

Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020, 7. TEILFORTSCHREIBUNG, GEWERBEGEBIET HELD

Entwurf vom 06.02.2026

BEGRÜNDUNG



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	3
1.1	Anlass der Planänderung	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Plangebiet.....	3
2	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	4
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	4
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Vereinbarkeit mit der gemeindlichen Planung	5
3	Inhalte der 7. Teilfortschreibung bzw. Planänderung / Flächenbilanz	6
3.1	Änderungen.....	6
3.2	Flächenbilanz	7
4	Umweltbelange	8
4.1	Schutzgebiete.....	8
4.2	Artenschutz.....	9
4.3	Umweltbericht.....	9
5	Anlagen	11

1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Anlass der Planänderung

In der Stadt Trossingen, im Stadtteil Schura ist ein international agierendes, historisch gewachsenes, familiengeführtes, gewerbliches Unternehmen ansässig. Das Unternehmen (Held Technologie GmbH) möchte in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Betriebsgeländes, auf Flächen die sich bereits überwiegend im Eigentum des Unternehmens befinden, Betriebserweiterungen vorsehen. Der Stadt Trossingen liegt eine entsprechende Anfrage vor.

Um dem Wunsch des Unternehmens Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Flächennutzungsplan 2020 – 2. Fortschreibung“, Beschluss vom 17.10.2012, rechtswirksam seit dem 21.11.2013, sind die für die Betriebserweiterung vorgesehenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für die zukünftige gewerbliche Nutzung wird die Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) benötigt. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist vorgesehen, die Fläche als Gewerbegebiet festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Held“ wurde am 10.11.2025 gefasst. Die der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der Öffentlichen Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 24.11.2025 bis 05.01.2026 stattgefunden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, diesen bestehenden gewerblichen Standort flächenmäßig zukunftssicher zu machen. Betriebliche Erweiterungen können somit ermöglicht werden.

1.3 Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens „Flächennutzungsplan 2020, 7. Teilfortschreibung, Gewerbegebiet Held“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 2,0 ha. Dieser beinhaltet nicht nur die Fläche für die geplante Betriebserweiterung von ca. 1,2 ha (westlich des Betriebsgeländes, Flst.- Nr. 504 u. Teile des Wegegrundstücks Flst.- Nr. 500), sondern auch städtischen Flächen (Flst.- Nr. 645, 658, 660) von ca. 0,8 ha, die als „Insel“ zwischen dem bestehenden Betrieb und dem Mischgebiet „Gehren“ liegen und im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft dargestellt sind. Die vorliegende 7. Teilfortschreibung (Flächennutzungsplanänderung) wird zum Anlass genommen, diese Flächendarstellung zu bereinigen. Ca. 0,5 ha sollen davon in gemischte Baufläche und 0,3 ha in gewerbliche Baufläche geändert werden.

2 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auf kommunaler Ebene die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen. Die maßgeblichen Raumordnungspläne sind für die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 2002 und der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.

(Hinweis: Der gültige Landesentwicklungsplan datiert aus dem Jahr 2002. Er bildet viele aktuelle Entwicklungen nicht mehr adäquat ab. Daher befindet er sich gerade in der Neuaufstellung. Der gültige Regionalplan aus dem Jahr 2003 wird aktuell ebenfalls fortgeschrieben. Z. T. befinden sich auch Teilfortschreibungen Windkraft und Freiflächenphotovoltaik in der Aufstellung.)

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt Trossingen liegt im Regierungsbezirk Freiburg, inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und gehört zum Landkreis Tuttlingen. Die Stadt Trossingen mit dem Stadtteil Schura liegt in der Raumkategorie „Verdichtungs-bereich im ländlichen Raum“. Trossingen ist zudem dem „Verdichtungs-bereich Villingen-Schwenningen/Tuttlingen/Rottweil“ und dem Mittelbereich Tuttlingen zugeordnet. Trossingen ist im Netz der zentralen Orte als Unterzentrum festgelegt.

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

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

Diese Vorgaben werden in der vorliegenden 7. Teilfortschreibung berücksichtigt bzw. umgesetzt.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg, genehmigt am 10.09.2003, liegt die Stadt Trossingen mit dem Stadtteil Schura im Verdichtungs-bereich im ländlichen Raum. (Der Stadtteil Schura befindet sich ungefähr einen Kilometer südlich von der Kernstadt Trossingen. Das Plangebiet selbst befindet sich im Westen des Stadtteils.)

Der Umfang der geplanten Inanspruchnahme der Vorrangflur-Fläche beschränkt sich auf rund 1 ha, im Anschluss an den bereits bestehenden Betrieb bzw. an Siedlungsfläche. Eine Erweiterung des bestehenden Betriebes am Siedlungsrand ist nur nach Westen sowie eingeschränkt nach Süden möglich. Eine Erweiterung Richtung Osten ist aufgrund des Heranrückens an Wohnbebauung nicht möglich.



2.3 Vereinbarkeit mit der gemeindlichen Planung

§ 8 Abs. 3 BauGB führt ausdrücklich aus: „Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).“ Dies erfolgt mit der 7. Teilfortschreibung.

3 Inhalte der 7. Teilfortschreibung bzw. Planänderung / Flächenbilanz

3.1 Änderungen

Der Flächennutzungsplan 2020, 2. Fortschreibung vom 17.10.2012 der Verwaltungsgemeinschaft Trossigen wurde am 21.11.2013 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt in den von der 7. Teilfortschreibung betroffenen Bereichen Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Die im vorbereitenden Bauleitplan dargestellte Nutzung entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Wie bereits eingangs dargelegt, soll für das Flurstück Nr. 504 die Änderung der Darstellung „Flächen für Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche (G)“ für die betriebliche Erweiterung des auf den benachbarten Grundstücken bereits ortsansässigen Unternehmens, welches im Bereich Sondermaschinenbau tätig ist, erfolgen (1,2 ha). Damit soll die zukünftige Entwicklung für die Firma gesichert und der Standort nachhaltig unterstützt werden. Im Übrigen befinden sich die westlichen (sowie südlichen Flächen) im Eigentum der Firma. Dabei handelt es sich überwiegend um Wirtschaftswiesen und um keine ackerbaulich genutzten Flächen.

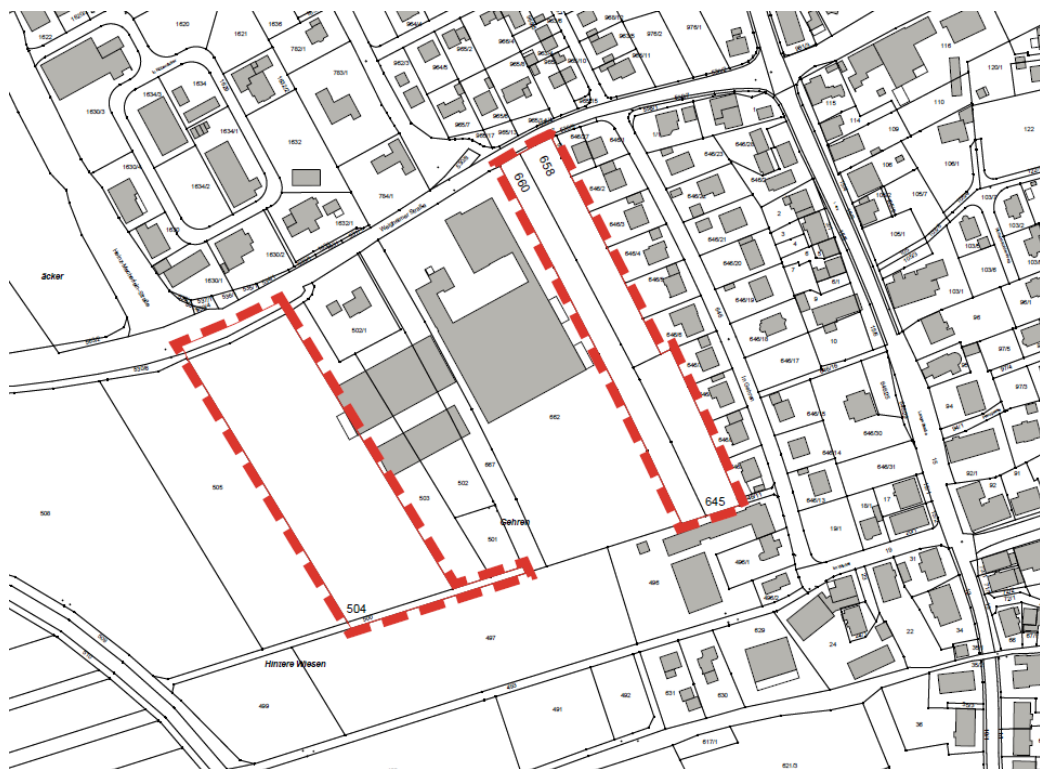


Abbildung 2: „Flächennutzungsplan 2020, 7. Teilfortschreibung, Gewerbegebiet Held“, (Abgrenzung der 7. Teilfortschreibung)

Aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht macht es zudem keinen Sinn, den ca. 40 m breiten Zwischenraum mit den städtischen Flächen (Flurstücke Nr. 645, 658 und 660) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha zwischen den Betriebsgrundstücken des Unternehmens und dem Mischgebiet „Gehren“ als „Insel“ im Flächennutzungsplan für Flächen für Landwirtschaft zu belassen. Diese

Flächen waren im Flächennutzungsplan 2020 bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt, wurden in der 2. Teilfortschreibung aber als Tauschfläche zu Gunsten der gewerblichen Bauflächen in der „Teufelsgurgel“ herausgenommen.

Diese Flächen werden nun wiederaufgenommen und das Grundstück Flst.-Nr. 660 als gewerbliche Baufläche (G) und die beiden an die Wohnbebauung angrenzenden Grundstücke Flst.-Nrn. 645 und 658 als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

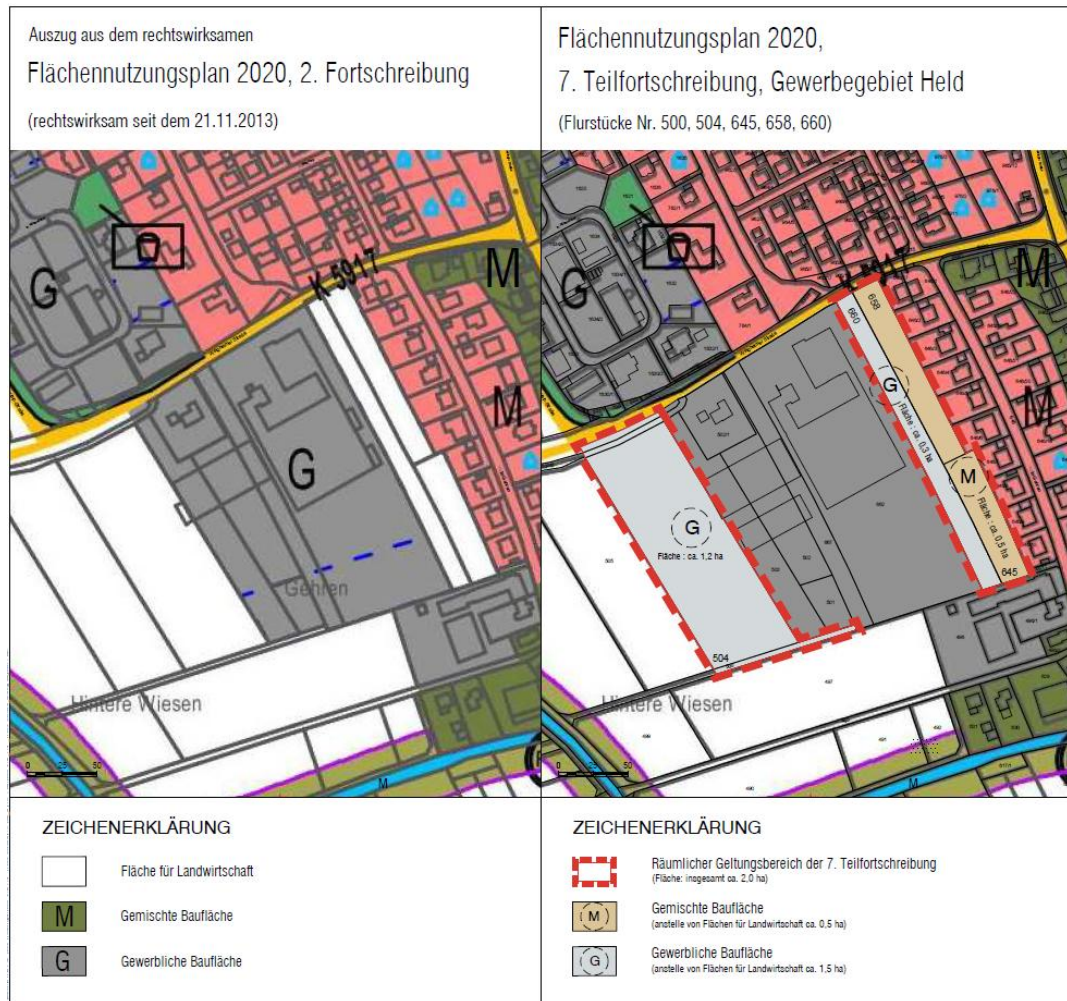


Abbildung 3: Gegenüberstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2020 / Flächennutzungsplan 2020, 7. Teilfortschreibung, Gewerbegebiet Held

3.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt	ca. 2,0 ha	
Gemischte Baufläche (M)	ca. 0,5 ha	
Gewerbliche Baufläche (G)	ca. 1,5 ha	(1,2 ha + 0,3 ha)

Mit der 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 werden die Flächen anstelle von Flächen für Landwirtschaft als gemischte Baufläche (M) und gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

4 Umweltbelange

4.1 Schutzgebiete

Durch die im Zuge der 7. Teilfortschreibung geänderten Flächendarstellungen werden keine Schutzgebiete betroffen oder beeinträchtigt. Auch liegen die Flächen außerhalb von Überflutungsflächen.

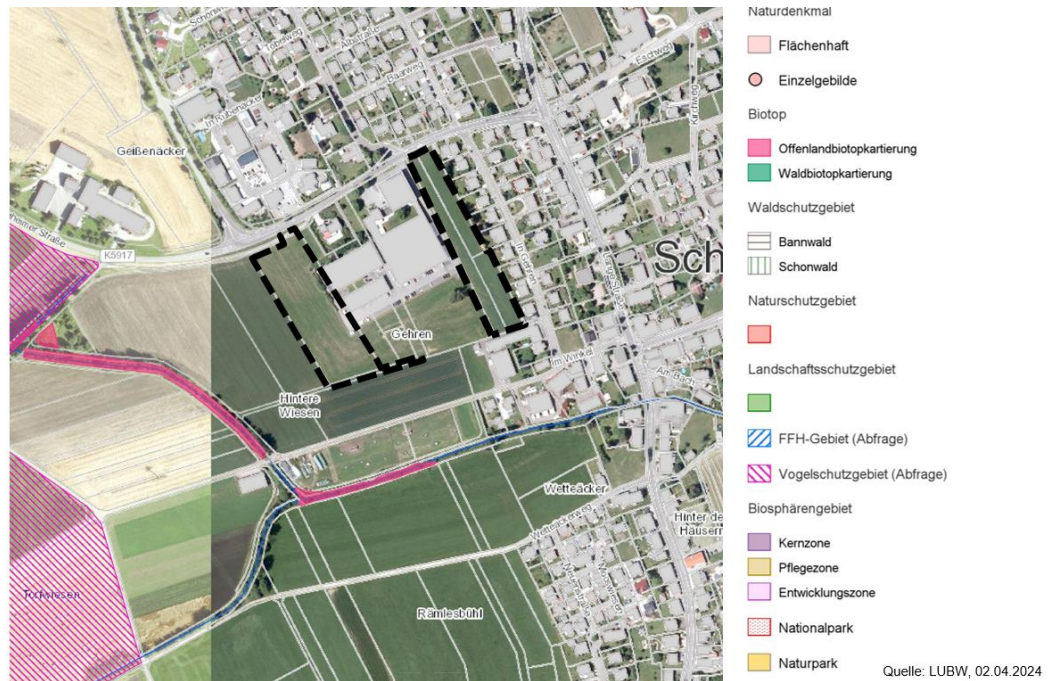


Abbildung 4: Übersicht Schutzgebiete. Quelle: LUBW, Zugriff 02.04.2024, 7. Teilfortschreibung, Abgrenzung in Schwarz

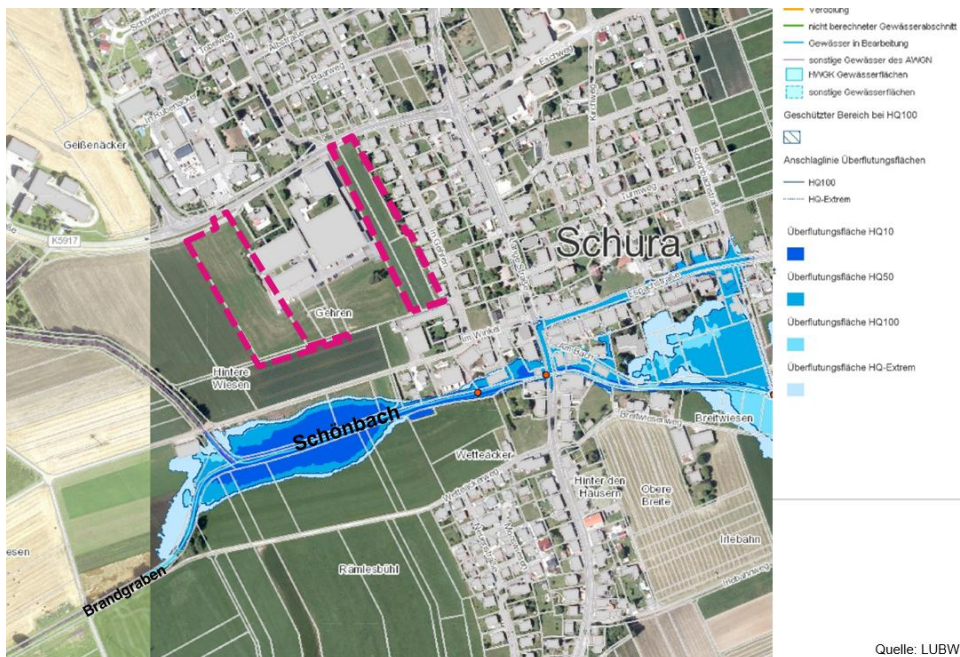
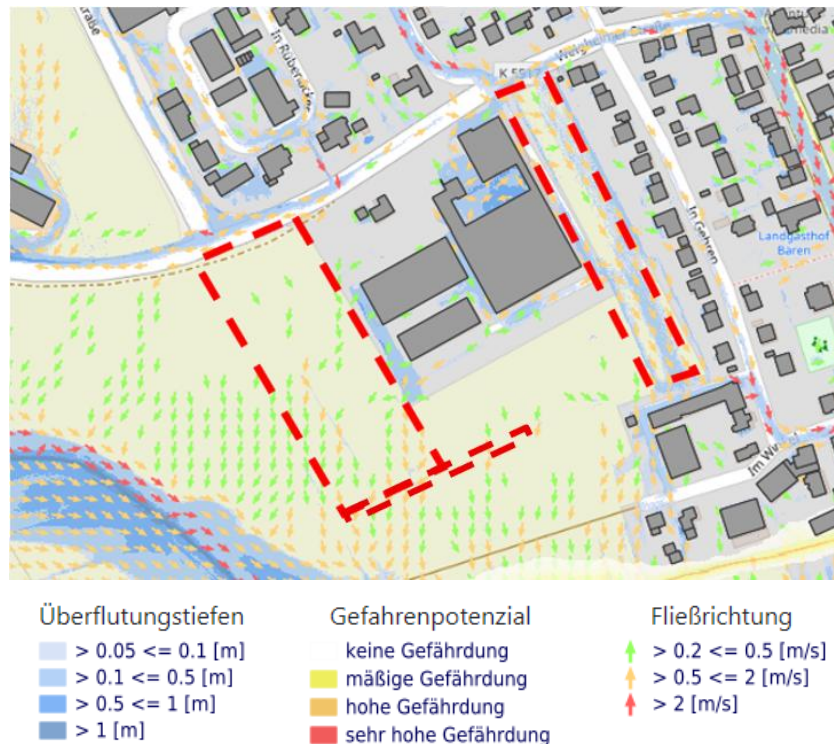


Abbildung 5: Übersicht Überflutungsflächen, Quelle: LUBW, Zugriff 02.04.2024, 7. Teilfortschreibung, Abgrenzung in Pink

Die Stadt Trossingen hat ein kommunales Starkregenrisikomanagement entwickelt, das auf der Webseite der Stadt für jedermann zugänglich ist.



Aus der Karte geht hervor, dass die östlich gelegene Planfläche geringe Überflutungstiefen von $> 0.1 \leq 0.5$ [m] aufweist, jedoch bei einem „extremen Gefahrenpotenzial“ keine Gefährdung besteht. Auch die westliche Planfläche weist keine Gefährdungsbereiche sowie keine Überflutungstiefen auf. Aus diesem Grund besteht auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Erforderlichkeit zur externen Prüfung der Starkregengefährdung.

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand stehen keine umweltfachlichen Aspekte den geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan entgegen.

4.2 Artenschutz

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Held“ aufgestellt. Die erforderlichen fachplanerischen Untersuchungen werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der fachliche Aspekt Artenschutz in einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung dargelegt. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung („Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan „Erweiterungsfläche Fa. Held“, Gemeinde Trossingen, Stadtteil Schura, Landkreis Tuttlingen, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC AG, Rottenburg, 08.08.2024) wird der 7. Teilfortschreibung beigelegt.

4.3 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermögli-

chen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. den Darstellungen im Flächennutzungsplan betroffen werden können. Der Umweltbericht („7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans 2020, Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, Landkreis Tuttlingen, Gewerbegebiet Held“, Entwurf Umweltbericht, HPC AG Rottenburg, 24.07.2025“) stellt gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar. Aufgrund des Umfangs ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung beigelegt.

Kurz zusammengefasst kann folgendes festgestellt werden, S. 14:

„Der gültige FNP stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dementsprechend wird das Gebiet i. W. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dies führt zu Vorbelastungen der Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biodiversität, Boden und Grundwasser. Klimatisch ist das Gebiet als Kaltluftentstehungsfläche einzuordnen, allerdings ohne Siedlungsrelevanz. Landschaftlich handelt es sich um eine mäßig ausgeräumte Feldflur mit einem einzelnen strukturierenden Gehölz-Linienelement (Zierhecke).“

„Das Plangebiet liegt siedlungsnah, dient aber aufgrund der Nutzung bis auf dem am südlichen Geltungsbereich gelegenen schmalen Wiesenweg nicht der ortsnahe Erholung. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es sollen Heckenstrukturen zur Eingrünung und zur Schaffung von Lebensräumen entwickelt werden. Das Gebiet umfasst potenzielle Fortpflanzungsstätten von Vogelarten; zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt.“

„Maßgebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die technische Überprüfung der Landschaft und des Flächenverbrauchs. Zur Minderung dieser Wirkung ist eine Eingrünung vorgesehen. Die Wegebeziehungen bleiben erhalten.“

„Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht abzuleiten.“

[„7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans 2020, Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, Landkreis Tuttlingen, Gewerbegebiet Held“, Entwurf Umweltbericht, HPC AG Rottenburg, 24.07.2025“]

Die unter Kapitel 8 im Umweltbericht aufgeführten Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan wird ein separater Umweltbericht mit einer detaillierten Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, den

.....

Susanne Irion, Vorsitzende

5 Anlagen

- Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan „Erweiterungsfläche Fa. Held“, Gemeinde Trossingen, Stadtteil Schura, Landkreis Tuttlingen, **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, HPC AG, Rottenburg, 08.08.2024
- 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans 2020, Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, Landkreis Tuttlingen, Gewerbegebiet Held, Entwurf **Umweltbericht**, HPC AG Rottenburg, 24.07.2025