche herausgenommen und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Baulücke entfällt.

„Baulücke“ an der Kreuzstraße

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: bestehende Wohnbaufläche

FNP 2037: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“

Flst.-Nr. 1169/2 wird aus der bestehenden Wohnbaufläche herausgenommen und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Baulücke entfällt.

Flst.-Nr. 1119

Auf Flst.-Nr. 1119 wurde an der Ortsdurchfahrt eine Lagerhalle errichtet. Die zwei Baulücken für Wohngebäude reduzieren sich auf eine Baulücke.

Zufahrtsstraße am Lombach

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

FNP 2037: Gemischte Baufläche

Die 6,50 m breite ausgebaute Zufahrtsstraße am Lombach (Lombachweg), von der Durchhausener Straße bis zur Nachtweidestraße, ist seit langem bereits existent. Sie stellt, u.a. auch für Rettungsfahrzeuge, eine zweite Zufahrt in das Wohngebiet „Nachtweide“ dar.

4.3. Bauflächenentwicklung in Talheim

4.3.1. Kommunale Entwicklungsziele für Wohnen

Das Zieljahr wurde auf das Jahr 2037 geändert. Somit ergibt sich bei voraussichtlicher Rechtswirksamkeit des vorbereitenden Bauleitplans im Jahr 2022 ein 15-jähriger Planungshorizont. Die Neuberechnung ergibt für Talheim einen Wohnbauflächenbedarf von 4,33 ha.

Geplante Wohnbaufläche „Faugelen“

Die Gemeinde Talheim sieht nach einer weit fortgeschrittenen Bebauung des Wohngebietes „Halde“ ihre künftige Wohnbauentwicklung vorwiegend im Bereich der neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen Wohnbaufläche „Faugelen“. Es handelt sich um eine städtebaulich sehr wichtige, kostengünstig zu erschließende Entwicklungsfläche für die Gemeinde.

Ein Teilabschnitt wird derzeit bereits mit einem Bebauungsplan „Faugelen II“ nach § 13b BauGB überplant. Der Bebauungsplan zielt auf eine verdichtete Bebauung ab, in der auch dreigeschossige Gebäude, unter anderem auch Mehrgenerationenhäuser, errichtet werden können. Die Erschließungsplanung im Bebauungsplan „Faugelen II“ ist bereits auf eine spätere Weiterentwicklung des Baugebietes nach Südwesten ausgelegt.

Für das Baugebiet „Faugelen II“ liegt der Gemeinde eine Bewerberliste mit 9 konkreten Bauanfragen vor. Um einen Bauplatz im Wohngebiet „Halde“ bewarben sich bei der Gemeinde 19 Bauwillige (Stand März 2021). Um einen Ausgleich für die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche „Faugelen II“ herbeizuführen, ist die Gemeinde bereit, die bereits rechtswirksame Wohnbaufläche „Breite / Tiefental“ im *FNP 2037* von 2,1 ha auf 1,1 ha zu reduzieren.

Die von der B 523 ausgehenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen eines Lärmaktionsplans und Lärmgutachtens ermittelt.

Entlang des Röhrenbrunnenbachs wird der einzuhaltende Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m, zu messen ab der Böschungsoberkante, beachtet.

Geplante Wohnbaufläche „Hanfgärten“

FNP 2020- 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

FNP 2037: geplante Wohnbaufläche, 0,23 ha

Die geplante Wohnbaufläche umfasst die Flst.-Nrn. 451, 452, 453, 481 und 480 (Weg) Teilfläche. Diese kleine geplante Baufläche stellt ökonomisch eine Innenverdichtung dar. Eine Erschließung über die Straßen „Unterer Brühl“ und „Hanfgärten“ ist bereits vorhanden.

Der Ausbau der Erschließungsstraße „Hanfgärten“ ermöglicht in der Folge auch eine Nachverdichtung innerhalb der östlich angrenzenden bestehenden Gemischten Baufläche. Die rückwärtigen Bereiche der großen Anliegergrundstücke an der Vogtenstraße können über den Erschließungsweg „Hanfgärten“ erschlossen werden.

Die künftige verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) soll in Verbindung mit Sanierungsbereich „Vogtenstraße / Hanfstraße“, dieser ca. 0,67 ha groß, erfolgen.

Geplante Wohnbebauung auf Flst.-Nr. 172

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

FNP 2037: geplante Wohnbaufläche

Aufnahme einer geplante Wohnbaufläche für ein Wohngebäude auf Restfläche von Flst.-Nr. 172 als Abrundung, Gewinn Vor dem Winkel, ca. 655 qm. Eine Erschießung über den Bitzneweg ist vorhanden.

4.3.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Talheim

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen in Talheim			
W Faugelen II			4,95 ha
W Hanfgärten			0,22 ha
W Flst.-Nr. 172			0,06 ha
M Flst.-Nr. 195/1	anrechenbar zu 1/2	0,23 ha	0,12 ha
Summen			5,35 ha
abzgl. ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen zum Zieljahr 2037			4,33 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen			-1,01 ha
davon abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.3			-2,67 ha
Saldo			-3,69 ha

4.4. Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe

Im Gewerblichen Sektor steht eine größere Unternehmensansiedlung an. Diese wird zu gegebener Zeit im Rahmen einer punktuellen Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB behandelt.

Eine effiziente Nutzung von bestehenden und geplanten Gewerblichen Baufläche bzw. Gewerbe- und Industriegebieten soll den Verbrauch unbebauter Flächen deutlich reduzieren, - vgl. dazu Kap. 6.4.1 *Ausnutzung von Flächen in Gewerbegebieten.*

Gewerbliche Baufläche „Flst.-Nr. 177“

FNP 2020- 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

FNP 2037: geplante Gewerbliche Baufläche

Die kleine geplante Gewerbliche Baufläche stellt einen Lückenschluss zum bestehenden Gewerbegebiet dar und ist über die Heidengasse bereits erschlossen. Die geplante Gewerbliche Baufläche umfasst, einschließlich der Heidengasse, eine Fläche von 0,29 ha.

4.4.1. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Talheim	
Flst.-Nr. 177	0,29 ha
Summen	0,29 ha

4.5. Kommunale Entwicklungsziele für Sonderbauflächen

Sonderbaufläche „Reiterhof“

Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde für das Vorhaben „Errichtung einer Reithalle, Bergehalle, eines Ponystalles und Aufenthaltsraumes sowie eines Parkplatzes“ im April 2019 eine Baugenehmigung erteilt. Die zuständigen Fachbehörde des Landratsamts, darunter die Naturschutzbehörde und das Landwirtschaftsamt, wurden beteiligt.

Zum Bauantrag wurde vom Büro 365° freiraum + umwelt mit Datum vom 29.01.2019 eine Eingriffs-/ Kompensationsbilanz vorgelegt. Auf dieser Basis hat die Naturschutzbehörde Tuttlingen, die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen als Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung festgesetzt.

Aufgrund der zwischenzeitlich genehmigten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, in Verbindung mit einer künftigen Weiterentwicklung des Betriebes, ist im *Flächennutzungsplan 2037* die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Reiterhof“ als Bestandsfläche erforderlich. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Reiterhofes sollen nicht durch eine Darstellung von Teilflächen als Grünfläche eingeschränkt werden.

Der Mitgliedsgemeinde wird empfohlen, die künftige bauliche Entwicklung möglichst im Umfeld bereits bestehender Baukörper zu realisieren.

4.5.1. Neuausweisungen von Sonderbauflächen

Geplante Neuausweisungen von Sonderbauflächen in Talheim	
S „Reiterhof“	4,67 ha
Summen	4,67 ha

4.5.2. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037

Gemeinde Talheim	Plandarstellung
<p>Sonderbaufläche „Abfallzentrum Talheim“</p> <p>Nachrichtliche Übernahme der Darstellung aus dem im Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) befindlichen <i>Flächennutzungsplan 2020 - 4. Fortschreibung Sonderbaufläche Abfallzentrum Talheim</i>.</p> <p>Sonderbauflächen Schuppegebiete „Niedere Wiesen“ und „Vor Eberlen“</p> <p><i>FNP 2020 - 2. Fortschreibung:</i> geplante Sonderbauflächen <i>FNP 2037:</i> bestehende Sonderbaufläche</p> <p>Nachrichtliche Übernahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schuppegebiete ‚Niedere Wiesen‘ und ‚Vor Eberlen‘“ als bestehende Sonderbauflächen.</p> <p>Sonderbaufläche „Reiterhof“</p> <p><i>FNP 2020 - 2. Fortschreibung:</i> Landwirtschaftlicher Betrieb / Hofstelle <i>FNP 2037:</i> bestehende Sonderbaufläche „Reiterhof“</p> <p>Nachrichtliche Übernahme der bisherigen Hofstelle „Haldenhof“ mit Reithallen und Reiteinrichtungen als Sonderbaufläche "Reiterhof"</p> <p>Auf den Flst.-Nrn. 994 und 995 in der Gemeinde Talheim hat sich die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in den letzten Jahren zu einem großen Reiterhof entwickelt. Anlässlich einer größeren Baumaßnahme mit einer weiteren Reithalle hat die Baurechtsbehörde aus baurechtlichen Gründen eine Aufnahme des Flurstücks als geplante Sonderbaufläche „Reiterhof“ im Rahmen der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefordert. Dem stimmte die Gemeinde Talheim zu, sodass eine weitere Betriebsentwicklung auf Grundlage einer dann erforderlichen Bauleitplanung möglich ist. Im Rahmen des <i>Flächennutzungsplans 2037</i> wird nun eine 4,67 ha große bestehende Sonderbaufläche „Reiterhof“ dargestellt. Die seitherige Darstellung als landwirtschaftliche Hofstelle entfällt.</p> <p>Änderung Gemischte Baufläche in Gewerbliche Baufläche bei Heidengasse</p> <p><i>FNP 2020 - 2. Fortschreibung:</i> bestehende Gemischte Baufläche <i>FNP 2037:</i> bestehende Gewerbliche Baufläche</p> <p>Jeweils auf Teilflächen der Flst.-Nr. 182 und 178 (Heidengasse) befindet sich ein Palettenwerk. Der FNP 2037 wurde unter Einbeziehung der Heidengasse an die reale Nutzung angepasst und die bisherige Darstellung als bestehende Gemischte Baufläche in eine bestehende Gewerbliche Baufläche geändert. Anlass ist eine geplante Verlegung des Palettenwerks von Tuningen nach Talheim, ca. 0,80 ha.</p>	

4.6. Bauflächenentwicklung in Trossingen

4.6.1. Kommunale Entwicklungsziele Wohnen in Trossingen

In Trossingen vollzieht sich eine außerordentlich dynamische Bevölkerungsentwicklung, vor allem durch einen hohen Zuzug von Familien, darunter zahlreiche EU-Bürger aus osteuropäischen Staaten. Dieser konstant hohe Zuzug von Familien aus den osteuropäischen EU-Staaten nach Trossingen führt zu einem außerordentlich erhöhten Bedarf an Wohnraum.

Auch die Lage der Stadt Trossingen im *Verdichtungsbereich des Ländlichen Raums* und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Villingen-Schwenningen verursacht ein hohes Entwicklungspotenzial und damit auch einen erhöhten Bedarf am Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Zwar verfügt die Stadt bei den im rechtswirksam *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* dargestellten geplanten Wohnbauflächen noch über einige Reserven, jedoch reicht das verbliebene Potential für den bewusst langfristig gewählten Zielhorizont bis 2037 bei weitem nicht aus, um die zu erwartende künftige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnungen befriedigen zu können. Der Gemeinderat hat sich daher entschlossen, auf der gesamten Markung Trossingen und im Stadtteil Schura, die an den Siedlungsbereich räumlich anschließende Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauflächen und / oder als Gemischte Bauflächen untersuchen zu lassen. In der Expertise wurden sowohl eine städtebauliche als auch eine landschaftsplanerische Eignungsprüfung vorgenommen. Mit dem vorläufigen Ergebnis dieser Expertise befasste sich der Gemeinderat in mehreren Sitzungen und im Rahmen einer Klausurtagung sehr intensiv. Im Ergebnis einer umfassenden Diskussion beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.07.2020 dem Gemeinsamen Ausschuss die im FNP-Entwurf vom 10.07.2020 dargestellten Wohnbauflächen und Gemischte Baufläche zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Flächensparende verdichtete Bauweisen

Die Mitgliedsgemeinden sind aufgefordert, bedarfsgerechte Bauleitplanungen durchzuführen und vermehrt auf flächensparende, verdichtete Bauweisen zu achten.

In der jüngsten Vergangenheit hat die Stadt Trossingen mehrere Bebauungspläne zum Zwecke einer **Nachverdichtung** geändert. Neu erstellte Bebauungspläne sehen in erhöhtem Maße auch Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vor. Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser wurden in den letzten Jahren verstärkt in Trossingen gebaut, so unter anderem im Gebiet „Solweg III“ und „Gölten II“.

Der Ortsteil Schura übt neben einer gewünschten Eigenentwicklung für die Kernstadt Trossingen eine wichtige Entlastungsfunktion für die Bereitstellung aktuell und künftig benötigter Wohnbauflächen aus.

Dabei sind heute in Schura die Potentiale für eine Wohnbauentwicklung stark durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. durch Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft deutlich eingeschränkt. In dieser Situation lassen sich derzeit nur zwei, maximal drei potentielle künftige Wohnbaustandorte abgrenzen.

Geplante Wohnbauflächen „Westlich Eschachstraße“ und „Südlich auf Wangen“

Die beiden 3,76 ha und 0,87 ha großen geplanten Wohnbauflächen bilden in Verbindung mit der bereits rechtswirksamen Wohnbaufläche „Albblück II - westliche Teilfläche“ eine Abrundung des Ortsrandes südlich der geplanten Nordrandstraße aus.

Insbesondere die geplante Wohnbaufläche „Südlich auf Wangen“ könnte sich noch im Einflussbereich des Naturbades „Troase“ befinden. Der Stadt Trossingen wird mit Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB empfohlen, im Vorfeld eines Bebauungsplanverfahrens, etwaige Lärmimmissionen im Plangebiet, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen könnten, prüfen zu lassen.

Geplante Wohnbauflächen „Bonnen“ und „Unter dem Solweg“

Unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, aber auch städtebaulicher Erfordernisse im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans, hat sich der Gemeinderat nach der Frühzeitigen Beteiligung intensiv mit den geplanten Wohnbauflächen auseinander gesetzt. Im Ergebnis wurde die geplante Wohnbaufläche „Bonnen“ von 12,18 ha auf 7,53 ha reduziert und die geplante Wohnbaufläche „Unter dem Solweg“ von 7,63 ha auf 3,02 ha verkleinert. Die verbliebenen Flächen „Bonnen“ und „Unter dem Solweg“ bilden eine Einheit und gewährleisten eine gute städtebauliche Erschließung im Anschluss an den bestehenden Wohnbauschwerpunkt der Stadt Trossingen in der Nordstadt.

Der Betrieb des Schotterwerkes am Solweg ist mit der bestehenden und wäre auch mit der geplanten Wohnbauentwicklung im Norden Trossingens nicht mehr vereinbar. Eine mittelfristige Auslagerung des Betriebes wird von Seiten der Stadt Trossingen angestrebt.

Geplante Wohnbauflächen „Nordfeld“

Der Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans, zum 31.12.2037, erfordert neben den geplanten Wohnbauflächen mittlerer Größenordnung zwingend eine größere Entwicklungsfläche. Unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsabständen zu landwirtschaftlichen Hofstellen und aufgrund städtebaulicher und erschließungstechnischer Vorteile ist eine größere zusammenhängende Entwicklungsfläche nur im Bereich der im *FNP 2037* abgegrenzten, im Endausbau ca. 10,40 ha umfassenden geplanten Wohnbaufläche „Nordfeld“ zu finden.

Belange des Immissionsschutzes, hier Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen, wurden Anfang 2022, vom Gutachterbüro IMA Richter & Röckle, Freiburg, für die Gemarkungen Trossingen und Trossingen-Schura untersucht. Der abgegrenzte Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Nordfeld“ befindet sich innerhalb der in der Geruchsmissions-Richtlinie / GIRL für Wohngebiete festgesetzten Grenzwerte für Gerüche.

Verkehrsbedingte Immissionen, hier insbesondere Lärmbelastungen, ausgehend von der südlich des Plangebietes verlaufenden K 5911, werden im Zuge von Bebauungsplanverfahren näher geprüft und entsprechend berücksichtigt.

Geplante Wohnbauflächen „Schindlinger“

Die mit einer Fläche von 4,62 ha neu abgegrenzte geplante Wohnbaufläche „Schindlinger“ ist städtebaulich ebenfalls gut geeignet. Die Flächenabgrenzung rundet den Stadtrand zwischen der Sonderbaufläche „Bundesakademie“ und der bestehenden Wohnbebauung um die Straße „Nordfeld“ und „Hugo-Herrmann-Straße“ ab.

Verkehrsbedingte Immissionen, hier insbesondere Lärmbelastungen, ausgehend von der nördlich des Plangebietes Richtung Aixheim verlaufenden K 5911, sowie mögliche Belastungen durch einen im Umfeld bestehenden holzverarbeitenden Betrieb sind im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens näher zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass das Plangebiet „Schindlinger“ im Bereich einer zu prüfenden Fläche, - Listen-Nr. 15 -, liegt. Hier könnte eine mittelalterliche Siedlung vorhanden sein (mögliche Wüstung des Mittelalters (ca. 8. – 15. Jh.)). Die Denkmalpflege muss das Areal durch Prospektionen untersuchen, um das hier vermutete Denkmal näher eingrenzen zu können.

Geplante Wohnbauflächen „Langwiesen“

Die in der Frühzeitigen Beteiligung noch geplante Gemischte Baufläche „Langwiesen“, 4,96 ha, stand in Verbindung mit einer geplanten Gemischten Baufläche „Grubäcker“, 1,69 ha, und einer Gewerblichen Baufläche „Steinen“ mit 5,22 ha.

Aus landwirtschaftlichen Gründen und aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Gemischte Baufläche „Grubäcker“ nicht weiterverfolgt. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit wird auch die Gewerbliche Baufläche „Steinen“ aus dem FNP 2037 gestrichen.

Dadurch ergibt sich für die geplante Baufläche „Langwiesen“ eine neue Konstellation. Ziel ist nun nicht mehr eine Pufferfunktion zwischen geplantem Gewerbe und bestehendem Wohnen. Das Gebiet „Langwiesen“ kann nun mit einer reduzierten Fläche von 3,27 ha als geplante Wohnbaufläche unmittelbar an das bestehende Wohngebiet anschließen.

Die Stadt Trossingen hat im Rahmen des FNP 2037 ein flächendeckendes Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmissionen erstellen lassen.

Geplante Wohnbauflächen „Am Bogen“

Die beiden geplanten Ergänzungsflächen, zusammen, 1,01 ha, ergänzen das bestehende Wohngebiet „Am Bogen“. Am westlichen Ende der beidseitig bebauten Straße ‚Am Bogen‘ soll eine verkehrliche Wendemöglichkeit entstehen und daran angrenzend Wohngebäude errichtet werden.

Auf der Südseite der Straße ‚Am Bärenwinkel‘ soll eine Bauzeile für bei beidseitige Bebauung der Wohnstraße eingerichtet werden. Erschließungstechnisch stellt dies eine flächensparende Lösung dar.

Die in der Frühzeitigen Beteiligung noch als geplante Gemischte Baufläche dargestellte dritte Teilfläche in dem Gebiet, soll der Ansiedlung eines Hotels gewidmet werden. Die 0,95 ha umfassende Fläche wird im weiteren Verfahren als Sonderbaufläche „Hotel“ geführt (siehe dort).

Das Wasserwirtschaftsamt teilt mit, dass sich der östliche Teil des Plangebietes im Bereich der Ablagerung „Kesselsteig“ befindet. Es wird vermutet, dass „hier überwiegend Erdaushub abgelagert“ wurde. Nicht ausgeschlossen wird jedoch auch eine Deponierung von möglicherweise teerhaltigem Straßenaufbruch oder von Bauschutt. Es muss daher mit Aushub gerechnet werden, der nicht auf einer Erddeponie beseitigt oder anderweitig verwertet werden kann. Ferner muss mit Setzungen gerechnet werden.

Gepl. Gemischte Baufläche „Kesselsteige“ und gepl. Gewerbliche Baufläche „Kesselsteige“

- Siehe Kap. 4.6.2 Kommunale Entwicklungsziele Gewerbe in Trossingen.

Geplante Wohnbaufläche „Hohenbergstraße“ im Stadtteil Schura

Das 0,39 ha große Plangebiet bietet 3 Bauplätze. Die Erschließung erfolgt über die Hohenbergstraße, die dadurch eine beidseitige Bebauung erhält. Die Gebietsausweisung rundet die Ortslage im Nordwesten ab.

Geplante Wohnbaufläche „Brühl V“ im Stadtteil Schura

Die 5,33 ha umfassende geplante Wohnbaufläche „Brühl V“ bindet an des östlichen Ortsrand an. Im Süden stößt das Plangebiet an die K 5914 (Espachstraße) Richtung Gunningen sowie an die bereits rechtswirksame 0,60 ha große geplante Wohnbaufläche Brühl IV an. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Friedhof an. Für den Planungszeitraum stellt die geplante Wohnbaufläche „Brühl V“ in Verbindung mit geplanten Wohnbaufläche „Brühl V“ eine städtebaulich und wohnqualitativ gute Wohnbauentwicklung in Aussicht.

Auch für die rückwärtigen Gärten der bisher einzeilig entlang der Espachstraße bebauten Grundstücke (Gemischte Baufläche) bietet sich die Möglichkeit, diese von Norden her zu erschließen.

Geplante Wohnbaufläche „Rämlesbühl“ im Stadtteil Schura

Im Südosten der Ortslage wurde eine zweite, 3,88 ha große geplante Wohnbaufläche „Rämlesbühl“ im *FNP 2037* dargestellt. Die Flächenausweisung zielt im Planungszeitraum des *FNP 2037* auf eine längerfristige Option ab. Die leichte Nordhanglage ist gut zu erschließen und zu bebauen, hat jedoch Expositions Nachteile gegenüber der geplanten Wohnbaufläche „Brühl V“. Erschlossen werden kann das Plangebiet von Süden her über die Christian-Burgbacher-Straße und im Norden über den Wetteäckerweg.

Der Mitgliedsgemeinde wird aufgrund des im Süden angrenzenden Gewerbegebietes empfohlen, zu gegebener Zeit mögliche Immissionskonflikte, hier Belästigungen durch Lärm, im Bereich der geplanten Wohnbaufläche zu prüfen und gegebenenfalls im Rahmen eines Bebauungsplans geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen. Zu möglichen Geruchsbelästigungen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Rämlesbühl“ hat die Stadt Trossingen ein flächendeckendes Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmissionen erstellen lassen.

Änderung der geplanten Wohnbaufläche „Kiehnpark“ in eine Grünfläche

Die im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020- 2 Fortschreibung* dargestellte geplante Wohnbaufläche „Kiehnpark“ mit 8,31 ha Fläche, darin enthalten 2 kleine Waldflächen, soll als geplante Wohnbaufläche nicht weiterverfolgt werden.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt des parkartigen Geländes. Die Änderungen im Bereich Kiehnpark im *FNP 2037* zielen im Wesentlichen auf eine Sicherung des aktuellen Bestandes an Gebäuden, parkartigen Grünflächen, Teichen und Waldflächen ab. Die bisher dort geplante Wohnbaufläche wird aufgehoben.

Reduziert um bestehende Waldflächen (1,73 ha), Stillgewässer (0,16 ha), Fließgewässer (0,10 ha) und den Gebäudebestand (0,71 ha) umfasste die bisherige Nettofläche für eine Wohnbauung 5,61 ha. Auf den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Trossingen werden 5,61 ha als Ausgleichsfläche angerechnet.

Änderung der geplanten Wohnbaufläche „Konrad-Adenauer-Straße“ in eine Fläche für den Gemeinbedarf

S. Kap 4.6.6 Flächen für den Gemeinbedarf.

Geplante Gemischte Baufläche „Obere Breite“ im Stadtteil Schura

Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung noch im Entwurf des *FNP 2037* enthaltene geplante , 1,41 ha umfassende Gemischte Baufläche „Am Ziegelweg“ wurde aufgrund von Geruchsbelastungen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen nicht weiter verfolgt.

Langfristig betrachtet können sich bei einer Aufgabe bzw. Nichtwiederaufnahme einer Tierhaltung auf der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle im Gewann *Obere Breite* Möglichkeiten für eine Ortsentwicklung ergeben.

Die Erschließung könnte dann von Norden her über den Breitwiesenweg erfolgen.

Bestehende Gemischte Baufläche auf den Flst.-Nrn. 293 und 293/2“ im Stadtteil Schura

Flst.-Nr. 293 wurde seinerzeit in die Flst.-Nrn. 293 und 293/2 aufgeteilt. Im rechtswirksamen *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* ist der heutige Flurstücksteil mit der Flst.-Nr. 293 (Hofstelle) bereits als bestehende Gemischte Baufläche enthalten. Flst.-Nr. 293/2 galt im rechtswirksamen FNP bisher als landwirtschaftliche Fläche. Das auf der Südseite des Schönbachs befindliche Grundstück, zwischen den benachbarten bebauten Grundstücken Nrn. 62/1, 63, 65 und 64/2 im Westen und dem bebauten landwirtschaftlichen Anwesen im Osten gelegen, ist heute mit einer Scheune bebaut. Das 2.042 m² große Grundstück würde als langfristige Option eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes ergeben und könnte dann als unbebauter Innenbereich betrachtet werden. Von der Fläche sind entlang des Schönbachs, neben dem Gewässerrandstreifen, auch weitere Überschwemmungsflächen im HQ_{extrem}-Bereich zu berücksichtigen.

4.6.2. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Trossingen

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen in Trossingen mit Stadtteil Schura		
Wohnbauflächen in Trossingen	in ha	28,02 ha
W Westlich Eschachstraße	3,76	
W Südlich Auf Wangen	0,87	
W Bonnen	7,53	

W Unter dem Solweg		3,02	
W Nordfeld		10,40	
W Schindlinger		4,62	
W Langwiesen		3,72	
W Am Bogen		1,01	
<u>Nutzungsumwandlungen rechtswirksamer Wohnbauflächen</u>			
W Kiehn-Park	Umwandlung der 8,63 ha großen geplanten Wohnbaufläche, davon ca. 5,61 ha potentiell bebaubare Wohnbauflächen, in eine Parkanlage.	-5,61	
W Konrad-Adenauer-Straße	1,3 ha, Umwandlung in Fläche für den Gemeinbedarf	-1,30	
Wohnbauflächen in Schura		in ha	9,60 ha
W Hohenbergstraße		0,39	
W Brühl V		5,33	
W Rämlesbühl		3,88	
Gemischte Bauflächen in Trossingen		anrechenbar zu ½ in ha	1,50 ha
M Kesselsteige	3,00	1,50	
Gemischte Bauflächen in Schura		anrechenbar zu ½ in ha	0,00 ha
keine			
Summen			39,12 ha
abzgl. ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen zum Zieljahr 2037			66,80 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen			27,68 ha
davon abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gem. Tabelle 3.3.4			-11,74 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen - Saldo			15,94 ha

4.6.3. Kommunale Entwicklungsziele Gewerbe in Trossingen

Die Summe geplanter Gewerblicher Bauflächen im Rahmen des *FNP 2037* innerhalb der VG Trossingen beträgt 20,05 ha, davon entfallen 19,70 ha auf die Stadt Trossingen.

Gewerbliche Reservebauflächen im Bestand (Baulücken)

Neben der Bereitstellung von großen Flächeneinheiten zur die Ansiedlung großer und flächenintensiver Unternehmen im „IKG Neuen“ benötigt die Stadt Trossingen dringend im Umfeld städtischer Gewerbegebiete weitere Entwicklungsflächen. Im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* umfasste die gewerbliche Bauflächenreserve im Stadtgebiet Trossingen noch eine Bruttofläche von 12,92 ha und im Stadtteil Schura von 2,31 ha. Die Reserve an gewerblichen Bauflächen (Baulücken) hat sich deutlich reduziert, so dass im aktuellen *FNP 2037* nur noch 2,27 ha gewerbliche Reserveflächen in Trossingen und 0,83 ha Reserveflächen in Schura, enthalten sind. Reserveflächen im „Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen II“ sind darin nicht enthalten.

Nachverdichtung und sinnvolle Arrondierung im Bereich vorhandener Gewerbegebiete

Zur Schonung von Flächenressourcen hat die Stadt ein hohes Interesse an einer verdichteten und nachhaltigen Nutzung besiedelter Gewerbebauflächen. So wurde beispielsweise der Bebauungsplan „Hirschweiden III“ geändert und dabei die zulässige Gebäudehöhe von 12 m auf 22 m angehoben.

Bei den nachstehenden Erläuterungen zu geplanten Gewerblichen Bauflächen handelt es sich ganz überwiegend um sinnvolle Arrondierungen vorhandener Gewerbeflächen zur Entwicklung der dort bereits ansässigen Unternehmen. Ohne diese Arrondierungen käme es in vielen Fällen zu Neuausweisungen von Zweitstandorten, auch außerhalb der Markung Trossingen, oder im Einzelfall sogar zu Betriebsverlagerungen. Dies wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung auch von einigen Behörden so gesehen.

Zur effizienten Nutzung von bestehenden und geplanten Gewerblichen Baufläche bzw. Gewerbe- und Industriegebieten, die den Verbrauch unbebauter Flächen deutlich reduzieren soll, - vgl. Kap. 6.4.1 *Ausnutzung von Flächen in Gewerbegebieten*.

Interkommunale Gewerbegebiete „Neuen II und Neuen III“

Im „Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen II“, ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Trossingen und der Gemeinde Durchhausen, steht, nach Ansiedlung eines größeren Unternehmens aktuell nur noch eine begrenzte gewerbliche Baufläche für die Nachfrage nach großflächigen Gewerbegrundstücken zur Verfügung.

Aufgrund der Nachfrage und einer verkehrsgünstigen Lage entwickelt der Zweckverband derzeit, angrenzend an das bestehende „IKG Neuen“, eine ca. 23 ha umfassende Erweiterung des Gewerbebestandes. Der Bebauungsplan „**Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III**“ befindet sich im Verfahren. Standortgemeinde der Erweiterungsfläche ist Durchhausen.

Da der Bebauungsplan „Neuen III“ nicht aus dem *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* entwickelt werden konnte, führt die VG Trossingen derzeit den *FNP 2020 - 3. Fortschreibung „Neuen III“* im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch.

Von Seiten des Netzbetreibers, der Netze BW GmbH, erging folgender Hinweis. Südwestlich der 110 kV-Leitung Trossingen - Tuttlingen, LA 0911 (Mast 12 – 13) ist das „Interkommunale

Gewerbegebiet NEUEN III“ vorgesehen. Die 110-KV-Leitung, einschließlich des-Schutzstreifen, liegt teilweise innerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sofern im Bereich der Leitungsanlage Bauflächen entstehen sollen oder sonstige Planungen anstehen, ist zu berücksichtigen, dass im Schutzstreifen der Leitungsanlage eine bauliche oder sonstige Nutzung nur eingeschränkt und nur im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber möglich ist.

Neuordnung geplante Gewerbliche Bauflächen „Steppach I und II“ und „Greut“

Eine Sondersituation ergibt sich für die im FNP 2037 neu dargestellten geplanten Gewerblichen Bauflächen „Steppach I - Erw.“ und „Greut“. In rechtsverbindlichen Altbebauungsplänen („Steppach I“ und „Steppach II“) sind diese Bereiche bereits enthalten, dort teilweise als „Aufforstungsflächen“ und „Grünflächen“ dargestellt. Im zeichnerischen Teil des *Flächennutzungsplans 2037* sind diese Flächen mit „G₁“ bis „G₃“ gekennzeichnet und gesondert ausgewiesen. Diese früheren Darstellungen sind jedoch nur als „Angebotsplanungen“ zu verstehen. Sie stellen keinen forst- oder naturschutzrechtlichen Ausgleich dar. Von der Stadt Trossingen wurden die Darstellungen von Aufforstungs- und Grünflächen seinerzeit nicht weiterverfolgt.

Aufgrund aktueller Entwicklungen und unter Berücksichtigung des Altbebauungsplans „Steppach II“ ist eine sinnvolle und zukunftsweisende Neuordnung der geplanten Gewerblichen Baufläche „Greut“ und der in nördlicher Richtung angrenzenden Flächen bis zur Christian-Messner-Straße erforderlich.

Die Hangzone nördlich des bisherigen Plangebietes „Greut“ ist vom rechtsverbindlichen Altbebauungsplan „Steppach II“ überplant. Darin wurden Gewerbeflächen rechtsverbindlich. Im BPlan „Steppach II“ dargestellte Aufforstungsflächen und Grünflächen sind jedoch, wie oben bereits dargelegt, nur als „Angebotsplanungen“ zu verstehen. Sie wurden nicht rechtsverbindlich und in der Folge weder von den zuständigen Behörden noch von der Stadt Trossingen weiterverfolgt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung aus dem Jahr 2006 für eine ca. 0,5 ha große Waldfläche liegt vor.

Ziel der Stadt Trossingen ist es, im Flächennutzungsplan 2037 eine sinnvolle Neuordnung des Gebietes zwischen der Christian-Messner-Straße und dem Gewerbegebiet „Hirschweiden“ vorzubereiten. Dazu wurden im BPlan „Steppach II“ rechtsverbindlich ausgewiesene Gewerbeflächen als Bestand übernommen. Grünflächen wurden den schwer überbaubaren, etwas steileren Hangzonen zugeordnet und sollen dort künftig einer extensiven Bewirtschaftung unterzogen werden. Weitere bebaubare Flächen wurden als geplante Gewerbliche Bauflächen in den *FNP 2037* aufgenommen und dort mit der bisherigen geplanten Gewerblichen Baufläche „Greut“ zusammengefasst.

Die in zwei Teilflächen dargestellte **geplante Gewerbliche Baufläche „Greut“** umfasst 7,30 ha. Die Hangzone nördlich des bisherigen Plangebietes (Altbebauungsplan „Steppach II“) wurde im *FNP 2037* neu geordnet. Das Plangebiet „Greut“ wurde dabei verändert (s. Planzeichnung). Bei den Flächen handelt es sich um Grundstücke der Stadt Trossingen. Diese sind aufgrund der Hanglage schwer zu bewirtschaften.

Die geplante Gewerbliche Baufläche „Greut“ stellt eine Angebotsfläche für die Umsiedlung örtlicher Betriebe sowie für Neuansiedlungen von Unternehmen dar. Von Süden her kann einer Erschließung über die Werner-von-Siemens-Straße erfolgen. Vorgesehen ist auch eine Direktanbindung an die Christian-Messner-Straße.

Durch das Plangebiet „Greut“ verläuft die 110 kV-Leitung Dotternhausen - Trossingen, LA 0901. Ein Leitungsmast (Nr. 95) steht inmitten der westlichen Teilfläche. Hierzu teilt die Netze BW GmbH als Netzbetreiber mit, dass zur Erneuerung, zum Betrieb und zur Instandhaltung des Mastes dauerhaft sicher gestellt werden muss, dass das bestehende Gelände in einem Abstand von mindestens 23 m von der Mastmitte nicht mit Gebäuden bebaut wird. Weiterhin muss eine Zufahrt zum Maststandort für Lastkraftwagen möglich sein (*Bemessungsfahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287*).

Als Ergebnis der oben erläuterten Neuordnung des Gesamtgebietes wurden nördlich der Christian-Messner-Straße die nunmehr als **geplante Gewerbliche Baufläche „Steppach I - Erweiterung“** bezeichneten beiden Teilflächen von 2,41 ha im Osten und 0,29 ha im Westen im FNP dargestellt.

Für die größere Teilfläche liegt ein Erweiterungswunsch des westlich davon angesiedelten Unternehmens, das Spielwaren vermarktet, bei der Stadt Trossingen vor. Eine Erschließungsoption ist bereits vorhanden. Vorteile einer gewerblichen Entwicklung entlang der Christian-Messner-Straße, im westlichen Stadtgebiet, liegen darin, dass ein schneller Anschluss an die BAB A81 gegeben ist, sodass für den Richtung A81 / B27 und B523 gerichteten Verkehr Wohnnutzungen im Stadtgebiet nicht tangiert werden.

Belange des Naturschutzes

Bei einer baulichen Entwicklung der geplanten Gewerblichen Baufläche „Greut“ ist zu beachten, dass dort, auf Flst. Nr. 883/22, im Rahmen des Bebauungsplans „Hirschweiden III“ eine Ersatzmaßnahme E4 festgesetzt ist (siehe nächster Absatz). Bei einer baulichen Entwicklung im Gebiet „Greut“ ist für die Ersatzmaßnahme E4 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu berücksichtigen.

Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan „Hirschweiden III“ sind im Süden des Plangebiets, auf den Flst. Nr. 883/1, 883/22 und 865, geplant. Es handelt sich um die Ersatzmaßnahme E4 „Pflanzung von Hochhecken im Wechsel mit kurzen Baumreihen und großkronigen Bäumen an nördlichen Ortsrand des Gewerbegebiets Steppach II“, in 3 Abschnitten mit 180, 190 und 375 m Länge. Die ursprünglich geplante Ersatzmaßnahme E4 kann nur auf einem Teilbereich (4.000 m²) umgesetzt werden. Als Ersatz für die nicht umsetzbaren Ausgleichsflächen E3 und E4 des Bebauungsplans „Hirschweiden III“ wurde eine Ökotoßmaßnahme mit 19.800 ÖP angerechnet. Innerhalb des geplanten Baugebiets „Hirschweiden III“ könnte noch eine verbleibende Ausgleichsverpflichtung für Teilflächen der Maßnahme E4 bestehen.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Teufelsgurgel - westliche Erweiterung“ und geplante Gewerbliche Baufläche „Teufelsgurgel - südliche Erweiterung“

Vor einigen Jahren hat das Unternehmen, das im Werkzeugmaschinenbau tätig ist und hochpräzise Schleifautomaten fertigt, aufgrund einer expandierenden Auftragslage seinen gesamten Betrieb vom Altstandort in Trossingen in die sogenannte „Teufelsgurgel“, einem ehemaligen Stockcar-Gelände (Autorennen) verlagert. Anwendungen finden sich in der Produktion von Zerspannungswerkzeuge, in der Medizintechnik und der Luft- und Raumfahrttechnik. Zwischenzeitlich hat sich das Unternehmen auch am neuen Standort weiterentwickelt. Mit der Realisierung eines aktuell in Planung befindlichen Bauvorhabens bietet der Standort „Teufelsgurgel“ dem weiterhin expansiven Unternehmen keine Erweiterungsflächen mehr.

Die Stadt Trossingen räumt dem wichtigen Unternehmen und Arbeitgeber mit den beiden geplanten Gewerblichen Baufläche „Teufelsgurgel - westliche Erweiterung“ mit 0,77 ha und „Teufelsgurgel - südliche Erweiterung“ mit 0,84 ha die benötigten Freiräume für eine mittel- bis langfristige betriebliche Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes in Trossingen ein.

Beide geplanten Erweiterungsflächen sind innerbetrieblich erschlossen oder binden unmittelbar an die Adelbert-Haas-Straße an, sodass kein weiterer öffentlicher Erschließungsaufwand entsteht.

Belange des Naturschutzes

Entlang des im Westen verlaufenden Weigenbaches wurde ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Teufelsgurgel“, Satzungsbeschluss 10.10.2011, wurde im Grünordnungsplan und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Südseite der Adelbert-Haas-Straße eine Ersatzmaßnahme E6 *Pflanzung einer Hecke entlang der Zufahrt „Im Sandbruch“ - betroffene Flst.-Nrn. 886/2, 949* auf einer Fläche von 600 qm festgesetzt. Im Rahmen eines künftigen Bebauungsplans „Teufelsgurgel - südl. Erweiterung“ ist die Ersatzmaßnahme anderweitig auszugleichen.

Forstliche Belange

Der Geltungsbereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Teufelsgurgel - südliche Erweiterung“ umfasst Wald in Sinne des § 2 LWaldG. Ein Eingriff in diese Waldflächen erfordert einen forstrechtlichen Ausgleich nach § 9 LWaldG.

In künftigen Bebauungsplanverfahren zu den geplanten Bauflächen ist der Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine forstrechtliche Genehmigung im Rahmen einer Waldumwandlungserklärung zu beantragen.

Die im Geltungsbereich betroffene Waldfläche (Dist. 1, Abt. 1 r1) befinden sich im Eigentum der Stadt Trossingen (Flst.-Nr. 886/0). Bei der Waldfläche handelt es sich nach Auskunft der Forstdirektion Freiburg „um einen ca. 5- jährigen Fichten-Jungbestand mit Tanne, Stieleiche und Bergahorn in trupp- bis horstweiser Mischung.“

Nach der Waldfunktionenkartierung ist der Geltungsbereich als Erholungswald der Stufe 2 ausgewiesen

Unbefristete und rechtskräftig bestehende Bergbauberechtigung

Nach der Fachstellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vom 06.10.2020 befinden sich westlich von Trossingen, im Bereich der Gewerbeflächendarstellungen „Teufelsgurgel – westliche Erweiterung“, „Teufelsgurgel – südliche Erweiterung“ und „Steppach II – nordwestliche Erweiterung“ Teile mit einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt.

Die Abgrenzungen der Bergbauberechtigung sind im FNP 2037 dargestellt. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 5.1 Bergbauberechtigung.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Hirschweiden II - westliche Ergänzung“

Bei der geplanten 0,30 ha umfassenden Gewerblichen Baufläche „Hirschweiden II - westliche Ergänzung“ handelt es sich um eine Erweiterungsfläche für den dort ansässigen Betrieb. Das Unternehmen ist seit dem 15.06.2020 in Trossingen ansässig. Aufgabenschwerpunkt ist die Entsorgung von Speiseresten und überlagerten Lebensmitteln sowie ihre Verwertung zu nachhaltiger Energie. Der Personalbestand am Standort Trossingen liegt zwischen 20 und 40 Mitarbeiter.

Die Erweiterungsfläche benötigt keine öffentliche Erschließung, da sie bereits innerbetrieblich angeschlossen ist. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt Trossingen.

In einem künftigen Bebauungsplanverfahren zu der geplanten Baufläche ist der Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine forstrechtliche Genehmigung im Rahmen einer Waldumwandlungserklärung zu beantragen.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Hirschweiden II - westliche Teilfläche“

Es handelt sich um eine 0,93 ha große geplante Gewerbliche Baufläche, die als Erweiterungsfläche für den angrenzend bereits angesiedelten Betrieb dienen soll. Das Unternehmen, mit Wurzeln im Schwarzwald, bezeichnet sich als „*weltweit führenden Hersteller von Zahnrad- und Getriebetechnik*“, darunter Planetengetriebe.

Auch diese Erweiterungsfläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Trossingen. Sie bedarf keiner öffentlichen Erschließung, da auch hier bereits eine innerbetriebliche Erschließung besteht.

In einem künftigen Bebauungsplanverfahren zu der geplanten Baufläche ist der Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine forstrechtliche Genehmigung im Rahmen einer Waldumwandlungserklärung zu beantragen.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Steppach II - südliche Erweiterung“

Der konkrete Erweiterungsbedarf des bereits ansässigen Betriebes, der schwerpunktmäßig Mess- und Steuerungssysteme für die Automatisierungstechnik herstellt, resultiert aus einer expansiven Entwicklung des Unternehmens in der jüngsten Vergangenheit.

Topografisch sind die räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten um den Unternehmensstandort eng begrenzt. Die geplante Gewerbliche Erweiterungsfläche „Steppach II - südliche Erweiterung“ von 0,85 ha gliedert sich südlich an die öffentliche Erschließungsstraße „Eglishalde“ an, benötigt somit keine zusätzliche öffentliche Erschließung. Auf der Nordseite der Eglishalde befindet sich das bisherige Betriebsgelände.

Belange des Naturschutzes

Südlich der Eglishalde ist zum Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“, im Rahmen der zugehörigen Ersatzmaßnahme E8 „Waldtümpel Eglishalde“ ein Waldtümpel erstellt worden. Der Tümpel und sein Umfeld überschneiden sich mit der geplanten Gewerblichen Baufläche „Steppach II - südliche Erweiterung“. Für den Wegfall des Tümpels bei einer baulichen Entwicklung „Steppach II - südliche Erweiterung“ ist eine naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich und herzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ ist weiterhin eine Ersatzmaßnahme E10 der „*Aufbau eines Waldtraufs auf vorgelagerter Grünlandparzelle*“ mit

einer Fläche von 2.200 qm auf Flst.-Nr. 883/1 festgesetzt. Diese Ersatzmaßnahme grenzt an die geplante Gewerbliche Baufläche „Steppach II - südliche Erweiterung“ an, ohne sich jedoch zu überschneiden. Bei der Entwicklung des Plangebietes sind die genannten Ersatzmaßnahmen naturschutzrechtliche zu berücksichtigen.

Forstliche Belange

Der Geltungsbereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Steppach II – südliche Erweiterung“ umfasst Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Der Eingriff in diese Waldflächen erfordert einen forstrechtlichen Ausgleich nach § 9 LWaldG.

Weiterhin ist in einem künftigen Bebauungsplanverfahren der Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO zu berücksichtigen. Eine forstrechtliche Genehmigung im Rahmen einer Waldumwandlungserklärung ist zu beantragen. Weiterhin ist der erforderliche Waldabstand von 30 m zum Plangebiet zu berücksichtigen.

Die Forstdirektion Freiburg teilt mit, dass sich die vom Geltungsbereich betroffene Waldfläche (Distr. 1, Abt. 2 t2 und r11/2) im Eigentum der Stadt Trossingen (Flst.-Nr. 886/0) befindet. „Bei der Waldfläche handelt es sich vornehmlich um eine ca. 20-jährige Tannen-Dickung mit Fichte Buche und Bergahorn in Einzelmischung. Im Osten schließt sich ein in Verjüngung befindliches ca. 100-jähriges Fichtenbaumholz an.“

Nach der Waldfunktionenkartierung ist der Geltungsbereich als Erholungswald der Stufe 2 ausgewiesen.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Steppach II - nordwestliche Erweiterung“

Das vorstehend bereits bezeichnete sehr expansive Unternehmen für Mess- und Steuerungssysteme für die Automatisierungstechnik führt derzeit ein großes Bauvorhaben durch. Mit diesem Bauvorhaben sind am Unternehmensstandort alle Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Neben der geplanten Gewerblichen Baufläche „Steppach II - südliche Erweiterung“ benötigt der Betrieb eine weitere kompakte Erweiterungsfläche im Westen.

Belange des Naturschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ ist im Bereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Steppach II – nordwestliche Erweiterung“ eine Ersatzmaßnahme auf Flst Nr. 886, Gemarkung Trossingen festgesetzt worden: Maßnahme E8 – „*Aufbau eines Waldtraufs auf vorgelagertem Grünland*“, 1.600 qm. Im Falle einer baulichen Entwicklung der 1,36 ha großen Erweiterungsfläche ist damalige Ersatzmaßnahme zu berücksichtigen und auszugleichen.

Forstliche Belange

Bei der 1,36 ha umfassenden Gewerblichen Baufläche „Steppach II - nordwestliche Erweiterung“ handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Ein Eingriff in diese Waldflächen erfordert einen forstrechtlichen Ausgleich nach § 9 LWaldG.

Die im Geltungsbereich betroffene Waldfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Trossingen (Flst.-Nr. 886/0). Nach Angaben der Forstdirektion Freiburg handelt es sich bei diesen Waldflächen (Distr. 1, Abt. 1 t13 und t2) „vornehmlich um ein ca. 130-jähriges Tannen-Fichten-Altholz, das sich westlich an das bestehende Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Steppach II“) anschließt.

Im Süden verjüngt sich die Waldfläche in einen ca. 15-jährigen Jungbestand aus Tanne, Fichte Esche und Kirsche.“

Nach der Waldfunktionenkartierung ist der Geltungsbereich als Erholungswald der Stufe 2 ausgewiesen.

In einem künftigen Bebauungsplanverfahren zu der geplanten Baufläche ist der Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine forstrechtliche Genehmigung im Rahmen einer Waldumwandlungserklärung zu beantragen.

Unbefristete und rechtskräftig bestehende Bergbauberechtigung

Nach der Fachstellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vom 06.10.2020 befinden sich westlich von Trossingen, im Bereich der Gewerbeflächendarstellungen „Teufelsgurgel – westliche Erweiterung“, „Teufelsgurgel – südliche Erweiterung“ und „Steppach II – nordwestliche Erweiterung“ Teile mit einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt.

Die Abgrenzungen der Bergbauberechtigung sind im FNP 2037 dargestellt. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 5.1 Bergbauberechtigung.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Kesselsteige“ und Gemischte Baufläche „Kesselsteige“

In Ermangelung ausreichender Gewerblicher Bauflächen bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans im Jahr 2037 wurde an einem neuen Standort, im Südwesten des heutigen Stadtrandes, eine geplante Gewerbliche Baufläche „Kesselsteige“ mit 3,15 ha im *FNP 2037* dargestellt. Sie steht räumlich in Verbindung mit einer dem heutigen Ortsrand und damit der Wohnbebauung zugewandten Gemischten Baufläche „Kesselsteige“ mit 3,00 ha. Die Gemischte Baufläche fungiert als Pufferfläche zu den östlich der Heinz-Mecherlein-Straße angrenzenden Wohnnutzungen.

Die Gebiete sollen der Ansiedlung von Betrieben mit geringem Flächenbedarf, beispielsweise Handwerksbetrieben, medizintechnische Unternehmen etc., dienen, dabei innerhalb der Gemischten Baufläche auch einem adäquaten Anteil an Wohnnutzungen (v.a. Betriebsinhaber*innen mit ihren Familien) beinhalten.

Die Erschließung erfolgt separat über die Heinz-Mecherlein-Straße (Umgehungsstraße nach Schura). Die Polizeidirektion Konstanz weist darauf hin, der zur Anbindung des Plangebietes an die Heinz-Mecherlein-Straße eine Linksabbiegespur notwendig werden kann.

In künftigen Bebauungsplanverfahren zu den geplanten Bauflächen ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO ein Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen.

4.6.4. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Trossingen

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Trossingen	
Greut	7,30 ha
Teufelsgurgel - westliche Erweiterung	0,77 ha
Teufelsgurgel - südliche Erweiterung	0,84 ha
Steppach II - nordwestliche Erweiterung	1,36 ha
Steppach II - südliche Erweiterung	0,85 ha
Steppach I - Erweiterung (2. Teilflächen)	2,70 ha
Hirschweiden II - westliche Ergänzung	0,30 ha
Hirschweiden II - westliche Teilfläche	0,93 ha
Kesselsteige (Gewerbliche Baufläche)	3,15 ha
Kesselsteige (Gemischte Baufläche zu 1/2)	1,50 ha
Summen	19,70 ha

4.6.5. Kommunale Entwicklungsziele Sondergebiete in Trossingen

Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“

Der im Bereich der geplanten Sonderbaufläche seit Jahren ansässige Lebensmittelmarkt ist veraltet. Der Betreiber plant dazu einen Neubau mit gleichzeitiger Modernisierung und einer Ausweitung der Verkaufsfläche. Innerhalb des bisherigen Gewerbegebietes entsteht ein großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stadt Trossingen unterstützt das Vorhaben und wandelt deshalb im Rahmen des *Flächennutzungsplans 2037* an der Christian-Messner-Straße eine Gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ von 0,84 ha um.

Die geplante Sonderbaufläche befindet sich in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.7.2 des Regionalplans). Das Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Raumordnungsbehörde, weist darauf hin, dass im Zuge des Planvorhabens das Beeinträchtigerungsverbot und das Kongruenzgebot berücksichtigt werden müssen.

Sonderbaufläche „Am Bogen“

An einem Sonderstandort an der K 5916 Tuningen Straße soll eine Hotelanlage entstehen. Diese wurde als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO im *Flächennutzungsplan 2037* dargestellt.

Sonderbaufläche „Bundesakademie“

Die Fläche der *Bundesakademie für musikalische Jugendbildung Trossingen* im Nordosten des Stadtgebietes ist im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung*, zusammen mit der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung, als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche der Bundesakademie von ca. 3,83 ha und die Bedeutung und Eigenständigkeit der Akademie erfordern hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Darstellung als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO. Diese Korrektur wurde jetzt im *FNP 2037* vollzogen.

Sonderbaufläche „Dr. Karl-Hohner-Heim“

Im *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* noch als Wohnbaufläche dargestellt, hebt die Stadt Trossingen mit der Darstellung als bestehende Sonderbaufläche „Dr. Karl-Hohner-Heim“, die 1,28 ha umfassende große Fläche und eigenständige städtebauliche Struktur des Altenzentrums mit Kurzzeit- und Vollzeitpflege hervor.

Solarpark „Löhle“

Die Stadt Trossingen hätte mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage im Bereich des Altdeponie „Löhle“ gerne einen Beitrag zur nachhaltigen Stromerzeugung erbracht. Die Anforderungen von Seiten der Behörden, um am geplanten Standort eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zur errichten, sind jedoch vielfältig und in ihrer Gesamtheit sehr aufwändig.

- Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet
- Erfassung von Waldflächen
- ggf. Waldumwandlungserklärung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Auswirkungen auf benachbarte geschützte Biotope
- Untersuchung des Deponiekörpers
- Problematische Entwässerung des Müllkörpers

Auf die dem Klimaschutz dienende Erzeugung erneuerbarer Energie aus Photovoltaik muss deshalb verzichtet werden. Die im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* bereits dargestellte geplante Sonderbaufläche „Löhle“ wird im *FNP 2037* nicht weitergeführt.

4.6.6. Neuausweisungen von Sonderbauflächen in Trossingen

Geplante Neuausweisungen von Sonderbauflächen in Trossingen	
Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ Ausweisung der geplanten Sonderbaufläche ab der Christian-Messner-Straße innerhalb einer bisher im FNP dargestellten bestehenden Gewerblichen Baufläche.	0,84 ha
Sonderbaufläche „Am Bogen“ Ausweisung der geplanten Sonderbaufläche als potentieller Standort für ein Hotel	0,95 ha
Summe	1,79 ha

4.6.7. Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf in Trossingen

Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf in Trossingen	
Umwandlung der bisher geplanten Wohnbaufläche „Konrad-Adenauer-Straße“ in eine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf	1,30 ha
<p>Die im rechtswirksamen <i>Flächennutzungsplan 2020- 2 Fortschreibung</i> dargestellte geplante Wohnbaufläche „Konrad-Adenauer-Straße“ mit 1,30 ha Fläche, wird als geplante Wohnbaufläche nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Fläche wird künftig als Optionsfläche für die Erweiterung des Schulzentrums benötigt und wurde deshalb im <i>FNP 2037</i> in die Fläche für den Gemeinbedarf rund um das Schulzentrum und das Dr. Ernst Hohner Konzerthaus eingebunden.</p>	
Summe	1,30 ha

4.6.8. Neuausweisungen von Flächen für Aufschüttungen in Trossingen

Erweiterung der Erddeponie „Kleiner Heuberg“

Die im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* dargestellte geplante Erweiterungsfläche im Norden der Erddeponie „Kleiner Heuberg“ ist zwischenzeitlich vollzogen und wurde im *FNP 2037* als Bestandsfläche dargestellt.

Es besteht in Trossingen ein anhaltender Bedarf zur Deponierung von Erdaushub. Sinnvollerweise soll örtlich entstehender Aushub auf der Gemarkung und im Bereich der bereits vorbelasteten Erddeponie „Kleiner Heuberg“ deponiert werden. Deshalb wurde im *Flächennutzungsplan 2037* zusätzlich im Nordosten der Erddeponie eine kleine geplante Erweiterungsfläche von 0,82 ha dargestellt.

4.7. Redaktionelle Änderungen Trossingen im Flächennutzungsplan 2037

Stadt Trossingen	Plandarstellung
<p>Wohnbaufläche Solweg III</p> <p><i>FNP 2020 - 2. Fortschreibung:</i> geplante Wohnbaufläche, 2,22 ha; Fläche für den Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und weitere geplante Wohnbauflächen</p> <p><i>FNP 2037:</i> bestehende Wohnbaufläche</p> <p>Übernahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Solweg III“ als bestehende Wohnbaufläche, dadurch Verkleinerung der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ von 1,61 ha auf 1,26 ha, sowie Veränderungen der geplanten Wohnbauflächen „Albblick II - östl. Teilfläche“ von 5,6 ha auf 5,81 ha und „Albblick II - westl. Teilfläche“ von 4,5 ha auf 3,86 ha; in Folge dessen anpassen der geplanten Grünflächen in Zusammenhang mit der geplanten Nordrandstraße.</p> <p>Gemischte Baufläche „beim Nordfeld“</p> <p>Geplante und bestehende Gemischte Baufläche beim „Nordfeld“ (u.a. Fa. Sturm); Anpassung der Abgrenzung an die Vermessung des Kreisverkehrsplatzes und der Nordrandstraße; Verkleinerung von 1.970 qm auf 1.787 qm.</p> <p>Gewerbliche Baufläche „Steppach I“</p> <p>Vollständige nachrichtliche Übernahme der gewerblichen Baugrundstücke und Erschließungsanlagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steppach I“ als bestehende Gewerbliche Bauflächen im <i>FNP 2037</i>.</p> <p>Gewerbliche Baufläche „Steppach II“</p> <p>Vollständige nachrichtliche Übernahme der gewerblichen Baugrundstücke und Erschließungsanlagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steppach I“ als bestehende Gewerbliche Bauflächen im <i>FNP 2037</i>.</p> <p>Grünflächen an der Christian-Messner-Straße und Adelbert-Haas-Straße</p> <p>Anpassen der Grünflächen beiderseits der Adelbert-Haas-Straße an Bebauungsplan „Teufelsgurgel“ und Anpassen der Grünflächen an der Christian-Messner-Straße</p> <p>Landwirtschaftliche Hofstellen im Stadtteil Schura</p> <p>Kennzeichnung von 2 innerörtlichen Hofstellen am Eschweg und Im Winkel und einer weiteren Hofstelle am Breitwiesenweg.</p>	

5. Hinweise der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

5.1. Bergbauberechtigung

Nach der Fachstellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vom 06.10.2020 befinden sich westlich von Trossingen, im Bereich der geplanten Gewerblichen Bauflächen „Teufelsgurgel – westliche Erweiterung“, „Teufelsgurgel – südliche Erweiterung“ und „Steppach II – nordwestliche Erweiterung“ Teile mit einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt.

Die Abgrenzung der Bergbauberechtigung ist im *Flächennutzungsplan 2037* dargestellt.

Das LGRB äußert sich mit folgendem Hinweis:

„Am westlichen Rand des Plangebiets besteht eine öffentlich-rechtliche Bergbauberechtigung nach dem Bundesberggesetz. Es handelt sich hierbei um einen Rechtstitel, der das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung Tätigkeiten genehmigungsbedürftig sind. Gewinnung von Steinsalz umfasst, wobei bergbauliche Tätigkeiten genehmigungsbedürftig sind. Innerhalb der Bergbauberechtigung bestehen für das Plangebiet derzeit keine Bergbauplanungen und sind auch absehbar nicht zu erwarten.“

5.2. Leitungstrassen, Freileitungen und Funkverbindungen

5.2.1. Gashochdruckleitungen

Im räumlichen Geltungsbereich des *Flächennutzungsplan 2037* verläuft die Gashochdruckleitung Deißlingen-Konstanz, (BOD), DN 300/200, der terranets bw GmbH.

Zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebs und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen sind die Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen von bis zu 10 m Breite eingebettet (je 5 m beidseitig der Leitungssachse). Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen verlaufen außerdem Telekommunikationskabel (Betriebszubehör).

Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. Eine Bepflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist im Schutzstreifen nicht zulässig. Geländeneiveauveränderungen und Bepflanzungen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

5.2.2. Freileitungen

Bei den für der überörtlichen Stromversorgung dienenden Trassen der 110-kV-Freileitungen ist zu beachten, dass im Nahbereich der Anlagen eine Nutzung nicht oder nur bedingt zulässig ist. Bei Nutzungen ist das Einvernehmen mit der Netze BW GmbH herzustellen.

Der Schutzstreifen entlang der 110-kV-Freileitungen beträgt jeweils 24,00 m, gemessen von der Leitungsachse. Zur Erneuerung, zum Betrieb und zur Instandhaltung der Masten sind Gebäude in einem Abstand von mindestens 23,00 m zur Mastmitte nicht zulässig. Eine Zufahrt zu den Maststandorten mit Lastkraftwagen ist sicherzustellen. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.

Betroffen sind folgende geplante Gewerblichen Bauflächen:

- „Neuen III“ in Durchhausen
- „Greut“ in Trossingen

und die im *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* bereits rechtswirksam dargestellte Sonderbaufläche

- „Schuppegebiet“ in Durchhausen.

5.2.3. Richtfunkverbindungen

Das Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration Baden-Württemberg, Abteilung 6, Bevölkerungsschutz und Krisenmanagement, Referat 62 · Feuerwehr und Brandschutz weist darauf hin, dass Fachplaner und Bauvorhabenträger bei konkreten Bauvorhaben bei der Autorisierten Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) einen Antrag auf Prüfung stellen können. Die ASDBW prüft stellvertretend eine mögliche Betroffenheit für den TETRA Digitalfunk bzw. für die analogen Richtfunkverbindungen. Die ASDBW empfiehlt sich dazu frühzeitig abzustimmen, da die zu übermittelnden Datensätze maßstabs- und formatgerecht vorliegen müssen.

5.3. Verkehr

5.3.1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Entlang von klassifizierten Straße sind bei Standorten im Außenbereich, entsprechend dem Bundesfernstraßengesetz und dem Straßengesetz Baden-Württemberg, Abstände zum äußeren Rand der Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Bundes- und Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einem Abstand bis zu 20 m nicht errichtet werden (**Anbauverbotszone**). Diese Beschränkung gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen.

Werden bauliche Anlagen längs der Bundes- und Landesstraßen mit einem Abstand bis zu 40 m errichtet (**Anbaubeschränkungszone**), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde.

Bei Gewerbegebieten ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern auf eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an. Ein Verbot von Fremdwerbeanlagen sollte festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Bei Wohn- und Mischgebieten dürfen in der Anbaubeschränkungszone nur Werbeanlagen erstellt werden, die sich am Ort der Leistung befinden.

Generell sind Blendwirkungen auf die Verkehre klassifizierter Straßen auszuschließen.

5.3.2. Bepflanzung und Schutzeinrichtungen

Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen sind zu beachten.

Eine Bepflanzung im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.

Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an den klassifizierten Straßen, die der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dienen, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden.

5.3.3. Verkehrstechnische Anbindung von geplanten Baugebieten

Die Straßenbaubehörde empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung im Hinblick auf die verkehrstechnische Anbindung geplanter Baugebiete außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten.

5.4. Denkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG sind einzuhalten. Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) weist die Denkmalschutzbehörde hin. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6. Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz

6.1. Belange der Landwirtschaft

6.1.1. Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan

Um den Bedarf künftiger Bauflächen sicher zu stellen bedarf es weiterer Flächenausweisungen im *Flächennutzungsplan 2037*. Betroffen von den ausgewiesenen Flächen sind bei einer Realisierung im Rahmen von Bebauungsplänen insbesondere die landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe.

Auch um landwirtschaftliche Flächen zu schonen hat die Stadt Trossingen die Neuausweisung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen gegenüber dem Flächenbedarf deutlich reduziert. Sie beabsichtigt in Trossingen und Schura 44,53 ha geplante Wohnbauflächen (Abzüge

für W Kiehn-Park“ und „Konrad-Adenauer-Straße sind nicht berücksichtigt) und 3,00 ha geplante Gemischte Bauflächen als darzustellen. Die geplanten Gewerblichen Bauflächen werden aktuell mit 19,70 ha dargestellt, darin enthalten 6,38 ha, bei denen sich in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Art der baulichen Nutzung ändern soll. Damit entschärft sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gegenüber der Frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung von Trossingen und Schura deutlich.

6.1.2. Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke

Zur Berücksichtigung einzelbetrieblicher als auch grundlegender landwirtschaftlicher Belange plant die Stadt Trossingen die Einholung relevanter Daten gemäß dem Gemeinsamen Antrag 2021, wie z. B. die betriebliche Flächenausstattung und Art und Umfang der Tierhaltung. Auf Grundlage dieser Daten hat die Stadt Trossingen eine fundierte Entscheidungsmöglichkeit bei Flächeninanspruchnahmen für Bauflächen und auch bei der Vergabe von städtischen Pachtflächen.

Bei der Neuverpachtung kommunaler landwirtschaftlicher Grundstücke wird den Mitgliedsgemeinden empfohlen, soweit möglich, den jeweiligen Flächenverlust und die betriebliche Betroffenheit (Arrondierung, zukunftsfähiger Betrieb etc.) bei der Neuverpachtung kommunaler landwirtschaftlicher Grundstücke zu berücksichtigen. Die Stadt Trossingen plant dazu ein Pachtflächenmanagement.

6.1.3. Verluste landwirtschaftlich genutzter Flächen

Neben der Siedlungsentwicklung werden landwirtschaftliche Flächen auch für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und bei der Inanspruchnahme von Wald für Neuaufforstungen benötigt und umgewidmet.

Die Landwirtschaftsverwaltung weist zunehmend darauf hin, dass bei naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen nicht auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden soll. In der Regel lassen sich Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer Weiterführung der Landbewirtschaftung unter Auflagen umsetzen, z.B. die Einrichtung von Lerchenfenstern im Acker, die Nutzung von Wiesenflächen als extensives Grünland. Ggf. sind dafür Aufwandsentschädigungen zu leisten oder Ertragsrückgänge auszugleichen. Die Mitgliedsgemeinden sind grundsätzlich bemüht, so wenig landwirtschaftliche Flächen wie möglich für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Bei größeren Flächeninanspruchnahmen wird dies allerdings auch in Zukunft nicht vollständig gelingen.

Eingriffe in den Wald sollen aus Sicht der Mitgliedsgemeinden, aus Klimaschutzgründen und aufgrund des ohnehin relativ geringen Waldanteils in der Verwaltungsgemeinschaft so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG bedarf die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung der höheren Forstbehörde. Gemäß Abs. 3 ist der volle oder teilweise Ausgleich nachteiliger Wirkungen

1. in der Nähe als Ersatz eine Neuaufforstung geeigneter Grundstücke innerhalb bestimmter Frist vorzunehmen,
2. ein schützender Bestand zu erhalten,
3. sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen zu treffen.

Die Mitgliedsgemeinden sehen eine Priorität für Neuaufforstungen möglichst auf Flächen, die aus landwirtschaftlicher Sicht keinen substanziellen Verlust wertvoller Nutzflächen darstellen. Darüber hinaus hat der Erhalt schützenswerter Waldflächen Priorität. Um landwirtschaftliche Flächen, die ohnehin den höchsten Anteil künftiger Siedlungsflächen bilden, zu schonen, sollen Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald ein sehr hoher Stellenwert bei der Kompensation von Waldinanspruchnahmen eingeräumt werden.

6.1.4. Flächenbedingte Umwelteffekte

Durch Flächenverluste in der Landwirtschaft können umweltrelevante Folgewirkungen entstehen. So kann es auf den verbleibenden Produktionsflächen zu einer intensiveren Flächenbewirtschaftung kommen.

Bei steigendem Viehbesatz in Relation zu einer sich verringernden Acker- und Grünlandfläche sind erhöhte Zukäufe von Viehfutter erforderlich. Bislang mehr oder weniger geschlossene Betriebskreisläufe werden durch die „Nährstoffimporte“ aufgelöst, sodass es auf landwirtschaftlichen Flächen zu einer erhöhten Ausbringung von Dung und Gülle kommt. Überhöhte Nitratwerte im Grundwasser stellen bereits heute eine Folgewirkung dar.

6.1.5. Betriebswirtschaftliche Aspekte

Flächenverluste können im Hinblick auf bestimmte Agrarförderprogramme für einzelne Betriebe relevant werden.

Das Landwirtschaftsamt teilt mit, das „nach einschlägigen Rechtsprechungen des BVerwG in der Landwirtschaft, ab einem Schwellenwert von > 5% Betriebsflächenverlust, von einer potentiellen Gefährdung der betrieblichen Existenz auszugehen ist. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass dem landwirtschaftlichen Betrieb Pachtflächen verloren gehen.“ In diesem Fall sollen agrarstrukturelle Gutachten erstellt werden.

Wenn Siedlungsflächen näher an die Hofstellen heranrücken, kann sich das Erweiterungs- und Entwicklungspotential landwirtschaftlicher Hofstellen einengen, da sich mit zunehmender Annäherung immissionsschutzrechtliche Nachteile relevant werden können.

6.1.6. Geruchsgutachten

Zu allen landwirtschaftlichen Betrieben auf den Markungen Trossingen und Schura wurden in den Jahren 2021 und 2022 von der iMA Richter & Röckle, Freiburg i. Br., flächendeckend Geruchsimmissionen als Grundlage für den *Flächennutzungsplan 2037* ermittelt. Dabei wurden insbesondere der aktuelle und genehmigte Tierbestand berücksichtigt. Auch Zukunftsplanungen der Landwirte wurden abgefragt.

Die Geruchsgutachten stellen dar, wo Konflikte aufgrund von Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungen gegenüber geplanten Bauflächenausweisungen und gegenüber bestehenden Bauflächen im *Flächennutzungsplan 2037* auftreten könnten. Maßstab ist dafür die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Gegenüber Wohnbauflächen sind Richtwerte besonders streng. In Einzelfällen kann von den Richtwerten der GIRL aber auch abgewichen werden.

6.2. Belange der Forstwirtschaft

Nachfolgende Erläuterungen in enger Anlehnung an die Stellungnahme der Forstdirektion Freiburg, Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion vom 22.10.2022.

6.2.1. Inanspruchnahme von Wald

Unter Berücksichtigung des § 1 LWaldG und § 1a BauGB ist im Sinne der Walderhaltung die Inanspruchnahme von Wald auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen umfasst ein vergleichsweise waldarmes Gebiet. Dabei ist der Bewaldungsanteil der Gemarkung Trossingen 29 % unterdurchschnittlich niedrig. Durch bauliche Entwicklungen, wie die des „Interkommunalen Gewerbegebietes Neuen II“ kam es in der jüngeren Vergangenheit zu erheblichen Waldverlusten.

Bei den aktuellen Neuplanungen im Zuge des *Flächennutzungsplans 2037* beschränken sich die Waldinanspruchnahmen auf kleinere betrieblich erforderliche Erweiterungsflächen für bereits vorhandene Unternehmen. Diese Betriebserweiterungen zur Sicherung der Unternehmensstandorte können jeweils nur im jeweils angrenzenden Wald realisiert werden.

Antrag auf Umwandlungserklärung

Für die konkreten Waldinanspruchnahmen ist jeweils ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dazu ist über das Kreisforstamt ein Antrag auf Umwandlungserklärung zu stellen. Genehmigungsbehörde für die Waldumwandlungserklärung und die konkrete Waldumwandlung ist die Körperschaftsforstdirektion beim Regierungspräsidium Freiburg.

Forstrechtliches Verfahren

Nach § 10 LWaldG ist eine Zustimmung der Höheren Forstbehörde zwingend erforderlich, wenn für Flächen im Sinne von § 2 LWaldG im Flächennutzungsplan eine andere Nutzungsart, beispielsweise geplante Bauflächen, dargestellt werden soll.

Die Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 BauGB anzusehen. Der Flächennutzungsplan kann deshalb erst rechtswirksam werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V.m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Das Verfahren wird nur auf Antrag eingeleitet.

Die entsprechenden Antragsunterlagen (Lageplan, forstrechtliche Ausgleich, Unterlagen SUP) sind über die örtlich zuständige Untere Forstbehörde einzureichen. Bei Vorliegen der vollständigen Unterlagen prüft die Höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die materiellrechtlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen. Von besonderer Bedeutung sind dabei folgende Aspekte:

- Zur Klärung der Bedarfsfrage bzw. Erforderlichkeit der verschiedenen gewerblichen Bauflächen sowie der Sonderbaufläche ist eine plausible Begründung von Seiten der VG Trossingen notwendig.
- Zwischenzeitlich hat die Stadt Trossingen der Höheren Raumordnungsbehörde per mail vom 14.10.2020 eine tabellarische Begründung der jeweiligen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zugesandt. In diesem Zusammenhang weist die Höhere Forstbehörde hin, dass auf eine mögliche Nachverdichtung bestehender bereits ausgewiesener Bauflächen von Seiten des Planungsträgers einzugehen ist.

- Im Rahmen einer Alternativendiskussion ist darzulegen, dass geeignete Standorte außerhalb des Waldes bzw. Lösungen ohne Waldinanspruchnahme im Sinne von § 9 LWaldG nicht vorhanden bzw. realisierbar sind. Zudem ist das Gebot der Eingriffsminimierung zu berücksichtigen.
- Die Frage der Reserveflächen in den bisherigen Gewerbeflächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist zu begründen.
- Das Potential der Nachverdichtung bei den bestehenden Betriebsgebäuden und jeweiligen Betriebsflächen ist auszuschöpfen.
- Der beabsichtigten Waldinanspruchnahmen dürfen in der Abwägung keine als vorrangig einzustufende öffentliche Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG entgegenstehen. Von besonderer Bedeutung sind regelmäßig die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die natur- und /oder artenschutzrechtlichen Belange.

Forstrechtlicher Ausgleich

Soweit die Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Höhere Forstbehörde darüber eine Waldumwandlungserklärung (§ 10 Abs. 2 LWaldG). Zur Gewährleistung der Voraussetzungen sind auch Nebenbestimmungen festzusetzen. Von besonderer Bedeutung ist dabei stets der nach § 9 Abs. 3 LWaldG erforderliche forstrechtliche Ausgleich. Mit diesem sollen die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ausgeglichen werden.

Da die Gemarkung Trossingen mit rund 29 % Waldanteil unterdurchschnittlich bewaldet, fordert die Höhere Forstbehörde mindestens einen flächengleichen Ausgleich durch Ersatzaufforstung in räumlicher Nähe.

Der darüber hinaus notwendige Ausgleich kann auch durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Waldumbau, Ausweisung von Waldrefugien, Waldrandgestaltung etc.) erbracht werden.

Forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung umfasst eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz. Diese ist mit der Unteren und Höheren Forstbehörde abzustimmen.

Anforderungen gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

Nach Ansicht der Höheren Forstbehörde besteht gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 UVPG i.V.m. Nr. 1.8 der Anlage 5 zum UVPG die Pflicht zur Strategischen Umweltprüfung.

Die geprüften Inhalte der Strategischen Umweltprüfung (SUP) auf Ebene des Flächennutzungsplans sind im Sinne eines abgestuften Verfahrens in künftigen Bebauungsplanverfahren nicht mehr in Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu prüfen (Abschichtung von oben nach unten, vgl. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, § 39 Abs. 3 Satz 3 UVPG).

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls

Waldinanspruchnahmen im Sinne von § 9 LWaldG gehören nach Nummer 17.2.3 der Anlage 1 des UVPG zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“. Die maßgebenden Größenwerte ergeben sich aus der Anlage 1 des UVPG. Bei Waldinanspruchnahme von > 1,0 ha bis 5,0 ha ist im Rahmen

der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls im anschließenden Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Bauen in Nahbereich von Wald

In Bebauungsplänen und bei Baugesuchen ist bei baulichen Anlagen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen sollen, gemäß § 4 Abs. 3 LBO, in der Regel ein Mindestabstand von 30 m zum angrenzenden Wald einzuhalten.

6.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen des Umweltberichtes zum *Flächennutzungsplan 2037* dargelegt.

Grundsätzlich ist der konkrete naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft stets auf der Ebene künftiger Bebauungsplanverfahren und von Einzelbauvorhaben zu ermitteln und durchzuführen.

6.4. Schutz von Bodenflächen und Böden

6.4.1. Ausnutzung von Flächen in Gewerbegebieten

Die effiziente Nutzung von bestehenden und geplanten gewerblichen Baufläche bzw. Gewerbe- und Industriegebieten kann den Verbrauch unbebauter Flächen deutlich reduzieren. Das Regierungspräsidium Freiburg empfiehlt den Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen dafür in den Bebauungsplänen die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen und auch bei den ansiedelnden und bereits angesiedelten Unternehmen auf eine Ressourcen schonende optimale Ausnutzung der Gewerbegrundstücke zu achten. Folgende Handlungsempfehlungen werden gegeben:

- Erstellung von langfristigen flächeneffizienten räumlichen Entwicklungskonzepten bzw. Masterplänen.
- Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie die Verbesserung der Nachnutzungsmöglichkeiten im Bestand.
- Reduzierung des Flächenverbrauches, beispielsweise durch mehrgeschossige Stellplatzanlagen, Parken im EG, Überbauung von Stellplatzflächen, Nutzung von Produktionshallendächern für Stellplatzanlagen und die Planung von Quartiersgaragen.
- Verbesserung der Möglichkeiten für mehrgeschossige Produktionsanlagen und die „Stapelung“ von Nutzungen.
- Zulassung von Wohnungen für Betriebsinhaber und –leiter nur innerhalb der Firmengebäude.
- Verstärkte Bestandspflege in bestehenden Gewerbegebieten.
- Verbesserung der Möglichkeiten für Standortgemeinschaften und Unternehmensnetzwerke.

6.4.2. Massenausgleich

Den Mitgliedsgemeinden wird empfohlen, bei der Erschließungskonzeption von Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Massenausgleich anzustreben.

6.4.3. Belastung durch Arsen

Das Wasserwirtschaftsamt teilt hierzu mit: „Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den Oberböden auf den Gemarkungen der Verwaltungsgemeinschaft, ist bei einer etwaigen Wiederverwendung auf Flächen in einem ausgewiesenen Wohngebiet bzw. auf Kinderspielflächen oder bei der Beseitigung außerhalb der Erddeponie „Kleiner Heuberg“ bzw. Verwertung von Boden außerhalb der betreffenden Gemarkungen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.“

7. Verfahren und Abwägung

7.1. Einleitungsbeschluss

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen hat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2020 den Einleitungs- / Aufstellungsbeschluss zum *Flächennutzungsplan 2040* gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen am 19.08.2020 / 20.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2. Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung vom 29.07.2020 beschloss der Gemeinsame Ausschuss zudem die Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Veröffentlichung in den Mitteilungsblättern und auf den Homepages der Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen 19.08.2020 / 20.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 07.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Planaushang, Fassung vom 10.07.2020, und auf den Homepages der Mitgliedsgemeinden durchgeführt.

Mit Schreiben vom 03.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen, Fassung vom 10.07.2020, aufgefordert.

Der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen befasste sich in seiner Sitzung am 28.07.2022 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis wird jeweils mitgeteilt.

7.3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen beschloss in seiner Sitzung am 28.07.2022 den Planentwurf, Fassung vom 29.06.2022, in dem unter anderem das Zieljahr auf 2037 geändert wurde, und beschloss die öffentliche Auslegung des Planentwurfs.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen am bekannt gemacht und auf den Homepages der Mitgliedsgemeinden veröffentlicht. In der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 fand die Öffentliche Auslegung statt.

Mit Schreiben vom 11.08.2022 wurden die Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

In seiner Sitzung am befasste sich der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden.

7.4. Abwägung

Neben Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist in der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen jeder Bürger aufgerufen, in den Beteiligungsverfahren des Flächennutzungsplans seine Belange vorzutragen. Alle Äußerungen fließen in die vom Gemeinsamen Ausschuss als beschließendem Gremium zu treffende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Dabei sind die „*öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen*“.

Für die künftige Siedlungsentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen werden Flächen benötigt, um den dringenden Bedarf an Wohnbaufläche und Gewerbeflächen decken zu können. Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans, in dem die heute landwirtschaftlich oder waldbaulich genutzten Flächen voraussichtlich für bauliche Zwecke benötigt werden, ist auf das Jahr 2037 ausgelegt.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen, die für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um Flächen im Eigentum der Mitgliedsgemeinden, die in der Regel an Landwirte verpachtet sind und um Flächen im Privatbesitz. Durch die Darstellung von künftigen Bauflächen im Flächennutzungsplan ergeben sich keine Rechtswirkungen für private Eigentümer. Daher kann die langfristig orientierte Darstellung künftiger Bauflächen auch Flurstücke enthalten, die aktuell für bauliche Nutzungen nicht erworben werden können.

Belange der Land- und Forstwirtschaft

Bei der Auswahl geeigneter Bauflächen sind neben städtebaulichen und ökologischen Aspekten, in hohem Maße auch die privaten Belange, hier die der Land- und Forstwirtschaft, in der Abwägung mit den öffentlichen Belangen, gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dazu gehört die Prüfung, ob sich durch eine geplante Flächenausweisung im Flächennutzungsplan, verbunden mit dem Ziel einer kurz- bis langfristigen Bebauung, eine Existenzgefährdung für landwirtschaftliche Betriebe ergeben kann.

Berücksichtigt werden sollen, inwieweit die mit der geplanten Ausweisung künftiger Bauflächen im Flächennutzungsplan angestrebte spätere Realisierung (Bebauungsplan) die Existenz betroffener landwirtschaftlicher Betriebe gefährden können und ob eine langfristige Weiterführung der jeweiligen Betriebe sichergestellt oder abzusehen ist. Ein weiterer Aspekt stellen die Entwicklungsperspektiven zukunftsfähiger Betriebe dar. Die Mitgliedsgemeinden sind angehalten zu prüfen, inwieweit mit der Neuverpachtung kommunaler landwirtschaftlicher Grundstücke eine für alle Seiten akzeptable oder zumutbare Ausgleichsmöglichkeit geschaffen werden kann.

Neben der Flächenthematik sind im Planungsprozess auch Konflikte durch landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere in Bezug auf eine künftige Wohnbebauung, zu analysieren. Dabei sollten potentielle künftig erhöhte Geruchsbelästigungen im Falle von Aufstockungen von Viehbeständen nicht unberücksichtigt bleiben.

Das Landwirtschaftsamt unterstützt den offenen Abwägungsprozess mit fachkompetenten Aussagen zur Lage der Landwirtschaft in der Verwaltungsgemeinschaft im Allgemeinen und zur Betriebsstruktur und den Perspektiven der Landwirtschaftsbetriebe im Speziellen. Ergänzend können sich aus Gesprächen mit den Landwirten weitere notwendige Aspekte für einen transparenten Abwägungsprozess ergeben.

7.4.1. Abwägung Frühzeitige Beteiligung

Zu den im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, den dazu verfassten Stellungnahmen und Beschlüssen der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen siehe *Abwägungsentwurf vom 30.05.2022*.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende stichpunktartig gelistete öffentliche und private Belange berücksichtigt:

- **Belange der Forstwirtschaft** - Forstrechtliches Verfahren - Waldumwandlungserklärung - Waldausgleich - Waldabstand - geschützte Waldbiotope - Erholungswald - Waldfunktionenkartierung - Vorprüfung des Einzelfalls zu Waldinanspruchnahme
- **Belange der Landwirtschaft** - Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen - Pachtflächenmanagement - Entwicklungsmöglichkeiten und -einschränkungen - Geruchsgutachten/Immissionskonflikte - agrarstrukturelle Belange - Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft
- **Belange des Natur- und Umweltschutzes** - Flächeninanspruchnahme für Bauflächen - flächensparende Bauformen - naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf - Vermeidung und Minimierung von Eingriffen - Natura 200-Vogelschutzgebiet - geschützte Biotope - Biotopverbund - artenschutzrechtliche Zulässigkeit - FFH-Mähwiesen - Landschaftsplan
- **Belange der Wasserwirtschaft** - Gewässerrandstreifen - Überschwemmungsgebiete

- **Belange der Denkmalpflege** - Archäologische Kulturdenkmäler und archäologischer Prüffall
- **Bauplanungsrechtliche Belange** - Laufzeit des Flächennutzungsplans (Zielhorizont) - Flächenbedarf - Hinweise der Behörden zu den einzelnen geplanten Bauflächen - Orientierungswerte des MVI - Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen für kleine Gemeinden - Reservebauflächen - belastungsarmes Wohnumfeld - effiziente Ausnutzung von Gewerblichen Bauflächen - Alternativenprüfung - Landschaftsschonende Siedlungsentwicklung

Nicht berücksichtigt wurden folgende öffentliche und private Belange:

-
-

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

7.4.2. Abwägung Offenlage

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange berücksichtigt:

-
- ,.....

Nicht berücksichtigt wurden folgende öffentliche und private Belange:

-
-

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

7.5. Feststellungsbeschluss

In seiner Sitzung am fasste der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2037, **Stand vom**

7.6. Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung in den Amtsblättern der Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen wurde der *Flächennutzungsplan 2037* am rechtswirksam.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Trossingen, den

Trossingen, den

.....
Susanne Irion, Bürgermeisterin

.....
Susanne Irion, Bürgermeisterin