Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

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

Flächennutzungsplan 2037

Begründung

Entwurf zur erneuten Offenlage

Stand: 12.01.2026

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

Auftraggeber: **Verwaltungsgemeinschaft Trossingen**

Schultheiß-Koch-Platz 1 Telefon 0 7425 / 25-0
78647 Trossingen Fax 0 7425 / 25-150
eMail stadt@trossingen.de

Planverfasser und Auftragnehmer: **Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung**
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 Telefon 0 71 57 / 82 65
71111 Waldenbuch eMail grosse_scharmann@t-online.de

Verfahrensstand: Entwurf zur erneuten Offenlage - Planungsstand vom 12.01.2026

Bestandteile des Flächennutzungsplans

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

- Flächennutzungsplan 2037 (zeichnerischer Teil) vom 07.01.2026
- Anlage 1 – Begründung zum FNP vom 07.01.2026
- Anlage 2 - Umweltbericht mit Umweltprüfung vom 07.01.2026
  (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 ... 11
1.4.3. Umweltbericht zum FNP 2037 ... 12
2. Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung ... 13
2.1. Vorwort ... 13
2.2. Analyse der Bevölkerungsentwicklung ... 14
2.2.1. Bevölkerungsstand ... 15
2.2.2. Natürliche Bewegungen ... 15
2.2.3. Wanderungen ... 17
2.2.4. Bevölkerungszuwachs ... 18
2.2.5. Belegungsdichte ... 18
2.3. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung im FNP bis 2037 ... 19
2.3.1. Natürliche Bewegungen ... 22
2.3.2. Wanderungsbewegungen ... 24
2.3.3. Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037 ... 28
2.4. Bevölkerungsprognosen des StaLa Baden-Württemberg im Vergleich ... 28
3. Wohnbauflächenbedarf bis 2037 ... 34
3.1. Allgemeine Hinweise zu Wohn- und Gemischten Bauflächen ... 34
3.1.1. Wohnbaudichte ... 35
3.2. Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ... 36
3.2.1. Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte ... 37
3.2.2. Wohnungsersatzbedarf ... 38
3.2.3. Wohnraumbedarf durch Gewerbeansiedlungen ... 38
3.2.4. Ermittlung des Sonderbedarfs aus dem Interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen III“ ... 39
3.2.5. Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen ... 42
3.2.6. Berücksichtigung bestehender Wohnbauflächenpotentiale ... 43
3.3. Wohnbauflächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden ... 45
3.3.1. Wohnbauflächenbedarf Durchhausen ... 45
3.3.2. Wohnbauflächenbedarf Gunningen ... 46
3.3.3. Wohnbauflächenbedarf Talheim ... 48
3.3.4. Wohnbauflächenbedarf Trossingen ... 50
3.3.5. Kumulierter Wohnbauflächenbedarf VG Trossingen ... 52
4. Neuausweisungen von Bauflächen im FNP 2037 ... 53
4.1. Bauflächenentwicklung Durchhausen ... 55
4.1.1. Kommunale Entwicklungsziele Wohnen ... 55

4.1.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen 58
4.1.3. Wirtschaftliche Daten der Gemeinde Durchhausen 58
4.1.4. Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe 59
4.1.5. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen 62
4.1.6. Kommunale Entwicklungsziele für Sonderbauflächen 63
4.1.7. Neuausweisung von Sonderbauflächen 64
4.1.8. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037 64
4.2. Bauflächentwicklung in Gunningen 66
4.2.1. Kommunale Entwicklungsziele für Wohnen 66
4.2.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen 69
4.2.3. Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe 69
4.2.4. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen 70
4.2.5. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037 70
4.3. Bauflächenentwicklung in Talheim 72
4.3.1. Kommunale Entwicklungsziele für Wohnen 72
4.3.2. Wirtschaftliche Daten der Gemeinde Talheim 76
4.3.3. Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen in Talheim 77
4.3.4. Kommunale Entwicklungsziele für Gewerbe 78
4.3.5. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen 78
4.3.6. Kommunale Entwicklungsziele für Sonderbauflächen 80
4.3.7. Neuausweisungen von Sonderbauflächen 81
4.3.8. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037 81
4.4. Bauflächenentwicklung in Trossingen 82
4.4.1. Kommunale Entwicklungsziele Wohnen in Trossingen 82
4.4.2. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Trossingen 83
4.4.3. Wirtschaftliche Daten der Stadt Trossingen 92
4.4.4. Kommunale Entwicklungsziele Gewerbe in Trossingen 97
4.4.5. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Trossingen 101
4.4.6. Neuausweisungen von Sonderbauflächen in Trossingen 110
4.4.7. Sonstige kommunale Entwicklungsziele zu Sondergebieten in Trossingen 112
4.4.8. Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf in Trossingen 113
4.4.9. Neuausweisungen von Flächen für Aufschüttungen in Trossingen 114
4.4.10. Redaktionelle Änderungen Trossingen im Flächennutzungsplan 2037 115

5. Hinweise der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 117
5.1. Bergbauberechtigung 117
5.2. Leitungstrassen, Freileitungen und Funkverbindungen 117
5.2.1. Gashochdruckleitungen 117
5.2.2. Freileitungen 117
5.2.3. Richtfunkverbindungen 118
5.3. Verkehr 118
5.3.1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen 118
5.3.2. Bepflanzung und Schutzeinrichtungen 119
5.3.3. Verkehrstechnische Anbindung von geplanten Baugebieten 119
5.4. Altlasten 119
5.4.1. Altstandorte 119
5.4.2. Altablagerungen 119

5.5. Denkmalpflege ... 120
5.5.1. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung ... 120
5.5.2. Archäologische Kulturdenkmale ... 120

6. Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz ... 123

6.1. Belange der Landwirtschaft ... 123
6.1.1. Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan ... 123
6.1.2. Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke ... 124
6.1.3. Verluste landwirtschaftlich genutzter Flächen ... 124
6.1.4. Flächenbedingte Umwelteffekte ... 125
6.1.5. Betriebswirtschaftliche Aspekte ... 125
6.1.6. Geruchsgutachten ... 125
6.2. Belange der Forstwirtschaft ... 126
6.2.1. Inanspruchnahme von Wald ... 126
6.2.2. Konzept der Stadt Trossingen zum forstrechtlichen Ausgleich ... 128
6.3. Naturschutz und Landschaftspflege ... 129
6.3.1. Schutzgebiete ... 129
6.4. Schutz von Bodenflächen und Böden ... 130
6.4.1. Ausnutzung von Flächen in Gewerbegebieten ... 130
6.4.2. Massenausgleich ... 131
6.4.3. Belastung durch Arsen ... 131
6.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ... 131
6.5.1. Erddeponie „Kleiner Heuberg“ ... 131

7. Verfahren und Abwägung ... 132

7.1. Einleitungsbeschluss ... 132
7.2. Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 132
7.3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 132
7.4. Abwägung ... 133
7.4.1. Abwägung Frühzeitige Beteiligung ... 134
7.4.2. Abwägung Offenlage ... 135
7.4.3. Abwägung erneute Offenlage ... 135
7.5. Feststellungsbeschluss ... 136
7.6. Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans ... 136

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. Alleiniges Ziel diese Fortschreibung war eine gewerbliche Baufläche im Außenbereich zu realisieren, die einer Betriebserweiterung eines in Trossingen ansässigen Unternehmens diente. 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 stellt die VG Trossingen den zu erwartenden Bedarf an geplanten Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen bis zum Zieljahr 2037 im FNP dar. 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 hinreichend Wohnbauflächen für den zu erwartenden künftigen Bedarf bereit zu stellen. Grundlage dafür ist eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Zieljahr 2037, abgeleitet aus den Bestandsdaten des Statistischen Landesamtes (StaLa). Für den gewerblichen Erweiterungsbedarf bereits angesiedelter Unternehmen sowie für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben werden im FNP 2037 in angemessenem Umfang Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Dabei handelt es sich vornehmlich um solche Unternehmen, die für eine Ansiedlung im geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen II“ und „Neuen III“ tendenziell nicht in Betracht kommen. Angesprochen sind hier vor allem Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit geringem bis mittleren Flächenbedarf sowie um bereits angesiedelte Unternehmen.

Neben der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan 2037, befanden sich in der VG Trossingen drei Flächennutzungspläne nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) im Verfahren. Zwei der punktuellen Fortschreibungen sind zwischenzeitlich rechtswirksam geworden. 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

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 wurde die Frühzeitige Beteiligung im FNP-Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde durchgeführt. Gleichzeitig wurde die Frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „Großwiesen II“ 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 zur 5. Fortschreibung. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“ gilt kraft Gesetz seit dem 28.02.2022 als erteilt. Mit Veröffentlichung des Feststellungsbeschlusses wurde der FNP am 05.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtswirksam.

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 südlich der L 432 als geplante Gemischte Baufläche „Lebensmittelmarkt“ in den Flächennutzungsplan 2037 aufgenommen und nahm an der Offenlage vom 15.08.2022 bis zum 30.09.2022 teil.

Nach der Offenlage wurde ein erneuter Standortwechsel in das Gewann *Eglisau*, nördlich der L 432 und östlich der K 5915, erforderlich. Die Weiterführung des Verfahrens erfolgt als Punktuelle Fortschreibung außerhalb des Flächennutzungsplans 2037.

Die rechtswirksamen und 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 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
Baunutzungs-verordnung - BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 323.
Planzeichen-verordnung - PlanzV	Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind bundeseinheitlich in der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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 Plansatz 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 Bodenerhaltung und Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2:

- Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sind in der Raumnutzungskarte als Vorrangfluren ausgewiesen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.
- Die Bewirtschaftung dieser Flächen soll so erfolgen, dass Belastungen des Bodens sowie des Grund- und Oberflächen-wassers durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vermieden und die Wirtschaftsflächen durch ein ausreichendes Netz ökologisch intakter naturnaher Ausgleichsflächen (z.B. Feld-gehölze, Obstbaumbestände, Gewässerrandstreifen) ergänzt werden. Naturnahe Bewirtschaftungsformen sollen wegen ihrer positiven Wirkung auf den Naturhaushalt verstärkt angewendet werden.

- Flächen, die aufgrund der natürlichen Gegebenheiten oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sollen in einem möglichst naturnahen Zustand gehalten und nur in den waldarmen Teilen der Region aufgeforstet werden. Diese Gebiete sind in der Raumnutzungskarte als Grenz- und Untergrenzfluren ausgewiesen.
- Um den Versiegelungsgrad der Landschaft nicht weiter zu er-höhen, soll beim Neubau landwirtschaftlicher Wege grundsätzlich der wassergebundenen Decke der Vorzug gegeben werden. Das landwirtschaftliche Wegenetz soll nur auf Hofzufahrten und Hauptwirtschaftswegen sowie in extremen klimatischen und topographischen Lagen mit Hartbelägen versehen werden.

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 Innenentwicklung wird von allen Mitgliedsgemeinden VG Trossingen als prioritäres Entwicklungsziel gesehen. Die Mitgliedsgemeinden verfolgen dieses grundlegende Ziel und unternahmen dazu in der Vergangenheit bereits Anstrengungen. Einige Erfolge sind zu verzeichnen. Stets handelt sich aber um Einzellösungen, bei denen individuelle Hindernisse, oftmals durch Beharrlichkeit und mit finanziellen Anreizen, überwunden werden müssen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen kann aber allein über eine Innenentwicklung nicht befriedigt werden.

Die vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg herausgegebenen Hinweise zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 BauGB“ vom 15.02.2017 (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 soweit sie dem Auftrag des Flächennutzungsplans nach § 5 Abs. 1 BauGB gerecht werden, berücksichtigt. Die „Plausibilitätsprüfung“ eröffnet aber auch Entwicklungsspielräume um dem individuellen Entwicklungsbedarf der Kommunen gerecht zu werden. Dem Entwicklungsgebot des § 5 Abs. 1 BauGB stellt sich die „Plausibilitätsprüfung“ damit nicht entgegen.

„Im Flächennutzungsplan ist 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. (§ 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, den prognostizierten Wanderungsgewinnen sowie der Entwicklung der Belegungsdichte von Wohnungen zusammen.
Anzurechnen sind bestehende Flächenpotentiale, seien es bereits im rechtswirksamen FNP dargestellte noch unbebaute Bauflächen, durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesene, aber noch unbebaute Flächen oder Entwicklungspotentiale in Bestandsgebiete in Form von Baulücken.

Der Verwaltungsraum Trossingen zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen Zuzug von Osteuropäern, begleitet von einer hohen Kinderzahl aus. Dieser Zuzug wirkte sich in den letzten

Jahren und wirkt sich aktuell auch weiterhin mit einer hohen Nachfrage, sowohl auf dem Wohnungsmarkt als auch auf die verfügbaren Bauplätze, aus.

Berücksichtigt werden können ferner Sonderbedarfe, beispielsweise durch die Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete wie die Gebiete „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen II“ und „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“ auf den Markungen 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 zum Tragen kommen.

Immer wieder sind örtliche Besonderheiten festzustellen, wie hohe 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 Februar 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 31.12.2011 bis zum 31.12.2021 zu Grunde gelegt. Die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung durch die zuwanderungsstarken Jahre nach der Wiedervereinigung sind nicht mehr einbezogen. Der Basiszeitraum wurde mit 10 Jahren bewusst nicht zu kurz definiert, 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 2011 gab es eine Korrelation zwischen dem jeweiligen Bevölkerungstand und den Veränderungen aufgrund des Salden der natürlichen Bewegungen und der Wanderungen. Die Datenbasis bis 2011 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. Für den aktuellen Basiszeitraum ab dem 31.12.2011 sind diese Sprünge in der Statistik des StaLa nicht mehr relevant.

2.2.1. Bevölkerungsstand

Der Bevölkerungsstand basiert auf Zahlen des StaLa, der statistischen Bevölkerungsfortschreibung im Basiszeitraum vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2021. Berücksichtigt sind die natürlichen Bewegungen als Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen und die Wanderungsbewegungen als Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen.

Einwohnerzahlen				
Gemeinde	**Bevölkerungsstand StaLa zum 31.12.2011**	**Bevölkerungs-fortschreibung zum 31.12.2021**	**Bevölkerungsstand StaLa zum 31.12.2021**	**Anteil in der VG zum 31.12.2021 in %)***
Durchhausen	912	1.025	1.024	5,1 %
Gunningen	703	769	769	3,8 %
Talheim	1.182	1254	1.254	6,2 %
Trossingen mit Schura	15.031	17.121	17.095	84,9 %
VG Trossingen	**17.828**	**20.169**	**20.142**	**100,00 %**
Lkrs. Tuttlingen			142.414	
Land BW			11.124.642	

Altersstruktur Vom Statistischen Landesamt ermitteltes Durchschnittsalter zum Stichtag 31.12.2022					
Durchhausen	**Gunningen**	**Talheim**	**Trossingen**	**Lkrs. Tuttlingen**	**Land B.W.**
42,2	**42,9**	**42,5**	**41,0**	**42,8**	**43,8**

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 familiengerechtem 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 sehr deutlich ab. Talheim verzeichnet einen Zuwachs von 18 Einwohnern, in den ersten 7 Jahren des Basiszeitraums - 7 Einwohner und in den folgenden 3 Jahren allein +25 Einwohner. Im Unterzentrum Trossingen fiel der Einwohnerzuwachs aus natürlichen Bewegungen in der ersten Hälfte des Basiszeitraums mit 52 Einwohner noch recht niedrig aus. In Jahren 2017 bis 2021, der zweiten Hälfte des Basiszeitraums, lag der Einwohnerzuwachs mit 256 Einwohner fünfmal höher. In der VG Trossingen ist somit im Basiszeitraum ein deutlicher Anstieg der Geburtenüberschüsse gegenüber den Sterbefällen zu verzeichnen.
Für eine sachgerechte Bevölkerungsprognose bis zum Zieljahr 2037 ist dies zu berücksichtigen.

Entwicklung der Einwohnerzahl durch natürliche Bewegungen

Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2011 - 31.12.2021 - 10 Jahre -			
	Geburten	Sterbefälle	Saldo Einwohner	in % pro Jahr
Durchhausen	94	93	1	0,01 %
Gunningen	80	51	29	0,40 %
Talheim	124	106	18	0,10 %
Trossingen mit Schura	1.971	1.663	308	0,23 %
VG Trossingen	**2.269**	**1.913**	**356**	
zum Vergleich:				
Lkrs. Tuttlingen	13.866	14.042	-176	-0,01

Während in der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen geringe bis hohe Geburtenüberschüsse innerhalb des Basiszeitraums zu verzeichnen waren, gab es im Landkreis Tuttlingen, - einschließlich der Geburtenüberschüsse der vier Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen -, bereits geringe Verluste im Basiszeitraum.
Im gleichen Zeitraum lagen die Verluste bei den natürlichen Bewegungen im Land Baden-Württemberg bereits viermal höher als im Landkreis.
Es zeigt sich, dass der westliche Teil des Landkreises Tuttlingen, darin die Mitgliedsgemeinden Durchhausen, Gunningen, Talheim und Trossingen liegend, eine hohe Attraktivität für junge Familien ausübt. Auch im Prognosezeitraum sind in der VG Trossingen weiterhin Geburtenüberschüsse zu erwarten.

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. Insbesondere in der ersten Hälfte des Basiszeitraums gab es einen hohen Zuzug. Durchhausen und Gunningen weisen im Basiszeitraum ebenfalls relativ hohe Bevölkerungszuwächse aus Wanderungsgewinnen auf. In Durchhausen verdoppelte sich der Wanderungsgewinn in der zweiten Hälfte gegenüber der den ersten 5 Jahren des Basiszeitraums. Geringere, aber immer noch substanzielle und über den Basiszeitraum kontinuierliche Wanderungsgewinne weist das StaLa für Talheim aus.

Entwicklung der Einwohnerzahl durch Wanderungen				
Gemeinde	**Basiszeitraum 31.12.2011 - 31.12.2021 - 10 Jahre -**			
	Zuzüge	**Fortzüge**	**Saldo Einwohner**	**in % pro Jahr**
Durchhausen	653	541	112	1,17 %
Gunningen	524	487	37	0,52 %
Talheim	796	742	54	0,45 %
Trossingen mit Schura	14.332	12.550	1.782	1,25 %
VG Trossingen	**16.305**	**14.320**	**1.985**	
zum Vergleich:				
Lkrs. Tuttlingen *)	49.273	41.380	7.893	0,58 %

***)** Daten für den Landkreis Tuttlingen liegen erst ab 2015 vor.

Im Landkreis Tuttlingen lag das Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne, innerhalb des Basiszeitraumes vom 31.12.2015 bis zum 31.12.2021, einschließlich der vier Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen, mit 0,58 % deutlich unter den prozentualen Wanderungsgewinnen in Durchhausen. Wanderungsgewinne der Stadt Trossingen fielen in der gleichen Zeitspanne mehr als doppelt so hoch aus, als im Landkreis. Lediglich Talheim hatte mit 0,45 % eine etwas geringere Bevölkerungszunahme durch Wanderungen zu verzeichnen als der Landkreis.

2.2.4. Bevölkerungszuwachs

Entwicklung des Bevölkerungszuwachses)*						
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2011 - 31.12.2021 - 10 Jahre -					
	natürliche Bewegungen		Wanderungen		gesamt	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	1	0,01 %	112	1,17 %	113	1,18 %
Gunningen	29	0,40 %	37	0,52 %	66	0,92 %
Talheim	18	0,10 %	54	0,45 %	72	0,55 %
Trossingen mit Schura	308	0,23 %	1.782	1,25 %	2.090	1,48 %
VG Trossingen	**356**		**1.985**		**2.341**	
zum Vergleich:						
Lkrs. Tuttlingen	-176	-0,01 %	7.893	0,58 %	7.717	0,57 %

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

***)** Daten für den Landkreis Tuttlingen liegen erst ab 2015 vor.

2.2.5. Belegungsdichte

Entwicklung der Belegungsdichte				
Gemeinde	Personen pro Wohnung			Ab- (-) und Zunahme (+) der Belegungsdichte in % / J. im Basiszeitraum vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2021
	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2021	
Durchhausen	2,28	2,25	2,31	+0,11 %
Gunningen	2,39	2,38	2,35	-0,16 %
Talheim	2,23	2,19	2,07	-0,70 %
Trossingen mit Schura	2,08	2,18	2,19	+0,50 %

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 bis zum Zieljahr 2037 zu rechnen?
- Wieweit bedingt die wirtschaftliche Entwicklung in den Mitgliedsgemeinden den Wohnbauflächenbedarf?
- 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 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 Basiszeitraums 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 2040 zu allen Mitgliedsgemeinden erstellt. Diese Prognosen stellen jeweils Momentaufnahmen dar und unterliegen Anpassungen. So wird beispielsweise im Rahmen der *Bevölkerungsvorausrechnung* heute für die Stadt Trossingen eine Einwohnerzahl zum 31.12.2037 von 17.576 Einwohnern prognostiziert. Bereits zum 31.12.2021 ergab sich aus der Bevölkerungsfortschreibung gemäß StaLa rechnerisch eine Zahl von 17.095 Einwohnern in Trossingen. Es scheint völlig unrealistisch zu sein, dass die Bevölkerung der Stadt Trossingen in 11 Jahren nur um 481 Einwohner wachsen wird. Allein in den 5 Jahren von 2017 bis 2021 nahm die Bevölkerung in Trossingen um 731 Einwohner zu. Ähnlich verhält es sich bei den anderen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Allein die Wanderungsgewinne in Trossingen ergaben im 10-jährigen Basiszeitraum vom 31.12.2011 bis zum 31.12.21 stattliche 1.782 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 und den Bedarf an Wohnbauflächen aus.
Gemäß den „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, vom 15. Februar 2017“ werden für die im Regionalplan festgelegten „Gemeinden mit Eigenentwicklung“ die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt, für die anderen Gemeinden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen.
Den sogenannten „Sonstigen Gemeinden“ werden Wanderungsgewinne beigemessen, soweit diese sich aus einem konkreten Bedarf ableiten.

Zuwanderung bestimmt die Nachfrage nach Wohnbauland. Würde sich Flächennutzungsplanung diesem Faktum verschließen, käme sie ihrem Auftrag als vorbereitende Bauleitplanung nicht oder nur unzureichend nach.

Dagegen ist es möglich, aber keinesfalls wahrscheinlich, dass es bis zum Zieljahr 2037 zu eine realen Abnahme der Bevölkerung aus natürlichen Bewegungen in der VG Trossingen kommen kann. Eher stagniert der Einwohnerzuwachs aus natürlichen Bewegungen auf einem niedrigen Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen. Umso wichtiger ist für die 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 31.12.2011 bis zum 31.12.2021 dazu die Grundlage. Der Basiszeitraum und der Prognosezeitraum werden bis zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans, aufgrund der ständigen Bevölkerungsfortschreibung des StaLa, kontinuierlich angepasst.

Die konkrete Entwicklung 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 Inanspruchnahme von Flächen 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 Jahren 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 zum Teil überalterten Bausubstanz, einer unattraktiven Lage von Wohnungen 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
- der *„Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 BauGB“ vom 15.02.2017*, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau.

Methodisch der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ähnlich, jedoch gestützt auf spezifische gemeindebezogene Daten, wurden im FNP Bevölkerungsrichtwerte für die einzelnen Mitgliedsgemeinden ermittelt. Grundlage der Berechnungen bildet ein zehnjähriger Basiszeitraum vom 31.12.2011 bis zum 31. 12. 2021. 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 Entwicklungen im Basiszeitraum stellen die Grundlage für die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum dar. Hierbei wurden **Anpassungen an die Hinweise *„Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017“* und an raumordnerische Zielvorgaben vorgenommen:**

- Der pauschalisierte Berechnungsformel zur Ermittlung des Belegungsdichterückgangs und des Bedarfs aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurde übernommen.
- Im Basiszeitraum verzeichnete Wanderungsgewinne der sonstigen Gemeinden wurden für den Prognosezeitraum insoweit berücksichtigt, wie ein Sonderbedarf besteht bzw. nachweislich zu erwarten ist. Für das Unterzentrum Trossingen erfolgt, aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion, eine Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen.

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 0,40 % pro Jahr gab, lag dieser in Durchhausen mit 0,01 %/J. und in Talheim mit 0,10 %/J. jeweils nur knapp im Plus. Auch im Unterzentrum Trossingen gab es mit 0,23 % nur einen moderaten 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 machen die Gemeinde attraktiv für junge Paare und Familien.

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. Der Landkreis Tuttlingen und insbesondere die Stadt Trossingen weisen eine vergleichsweise zum Land Baden-Württemberg junge Bevölkerung auf.

Während die natürlichen Bewegungen in den Anfangsjahren des Basiszeitraums, vor allem in Trossingen, noch geringe Werte zeigten, kam es etwa ab 2013 jährlich zu deutlichen Zugewinnen aus natürlichen Bewegungen. So wurde für die Mitgemeinden 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 0,25 % pro Jahr reduziert.

Zugewanderte Familien rumänischer Abstammung trugen in der 2 Hälfte des Basiszeitraums zu einem fünfmal höheren Geburtenüberschuss in den Jahren 2017 bis 2021 (256 Einwohner) gegenüber den Jahren 2011 bis 2016 (52 Einwohner) bei. Der hohen Zuzug junger rumänischer Familien und eine erhöhte Kinderzahl in den Familien, lässt hier für die kommenden Jahre einen weiterhin hohen Geburtenüberschuss in Trossingen erwarten. Der Ansatz für die Stadt Trossingen beträgt 0,30 % pro Jahr.

Vorausberechnung der natürlichen Bewegungen

Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus Natürlichen Bewegungen			
	Basiszeitraum 31.12.2011 - 31.12.2021 - 10 Jahre -		Prognose 31.12.2021 bis 31.12.2037 - 16 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	1	0,01 %	33	0,20 %
Gunningen	29	0,40 %	31	0,25 %
Talheim	18	0,10 %	41	0,20 %
Trossingen mit Schura	308	0,23 %	863	0,30 %
VG Trossingen	**356**		**968**	

Sonderfall - Rumänische Bürger *Natürliche Bewegungen*

Am fundamentalen Wachstumssprung der Natürlichen Bewegungen von der ersten Hälfte des Basiszeitraums zur zweiten Hälfte des Basiszeitraums, Steigerung in den Jahren 2016 bis 2022 um plus 492 %, trugen signifikant die rumänischen Familien in Trossingen bei.

Für die kommenden Jahre lässt sich aufgrund des seit 2021 anhaltenden Zustroms rumänischer Bürger nach Trossingen ein weiterhin positiver Anstieg der Bevölkerungszahlen erwarten bzw. seit 2021 konkret feststellen.

Die den Freikirchen angehörigen rumänischen Familien leben nach traditionellen Werten mit einer hohen Kinderzahl. Dies bestimmt die Bevölkerungsentwicklung in Trossingen und den Mitgliedsgemeinden maßgeblich mit. Für Trossingen hat das immense Auswirkungen, vor allem auf das Kindergarten- und Schulsystem, in das die Kinder und Jugendlichen eingegliedert werden müssen.

Die Zahl der rumänischen Kinder und Jugendliche von 0 - 17 Jahren in Trossingen beträgt 839 Personen. Verglichen mit der zeitgleichen Zahl der registrierten 2.362 rumänischen Einwohner insgesamt ergibt sich ein Anteil der rumänischen Kinder und Jugendlichen von 35,5 %. Die kinderreichen rumänischen Familien in Trossingen stehen für eine sehr junge Bevölkerungsstruktur.

Ein Teil der rumänischen Kinder und Jugendlichen sind mit ihren Eltern zugewandert, der andere Teil ist in Trossingen geboren. Die in Trossingen geborenen rumänischen Kinder sind in der Begründung zum FNP 2037 statistisch den *Natürlichen Bewegungen* zugeordnet. Eine Differenzierung zwischen den Geburten Deutscher und Rumänischer Staatsbürger weist die Statistik nicht aus. Aufgrund des Kinderreichtums der rumänischen Familien kann bei den Neugeborenen im Basiszeitraum vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2022 von einem prozentual sehr hohen Anteil der Geburten in rumänischen Familien ausgegangen werden.

Somit haben an der stark angestiegenen Bevölkerungszahl bei den natürlichen Bewegungen in Trossingen rumänische Staatsbürger einen prozentual außerordentlich hohen Anteil. In den rumänischen Familien wurden zahlreiche Kinder bereits in Trossingen geboren.

Der Sonderbedarf an Wohnbauflächen für die rumänische Bevölkerung wurde mit der Höheren Raumordnungsbehörde abgestimmt.

Mit hoher Sicherheit ist bei den *Natürlichen Bewegungen* davon auszugehen, dass auch innerhalb des Prognosezeitraums bis Ende 2037 die Geburtenrate der rumänischen bzw. rumänisch stammenden Bevölkerung weiter deutlich über dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs aus *natürlichen Bewegungen* der deutschen Bevölkerung liegen wird.

In der Prognose für den Bevölkerungszuwachs aus Natürlichen Bewegungen bis zum Zieljahr 2037 ist diese Sondersituation berücksichtigt worden.

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. Über Jahrzehnte hat sich herausgestellt, dass die StaLa-Prognose *„Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung mit (und ohne) Wanderungen“* dabei nur eine Hilfestellung und grobe Orientierung im FNP darstellen. Die Stala-Prognosen mussten für Städte und Gemeinden im westlichen Kreis Tuttlingen permanent nach oben korrigiert werden. 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.

Im Basiszeitraum fällt das Ergebnis der Wanderungssalden in den Mitgliedsgemeinden recht unterschiedlich aus. Die drei kleineren Mitgliedsgemeinden konnten von eine positiven Saldo zwischen Zu- und Abwanderungsbewegungen (0,45 % bis 1,17 %/J.) profitieren, am stärksten die Gemeinde Durchhausen. Hohe prozentuale und absolute Zuwächse erzielte im Basiszeitraum, wie es die Raumordnung und Landesplanung vorsieht, die Stadt Trossingen mit einem Zuwachs von 1,48 % pro Jahr (Natürliche Bewegungen 0,23 %/J. und Wanderungen 1,25 %/J.). Allein in den 10 Jahren des Basiszeitraums wuchs die Stadt um 2.090 Einwohner (Stand 31.12.2021). Einher ging die Entwicklung mit einer regen Bautätigkeit in den Gebieten „Solweg III“ und „Albblick 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. 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, was aber aufgrund der jungen Bevölkerung in Trossingen nicht zu erwarten ist. 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 1,25 % pro Jahr in der Prognose, aufgrund des langen Prognosezeitraumes, auf 1,00 %/J. leicht abgebremst. Damit wird Trossingen seiner zentralörtlichen Funktion weiterhin gerecht. Aufgrund eines sich abzeichnenden Sonderbedarfes ist bis zum Zielhorizont des Flächennutzungsplans mit einem Zuzug zu rechnen. Hier ist zwischen der grundsätzlichen Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung, dass sich die „sonstigen Gemeinden“, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, organisch weiterentwickeln sollen einerseits, und dem 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. Siehe dazu die Bedarfsansätze in Tabelle *3.2.5. Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen.*

Sonderfall - Rumänische Bürger *Wanderungen*

Legt man die Bedarfsberechnung des Hinweispapiers zugrunde, so ergibt sich, ausgehend von dem Bevölkerungsstand von 2024 (17.489 EW), für den Belegungsdichterückgang ein Bedarf EZ 1 von 11,24 ha. Allerdings würde der Ansatz EZ 2 für die Bevölkerungsprognose bis 2040 bei einem durch die StaLa-Werte zugrunde gelegten Bevölkerungszuwachse von 554 EW, unter Berücksichtigung des Dichtewertes von 70 EW/ha, lediglich einen Bedarf EZ 2 von 7,91 ha ergeben. Dies steht in keinem Verhältnis zu der Bevölkerungsentwicklung Trossingens von 2014 bis 2024 mit einem Zuwachs von 1,1 % pro Jahr. Würde man diesen Zuwachswert für den Zeitraum bis 2040 fortschreiben, so würde sich ein Anstieg der Bevölkerung von 2.886 EW und daraus resultierend, unter Berücksichtigung des Dichtewertes von 70 EW/ha, ein Bedarf EZ 2 von 41,23 ha ergeben. Zusammen mit dem EZ 1-Bedarf von 11,24 ha würde sich somit ein Bedarfsansatz von 52,67 ha ergeben.

Freikirchen wie die Gemeinde Biserica Bethel in Trossingen und insbesondere auch der Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden verzeichnen in Deutschland einen kontinuierlichen Anstieg der Mitgliederzahlen (1996 28.000 Mitglieder/2024 67.000 Mitglieder deutschlandweit), auch der Anteil fremdsprachiger Pfingstgemeinden stieg kontinuierlich (1992 3,7%, 2024 41,3%) (Quelle: Forschungsgruppe Weltanschauungen, webseite Stand 08.10.2025).

Diese Freikirchen zeichnen sich durch ein traditionell gelebtes Familienbild mit einer hohen Zahl von Mehrkind-Familien aus und bestimmen auch die Bevölkerungsentwicklung von Trossingen maßgeblich mit. So stieg die Einwohnerzahl Trossingens zwischen 2014 und 2024 von 15.750 Einwohner auf 17.489 Einwohner und damit um 11,0 %, der Landkreis Tuttlingen verzeichnete im selbem Zeitraum einen Zuwachs von ca. 7,9 %. Zwischen 2014 und 2024 verzeichnete Trossingen einen Überschuss von 417 Geburten, während auf Kreisebene ein Rückgang von 130 Geburten zu verzeichnen ist. Besonders bemerkenswert sind die letzten Jahre. So betrug der Geburtenüberschuss von 2022 auf 2024 in Trossingen +119, während der Rückgang im Landkreis -176 betrug. Diese Entwicklung zeigt sich auch im Durchschnittsalter der Bevölkerung Trossingen von 41,3 Jahren, das somit fast zwei Jahre unter dem Durchschnittsalter des Landkreises liegt (43,1). Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statischen Landesamtes bildete diese Entwicklung bislang nicht ab, hier überstieg die Einwohnerzahl Trossingens die Vorausberechnung seit Jahren erheblich.

Diese Sondersituation erfordert eine Einzelfallbetrachtung bei der Ermittlung der zukünftigen Wohnbaulandbedarfe. Durch die enge Bindung vieler Mitglieder an ihre Glaubensgemeinschaften und deren Werte und den in Trossingen seit Jahren zu verzeichneten Zuwachs der freichristlichen Glaubensgemeinschaften durch Zuzug von außen, ist davon auszugehen, dass sich auch zukünftig die Geburtenentwicklung und die Alterspyramide Trossingens von der durchschnittlichen Entwicklung Baden-Württembergs unterscheiden wird. Da Daten für eine (statistisch exakte) Differenzierung zwischen den Geburtenraten verschiedener Religionsgemeinschaften und nicht konfessionell gebundener Einwohner Trossingens nicht zur Verfügung stehen, hat sich die Stadt Trossingen – in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg – stattdessen dafür entschieden, ihren Wohnraumbedarf auf der Grundlage einer Fortschreibung des durchschnittlichen Einwohnerzuwachses aus den letzten zehn Jahren zu ermitteln. Da hiermit das exponentielle

Wachstum eines Teils der Stadtbevölkerung zugunsten eines Durchschnittswertes ausgeklammert wird, ist rein rechnerisch davon auszugehen, dass die so ermittelte Bevölkerungsentwicklung eher konservativ einzuschätzen ist.

Rumänische Bürger nach Altersklassen in Trossingen					
gesamt	0 bis 17 Jahre	18 - 29 Jahre	30 - 44 Jahre	45 - 65 Jahre	ab 66 Jahre
2362	839	469	557	427	70

In den verschiedenen rumänischen Kirchen wie z. B. der Gemeinde Biscerica Bethel und der Bund der Freikirchlichen Pfingstgemeinden hat sich eine starke Gemeinschaft etabliert. Die Kirchen bilden Ankerpunkt und Anlaufstelle für Rumänen, die sich in Deutschland ansiedeln wollen.
Die Sondersituation in Trossingen kommt auch darin zum Ausdruck, dass Trossingen ein Wahlort für ein Volksreferendum in Rumänien war. Das Referendum hatte mehr Wähler in Trossingen, als beispielsweise in der Stadt Karlsruhe.

Asylberechtigte, ukrainische Kriegsgeflohene, ausländische Facharbeitskräfte

Ein weiterer gewichtiger Faktor ist der überdurchschnittliche Zuzug auch aus anderen osteuropäischen Ländern. Ebenso stark sind die Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen vom aktuellen Zuzug bzw. die Zuweisungen von Asylberechtigten sowie von ukrainischen Kriegsgeflohenen betroffen. Viele dieser Menschen genießen ein dauerhaftes Bleiberecht in Deutschland. In die Zukunft betrachtet, könnte der Zustrom, begleitet von der Anwerbung ausländischer Facharbeitskräfte noch zunehmen.

In diesem Kapitel sind künftige Wanderungsbewegungen aufgrund der Flüchtlingsthematik und der von der Bundesregierung unter dem Titel „Make it in Germany“ initiierten Anwerbung ausländischer Facharbeitskräfte nicht einbezogen. Siehe dazu Kapitel 3.3.1.3 Sonderbedarf Integration Asylberechtigter.

Trossingen hat mit zwei Gemeinschaftsunterkünften für Asylsuchende mehr als die gesetzlichen Zuweisungen erfüllt. Das spiegelt sich damit auch in einem erhöhten Wohnbauflächenbedarf in der Anschlussunterbringung wieder.

Vorausberechnung der Wanderungsbewegungen				
Gemeinde	**Bevölkerungszuwachs aus Wanderungsgewinnen**			
	Basiszeitraum 31.12.2011 - 31.12.2021 - 10 Jahre -		**Prognose 31. 12. 2021 bis 31. 12. 2037 - 16 Jahre -**	
	absolut	**in % pro Jahr**	**absolut**	**in % pro Jahr**
Durchhausen	112	0,80 %	Kein Ansatz)*	0,60 %
Gunningen	37	0,91 %	Kein Ansatz)*	0,40 %
Talheim	54	0,34 %	Kein Ansatz)*	0,40 %
Trossingen mit Schura	1.782	1,25 %	3.033	1,00%
VG Trossingen	**1.985**		**3.033**	

)* Gemäß der *Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, Vom 15. Februar 2017* werden den sogenannten „sonstigen Gemeinden“ keine in die Zukunft gerichtete Wanderungsgewinne zugestanden. Soweit sich im Prognosezeitraum ein Sonderbedarf im Hinblick auf Wanderungsgewinne ergibt, kann dieser angerechnet werden.

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.

2.3.3. Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037

Bevölkerungszuwachs aus natürlichen Bewegungen und Wanderungen bis 2037				
Gemeinde	**Basiszeitraum 31.12.2011 - 31.12.2021 - 10 Jahre -**		**Prognose 31. 12. 2021 bis 31. 12. 2037 - 16 Jahre -**	
	absolut	**in % pro Jahr**	**absolut)***	**in % pro Jahr)***
Durchhausen	113	1,18 %	33	keine Wanderungsgewinne angesetzt
Gunningen	66	1,32 %	31	
Talheim	72	0,75 %	41	
Trossingen mit Schura	2.090	1,48 %	3.896	1,30 %
VG Trossingen	**2.341**		**4.001**	
	Bevölkerungsstand 31.12.2021			**20.169**
	prognostizierter Bevölkerungsstand 31.12.2037			**24.170**

)* Anrechnung Bevölkerungszuwachs bei sonstige Gemeinden nur aus natürlichen Bewegungen.

2.4. Bevölkerungsprognosen des StaLa Baden-Württemberg im Vergleich

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg (StaLa) weist für die Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen nachstehende aktuelle Bevölkerungszahlen zum 3. Quartal 2023 aus. Daraus wurde die Differenz zur Bevölkerungsprognose des StaLa für zum 31.12.2037 ermittelt. Im Ergebnis prognostiziert das StaLa für den **Zeitraum vom 30.09.2023 bis zum 31.12.2037** (14 Jahre + 3 Monate) für die Mitgliedsgemeinden Durchhausen und Talheim eine sehr geringe Abnahme der Wohnbevölkerung (-0,5 %). Für die Gemeinde Gunningen wird eine, in Bezug auf die Gesamtbevölkerung der Gemeinde, sehr hohe Abnahme der Wohnbevölkerung von 65 Einwohnern (-8,4%) prognostiziert. Die Stadt Trossingen verzeichnet in diesem Zeitraum als einzige Kommune einen von der StaLa prognostizierten Einwohnerzuwachs von 0,6 % bzw. 109 Einwohnern

StaLa - Bevölkerungsprognosen neu bis 31.12.2037 mit Wanderungen						
		Durchhausen	**Gunningen**	**Talheim**	**Trossingen**	**VG**
Aktueller Bevölkerungsstand:	**30.09.2023**	**1055**	**771**	**1302**	**17685**	**20813**
Differenz zwischen der Prognose zum 31.12.2037 und dem aktuellen Bevölkerungsstand vom 30.09.2023		**-5**	**-65**	**-6**	**109**	**33**
Zu- und Abnahme in %		**-0,5%**	**-8,4%**	**-0,5%**	**0,6%**	**0,2%**

Wirft man einen Blick auf frühere Prognosen des StaLa, die sich bis in die 90er Jahre zurückverfolgen lassen, und zugleich auf die realen Entwicklungen der Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen, sind erhebliche Zweifel angebracht, ob die aktuelle Prognose des StaLa die Entwicklungen in den nächsten 14 bis 15 Jahren realistisch vorhersagt. Für eine sachgerechte Darstellung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung erscheint die aktuelle Prognose des StaLa bis zum Zieljahr nicht geeignet zu sein, wie auch die nachstehenden Recherchen zu früheren Prognosen des StaLa zeigen.

So prognostiziert das StaLa für die Stadt Trossingen heute einen Einwohnerzuwachs von 109 Personen über einen Zeitraum von 14 Jahren und 3 Monaten.

In einer früheren, bis zum Zieljahr Ende 2035 reichenden Prognose prognostizierte das StaLa für die Stadt Trossingen 17.046 Einwohner zum 31.12.2022. De facto waren es aber 17.571 Einwohner, somit 525 Einwohner mehr als prognostiziert. In der bis zum Zieljahr Ende 2040 reichenden aktuellen Prognose des StaLa werden zum 31.12.2022 mit 17.023 Einwohner noch weniger Einwohner für Trossingen prognostiziert als in der älteren Prognose.

Für die **Gemeinden Durchhausen (-5 Einwohner) und Talheim (- 6 Einwohner)** prognostizierte das StaLa in seiner neuen, bis zum 31.12.2040 reichenden, aktuellen Studie für den Zeitraum des FNP 2037 vom 30.09.2022 bis zum 31.12.2037 eine Stagnation bei der Bevölkerungsentwicklung.

In dieser aktuellen Prognose des StaLa werden zum 31.12.2022 für Durchhausen 1023 Einwohner prognostiziert. Hier hat man sich der realen Einwohnerzahl von 1040 Personen angenähert.

Am 31.12.2022 lebten in der **Gemeinde Talheim** 1.279 Einwohner. Prognostiziert waren vom StaLa 1163 Einwohner somit 116 Einwohner (10 %) zu wenig. In der aktuellen Bevölkerungsprognose bis zum Zieljahr 2040 prognostiziert das StaLa für den 31.12.2022 nun eine Einwohnerzahl von 1.258 Einwohnern. Dies sind noch 21 Einwohner weniger als die reale Einwohnerzahl in Talheim zum gleichen Zeitpunkt.

Für die **Gemeinde Gunningen** ergibt sich folgendes Bild. Zum Stichtag 31.12.2022 zählte die Gemeinde 773 Einwohner. In der bis zum 31.12.2035 reichenden älteren Bevölkerungsprognose prognostiziere das StaLa seinerzeit zum 31.12.2022 eine Bevölkerungszahl von 729 Einwohnern. Das sind rund 6 % weniger als die reale Bevölkerung zum gleichen Stichtag.

In der aktuellen, bis zum Zieljahr 2040 reichenden Bevölkerungsprognose korrigierte das StaLa seine Prognose erheblich. Die Prognose für die Einwohnerzahl in Gunningen zum 31.12.2022 lautet dort auf 800 Einwohnern, sie lag damit sogar **über** der realen Einwohnerzahl von 773 Einwohnern (3,5 %).

Die großen Differenzen zwischen Prognose und realer Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie auch schon in früheren Jahren, einmal mehr, dass die Bevölkerungsprognosen des Stala für eine sachgerechte Prognose im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht geeignet sind.

Für die anhaltende dynamische Bevölkerungsentwicklung im westlichen Teil des Landkreises Tuttlingen sind im Rahmen des Vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) hinreichend Flächen bereitzustellen. In diesem Zusammenhang sei auch auf die von der Bundes- und Landesregierung angemahnten Defizite im Wohnungsbau hingewiesen. Dazu bedarf es Flächenausweisungen im FNP 2037 der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen.

Vergleiche § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB: „Im Flächennutzungsplan ist 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."

StaLa - Bevölkerungsprognosen alt bis 31.12.2035 mit Wanderungen)*						Stand: Auswertung Tabelle StaLa am 24.01.2024
		Durchhausen	**Gunningen**	**Talheim**	**Trossingen**	**VG Trossingen**
Bevölkerungsvorausberechnungen	Jahr					
Prognose zum Zeitpkt. 21.08.2017	31.12.2015	937	711	1182	16043	18873
Prognose zum Zeitpkt. 21.08.2017	**31.12.2022**	**928**	**729**	**1163**	**17046**	**19866**
Prognose zum Zeitpkt. 21.08.2017	31.12.2023	927	730	1162	17094	19913
Prognose zum Zeitpkt. 21.08.2017	**31.12.2035**	**912**	**731**	**1156**	**17288**	**20087**
Differenz zwischen 31.12.2022 und 31.12.2035 !!		**-16**	**2**	**-7**	**242**	**221**

*) Die damalige Prognose reichte bis zum 31.12.2035.

StaLa - Bevölkerungsprognosen neu bis 31.12.2040 mit Wanderungen						Stand: Auswertung Tabelle StaLa am 24.01.2024
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungs-vorausberechnung Basis 2020; obere Variante.		**Durchhausen**	**Gunningen**	**Talheim**	**Trossingen**	**VG Trossingen**
Bevölkerungsvorausberechnungen	Jahr					
Aktuelle Prognose z. Zeitpkt. 2020	**31.12.2022**	**1023**	**800**	**1258**	**17023**	**20104**
Aktuelle Prognose z. Zeitpkt. 2020	31.12.2023	1026	803	1261	17061	20151
Aktuelle Prognose z. Zeitpkt. 2020	**31.12.2035**	**1057**	**834**	**1304**	**17500**	**20695**
Aktuelle Prognose z. Zeitpkt. 2020	**31.12.2037**	**1060**	**836**	**1308**	**17576**	**20780**
Differenz zwischen 31.12.2022 und 31.12.2035		**34**	**34**	**46**	**477**	**591**
Differenz zwischen 31.12.2022 und 31.12.2037		**37**	**36**	**50**	**553**	**676**

Vergleich StaLa - Bevölkerungsprognosen zur realen Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Trossingen					
Jahr	**StaLa-Prognose bis 2035**	**Differenz Prognose 2035 zur realen Bevölkerungszahl**	**reale Bevölke-rungszahl**	**Differenz Prognose 2040 zur realen Bevölkerungszahl**	**StaLa-Prognose bis 2040**
2014	**15.750**	**0**	**15.750**		
2015	**6.043**	**80**	**16.123**		
2016	**16.268**	**126**	**16.394**		
2017	**16.467**	**243**	**16.710**		
2018	**13.629**	**200**	**16.829**		
2019	**16.766**	**90**	**16.856**		
2020	**16.883**	**140**	**17.023**	**0**	**17.023**
2021	**16.975**	**120**	**17.095**	**107**	**16.988**
2022	**17.046**	**525**	**17.571**	**548**	**17.023**
2023	**17.096**		**(17.685)** **1.-3. Quartal!**	**(654)** **1.-3. Quartal!**	**17.031**
2024	**17.126**				**17.097**
2025	**17.140**				**17.133**
2026	**17.152**				**17.170**
2027	**17.164**				**17.208**
2028	**17.176**				**17.247**
2029	**17.188**				**17.284**
2030	**17.202**				**17.320**
2031	**17.219**				**17.355**
2032	**17.238**				**17.391**
2033	**17.256**				**17.427**
2034	**17.273**				**17.463**
2035	**17.288**				**17.500**
2036					**17.539**
2037					**17.576**

Das Statistische Landesamt (s. vorstehende Tabelle) prognostiziert für die Stadt Trossingen zum 31.12.2037 eine Einwohnerzahl von 17.576 Bürgern. Bereits zum Stichtag 31.12.2022, somit 15 Jahre vor Ende des Zielhorizontes im FNP am 31.12.2037, zählt die Stadt Trossingen bereits 17.571 Einwohner. 9 Monate später, zum 3 Quartal 2023, haben sich die von der StaLa erfassten Einwohner in Trossingen bereits auf 17.685 erhöht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Trossingen im FNP 2037, gegenüber den ermittelten realen Zuwächsen bei den *Natürlichen Bewegungen* und den *Wanderungen* im Basiszeitraum von 1,40 % pro Jahr, für den Prognosezeitraum bis Ende 2037 eine Reduzierung auf 1,2 % pro Jahr vorgenommen hat. In diese Berechnung sind wahrscheinliche Sonderbedarfe, wie sie aus dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen III“ und durch Asylberechtigte mit dauerhaftem Bleiberecht zu erwarten sind, noch nicht eingerechnet.

(alle Zahlen: Statistisches Landesamt).

StaLa - Bevölkerungsprognosen neu bis 31.12.2040 mit Wanderungen

		Durchhausen	Gunningen	Talheim	Trossingen	VG
Aktueller Bevölkerungsstand:	**30.09.2023**	**1055**	**771**	**1302**	**17685**	**20813**
Differenz zwischen der Prognose des StaLa zum Stichtag 31.12.2037 und dem Bevölkerungsstand vom 30.09.2023		**-5**	**-65**	**-6**	**109**	**33**

Fazit

Die realen Zahlen der Einwohnerentwicklung in Trossingen zeigen eindeutig, dass die Prognose des StaLa bis 2040 bzw. bis Ende 2037 für die aktuelle Flächennutzungsplanung der VG Trossingen keine belastbaren Zahlen prognostiziert.

Die aktuellsten Bevölkerungszahlen des StaLa, verglichen mit den Prognosen des StaLa, weisen für die Stadt Trossingen aus:

am 30.09.2024	17.436 Einwohner (real lt. StaLa)
zum 31.12.2034	17.463 Einwohner (Prognose StaLa)
Zuwachs in 10 Jahren	**27 Einwohner**

am 30.09.2024	17.436 Einwohner (real lt. StaLa)
zum 31.12.2037	17.576 Einwohner (Prognose StaLa)
Zuwachs in 13 Jahren und 1 Monat	**140 Einwohner**

Zum Vergleich, im Basiszeitraum vom 31.12.2011 bis 31.12.2021 betrug in Trossingen der **reale Zuwachs in 10 Jahren 2.090 Einwohner.**

Die Zahlen zeigen, dass die Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes nicht geeignet sind, die Realitäten der Bevölkerungsentwicklung in Trossingen abzubilden.

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.

Die zum Teil mehrfache Fortschreibung (Übertragung) einiger rechtswirksam in vorhergehenden FNP-Verfahren dargestellter geplanter Wohn- und Gemischter 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. Bei größeren Baugebieten wird bedarfsgerecht, in Abschnitten, erschlossen. Auf Vorrat, ohne konkreten Bedarf, werden in den Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen grundsätzlich keine Wohnbauflächen erschlossen.

Die Mitgliedsgemeinden verfügen 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 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 in der *„Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB"* vom 15.02.2017, der raumordnerische Orientierungswert für die Einwohnerdichte von 50 E./ha in den FNP übernommen.

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 „sonstigen Gemeinden" an Fahrt aufnimmt. Man ist sehr bemüht, gerade in den Ortszentren eine Nachverdichtung durch Mehrfamilienhäuser zu erreichen. Dies sind jedoch immer Einzelfalllösungen, die mit viel Engagement realisiert werden können.

		Orientierungswerte nach MVI)1	Ansatz Flächennutzungsplan
Durchhausen	sonstige Gemeinden	50 E. / ha	50 E. / ha
Gunningen		50 E. / ha	50 E. / ha
Talheim		50 E. / ha	50 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, offensichtlich für die VG Trossingen zu niedrig angesetzten Bevölkerungsprognosen bis 2040 modifiziert. Daraus ergibt sich für die Mitgliedsgemeinden die nachfolgende Bedarfsberechnung an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2037. In nachstehender Tabelle ist der Bedarf aus der weiteren Abnahme der Belegungsdichte und aus Sonderbedarfen (größere Gewerbeansiedlung und Integration Asylberechtigter und ihres Familiennachzugs sowie der ukrainischen Kriegsgeflohenen) nicht enthalten.

Wohnbauflächenbedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung **- ohne Abnahme der Belegungsdichte und ohne Sonderbedarf -**			
Gemeinde	**Gesamtbedarf für Einwohner aus natürlichen Bewegungen und Wanderungen**	**Zielwerte Einwohnerdichte / ha**	**Wohnbauflächenbedarf in ha**
Durchhausen)*	33	50	**0,66**
Gunningen)*	31	50	**0,62**
Talheim)*	41	50	**0,82**
Trossingen mit Schura	3.896	70	**55,66**
VG Trossingen	**4.001**		**57,76**

)* Ohne Wanderungen der sonstigen Gemeinden.

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 von Singlehaushalten, 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 einer 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 15.02.2017 wird ein pauschaler Faktor von 0,3 % Wachstum pro Jahr angesetzt. Bei diesem 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 Berechnungsverfahren, entschieden, die Veränderung der Belegungsdichte bis zum Zieljahr 2037 und deren Auswirkungen auf den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf auf Basis der *„Plausibilitätsprüfung ....“* zu ermitteln.

Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte
- Berechnung nach pauschaler MVI-Methode -

Gemeinde	Einwohner zum 31.12.2021	Wachstum pro Jahr	rechnerischer Bedarf für Einwohner im Planungszeitraum bis 31.12.2037 für 16 Jahre - Berechnung nach pauschaler MVI-Methode -
Durchhausen	1.025	0,30 %	**49**
Gunningen	769	0,30 %	**37**
Talheim	1.254	0,30 %	**60**
Trossingen mit Schura	17.121	0,30 %	**822**
VG Trossingen	20.169		**968**

3.2.2. Wohnungsersatzbedarf

Zahlen zum Wohnungsersatzbedarf liegen für die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen nicht vor.

Das Statistische Landesamt errechnet jedoch für die Stadt Tuttlingen im Zeitraum vom 2009 bis 2030, nach Abzug eines rückläufigen Wohnungsbedarfs durch sinkende Haushaltszahlen, 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 Wanderungsgewinne, sofern heimische Arbeitskräfte in der Region oder am Ort gehalten werden, sich junge Familien neu ansiedeln.

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

3.2.4. Ermittlung des Sonderbedarfs aus dem Interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen III“

Das Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Raumordnungsbehörde, sieht für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Zieljahr des FNP 2037 einen möglichen Sonderbedarf im Rahmen des Interkommunalen Gewerbegebietes „Neuen III“, kurz IKG „Neuen III“.

Zur Bilanzierung dieses Sonderbedarfs schlägt die Höhere Raumordnungsbehörde die Berücksichtigung folgender Aspekte vor:

- Erfassung von Pendlersalden
- Daten zu der Zahl der Beschäftigten im bestehenden Gewerbegebieten
- Prognose über die Zahl der neuen Arbeitsplätze und des Familienfaktors
- Aufteilung des prognostizierten Bevölkerungswachstums aus dem Sonderbedarf „Neuen III“ auf die Mitgliedsgemeinden

Mit der Realisierung des geplanten IKG „Neuen III“ von aktuell 23,02 ha Bruttofläche ist ein Sonderbedarf an Wohnbauflächen für sich ansiedelnde Arbeitnehmer und deren Familien zu erwarten. In der Standortgemeinde Durchhausen und den benachbarten Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen wurde dafür ein pauschaler Sonderbedarf angesetzt.

In einem ersten Schritt wurden die Berufspendlerzahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa) für die vier Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen zusammengestellt. Relevant sind dabei insbesondere die heutigen Einpendler und die Binnenpendler (s. nachstehende Tabelle).

Berufspendler zum 30.06.2022 (StaLa)					
	Durchhausen	**Gunningen**	**Talheim**		**Trossingen**
Auspendler	**381**	**308**	**556**		**5.043**
Einpendler	**196**	**61**	**217**		**3.422**
Pendlersaldo	**185**	**247**	**339**		**1.621**
Pendlersaldo relativ	-17,788 %	-31,953 %	-26,505 %		-9,225 %
Binnenpendler	51	34	51		1.862
Ein- und Binnenpendler	**247**	**95**	**268**		**5.284**

In der nachstehenden Tabelle wurde die Pendlerquote von Ein- und Binnenpendlern ins Verhältnis zur Fläche der bestehenden Gewerbegebiete in dem Mitgliedsgemeinden gesetzt. Daraus ergibt sich für die VG Trossingen insgesamt ein Durchschnittswert von 42,71 Pendlern pro ha Gewerbebruttofläche.

Mit dieser Quote wurde für das geplante IKG „Neuen III“ rechnerisch eine Summe von 971 zu erwartenden Ein- und Binnenpendlern näherungsweise ermittelt.

Näherungsweise Ermittlung der Ein- und Binnenpendler				
	Bestehende Gewerbliche Bauflächen in ha	bisherige Ein- und Binnenpendler Anz.		bisherige Quote Ein- und Binnenpendler Pendler / ha
Durchhausen	**14,3**	**247**		**17,27**
Gunningen	**3,7**	**95**		**25,68**
Talheim	**11,7**	**268**		**22,91**
Trossingen	**108,3**	**5284**		**48,79**
VG Trossingen	**138,0**	**5894**		**42,71**

Hinsichtlich der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus dem geplanten IKG „Neuen III“ sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der zeitliche Horizont, bis wann das laufende Bebauungsplanverfahren Interkommunales Gewerbegebiet „Neuen III“ rechtsverbindlich sein wird und das Gelände bedarfsgerecht erschlossen werden kann, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.
- Ob die in der VG Trossingen bisherige durchschnittliche Ein- und Binnenpendlerquote von 61 Pendlern pro ha Gewerbefläche auch in Zukunft Bestand haben wird, kann heute nicht eingeschätzt werden. Es können sich Unternehmen mit hohem Automatisierungsgrad und einer geringen Anzahl von Werktätigen ebenso ansiedeln wie personalintensive Betriebe.
- Ausgehend von der vorgenannten Variablen kann in der Folge der Anteil an Familienangehörigen, die dem IKG „Neuen III“ zugeordnet werden können, belastbar anhand der Belegungsdichte eingeschätzt werden.

Näherungsweise Ermittlung der Ein- und Binnenpendler im geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen III“								
	Neuausweisungen Gewerbliche Bauflächen im FNP 2037)[1] in ha	Neuausweisung IKG „Neuen III“ in ha	angesetzte Quote Ein- und Binnenpendler)[2] Pendler / ha	rechn. ermittelte Summe an Ein- und Binnenpendlern)[3] Pendler gesamt	Verteilerschlüssel in %	erwarteter Zuzug von neuen Arbeitnehmern	Zielwert Einwohnerdichte Einw. / ha	Wohnbauflächenbedarf - ohne Familienfaktor - in ha
Durchhausen	**-0,07**	**23,02**			**20 %**	**197**	**50**	**3,93**
Gunningen	**0,17**				**5 %**	**49**	**50**	**0,98**
Talheim	**0,29**				**5 %**	**49**	**50**	**0,98**
Trossingen	**21,79**				**70 %**	**688**	**70**	**9,83**
VG Trossingen	**22,79**	**23,02**	**42,71**	**983**	**100 %**	**983**		**15,73**

)[1] ohne IKG „Neuen III“)[2] siehe vorstehende Tabelle)[3] Multiplikation 23,02 * 42,41

In vorstehender Tabelle wurden die ermittelte Zahl von 983 Ein- und Binnenpendlern, gemäß dem von der Höheren Raumordnungsbehörde vorgeschlagenen Verteilungsschlüssel, auf die vier Mitgliedsgemeinden aufgeteilt.

Grundsätzlich wäre der **Familienfaktor** zum Stichtag 31.12.2021 von 2,31 auf den Wohnbauflächenbedarf zu berücksichtigen. Statt 15,73 ha ergäbe sich mit dem Familienfaktor ein Gesamtbedarf an Wohnbauflächen aus dem IKG „Neuen III“ in der VG Trossingen von rd. 36 ha. Auf den zusätzlichen Ansatz des Familienfaktors verzichtet die Verwaltungsgemeinschaft.

Außerdem verzichtet die VG Trossingen beim IKG „Neuen III“ auf einen Flächenfaktor der sich aus der **Abnahme der Belegungsdichte** errechnet.

3.2.5. Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen

Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2037							
Gemeinde	**Bevölkerungs-vorausberechnung 2037)[2]**	**Abnahme der Belegungsdichte, ohne IKG Neuen III“**	**Sonderbedarf IKG „Neuen III“**	**Sonderbedarf Asyl**	**Gesamtbedarf**	**Zielwert Einwohnerdichte**	**Bedarf an Wohnbauflächen gerundet**
	für Einwohner	**für Einwohner**	**nach Verteilerschlüssel für Einwohner**	**für Einwohner**	**für Einwohner**	**Einwohner / ha**	**ha**
Durchhausen	33	49	197	kein Ansatz	279	50	5,58
Gunningen	31	37	49	kein Ansatz	117	50	2,34
Talheim	41	60	49	kein Ansatz	150	50	3,01
Trossingen mit Schura	3.896	822	688	kein Ansatz	5.406	70	77,23
VG Trossingen	**4.001**	**968**	**983**	**0**	**5.952**		**88,16**

Substanzielle Ausweisungen von Wohnbauflächen sind nur in Trossingen vorgesehen. Die Stadt nimmt damit ihre zentralörtliche Funktion innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft war. Mit den beabsichtigten Flächenausweisungen wird die Stadt Trossingen dem raumordnerischen Grundsatz *„die zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken"* gerecht.

Fazit:
Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs über eine statistische Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung in der VG Trossingen bietet die beste Basis für eine verlässliche Bevölkerungsprognose bis zum Zieljahr 2037. Sie spiegelt hinsichtlich der baulichen Entwicklung die *„voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinden in den Grundzügen"* am sichersten wieder. Dabei sind für den Prognosezeitraum strukturelle Anpassung der Faktoren „*Natürliche Bewegungen*" und „*Wanderungen*", vorzunehmen, wo immer sich dafür Notwendigkeiten abzeichnen

Grundsätzlich wäre die aktuelle Entwicklung des gewerblichen Sektors in den Mitgliedsgemeinden ebenso einzubeziehen, wie die Berücksichtigung von Sondereffekten, dem **Zuzug von ausländischen Facharbeitskräften** und der **Integration von Asylberechtigten mit dauerhaftem Bleiberecht**.

Neben der Bedarfsermittlung über die statistische Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung kann grundsätzlich auch die aktuelle Entwicklung des gewerblichen Sektors in den Mitgliedsgemeinden einbezogen werden. So wurde ein **Sonderbedarf im Rahmen des IKG „Neuen III"** in Ansatz gebracht. Da das geplante Gewerbegebiet „Neuen III" gegenwärtig noch keine Baureife hat, wurde der Faktor „Abnahme der Belegungsdichte" nur zu ½ angesetzt und auf einen Ansatz für den Familienfaktor ganz verzichtet.

3.2.6. Berücksichtigung bestehender Wohnbauflächenpotentiale

Flächenpotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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

Flächenpotentiale im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreibung werden mit ganzer Fläche im FNP 2037 angerechnet.

Flächenpotentiale in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Wohngebiete, Misch- und Dorfgebiete für die bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, sind zu berücksichtigen, soweit diese Gebiete noch nicht erschlossen und bebaut wurden oder in wesentlichen Bereichen noch unbebaut sind. Gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete werden zu 50 % auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet.

Bei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden die noch unbebauten Grundstücksflächen, hier die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, als bestehende Flächenpotentiale im FNP 2037 angerechnet. Grünflächen, Verkehrsflächen und andere öffentliche Flächen werden nicht angerechnet, diese Flächen entsprechen pauschal ca. 25% des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Flächenpotentiale bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB - Wohngebiete

Weiterhin werden unbebaute Wohnbauflächen angerechnet, für die ein Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt worden ist und Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

Flächenpotentiale durch Baulücken in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und in Bestandsgebieten

Für die kommunale zukunftsorientierte Flächennutzungsplanung stellt im Hinblick auf die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Planungszeitraum nicht die Summe aller als Baulücken definierter Grundstücke ein maßgebliches Kriterium dar, sondern vornehmlich die Verfügbarkeit des jeweiligen Bauplatzes.

Verfügbarkeit und Attraktivität sind maßgebliche Parameter für eine wohnbauliche Entwicklung auf Baugrundstücken. Je nach Ort, Lage und Baugebiet in dem sie sich Baulücken befinden, differieren diese qualitativ sehr voneinander. Gute Aussichten, Baulücken im Bestand zeitnah zu bebauen, liegen immer dann vor, wenn in den Bebauungsplänen bereits ein Bauzwang innerhalb eines Zeithorizontes nach Erwerb eines Grundstückes festgeschrieben ist, oder wenn die Kommune bereits Eigentümerin von Bauplätzen ist.

Baulücken befinden sich in den Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen vornehmlich in erschlossenen Neubaugebieten. Ihre Anzahl reduziert sich innerhalb kurzer Zeiträume deutlich. Im Laufe des FNP-Verfahrens wurden und werden die Baulücken kontinuierlich überprüft. Jede Erfassung von Baulücken stellt daher immer nur eine Momentaufnahme dar.

Schwierigkeiten bereiten den Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen Bauplätze in zumeist älteren Bebauungsplangebieten und sonstigen Bestandsgebieten, in denen kein Bauzwang festgeschriebenen wurde und sich die Grundstücke in privater Hand befinden. Solche Baulücken, die von den Eigentümern häufig weder bebaut noch verkauft werden, sogenannte „Enkelbauplätze“, fallen aus der Verfügbarkeit für den Wohnbauflächenbedarf bis 2037 der jeweiligen Mitgliedsgemeinde heraus. Diese „schwierigen Bauplätze“ können nur mit einem geringen Ansatz für den Wohnbauflächenbedarf bis 2037 herangezogen werden.

Aber auch in wenig attraktiver Lage, beispielsweise im Altbaubestand dörflicher Ortsdurchfahrten, können Baulücken und Brachflächen nur langsam, Zug um Zug, realisiert werden.

Bei den **privaten Bauplätzen, die keinem Bauzwang unterliegen**, kann davon ausgegangen werden, dass jährlich nur ein geringer Anteil eine Bebauung zugeführt wird. Die VG Trossingen geht für diese Bauplätze von einem Anteil von 1 % bis maximal 2 % pro Jahr aus. **In den Tabellen wird mit einer Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Umfang von 1,5 % pro Jahr gerechnet. Für den Planungszeitraum bis 2037 entspricht dies einer Aktivierung von 22,5 % der privaten Bauplätze ohne Bauzwang.**

Kommunale Bauplätze werden zu 100 % als Wohnbauflächenpotential im Planungshorizont bis 2037 zu Grunde gelegt.

3.3. Wohnbauflächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden

3.3.1. Wohnbauflächenbedarf Durchhausen

Wohnbauflächenbedarf Durchhausen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale				
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen			**5,58 ha**	
abzuziehende Flächenpotentiale				
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.			**- 0,39 ha**	
W Talstraße		0,39 ha		
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen			**- 2,14 ha**	
	nicht verfügbar	**verfügbar**	**- 0,25 ha**	**nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % (1,5 %/J.)**
W Geren II	1,13 ha	2,14 ha		Verfahren nach § 13 b BauGB, rechtsverbindlich
Geltungsbereich 3,35 ha Baugrundstücke 2,49 ha, davon 1,13 ha private Grundstücke				private Grundstücke: Flst.-Nrn. 1887, 18914, 1894, 1898, 1982
3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen			**- 0,00 ha**	
keine				
4. Baulücken			**- 1,02 ha**	**verfügbar**
	nicht verfügbar	**verfügbar**	**- 0,13 ha**	**nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % (1,5 %/J.)**
W im Norden, Weihertobelstraße bis Aschenreutestraße	0,30 ha	0,15 ha		7 Bauplätze, davon 5 Bauplatz nicht verfügbar; Bauplatzgröße ca. 530 qm.
W Breitwiesen		0,84 ha		12 Bauplätze noch verfügbar
W Fronwiesen	0,14 ha			
M Flst-Nr. 214 / Dorfstraße	0,13 ha			ca. 6 Bauplätze
M Flst-Nr. 2274/1 / Dorfstr.		0,03 ha		
Summen	**0,57 ha**	**1,02 ha**		
Anrechenbare Flächenpotentiale in Durchhausen			**- 3,93 ha**	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037			**1,65 ha**	

)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.

Hinweise zu den Baulücken

Im Jahr 2020 wurden 12 Bauplätze erschlossen, von denen die meisten verkauft wurden. Weitere 12 Bauplätze im Eigentum der Gemeinde werden voraussichtlich in 2023 / 2024 erschlossen und verkauft.

Ende 2023 hat die Gemeindeverwaltung Durchhausen die Eigentümer der potentiellen Baulücken angeschrieben und angefragt, ob einer Bebauung in den nächsten 3, 5 oder 10 Jahren beabsichtigt wird. 7 Eigentümer haben der Gemeinde geantwortet. 5 Rückläufer gingen mit „Keine Angaben“ ein.
1 Bauplatz soll in den nächsten 5 Jahren bebaut werden, ein weiterer in den nächsten 10 Jahren.

3.3.2. Wohnbauflächenbedarf Gunningen

Wohnbauflächenbedarf Gunningen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale				
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen			**2,34 ha**	
abzuziehende Flächenpotentiale				
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.			**-0,63 ha**	verfügbar
			-0,23 ha	nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % (1,5 %/J.); 1,00 ha * 22,5% = 0,23 ha
	nicht verfügbar	**verfügbar**		
W Auf dem Brühl II	1,00 ha			Eigentümer verkaufen nicht. Fläche ist nicht verfügbar **)1**.
M Am Lombach		0,10 ha		Gemischte Baufläche von 0,20 ha; anrechenbar zu 1/2
M Nachtweide-Erweiterung		0,53 ha		Gemischte Baufläche von 1,05 ha; anrechenbar zu 1/2
	1,00 ha	**0,63 ha**		

2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen			**- 0,75 ha**	verfügbar
	nicht verfügbar	**verfügbar**	**- 0,07 ha**	nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % (1,5 %/J.); 0,30 ha * 22,5% = 0,07 ha
W Stockäcker II	0,30 ha	0,75 ha		unbebaute Teilfläche 1,17 ha; davon entfallen 0,12 ha auf Straßenflächen. Es verbleiben 1,05 ha. Davon sind nicht verfügbar 0,30 ha private Flächen (Flst.-Nrn. 1043 + 1044/1). Verfügbar sind 0,75 ha gemeindeeigne Fläche.
3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen			**- 0,00 ha**	
4. Baulücken			**- 0,05 ha**	nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % (1,5 %/J.); 0,21 ha * 22,5% = 0,05 ha
	nicht verfügbar	**verfügbar**		
W Kreuzstraße	0,17 ha			2 Bauplätze; Bauplatzgröße ca. 865 qm.
M Durchhauser Straße	0,04 ha			M zu ½
	0,21 ha			
Anrechenbare Flächenpotentiale in Gunningen			**- 1,72 ha**	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037			**0,63 ha**	

)1 Die **geplante Wohnbaufläche „Auf dem Brühl“** ist bereits im *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* rechtswirksam dargestellt. Seither konnte diese Fläche nicht von der Gemeinde erworben werden. Auch aktuell ist die Fläche nicht verfügbar. Die geplante Wohnbaufläche stellt jedoch eine Fläche im Innenbereich dar, die städtebaulich gesehen, eine Vorrangfunktion für die Ortsentwicklung von Gunningen hat. Hier wäre auch die Möglichkeit gegeben, Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Die Gemeinde möchte diese Fläche deshalb als langfristige Zielsetzung, ggf. über das Zieljahr 2037, unbedingt im Flächennutzungsplan beibehalten, allerdings, aufgrund der nicht absehbaren Verfügbarkeit, ohne Anrechnung auf den Wohnbauflächenbedarf.

Hinweise zu den Baulücken

Ende 2023 hat die Gemeindeverwaltung Gunningen die Eigentümer potentieller Baulücken angeschrieben und angefragt, ob einer Bebauung in den nächsten 3, 5 oder 10 Jahren beabsichtigt wird. 8 Eigentümer haben der Gemeinde geantwortet. 3 Rückläufer gingen als „Keine Angaben“ ein.

2 Bauplätze (Wohnbauflächen) stehen an der Kreuzstraße zur Verfügung. Als Gemischte Bauplätze kommt 1 Bauplatz an der Durchhauser Straße hinzu.

3.3.3. Wohnbauflächenbedarf Talheim

Wohnbauflächenbedarf Talheim unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale				
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen			**3,01 ha**	
abzuziehende Flächenpotentiale				
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirks. FNP 2020 - 2. Fortschreib.			**-0,00 ha**	**Streichung der rechtswirksamen geplanten Wohnbaufläche**
W Breite / Tiefental		2,13 ha		
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen			**- 1,51 ha**	**verfügbar**
	nicht verfügbar	**verfügbar**	**- 0,14 ha**	**nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % (1,5 %/J.)**
W Faugelen II	0,60 ha	1,51 ha		2,11 ha Gesamtfläche
3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen			**- 0,00 ha**	
4. Baulücken			**- 0,55 ha**	**verfügbar**
	nicht verfügbar	**verfügbar**	**- 0,17 ha**	**nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % (1,5 %/J.)**
W Halde	0,12 ha	0,32 ha		5 Bauplätze, davon 4 Bauplätze verfügbar
W Buchenweg		0,08 ha		1 Bauplatz
W Hützlenweg		0,15 ha		1 Bauplatz
W Amselweg	0,05 ha			1 Bauplatz
W Reifenbergstraße	0,13 ha			2 Bauplätze
W Obere Brühl	0,11 ha			1 Bauplatz
W Lindengässle	0,20 ha			ca. 2 Bauplätze
M Reifenbergstraße	0,13 ha			2 Bauplätze, M zu 1/2
Anrechenbarer Anteil der nicht verfügbaren Baulücken	0,73 ha	0,55 ha		
Anrechenbare Flächenpotentiale in Talheim			**- 2,37 ha**	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037			**0,64 ha**	

Hinweise zu den Baulücken

Die Gemeindeverwaltung Talheim hat Ende 2023 / Anfang 2024 die Eigentümer potentieller Baulücken im Ortsgebiet persönlich angesprochen und angefragt, ob einer Bebauung in den nächsten 3, 5 oder 10 Jahren beabsichtigt wird.

Mit 14 Eigentümern wurde gesprochen. Davon haben 5 Eigentümer kein Verkaufsinteresse gezeigt.
1 weiterer Eigentümer hat kein Verkaufsinteresse, da das Flurstück Teil des Gartens von Wohnhaus Öfinger Straße 7 ist.
2 Baugrundstücke sollen zeitnah bebaut werden und 1 weiterer Eigentümer möchte zunächst die Finanzierung klären. Die Gemeinde hat 1 Grundstück zurückgekauft und wird dies in Kürze weiterveräußern.
2 benachbarte Baugrundstücke sind aktuell nicht verfügbar, da ein Rechtsstreit bezüglich einer Hangrutschung anhängig ist. Erst nach Abschluss des Rechtsstreites ist eine bauliche Entwicklung möglich.
1 Baugrundstück soll als Erweiterungsfläche einer benachbarten Firma dienen.
1 Baugrundstück wurde zwischenzeitlich bebaut.

3.3.4. Wohnbauflächenbedarf Trossingen

Wohnbauflächenbedarf Trossingen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale				
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen			**77,23 ha**	
abzuziehende Flächenpotentiale				
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreibung			**- 0,04 ha**	
Trossingen				
W Albblick II - westliche TFl.		3,86 ha		
W Albblick II - östliche TFl.		5,81 ha		
W Konrad-Adenauer Straße		-1,30 ha		Umwandlung der rechtswirksamen Wohnbaufläche. in „Fläche für den Gemeinbedarf“
W Kiehn-Park	Umwandlung der 8,63 ha großen rechtswirksamen Wohnbaufläche in eine Parkanlage.	-5,61 ha		davon 5.61 ha potentiell bebaubare W
Bundesakademie		-3,83 ha		Umwandlung der rechtswirksamen Wohnbaufläche in Sonderbaufläche
	Summe Trossingen	**-1,07 ha**		
Stadtteil Schura				
W Brühl IV		0,60 ha		
W Wetteäckerweg		0,51 ha		
	Summe Stadtteil Schura	**1,11 ha**		
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen			**- 0,00 ha**	
Keine				
3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen			**- 0,67 ha**	
W Hartäckerweg		0,67 ha		

4. Baulücken			**0,00 ha**	**verfügbar**
	nicht verfügbar	**verfügbar**	**- 1,53 ha**	**6,78 ha nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % (1,5 %/J.)**
Trossingen				
WA Albblick I - 2. und 3. Änderung				Grundstücke wurden verkauft. Es besteht Bauzwang.
WA Solweg III				Ist als vollständig bebaut anzusehen.
WA Gebiet nördl. Litschlestraße	1,16 ha			21 Bauplätze; Bauplatzgröße ca. 550 qm
WA Gebiet nördlich Auf Wangen	0,17 ha			3 Bauplätze; je ca. 550 qm
WA Gebiet nördlich In Steppach	0,39 ha			7 Bauplätze; je ca. 550 qm
WA Gebiet nördlich „Kiehnpark“	0,17 ha			3 Bauplätze; je ca. 550 qm
WA Gebiet „Im Tal“ bis „Kiehnpark“	0,50 ha			9 Bauplätze; je ca. 550 qm
WA Gebiet um die „Eberhardtstraße“	0,17 ha			3 Bauplätze; je ca. 550 qm
WA Gebiet südl. “Egartenstraße“	0,88 ha			16 Bauplätze; je ca. 550 qm
WA westl. „Ernst-Haller-Str.“, südl. „Christian-Messner-Str.“	0,88 ha			17 Bauplätze; je ca. 550 qm
MI in Trossingen „Bahnhofstraße, In der Bind, Lupfenstraße“	0,13 ha			3 Bauplätze; 2541 qm, anrechenbar zu 1/2
Stadtteil Schura				
WA im Nordwesten, Gebiet um die „Kreuzäckerstraße“	1,37 ha			21 Bauplätze; Bauplatzgröße ca. 650 qm
WA im Osten, zw. „Eschweg“ und „Espachstraße“	0,72 ha			11 Bauplätze; Bauplatzgröße ca. 650 qm
WA im Süden, um die „Neuenstraße“ und „Mooswiesen“	0,20 ha			3 Bauplätze; Bauplatzgröße ca. 650 qm
MI „In Gehren“	0,09 ha			2 Bauplätze; 1819 qm, anrechenbar zu 1/2
Anrechenbarer Anteil der nicht verfügbaren Baulücken	**6,78 ha**			nicht verfügbare Bauplätze, anrechenbar zu 22,5 %
Anrechenbare Flächenpotentiale in Trossingen			**-2,24 ha**	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im FNP 2037			**74,99 ha**	

Hinweise zu den Baulücken

Die nicht bebauten Bauplätze in Trossingen wurden im Rahmen des FNP 2037 erhoben und mehrfach überprüft. Sie fanden als Abzug Eingang in die Flächenbedarfsberechnung.

Die zunächst geplante rechtswirksame Wohnbaufläche *„Konrad-Adenauer-Straße“,* mit einer Fläche von 1,3 ha, wurde im Rahmen des FNP 2037 in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt.

Eine Rückumwandlung im Rahmen des FNP 2037 erfuhr die im *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* geplante rechtswirksame Wohnbaufläche *„Kiehn-Park“* mit einer Gesamtfläche von 8,63 ha, davon ca. 5,61 ha potentiell bebaubare Wohnbaufläche. Das Gelände ist im FNP 2037 nun als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Darin ist die heute vorhandene Wohnbebauung weiterhin als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

3.3.5. Kumulierter Wohnbauflächenbedarf VG Trossingen

Wohnbauflächenbedarf VG Trossingen (kumuliert) unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale		
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen	**88,16 ha**	
abzuziehende Flächenpotentiale		
1. Gepl. Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.	**- 1,06 ha**	**verfügbar**
	-0,23 ha	**nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % bis 2037**
2. Geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen	**- 4,40 ha**	**verfügbar**
	- 0,46 ha	**nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % bis 2037**
3. Geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	**- 0,67 ha**	verfügbar
4. Baulücken	**- 1,57 ha**	**verfügbar**
	- 1,87 ha	**nicht verfügbar, aktivierbarer Anteil 22,5 % bis 2037**
Anrechenbare Flächenpotentiale in der VG Trossingen	**- 10,25 ha**	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037	**77,91 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“ vom 15.02.2017* des Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 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 Eigenarte 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 2021 auf 1024 Einwohner angewachsen, eine Zunahme um rd. 18 %. 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“ *(vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB, das am 13.12.2023 außer Kraft gesetzt wurde)* 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 über 1000 Einwohner zählende Gemeinde. Grundsätzlich könnte die Gemeinde deutlich mehr als 4 Bauplätze/Jahr veräußern.

Geplante Wohnbaufläche „Schlossgärten“

In Ergänzung des in Kürze vollständig aufgesiedelten Wohngebietes „Breitwiesen“ hat die Gemeinde als Neuausweisung einzig die neu geplante Wohnbaufläche „Schlossgärten“ mit einem relativ geringen Flächenumfang von 0,54 ha in den FNP 2037 eingebracht.

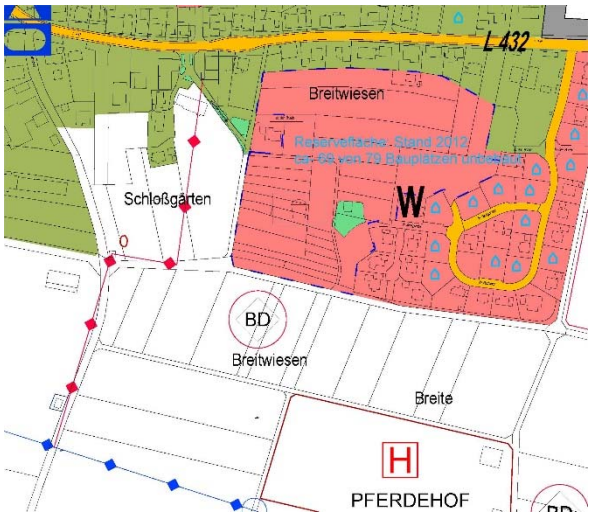
Eine Aufnahme in den FNP 2037 ermöglichst der Gemeinde die zentrumsnahe Erschließung einer weitgehend im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundfläche.

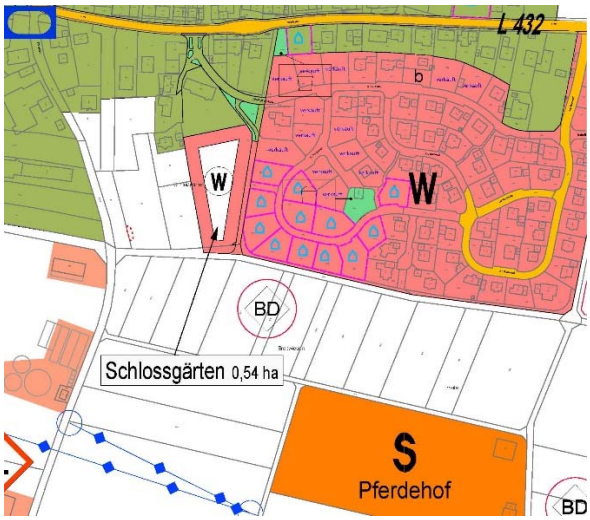
Die Aufnahme der geplanten Wohnbaufläche in den FNP 2037 ermöglichst der Gemeinde die Erschließung einer weitgehend im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundfläche, zentral im Ortskern gelegen.

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

Das Plangebiet „Schlossgärten“ fügt sich in den Ortsetter ein und rundet den Ortsrand im Süden weiter ab. Durch eine beidseitige Bebauung entlang des Schloßgartenweges wird eine flächensparende Ortsentwicklung möglich. Die Gemeinde möchte speziell diese geplante Wohnbaufläche nutzen, um zentrumsnah weitere Mehrfamilienhäuser erstellen zu können und damit kostengünstiges und flächensparendes Wohnen zu forcieren.

Geplante Wohnbaufläche „Schlossgärten“



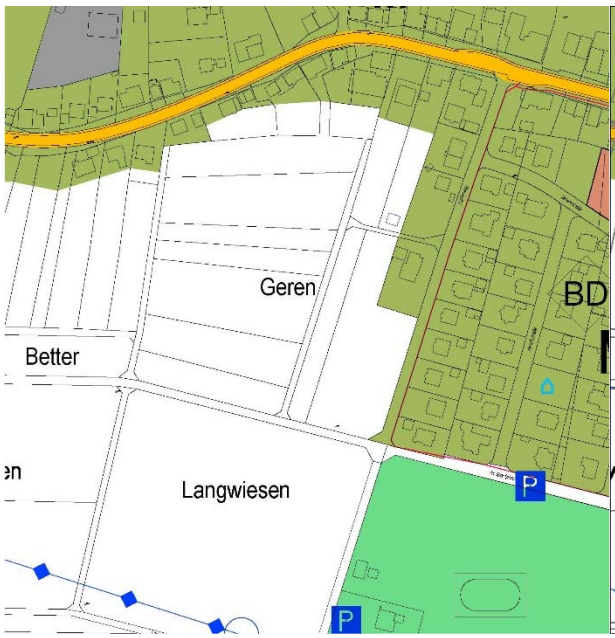


BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung **PLANUNG Flächennutzungsplan 2037**

Geplante Gemischte Baufläche „Flst.-Nr. 1983“

Die nur 1000 m² große geplante Gemischte Baufläche auf Flst.-Nr. 1983 stellt eine Verbindung zwischen der rechtsverbindlichen Wohnbaufläche „Geren“ und der Bebauung am Lupfenweg her. Ziel der Gemeinde ist es, hier, nahe dem Ortszentrum, Sanierungsprojekte anzustoßen. Dazu sollen die an das Plangebiet östlich angrenzenden Flst.-Nrn. 1984 und 1984/1 (bestehende Gemischte Baufläche) einbezogen werden. Dies würde eine Innenverdichtung durch Mehrfamilienhäuser möglich machen.

Geplante Wohnbaufläche „Flst.-Nr. 1983“





BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung **PLANUNG Flächennutzungsplan 2037**

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. Das Grundstück 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.

Bestehende Gemischte Baufläche auf „Flst.-Nr. 41“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung **PLANUNG Flächennutzungsplan 2037**

4.1.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen in Durchhausen			
Ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen - Zieljahr 2037			**5,58 ha**
Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen			
W Schlossgärten		0,54 ha	
Gepl. Neuausweisungen von Gemischten Bauflächen			
M Flst.-Nr. 1983	0,10 ha anrechenbar zu 1/2	0,05 ha	
Geplante Neuausweisungen Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen			**- 0,59 ha**
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen			**4,99 ha**
abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.1			**- 3,93 ha**
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen			**1,06 ha**

4.1.3. Wirtschaftliche Daten der Gemeinde Durchhausen

<u>Berufspendler und Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte</u>

Einpendler sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Arbeitsort wohnen. Bezogen auf die Gemeinde Durchhausen können diese sowohl aus den anderen Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen einpendeln als auch von außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft.

Auspendler hingegen sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Wohnort arbeiten. Bezogen auf die Gemeinde Durchhausen handelt es sich um Durchhausener Bürger, die in den anderen Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen oder außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft arbeiten.

Das Pendleraufkommen beschreibt die Summe aus Ein- und Auspendlern, die für eine Kommune verzeichnet werden. Die Differenz aus Einpendlern zu Auspendlern ergibt den Pendlersaldo.

Zum Stichtag 30.06.2022 verzeichnete die Gemeinde Durchhausen 381 Berufsauspendler. Gleichzeitig belief sich die Zahl der Berufseinpendler auf 196 Arbeitnehmer. Das Pendlersaldo für die Gemeinde beträgt somit minus 185 Personen.

Berufspendler zum 30.06.2022 (StaLa)					
	Durchhausen	**Gunningen**	**Talheim**		**Trossingen**
Auspendler	**381**	**308**	**556**		**5.043**
Einpendler	**196**	**61**	**217**		**3.422**
Pendlersaldo	**185**	**247**	**339**		**1.621**
Pendlersaldo relativ	-17,79 %	-31,95 %	-26,51 %		-9,23 %
Binnenpendler	51	34	51		1.862

Durch den Ausbau des gewerblichen Sektors, insbesondere des in Planung befindlichen Interkommunalen Gewerbegebietes „Neuen III“, steigt das Angebot an Arbeitsplätzen, sodass die Zahl der Auspendler sinken kann, bzw. sich das Verhältnis zwischen Aus- und Einpendlern annähern wird.

4.1.4. 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 Mitgliedsgemeinde 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.

Aus Anlass der Expansionspläne eines im Gewerbegebiet „*Großwiesen*“ ansässigen 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.

<u>Begründung des Bedarfs</u>

Die Gemeinde Durchhausen hat vor rund 15 Jahren das Gewerbegebiet „*Großwiesen*“ erschlossen. Zwischenzeitlich ist die Verfügbarkeit gewerblicher Bauplätze dort erschöpft.

Im bestehenden Gewerbegebiet „*Großwiesen*“, hat sich ein Unternehmen, das auf die Anfertigung hochpräziser Serienteile und Baugruppen aus Edelstahl und Aluminium spezialisiert ist,

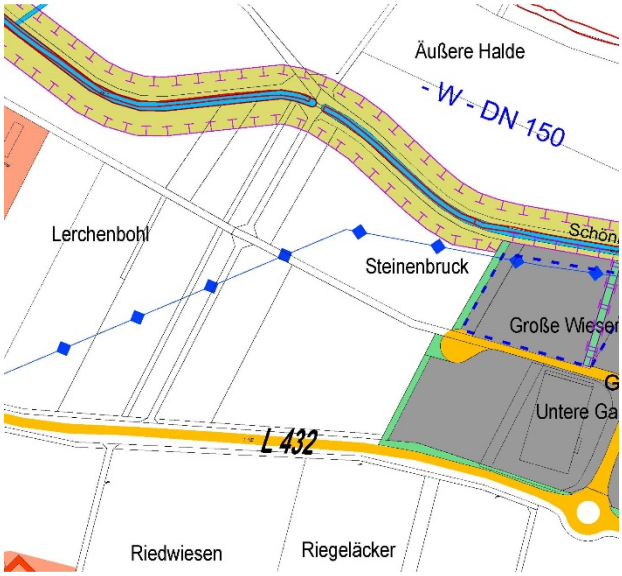
in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Das Unternehmen hat bei der Gemeinde zwecks einer betrieblichen Erweiterung des Unternehmens nach Westen hin angefragt. Es handelt sich um einen Flächenbedarf von ca. 0,35 ha, der im Rahmen des Bebauungsplans *„Großwiesen II“* bereitgestellt wurde. Als wichtiger Arbeitgeber am Ort 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.

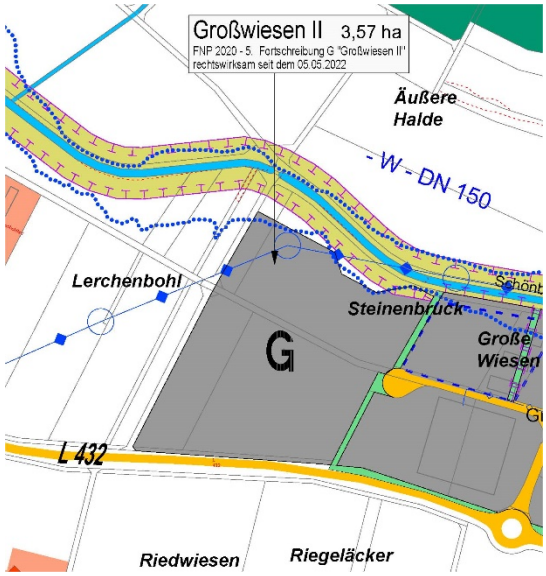
Um örtlichen Gewerbetreibenden und ansiedlungswilligen Unternehmen mit kleinerem bis mittleren Flächenbedarf auch zukünftig in Durchhausen eine an den Ort angegliederte Standortperspektive bieten zu können, wurde seinerzeit die am östlichen Ortsrand geplante Gewerbliche Baufläche „*Eglisau*“ in den rechtswirksamen *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. Der Flächennutzungsplan wurde am 05.05.2022 rechtswirksam.

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.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



PLANUNG FNP 2020 - 5. Fortschreibung „Gewerbliche Baufläche Großwiesen II“, Gem. Durchhausen 2037

Geplante Sonderbaufläche „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.

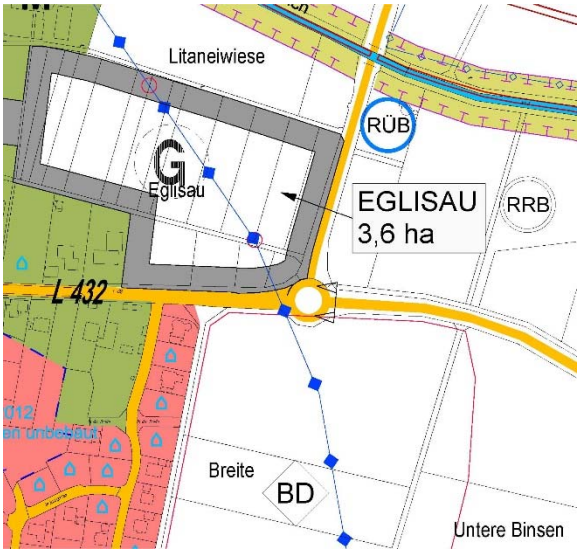
Die VG Trossingen unterstützt die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in ihrer Mitgliedsgemeinde Durchhausen. Zunächst war für den geplanten Lebensmittelmarkt eine 0,65 ha umfassende Gemischte Baufläche südwestlich am Kreisverkehrsplatz (KVP) im Zuge der L 432 / K 5915, am östlichen Ortsrand, gefunden und im FNP dargestellt worden. Dieser vorgesehene Standort musste im weiteren Verfahren aufgegeben werden, da das Grundstück nicht erworben werden konnte.

Alternativ wurde in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ein neuer Standort nordöstlich des KVP im Zuge der L 432 / K 5915 gewählt. **Die dort vorgesehene Sonderbaufläche wird in einem gesonderten Verfahren *„FNP 2020 6. Fortschreibung - Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“* geführt. Im FNP 2037 wird das Planvorhaben nachrichtlich dargestellt.**

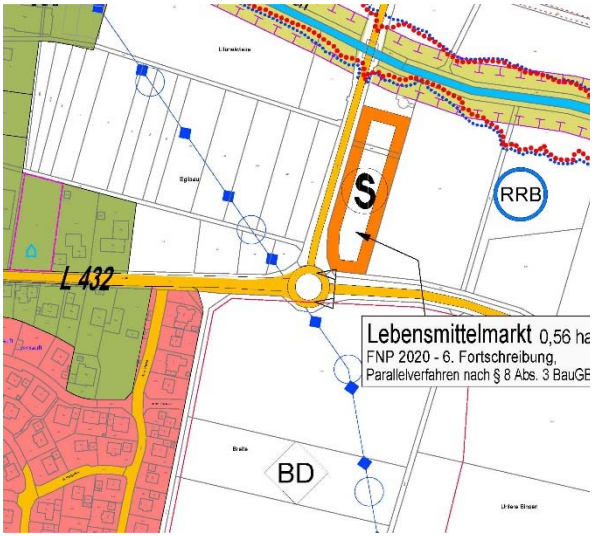
Aufgrund seiner Lage im Kreuzungspunkt von zwei überörtlichen Straßen ist, neben einer Versorgungsfunktion für die Gemeinde Durchhausen und den Nahbereich hinaus, auch von verkehrsbedingter Kundschaft auszugehen.

Die Flächenausweisung soll nach heutigem Stand ausschließlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dienen.

Geplante Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



PLANUNG FNP 2020 - 6. Fortschreibung „Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen 2037

4.1.5. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Durchhausen	
G Großwiesen II	**3,57 ha**
Ausweisung im Rahmen des Flächennutzungsplans 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbl. Baufläche „Großwiesen II“ - Parallelverfahren nach § 8c Abs. 3 BauGB-; rechtswirksam seit dem 05.05.2022 Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Großwiesen II“ am 09.07.2022 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
G Eglisau (wird aufgehoben)	**-3,64 ha**
Aufhebung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche „Eglisau“.	
FNP 2020 - 6. Fortschreibung Sonderbaufläche „*Lebensmittelmarkt*“, Gem. Durchhausen	**(0,65 ha)**
Der Standort ist im FNP 2037 nur nachrichtlich dargestellt Der FNP 2020 - 6. Fortschreibung wird in einem FNP-Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 durchgeführt.	
Summen	**- 0,07 ha**

4.1.6. Kommunale Entwicklungsziele für Sonderbauflächen

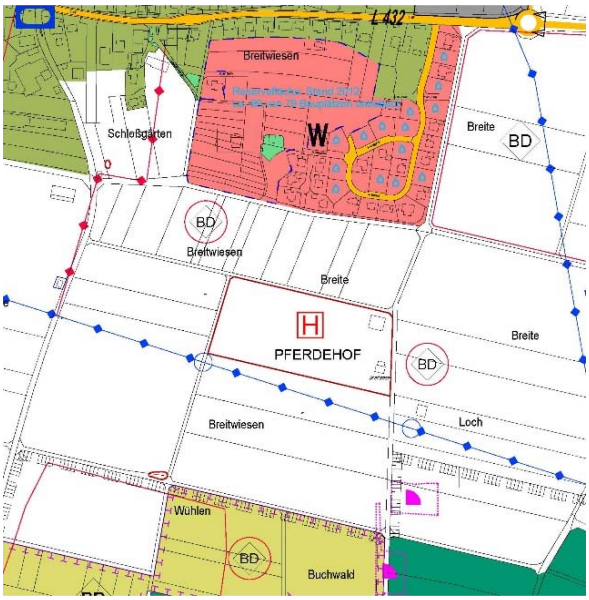
Sonderbaufläche „Pferdehof“

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.

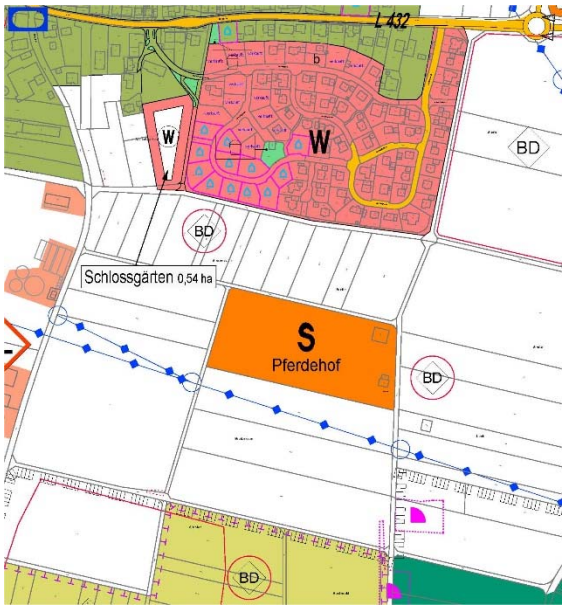
Im Rahmen des *Flächennutzungsplans 2037* wird eine 2,48 ha große bestehende Sonderbaufläche „Pferdehof“ dargestellt. Die seitherige Darstellung als „Haus im Außenbereich“ entfällt.

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 „Pferdehof“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

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,* rechtswirksam seit dem 22.11.2013, enthalten.

Der beiderseits der Leitungsachse 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.

4.1.7. 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**

4.1.8. 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 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“, Gem. Durchhausen:* rechtswirksam seit dem 05.05.2022.	

Bebauungsplan „Großwiesen II“: Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusse wurde der Bebauungsplan am 08.07.2021 rechtsverbindlich.

FNP 2037: nachrichtliche Darstellung als bestehende Gewerbliche Baufläche

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;
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 Bebauungsplan „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. Bauflächentwicklung in Gunningen

4.2.1. Kommunale Entwicklungsziele für Wohnen

Die Gemeinde Gunningen hatte im Basiszeitraum vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2021 einen außerordentlich hohen Zuwachs von 0,40 %/Jahr bei den natürlichen Bewegungen, der Differenz aus Geburten und Sterbefällen. Noch stärker legte die Einwohnerzahl bei den Wanderungsgewinnen mit 0,52 %/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 0,92 % / J. im Basiszeitraum auf 0,65 % / 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 um ein Drittel halbiert. Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist dadurch eine klare Präferenz für Wanderungsgewinne bei der Stadt Trossingen als Unterzentrum festgelegt.

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs werden den sonstigen Gemeinden keine Wanderungsgewinne gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB; Vom 15. Februar 2017“, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zugestanden. Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist dadurch eine klare Präferenz für Wanderungsgewinne bei der Stadt Trossingen als Unterzentrum festgelegt.

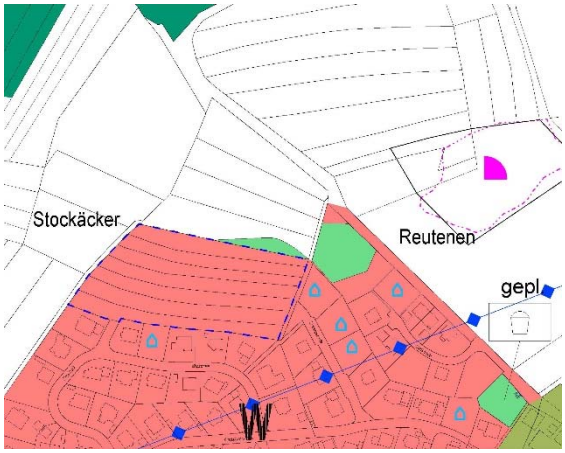
Geplante Wohnbaufläche „Stockäcker - Erweiterung“

Die städtebaulich sinnvolle geplante Wohnbaufläche „Stockäcker-Erweiterung“ mit 1,03 ha hat für die Gemeinde Gunningen eine hohe Priorität.

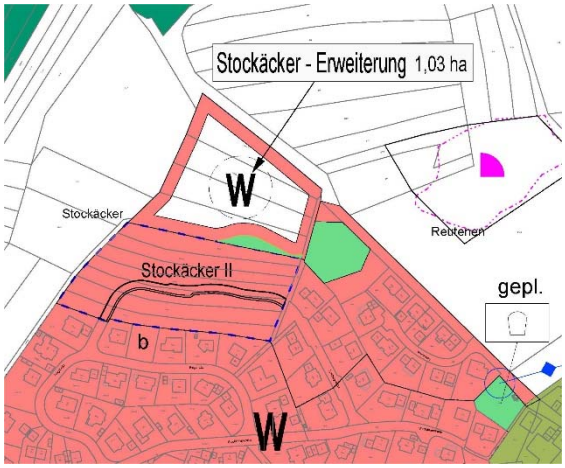
Die geplante Wohnbaufläche ermöglicht, aufgrund der Eigentumsverhältnisse, aktuell eine kurzfristige Verfügbarkeit.

Vorrangig sind jedoch die Bemühungen, alle Grundstücke im Bereich der bereits rechtswirksamen Wohnbaufläche *„Waldstraße-Kapellenweg“* ins Eigentum der Gemeinde zu bekommen. Ein gemeinsames Erschließungskonzept über die im Westen noch unbebaute Fläche *„Waldstraße-Kapellenweg“* und die geplante Wohnbaufläche *„Stockäcker-Erweiterung“* ermöglicht eine langfristig ausgerichtete Wohnbauentwicklung und eine sinnvolle, abschnittsweise Erschließung nach Bedarf.

Geplante Wohnbaufläche „Stockäcker - Erweiterung“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung

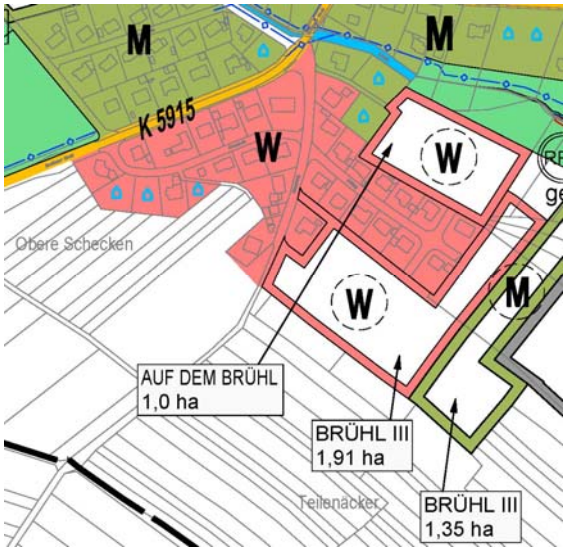


Flächennutzungsplan 2037

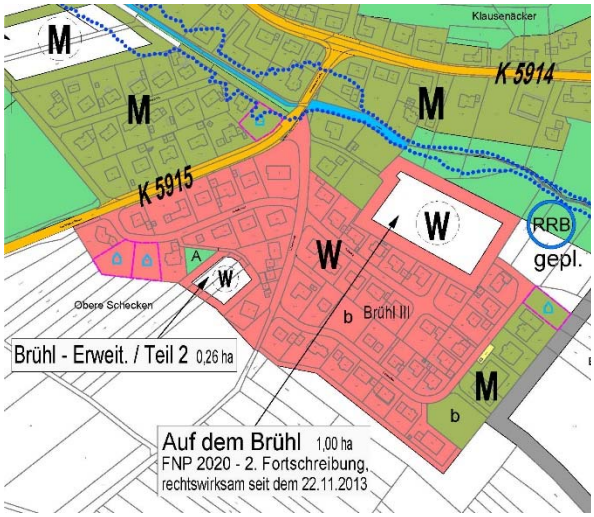
<u>Geplante Wohnbaufläche „Brühl - Erweiterung / Teil 2“</u>

Die früher bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche im Bereich „Brühl - Erweiterung, 2. Teil“ (damals noch als Wohngebiet „Oberer Schecken“ bezeichnet) wurde im Zuge des *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* 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 Wohnbaufläche „Brühl - Erweiterung / Teil 2“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

Bestehende Wohnbaufläche „Auf dem Brühl III“

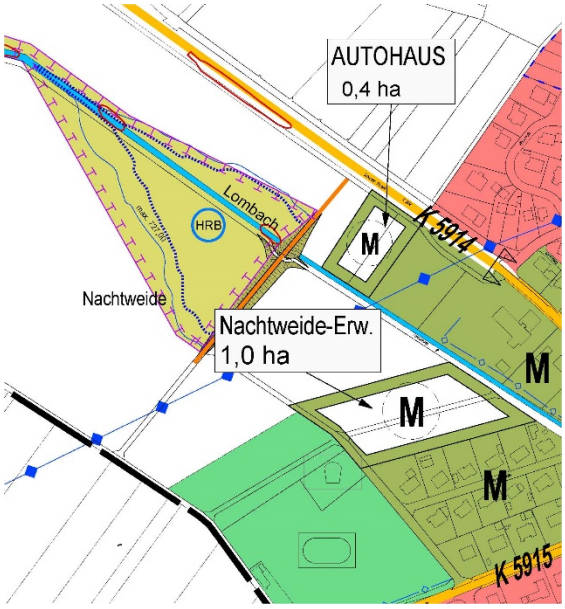
Die noch unbebaute im *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* am 22.11.2013 rechtswirksam gewordene Wohnbaufläche „Auf dem Brühl III“ mit 1,00 ha ist derzeit nicht verfügbar, da keine Verkaufsbereitschaft gegeben ist. Für die Gemeinde Gunningen hat die innerörtliche Wohnbaufläche dennoch langfristig betrachtet eine sehr hohe Priorität. Sie würde eine innerörtliche Verdichtung ermöglichen, zumal sich hier auch der Bau von Mehrfamilienhäusern anbieten würde.

Aufgrund der aktuellen Nichtverfügbarkeit wird die bestehende Wohnbaufläche „Auf dem Brühl“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, bleibt aber eine Option für die Zukunft.

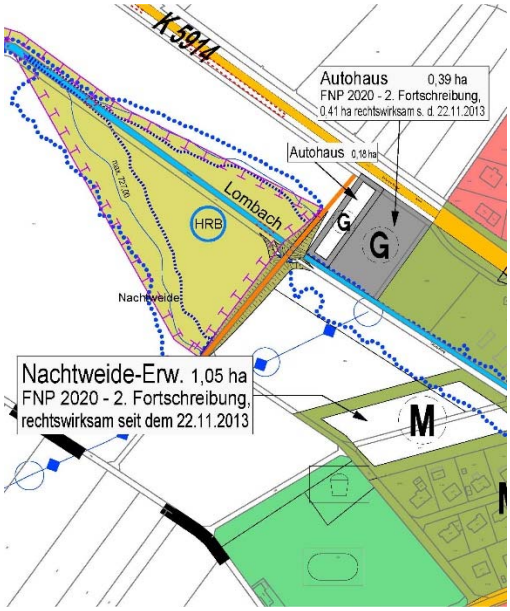
Geplante Gemischte Baufläche „Nachtweide - Erweiterung“

Der Gemeinderat Gunningen hat sich nach der Offenlage im FNP-Verfahren intensiv und inhaltlich mit den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden zum künftigen Bauflächenbedarf auseinander gesetzt. Im Ergebnis verfolgt die Gemeinde die geplante Wohnbaufläche „Nachtweide-Erweiterung“, zuletzt von 3,33 ha auf 1,73 ha reduziert, nicht weiter. Verblieben ist die im FNP 2020 - 2. Fortschreibung bereits rechtswirksam ausgewiesene geplante Gemischte Baufläche von 1,05 ha. Die bisher geplante Gemischte Baufläche „Hürstenweg“ mit 0,54 ha wurde nicht weiter verfolgt und aus dem FNP 2037 gestrichen. Damit und mit der bestehenden Baufläche „Auf dem Brühl“ mit 1,0 ha, trägt die Gemeinde zur geforderten Reduzierung künftiger Wohnbauflächen und Gemischter Bauflächen in Gunningen Rechnung.

Geplante Gemischte Baufläche „Nachtweide - Erweiterung“ und geplante Gewerbliche Bauflächen „Autohaus“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

Geplante Gewerbliche Bauflächen „Autohaus“

Die geplante 0,57 ha große Gewerbliche Baufläche umfasst die im *FNP 2020 - 2. Fortschreibung* bereits rechtswirksam dargestellte Gemischte Baufläche. Diese wird im Rahmen des FNP 2037 in eine Gewerbliche Baufläche geändert. Im Rahmen des FNP 2037 ist weiterhin eine Erweiterung der Gewerblichen Baufläche nach Nordwesten um 0,18 ha geplant. Die Bestands- und Erweiterungsfläche sind für den dort ansässigen Autohandel reserviert. 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 Gemischen Bauflächen in Gunningen		
Ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen - Zieljahr 2037		**2,34 ha**
Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen		
W Stockäcker - Erweiterung	1,03 ha	
W Brühl - Erweiterung / Teil 2	0,26 ha	
Gepl. Neuausweisungen von Gemischten Bauflächen		
Geplante Neuausweisungen Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen		**- 1,29 ha**
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen		**1,05 ha**
abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.2		**- 1,72 ha**
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen		**- 0,67 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 m^2 auf 7.659 m^2 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		
G Autohaus	0,17 ha	**0,17 ha**
Summen		**0,17 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, nordwestlich an der geplanten W *„Brühl - Erweit. / Teil 2“* angrenzend, wird aus der bestehenden Wohnbaufläche herausgenommen und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Die bisherige 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 2037 ein 15-jähriger Planungshorizont. Die Neuberechnung ergibt für Talheim einen **Wohnbauflächenbedarf von 3,01 ha.**

Innenverdichtung und Wohnungsbau

Neben der statistischen Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs sieht sich die Gemeinde Talheim aktuell einer hohen konkreten Nachfrage nach Wohnbauflächen gegenüber. So teilt die Gemeinde mit, dass für ein privates Wohnbauvorhaben mit 11 Wohneinheiten ca. 400 Anfragen eingingen. Es gibt eine Warteliste mit ca. 50 Interessenten.

In der Ortsmitte hat Talheim ein neues Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten erstellt. Dies ist ein erfolgreiches Zeichen des ständigen Bemühens der Gemeinde um eine Innenverdichtung.

Wohnflächenbedarf und Gewerbeentwicklung

Die Gemeinde Talheim liegt zwischen den expansiven Zentren Tuttlingen und Villingen-Schwenningen. Die zudem verkehrsgünstige Lage sorgt für eine gestiegene Nachfrage nach Gewerbeflächen. Aufgrund der bestehenden Nachfrage sieht die Gemeinde vor, die Gewerbliche Baufläche „Ried Ost“ mit ca. 5 ha zu entwickeln. Daraus wird sich eine Nachfrage nach Wohnbauflächen in den kommenden Jahren ergeben.

Kindergarten und Grundschule

In der Gemeinde Talheim gab es zuletzt einen sehr deutlichen Anstieg der Geburten. So wurden in den 3 Jahren von 2019 bis 2021 insgesamt 25 Kinder geboren. Die Kita muss daher von heute einer Gruppe „Kleinkindbetreuung“ auf 3 Gruppen ausgeweitet werden.

Auch die Kapazitäten der Grundschule reichen nicht mehr aus. Die Gemeinde ist gefordert Räume anzumieten oder die Schule baulich zu erweitern.

Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl stieg zuletzt deutlich an. Lag die Zahl Talheimer Bürger Ende 2021 noch bei 1.254 Einwohnern, so konnte bereits 12 Monate später, im Januar 2023 der 1300ste Einwohner begrüßt werden.

Unterbringung Asylberechtigter, Asylbewerber und Geflüchteter aus der Ukraine

Vor großen Herausforderungen stellt die Gemeinde die Aufnahme und Unterbringung Asylberechtigter und Asylbegehrender. Zwar hat die Verwaltungsgemeinschaft entschieden, den entstehenden Sonderbedarf an Wohnungen für Asylberechtigter mit dauerhaften Bleiberecht zahlenmäßig nicht in die Bedarfsermittlung aufzunehmen, gleichwohl sind Lösungen zu finden, um diesen konkreten Bedarf zu decken (vgl. Kap*. 2.3.4 Sonderbedarf Asylberechtigter mit dauerhaftem Bleiberecht*).

In Talheim waren, Stand 31.08.2023, 7 Asylbegehrende am Ort. Es besteht aktuell eine Verpflichtung zur Aufnahme von 25 Asylbegehrenden, wenn entsprechender Wohnraum gefunden werden kann. Dieser Verpflichtung möchte die Gemeinde Talheim grundsätzlich nachkommen.

Geplante Wohnbaufläche „Faugelen“

Die Gemeinde Talheim sieht nach einer weit fortgeschrittenen Bebauung des Wohngebietes *„Halde“* ihre künftige Wohnbauentwicklung vorwiegend im Bereich der rechtsverbindlichen, noch nicht bebauten Baufläche „Faugelen II“ und der daran südwestlich anschließenden geplanten Wohnbaufläche „Faugelen III“. Bei dieser Wohnbaufläche handelt es sich um eine städtebaulich sehr wichtige, kostengünstig zu erschließende Entwicklungsfläche für die Gemeinde. Die Plangebiete „Faugelen II“ und „Faugelen III“ sind bereits dreiseitig von Bebauung umgeben und schließt im Südwesten mit der B 523 ab.

Der aktuelle Bebauungsplan „Faugelen II“ war zunächst als Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen, ist nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahren nach § 215a Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich geworden. 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, gemäß der Darstellung im FNP 2037, ausgelegt.

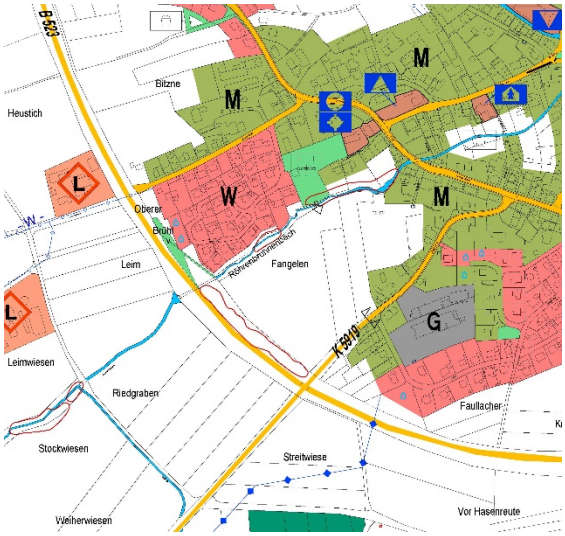
Die Gemeinde Talheim hat einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass die geplante Wohnbaufläche „Faugelen“ den Bedarf bis 2037 abdecken wird.

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* mit einer Flächen von 2,11 ha aus dem FNP 2037 zu nehmen.

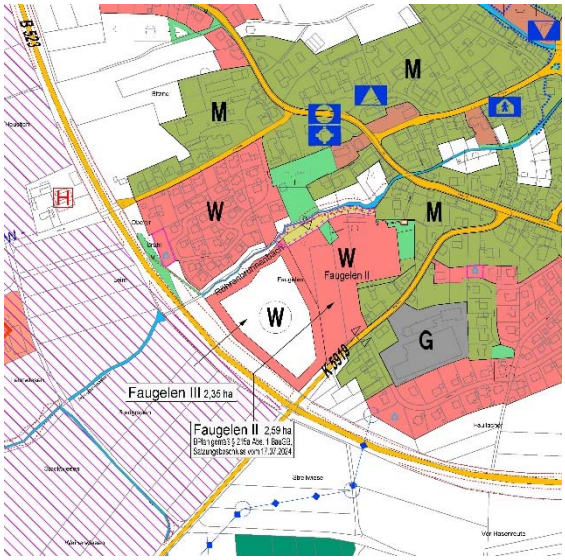
Zur Sicherstellung eines belastungsarmen Wohnumfeldes wurden von der B 523 ausgehende Lärmimmissionen im Rahmen eines Lärmaktionsplans und Lärmgutachtens ermittelt.

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

Geplante Wohnbaufläche „Faugelen“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

<u>Geplante Wohnbaufläche „Hanfgärten“</u>

FNP 2020- 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

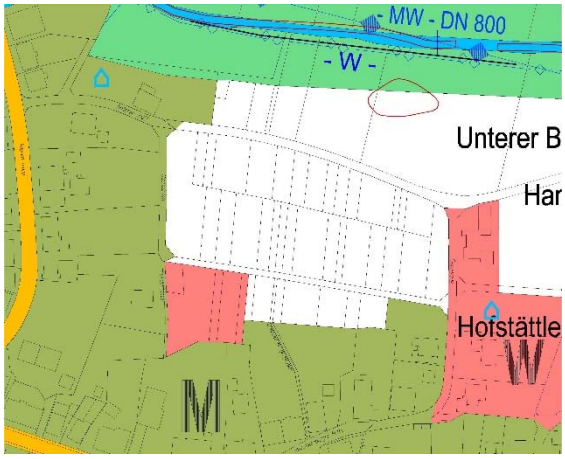
FNP 2037: geplante Wohnbaufläche, 0,23 ha

Die geplante Wohnbaufläche *„Hanfgärten“* umfasst die Flst.-Nrn. 451, 452, 453, 481 und 480 (Weg) Teilfläche. Diese kleine geplante Baufläche ermöglicht eine Innenverdichtung. Über die Straßen „Unterer Brühl“ und „Hanfgärten“ ist das Plangebiet verkehrlich bereits erschlossen.

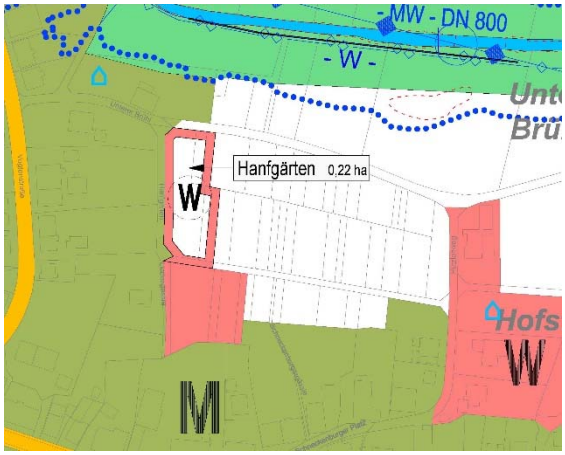
Der Ausbau der Erschließungsstraße „Hanfgärten“ ermöglicht in der Folge auch eine Nachverdichtung innerhalb der rückwärtigen Bereiche der Anrainergrundstücke innerhalb der westlich angrenzenden bestehenden Gemischten Baufläche (Flst.-Nrn. 456 und 457).

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

Geplante Wohnbaufläche “Hanfgärten“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

<u>Geplante Wohnbebauung auf Flst.-Nr. 172</u>

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, Gewann *Vor dem Winkel*, ca. 655 qm. Eine Erschießung über den Bitzneweg ist vorhanden.

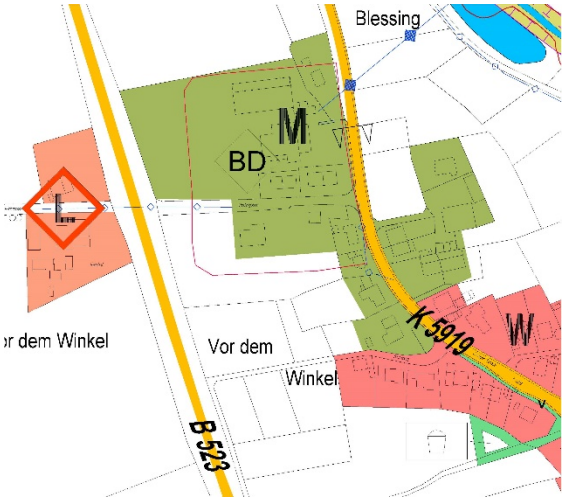
<u>Geplante Gemischte Baufläche auf Flst.-Nr. 195/1</u>

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

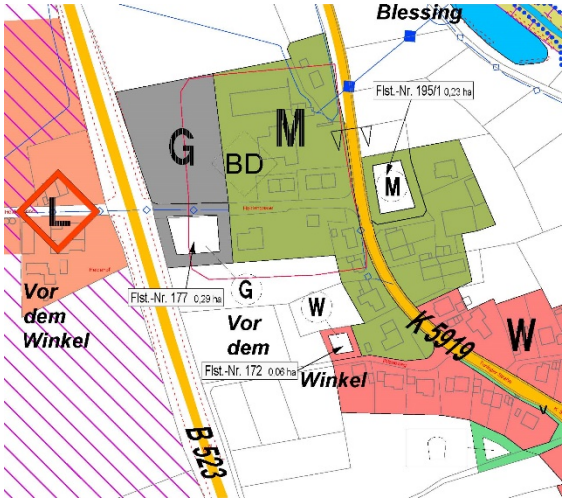
FNP 2037: geplante Gemischte Baufläche

Aufnahme einer Erweiterungsfläche für den angrenzenden Zimmereibetrieb.

Geplante Wohnbaufläche auf Flst.-Nr. 172 und gepl. Gemischte Baufläche auf Flst.-Nr. 195/1



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

4.3.2. Wirtschaftliche Daten der Gemeinde Talheim

Steuerkraft der Gewerbesteuer im Vergleich

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen verzeichnet die Gemeinde Talheim mit 341,12 € je Einwohner das geringste Gewerbesteueraufkommen (netto) unter den Mitgliedsgemeinden. Auch im Vergleich aller Kommunen im Landkreis Tuttlingen rangiert das Gewerbesteueraufkommen pro Kopf im hinteren Drittel.

Die Gemeinde Talheim hat eine starke Autarkie bei öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Sie unterhält im sozialen Bereich unter anderem 2 Kindergärten, - die Kümelkiste und der Waldkindergarten, sowie die Grundschule und die Sporthalle. Weit über die Gemeindegrenze hinaus wirken der Badesee und das Schlachthaus, Einrichtungen die der Pflege und Unterhaltung durch die Gemeinde bedürfen.

Um auch in der Zukunft den steigenden Anforderungen der Gemeinde Talheim an die Unterhaltung, Renovierung und den Neubau von kommunalen Einrichtungen nachkommen zu können, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, das Gewerbesteueraufkommen zu optimieren.

Die Steuerkraftsumme der Gemeinde beinhaltet neben dem Gewerbesteueraufkommen auch den kommunalen Anteil an der Einkommenssteuer. Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten und zu schaffen sowie hinreichend Angebote an Bauflächen und Wohnungen anbieten zu können greifen ineinander. Negative Auswirkungen auf Arbeitsplätze vor Ort mindern die Steuerkraftsumme und wirken sich unmittelbar auf die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde aus.

Um eine Vergleichbarkeit beim Gewerbesteueranteil netto der Gemeinden herstellen zu können, wurde für die Berechnung der Steuerkraft ein einheitlicher Hebesatz von 290 v. H. zu Grunde gelegt. Unter Abzug der Gewerbesteuerumlage an das Land Baden-Württemberg ergibt sich nachstehender Vergleich der Netto-Gewerbesteuereinnahmen)*.

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl 31.12.2022	umgerechnete Gew.St. in €	GewStUml in €	Gewerbe-steuer netto in €	Gew.St. netto / Einw. In €
Gemeinde Durchhausen	1.104	613.714	-74.068	539.646	488,81
Gemeinde Gunningen	773	544.198	-65.679	478.519	619,04
Gemeinde Talheim	**1.279**	**496.170**	**-59.882**	**436.288**	**341,12**
Stadt Trossingen	17.571	9.165.423	-1.106.171	8.059.252	458,67

)* vorläufige Daten Stand 01.06.2023 - Prognose

Berufspendler und Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Einpendler sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Arbeitsort wohnen. Bezogen auf die Gemeinde Talhausen können diese sowohl aus den anderen Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen einpendeln als auch von außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft.

Auspendler hingegen sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Wohnort arbeiten. Bezogen auf die Gemeinde Talheim handelt es sich um Talheimer Bürger, die in den anderen Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen oder außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft arbeiten.

Das Pendleraufkommen beschreibt die Summe aus Ein- und Auspendlern, die für eine Kommune verzeichnet werden. Die Differenz aus Einpendlern zu Auspendlern ergibt den Pendlersaldo.

Zum Stichtag 30.06.2022 verzeichnete die Gemeinde Talheim 556 Berufsauspendler. Gleichzeitig belief sich die Zahl der Berufseinpendler auf 217 Arbeitnehmer. Das Pendlersaldo für die Gemeinde beträgt minus 339 Personen.

Berufspendler zum 30.06.2022 (StaLa)				
	Durchhausen	**Gunningen**	**Talheim**	**Trossingen**
Auspendler	**381**	**308**	**556**	**5.043**
Einpendler	**196**	**61**	**217**	**3.422**
Pendlersaldo	**185**	**247**	**339**	**1.621**
Pendlersaldo relativ	-17,79 %	-31,95 %	-26,51 %	-9,23 %
Binnenpendler	51	34	51	1.862

Durch den Ausbau des gewerblichen Sektors in Talheim würde das Angebot an Arbeitsplätzen im Ort steigen, sodass die Zahl der Auspendler sinken kann, bzw. sich das Verhältnis zwischen Aus- und Einpendlern sich annähern kann.

4.3.3. Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen in Talheim

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen in Talheim		
Ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen - Zieljahr 2037		**3,01 ha**
Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen		
W Faugelen III	2,35 ha	
W Hanfgärten	0,22 ha	
W Flst.-Nr. 172	0,06 ha	

Gepl. Neuausweisungen von Gemischten Bauflächen			
M Flst.-Nr. 195/1	0,23 ha, anrechenbar zu 1/2	0,12 ha	
Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen			**- 2,75 ha**
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen			**0,26 ha**
abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.3			**- 2,37 ha**
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen		-	**- 2,11 ha**

4.3.4. 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*.

4.3.5. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen

Gewerbliche Baufläche „Flst.-Nr. 177“

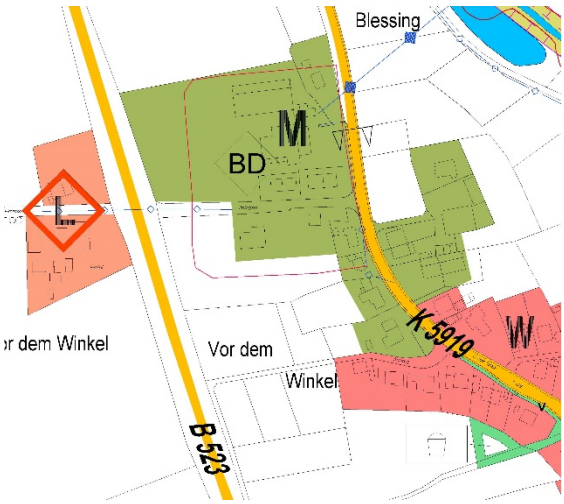
FNP 2020- 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

FNP 2037: geplante Gewerbliche Baufläche

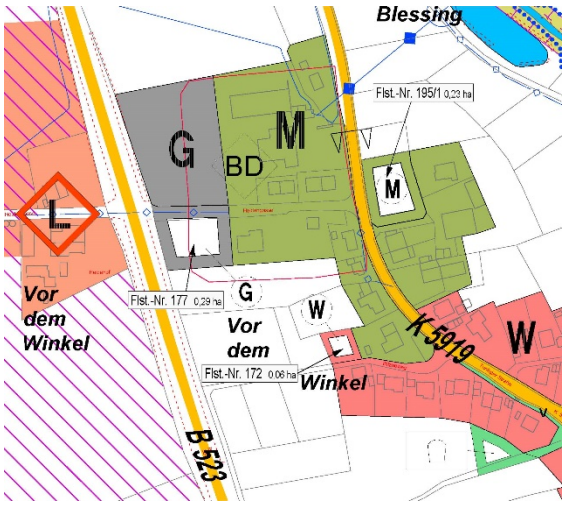
Das Flurstück 177 ist im Eigentum eines Transportunternehmens, das sich auf den Transport von Langholz spezialisiert hat. Der Betrieb will sich jedoch diversifizieren und plant daher die Errichtung von Garagen. Die Gemeinde Talheim sieht ebenfalls einen Bedarf für solche Garagen und unterstützt das Planvorhaben.

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.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Flst.-Nr. 177“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

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

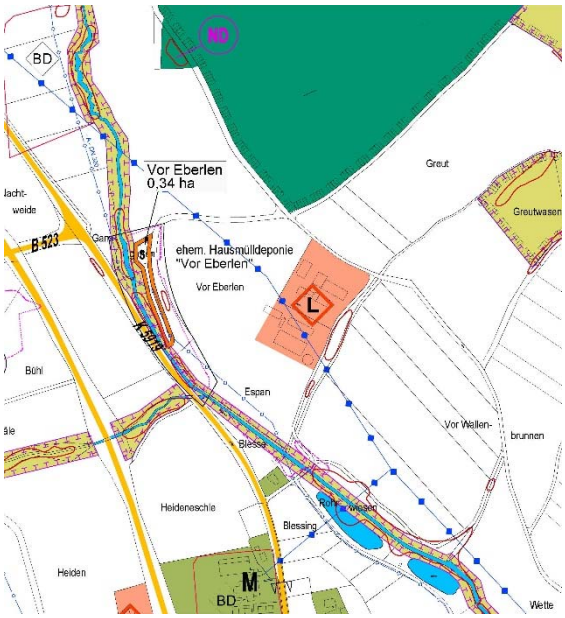
4.3.6. Kommunale Entwicklungsziele für Sonderbauflächen

<u>Sonderbaufläche „Reiterhof“</u>

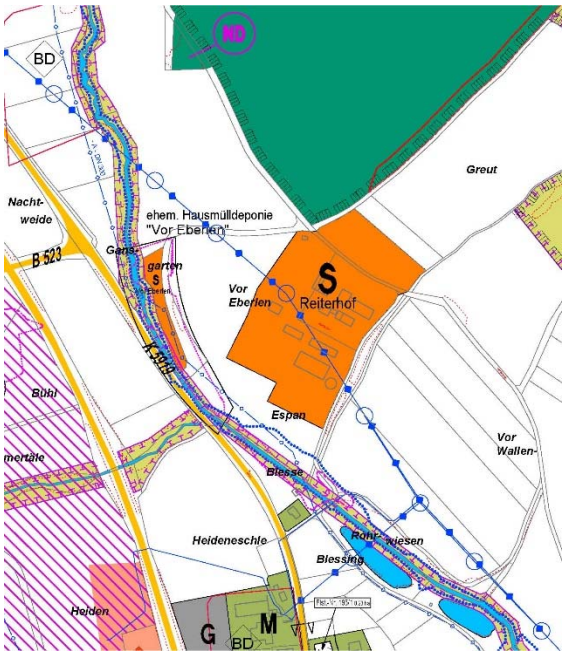
FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Landwirtschaftlicher Betrieb / Hofstelle

FNP 2037: bestehende Sonderbaufläche „Reiterhof“

Sonderbaufläche „Reiterhof“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

Auf den Flst.-Nrn. 994 und 995 der Gemeinde Talheim hat sich die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Haldenhof“ 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.

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 Fachbehörden 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, erfolgte im *Flächennutzungsplan 2037* die Ausweisung einer 4,67 ha großen Sonderbaufläche *„Reiterhof“* als Bestandsfläche.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Reiterhofes sollen nicht durch eine Darstellung von Teilflächen als Grünfläche eingeschränkt werden. Die seitherige Darstellung als landwirtschaftliche Hofstelle entfällt.

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

4.3.7. Neuausweisungen von Sonderbauflächen

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

4.3.8. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2037

Gemeinde Talheim	Plandarstellung
Sonderbaufläche „Abfallzentrum Talheim“ Nachrichtliche Übernahme des rechtsverbindlichen *Bebauungsplans Sondergebiet „Abfallzentrum Talheim“* in den Flächennutzungsplan 2037.	
Sonderbauflächen Schuppengebiete „Niedere Wiesen“ und „Vor Eberlen“ *FNP 2020 - 2. Fortschreibung:* geplante Sonderbauflächen *FNP 2037:* bestehende Sonderbaufläche Nachrichtliche Übernahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplans *„Schuppengebiete ‚Niedere Wiesen‘ und ‚Vor Eberlen‘“* als bestehende Sonderbauflächen. Eine bauliche Entwicklung der Schuppen ist noch nicht erfolgt.	
Änderung Gemischte Baufläche in Gewerbliche Baufläche bei Heidengasse *FNP 2020 - 2. Fortschreibung*: bestehende Gemischte Baufläche *FNP 2037*: bestehende Gewerbliche Baufläche 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. Die bisherige Darstellung als bestehende Gemischte Baufläche wurde in eine bestehende Gewerbliche Baufläche geändert. Anlass ist eine geplante Verlegung des Palettenwerks von Tuningen nach Talheim, ca. 0,80 ha.	

4.4. Bauflächenentwicklung in Trossingen

4.4.1. 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 kinderreichen Familien aus den osteuropäischen EU-Staaten nach Trossingen führt zu einem außerordentlich erhöhten **Sonderbedarf** an Wohnraum.

Die Stadt hat für diesen Personenkreis zusätzliche gesetzliche Aufgaben zu erfüllen, darunter die Schaffung von weiteren Kinderkrippen und Kindergartenplätzen, von Vorschul- und Schulplätzen.

Des Weiteren hat die Stadt Trossingen eine höhere Anzahl an Flüchtlingen zu versorgen, als der Verteilerschlüssel vorschreibt. Zwei vorausschauend erstellte Flüchtlingsheime standen dazu zur Verfügung. Hinzu kam eine hohe Zahl an Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine.

Auch die Lage der Stadt Trossingen im *Verdichtungsbereich des Ländlichen Raums* und in unmittelbarerer 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 langfristig gewählten Zielhorizont bis 2037 bei weitem nicht aus, um die zu erwartende künftige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnungen befriedigen zu können.

Der Gemeinderat hatte sich zu Beginn der Aufstellung des Flächennutzungsplans 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. Als Ergebnis einer umfassenden Diskussion beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.07.2020 dem Gemeinsamen Ausschuss der VG Trossingen die im FNP-Entwurf vom 10.07.2020 dargestellten Wohnbauflächen und Gemischte Baufläche zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Im Rahmen der Offenlage und der anstehenden erneuten Offenlage des FNP 2037 erfolgte eine deutliche Reduzierung geplanter Bauflächen, nicht zuletzt, um den Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu verringern.

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 im Gebiet *„Gölten II“.*

Ortsteil Schura

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

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

4.4.2. Neuausweisung von Wohnbauflächen in Trossingen

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen in Trossingen mit Stadtteil Schura		
Ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen - Zieljahr 2037		**77,23 ha**
Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen	**in ha**	**27,05 ha**
W Westlich Eschachstraße	3,76	
W Südlich Auf Wangen	0,87	
W Bonnen	4,93	
W Unter dem Solweg	3,02	
W Nordfeld	5,57	
W Schindlinger	4,62	
W Langwiesen	3,27	
W Am Bogen	0,24	
W Bärenwinkel	0,77	
Wohnbauflächen in Schura	**in ha**	**12,77 ha**
W Hohenbergstraße	0,39	
W Brühl V	5,33	
W Rämlesbühl	3,88	

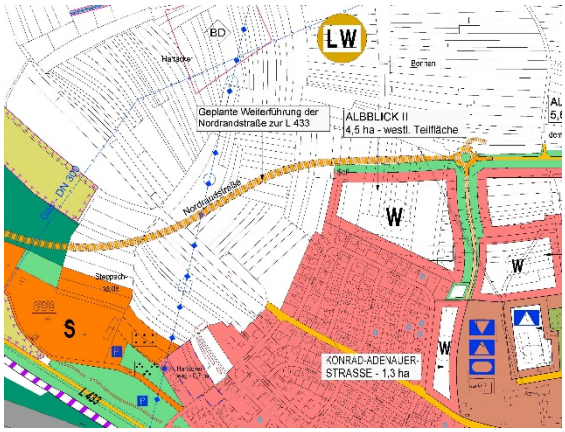
W Obere Breite		3,17	
Gemischte Bauflächen in Trossingen		**anrechenbar zu ½ in ha**	**1,50 ha**
M Kesselsteige	3,00 ha	1,50	
Gemischte Bauflächen in Schura		**anrechenbar zu ½ in ha**	**0,00 ha**
keine			
Geplante Neuausweisungen Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen			**- 41,77 ha**
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen		**77,23 - 41,32**	**35,91 ha**
Abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gem. Tabelle 3.3.4			**- 2,24 ha**
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen - Saldo			**33,67 ha**

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

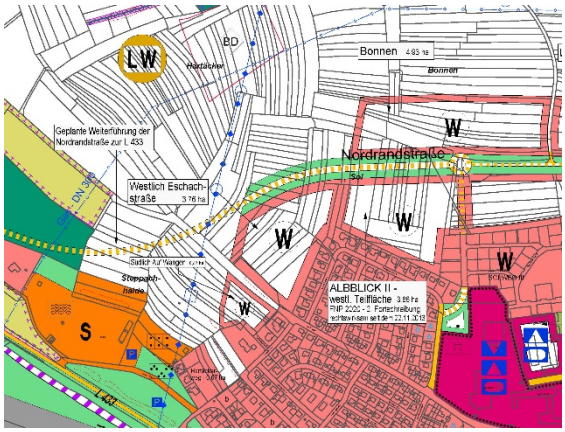
Die beiden 3,76 ha und 0,87 ha großen geplanten Wohnbauflächen bilden in Verbindung mit der bereits rechtswirksamen Wohnbaufläche „*Albblick II - westliche Teilfläche*“ eine Abrundung des Ortsrandes südlich der geplanten Nordrandstraße aus.

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

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



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

Geplante Wohnbauflächen „Bonnen“ und „Unter dem Solweg“

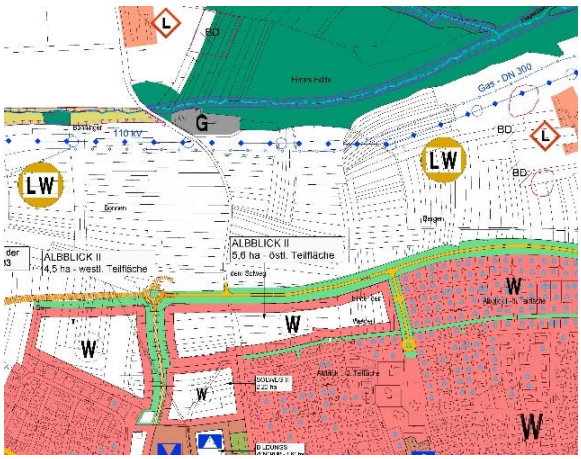
Unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, aber auch städtebaulicher Erfordernisse im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans, hat sich der Gemeinderat nach der Frühzeitigen Beteiligung intensiv mit den geplanten Wohnbauflächen auseinander gesetzt. Im Ergebnis wurde die geplante Wohnbaufläche *„Bonnen“* von 12,18 ha (Frühzeitige Beteiligung) auf 7,53 ha (Offenlage) auf nunmehr 4,93 ha (Erneute Offenlage) reduziert.

Die geplante Wohnbaufläche „Unter dem Solweg“ wurde zu Gunsten eines landwirtschaftlichen Betriebes von 7,63 ha (Frühzeitige und Offenlage) auf 3,02 ha (Erneute Offenlage) 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.

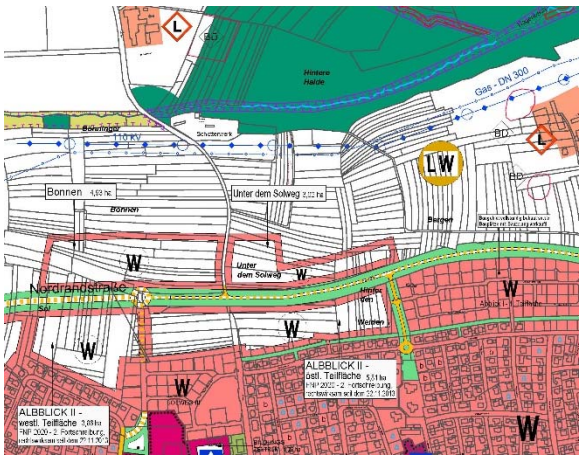
Der Betrieb des Schotterwerkes am Solweg ist mit der bestehenden und wäre auch mit der geplanten Wohnbauentwicklung im Norden Trossingens nicht mehr vereinbar. Eine mittelfristige Auslagerung des Betriebes wird von Seiten der Stadt Trossingen angestrebt.

Belange des Immissionsschutzes, hier Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen, wurden Anfang 2022, vom Gutachterbüro IMA Richter & Röckle, Freiburg, für die Gemarkungen Trossingen und Trossingen-Schura untersucht. Nach dem flächendeckenden Geruchsgutachten bleiben die geplanten Wohnbauflächen *„Bonnen“* und *„Unter dem Solweg“* deutlich außerhalb des den Geruchsgrenzwert der TA Luft (>10% für Wohn-/Mischgebiete) überschreitenden Bereichs.

Geplante Wohnbauflächen „Bonnen“ und “Unter dem Solweg“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

Geplante Wohnbauflächen „Nordfeld“

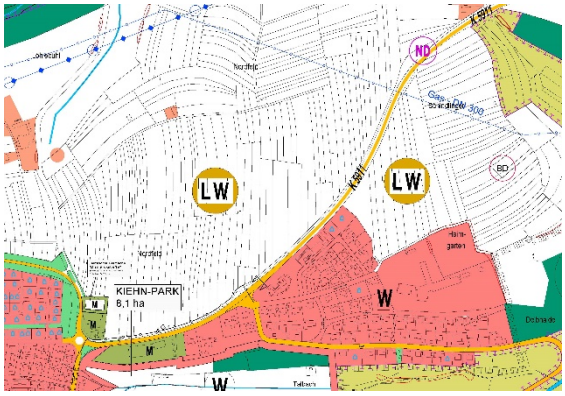
Der Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans, zum 31.12.2037, erfordert im Bereich des nördlichen Stadtgebietes eine weitere größere Entwicklungsfläche. Unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsabständen zu landwirtschaftlichen Hofstellen und aufgrund städtebaulicher und erschließungstechnischer Vorteile wurde im FNP 2037 eine 10,40 ha umfassende geplante Wohnbaufläche *„Nordfeld“* (Offenlage) dargestellt.

Erhebliche Interessenskonflikte mit landwirtschaftlichen Belangen wurden vorgetragen. Um diesen gerecht zu werden, wurde die geplante Wohnbaufläche *„Nordfeld“* auf 5,57 ha (Erneute Offenlage) reduziert.

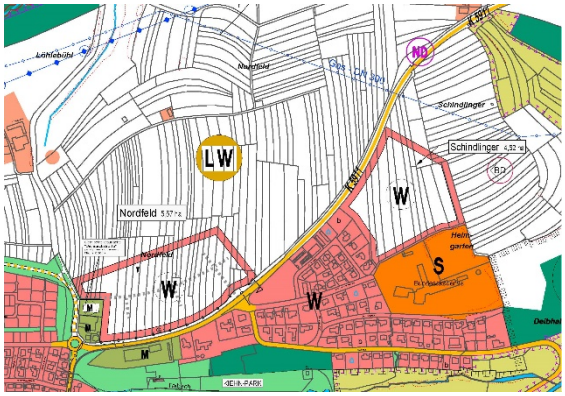
Belange des Immissionsschutzes, hier Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen, wurden Anfang 2022, vom Gutachterbüro IMA Richter & Röckle, Freiburg, für die Gemarkungen Trossingen und Trossingen-Schura untersucht. Nach dem flächendeckenden Geruchsgutachten bleibt die geplante Wohnbaufläche „*Nordfeld*“ außerhalb des den Geruchsgrenzwert der TA Luft (>10% für Wohn-/Mischgebiete) überschreitenden Bereichs.

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 Wohnbaufläche “Nordfeld“ und „Schindlinger“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

<u>Geplante Wohnbauflächen „Schindlinger“</u>

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. Die Untersuchung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Geplante Wohnbauflächen „Langwiesen“

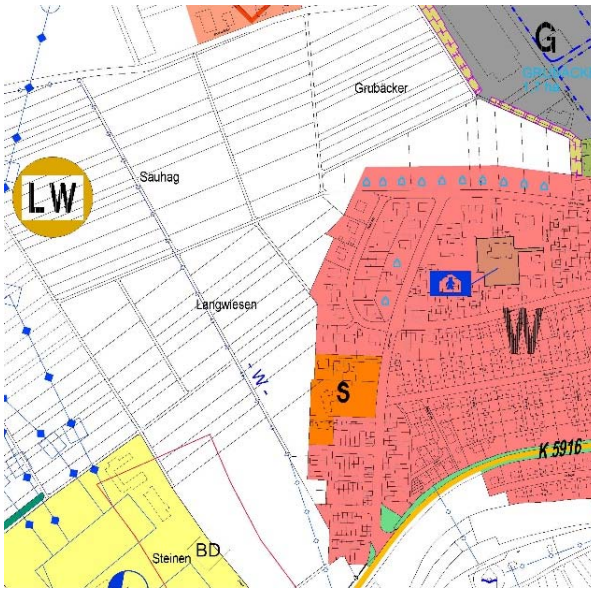
Die in der Frühzeitigen Beteiligung noch geplante Gemischte Baufläche „*Langwiesen*“, 4,96 ha, stand in Verbindung mit einer geplanten Gemischten Baufläche „*Grubäcker*“, 1,69 ha, und einer Gewerblichen Baufläche „*Steinen*“ mit 5,22 ha.

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

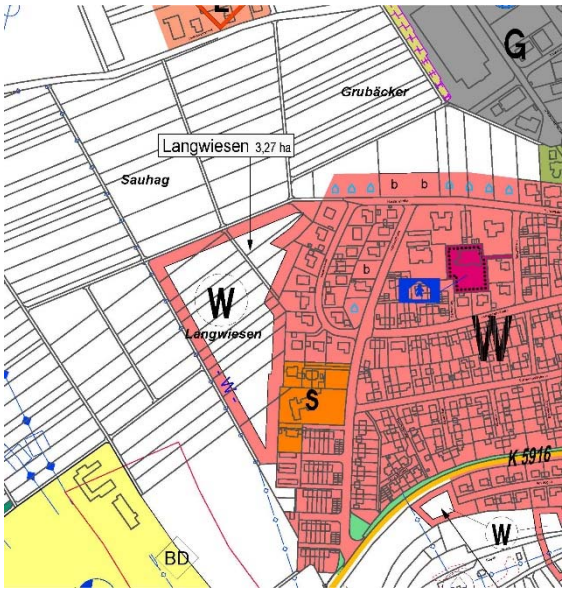
Dadurch ergibt sich für die geplante Baufläche „*Langwiesen*“ eine neue Konstellation. Ziel ist nun nicht mehr eine Pufferfunktion zwischen geplantem Gewerbegebiet „*Steinen*“ und bestehendem Wohnen an der Vogesenstraße und dem Fasanenweg. Das Gebiet „*Langwiesen*“ kann nun mit einer reduzierten Fläche 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. Danach bleibt die geplante Wohnbaufläche „*Langwiesen*“ außerhalb des den Geruchsgrenzwert der TA Luft (>10% für Wohn-/Mischgebiete) überschreitenden Bereichs.

Geplante Wohnbaufläche “Langwiesen“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

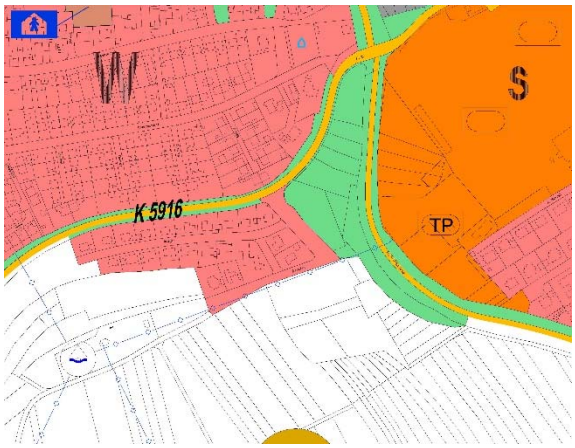
Geplante Wohnbauflächen „Bärenwinkel“

Die ergänzende Wohnbaufläche „*Bärenwinkel*“ mit 0,77 ha ergänzt das bestehende Wohngebiet „*Am Bogen*“. Auf der Südseite der Straße *Am Bärenwinkel* soll eine Bauzeile für eine beidseitige Bebauung der Wohnstraße eingerichtet werden. Erschließungstechnisch stellt dies eine flächensparende Lösung dar.

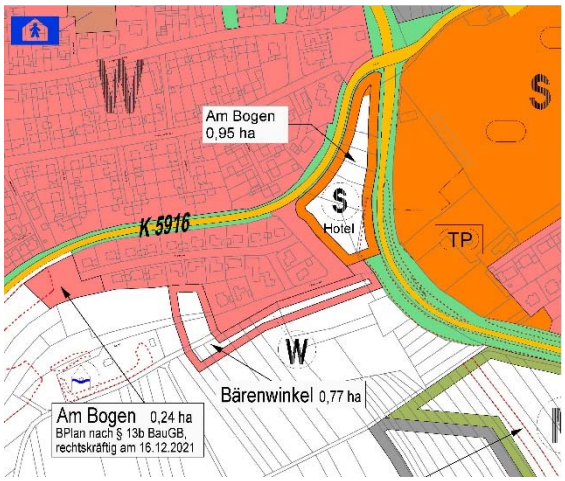
Die in der Frühzeitigen Beteiligung noch als geplante Gemischte Baufläche dargestellte dritte Teilfläche in dem Gebiet, soll der Ansiedlung eines Hotels gewidmet werden. Die 0,95 ha umfassende Fläche wird im weiteren Verfahren als Sonderbaufläche „*Hotel*“ geführt (siehe dort).

Das Wasserwirtschaftsamt teilt mit, dass sich der östliche Teil des Plangebietes im Bereich der Altablagerung „*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.

Bestehende Wohnbaufläche “Am Bogen“ und geplante Wohnbaufläche „Bärenwinkel“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

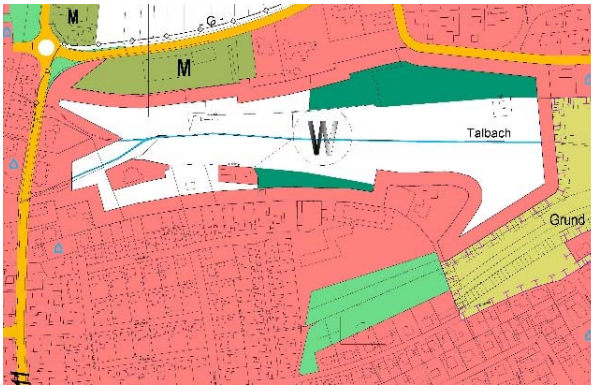
<u>Änderung der ehemals geplanten Wohnbaufläche „Kiehnpark“ in eine Grünfläche</u>

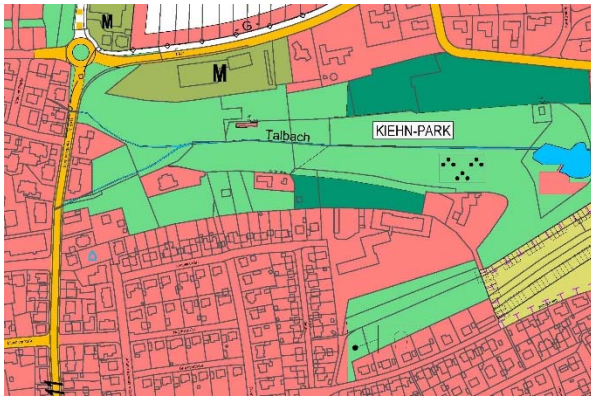
Die im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020- 2 Fortschreibung* dargestellte geplante Wohnbaufläche „*Kiehnpark*“ mit 8,31 ha Fläche, darin enthalten 2 kleine Waldflächen, soll als geplante Wohnbaufläche nicht weiterverfolgt werden.

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 Wohnbebauung 5,61 ha. Auf den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Trossingen werden 5,61 ha in Abzug gebracht.

Änderung geplante Wohnbaufläche “Kiehnpark“





BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung **Flächennutzungsplan 2037**

<u>Änderung der gepl. Wohnbaufl. „Konrad-Adenauer-Straße“ in Fläche für den Gemeinbedarf</u>

S. Kap 4.6.6 Flächen für den Gemeinbedarf.

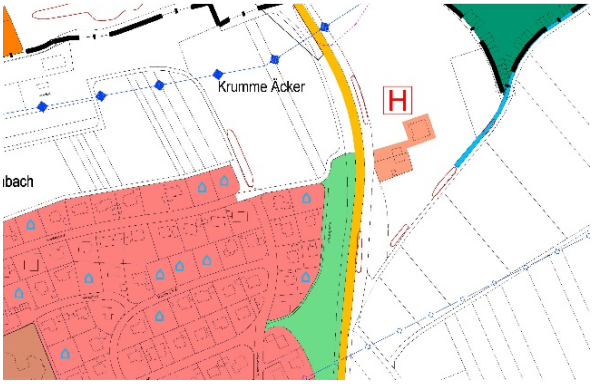
<u>Gepl. Gemischte Baufläche „Kesselsteige“</u>

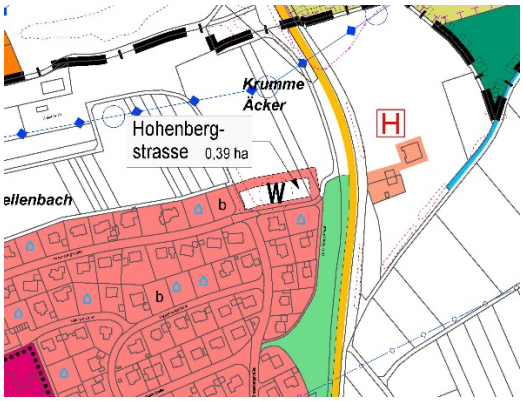
- Siehe Kap. 4.6.2 Kommunale Entwicklungsziele Gewerbe in Trossingen.

<u>Geplante Wohnbaufläche „Hohenbergstraße“ im Stadtteil Schura</u>

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 “Hohenbergstraße“





BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung **Flächennutzungsplan 2037**

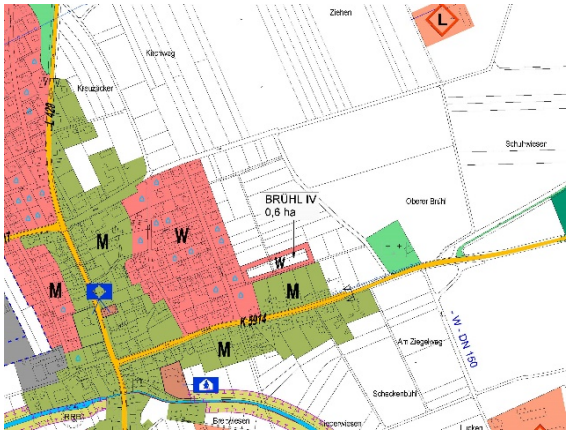
Geplante Wohnbaufläche „Brühl V“ im Stadtteil Schura

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 IV“,* eine städtebaulich und wohnqualitativ gute Wohnbauentwicklung in Aussicht.

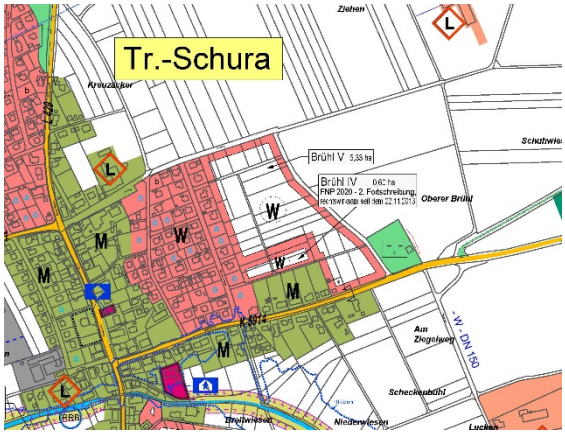
Auch für die rückwärtigen Gärten der bisher einzeilig entlang der *Espachstraße* bebauten Grundstücke (Gemischte Baufläche) bietet sich die Möglichkeit, diese von Norden her zu erschließen.

Nach dem flächendeckenden Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmissionen gibt es im Nordwesten und Osten der geplante Wohnbaufläche *„Brühl V“* jeweils eine kleinflächige Überschreitung des Geruchsgrenzwert der TA Luft (>10% für Wohn-/Mischgebiete). In landwirtschaftlich geprägten Orten kann nach einem Urteil des OVG Nordrhein eine Überschreitung von Geruchsgrenzwerten toleriert werden *(vgl. auch Kapitel 6.1.6 Geruchsgutachten)*

Geplante Wohnbaufläche “Brühl“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

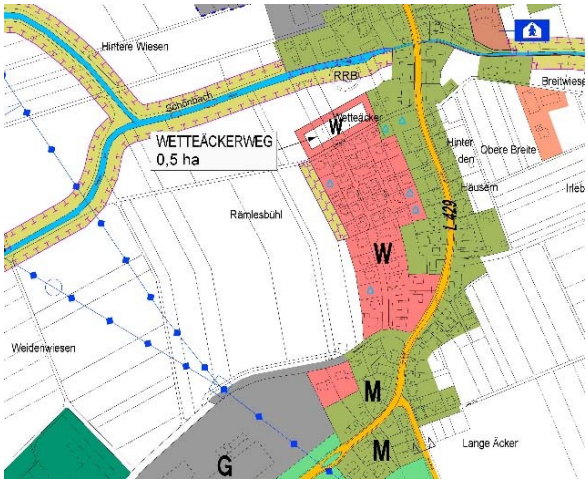
Geplante Wohnbaufläche „Rämlesbühl“ im Stadtteil Schura

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 Expositionsnachteile 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*.

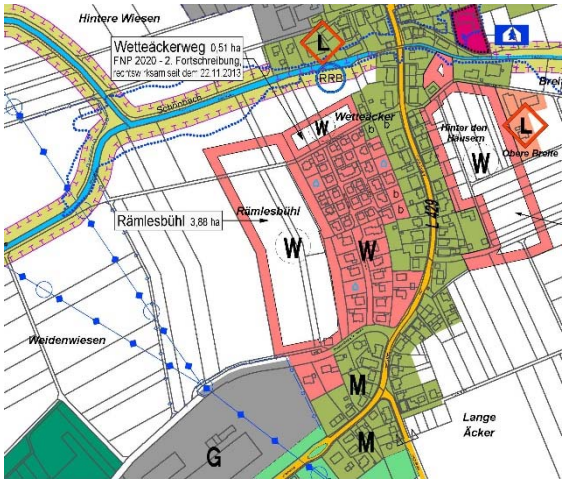
Der Mitgliedsgemeinde wird aufgrund des im Süden angrenzenden Gewerbegebietes empfohlen, zu gegebener Zeit mögliche Immissionskonflikte, hier Belästigungen durch Lärm, im Bereich der geplanten Wohnbaufläche zu prüfen und gegebenenfalls im Rahmen eines Bebauungsplans geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Zu möglichen Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „*Rämlesbühl*“ hat die Stadt Trossingen ein flächendeckendes Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmissionen erstellen lassen. Danach bleibt die geplante Wohnbaufläche „*Rämlesbühl*“ außerhalb des den Geruchsgrenzwert der TA Luft (>10% für Wohn-/Mischgebiete) überschreitenden Bereichs.

Geplante Wohnbaufläche “Rämlesbühl“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung

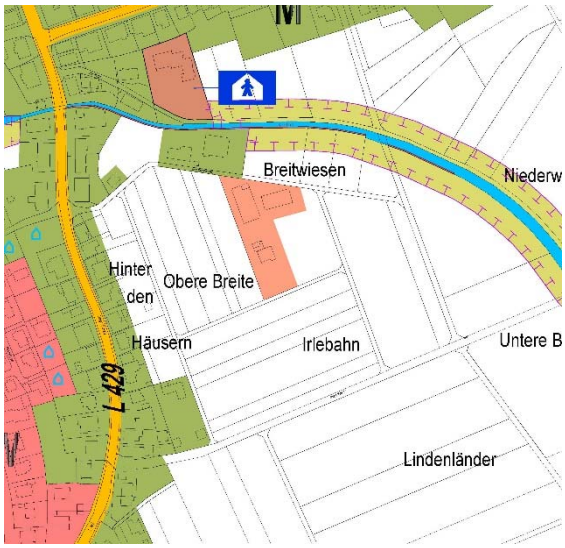


Flächennutzungsplan 2037

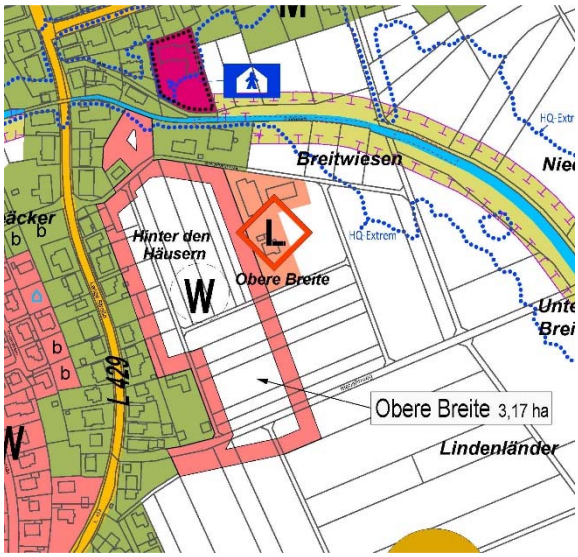
<u>Geplante Wohnbaufläche „Obere Breite“ im Stadtteil Schura</u>

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.

Geplante Wohnbaufläche “Obere Breite“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

Nachdem die Tierhaltung südlich des *Breitwiesenweges*, Gewann *Obere Breite*, aufgegeben wurde und vom Eigentümer ein Verzicht auf eine Wiederaufnahme der Tierhaltung erklärt werden wird, nutzt die Stadt Trossingen die Möglichkeit zur Entwicklung einer geplanten Wohnbaufläche *„Obere Breite“* mit 3,17 ha. Das Plangebiet schließt sich an die bestehende einzeilige Mischgebietsbebauung entlang der *Lange Straße* (L 429) an. Die Erschließung soll über einen Ausbau des *Breitwiesenweges* im Norden und des *Irlebahnweges* im Süden des Plangebietes erfolgen.

Die geplante Wohnbaufläche *„Obere Breite“* trägt dazu bei, die umfangreichen Reduzierungen von geplanten Wohnbauflächen im Bereich der Nordstadt Trossingens etwas auszugleichen. Durch die Ausweisungen von Wohn- und Gemischten Bauflächen wird der Flächenbedarf der Stadt Trossingen bis zum Zieljahr nicht gedeckt. Es verbleibt ein ungedeckter Bedarf von 31,98 ha. Die geplante Wohnbaufläche *„Obere Breite“* stellt städtebaulich eine wichtige Abrundungsfläche dar. Sie bildet einen Lückenschluss zwischen der unterschiedlich tiefen Bebauung östlich der Durchfahrtsstraße zur bestehenden Bebauung der beiden landwirtschaftlichen Anwesen mit früherer Tierhaltung nördlich und des südlich des Breitwiesenweges dar.

4.4.3. Wirtschaftliche Daten der Stadt Trossingen

Als zweitgrößte Stadt im Landkreis Tuttlingen, nach Tuttlingen und vor Spaichingen, verzeichnet Trossingen ein unterdurchschnittliches Gewerbesteueraufkommen. Pro Kopf liegt das Gewerbesteuereinkommen gegenüber der Stadt Spaichingen um ca. 30 % niedriger. Gegenüber der Kreisstadt Tuttlingen fällt es sogar um ca. 58 % geringer aus. Trossingen sieht einen hohen Handlungsbedarf die künftige gewerbliche Entwicklung, sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Interkommunalen Gewerbegebieten, zu forcieren.

<u>Gewerbesteuer zur Zukunftssicherung kommunaler Aufgaben</u>

Für die Erfüllung der vor ihr liegenden kommunalen Aufgaben ist die Gewerbesteuer ein wesentlicher Faktor für die Stadt Trossingen. Nur mit einem hinreichenden Gewerbesteueraufkommen kann die Stadt auf Dauer ihren Aufgaben, unter anderem den sozialen Anforderungen, dem schulischen Bildungsauftrag und den kulturellen Bildungseinrichtungen und -angeboten gerecht werden. Hinsichtlich der Unterhaltungsaufgaben und Erweiterungserfordernisse zählen unter anderem:

- Im sozialen Bereich: Es besteht ein Bedarf bis zum Jahr 2025/2026 von fünf weiteren Kindergartengruppen Ü3 und zwar im Jahr 2024 eine weitere Gruppe (25 Kinder je Gruppe), in den Jahren 2025 bis 2027 zwei weitere Gruppen und in den Jahren 2028 bis 2029 zwei weitere Gruppen.
  Bis zum Jahr 2028/2029 sind weitere 5 Kinderkrippen U3 (10 Kinder je Gruppe) erforderlich, teilweise auch begründet durch den überproportionalen Zuzug von kinderreichen Familien aus dem osteuropäischen Raum. (Siehe hierzu aktuell 4.4.1).
  Die Kostenschätzung für den Neubau von Krippen- und Kindergartengruppen beläuft sich auf rd. 1,05 Mio. Euro je Gruppe.
  Grundlage: Tabelle ***biregio Projektgruppe - Bildung und Region***, Tischvorlage ,“Bedarfsplan Kindertagesstätten“ GR-Sitzung vom 24.04.2023.

In einer umfangreichen 44 Seiten umfassenden Studie hat die ***biregio Projektgruppe - Bildung und Region*** einen Kindertagesstättenbedarfsplan für die Stadt Trossingen erstellt. Die Fortschreibung umfasst die Jahre 2020/21 bis 2026/27, mit einem Ausblick bis zum Jahr 2039.

- Beim schulischen Bildungsauftrag: Unterhaltungs- und Erweiterungsaufgaben stehen u.a. für folgende Schulen an, - Grundschule Friedensschule, Ganztagesschule Rosenschule, Grundschule Kellenbachschule, Werkrealschule Löhrschule, Realschule, Gymnasium Solwegschule SBBZ Lernen und Grundschulförderklasse. Teilweise sind die künftig zu erbringenden Aufwendungen auch durch den überproportionalen Zuzug von kinderreichen Familien aus dem osteuropäischen Raum begründet. Dabei ist die anzunehmende Rückkehr zum G9 beim Gymnasium noch nicht berücksichtigt.
- Für kulturelle Bildungseinrichtungen und -angebote: Bundesakademie für musikalische Jugendbildung, Hohner-Konservatorium Trossingen GmbH, Musikschule Trossingen e.V., Staatliche Hochschule für Musik Trossingen, Tanzschule Trossingen e.V., Museen (Heimatmuseum und Deutsches Harmonikamuseum) und Konzerthaus.
- Der Neubau eines Rathauses für zusätzliche Mitarbeiter ist innerhalb des Planungszeitraums erforderlich. Anlass sind die deutlich gestiegene Einwohnerzahl und zusätzlichen Aufgaben für Städte und Gemeinden.

Schulen und Bildungseinrichtungen der Stadt Trossingen wirken weit über die Stadtgrenze hinaus.

Masterplan zur Schulentwicklung

Die Stadt Trossingen ist seit 2010 um rund 12,7 % gewachsen und weist eine vergleichsweise junge Bevölkerung auf, die statistisch deutlich kinderreicher ist, als die Bevölkerung anderer vergleichbar großer Städte. Selbst wenn die Stadt auf die Ausweisung größerer Neubaugebiete verzichtet, wird die Stadt moderat aus sich heraus weitere Bevölkerungszuwächse haben. Die Geburtenrate betrug landesweit in Baden-Württemberg 2020 1,55 Kinder/ Frau, im Landkreis Tuttlingen war sie mit 1,84 Kinder/ Frau am höchsten und in Trossingen liegt dieser Wert noch höher. Demografisch ähnelt die Anzahl der gebärfähigen Erwachsenen zwischen 20 und 40 Jahren den geburtenstarken Jahrgängen der 1950er Jahre. In der Folge wird eine Zunahme der Kinderzahlen historischen Ausmaßes gerechnet und die Schul- und Kindergartenentwicklungsplanung wird in finanzieller und personeller Hinsicht ein Kraftakt als Jahrhundertaufgabe für die Stadt.

Demografische Eckdaten in Bezug auf Kinder und Jugendliche:

- Trossingen ist und bleibt eine junge, sich dynamisch entwickelnde Stadt.
  Der Bevölkerungsanteil der 0 - bis 10-jährigen Kinder liegt in Trossingen, im Vergleich mit dem Land Baden-Württemberg, deutlich höher. Das Gleiche gilt für die 10 bis 16-jährigen Jugendlichen.
- Bis 2030 steigt die Zahl der 6 bis 10-Jährigen um 30 % an und die der 10 bis 16-Jährigen liegt um 50 % höher gegenüber dem Basisjahr 2020.
  Info und Zahlen: ***biregio Projektgruppe - Bildung und Region***
- Bezugnehmend auf das Referenzjahr 2020 steigen die Kinderzahlen der 0-3-jährigen bis 2030 zunächst um 15% an, bis 2040 um 20 %.

- Die Kinderzahlen der 3-6-jährigen steigen in Bezug auf das Referenzjahr 2020 bis 2030 um über 20 % an.
- Die Zahl der 6-10 jährigen steigt bis 2030 um rund 35%, bis 2040 um rund 45%.
- Bis 2030 steigt die Zahl 10-16-jährige um rund 30%, bis 2040 um rund 50%.

Bereich Kinderbetreuung:

- Bis 2030 fehlen 52 Krippenplätze, dies entspricht 5 Krippengruppen.
- Bis 2030 fehlen 106 Regelplätze, das entspricht 4 – 5 Kindergartengruppen.

Bereich Grundschulen:

Für die Grundschulen ist langfristig nicht nur die Entwicklung der steigenden Schülerzahlen zu berücksichtigen. Wie an allen Schulen muss zumindest für jeweils drei Gruppen mit einem Raum für differenziertes Lernen kalkuliert werden. Zudem besteht ab 2026 der Anspruch auf ganztägige Betreuung an der Grundschule, so dass Bedarfe auch hier steigen werden.

Friedensschule:

- Im Bestand 17 Räume
- Benötigt mittelfristig 24 Räume, Schaffung von 7 Räumen
- Umnutzung der Räumlichkeiten der VHS in Mensa (Ganztagesbetreuung)
- Umnutzung der Hausmeisterwohnung und dem Dachboden für Räume Ganztagesbetreuung

Kellenbachgrundschule:

- Vorerst kein Ganztagesangebot
- Vorerst keine Umnutzung von Räumen

Rosenschule:

- Im Bestand 22 Räume (allerdings Pavillon abgängig)
- Bedarf an 23 Räumen/ größerer Mensa und größeren Ganztagesräumen
- Umzug in die Löhrschule, die 23 Räume hat

Bereich weiterführende Schulen:

Löhrschule:

- Die Schülerzahlen an der Löhrschule gehen tendenziell eher zurück
- Derzeit 24 Räume
- Bedarf 13 Räume
- Löhrschulgebäude ist dringend sanierungsbedürftig

- Neubau auf dem Schulcampus Realschule und Gymnasium

Realschule:

- Im Bestand 47 Räume
- Bedarf 48 Räume

Gymnasium:

- Im Bestand 45 Räume
- Bedarf 49 Räume

SBBZ Solweg:

- Im Bestand 8 Räume
- Benötigt werden 6 Räume
- Kein Erweiterungsbedarf zu erwarten

Weitere anstehende Projekte in Trossingen

- Für die Volkshochschule VHS müssen neue Räumlichkeiten geschaffen werden, da ein Verbleib in der Friedensschule nicht möglich ist.
- Unterhalt des Naturbades „Troase“.

Finanzplanung 2024 - 2026

Um diese Aufgaben durch Erhaltungsmaßnahmen, energetischen Erneuerungen, Personal und vieles mehr im Bereich der Schulen, der Kindergärten, der Sportförderung, Sporthallen und Sportanlagen, des Naturbad TROASE zu finanzieren sind in den kommenden Jahren hohe finanzielle Aufwendungen erforderlich. Im Investitionsprogramm für den Finanzplanungszeitraum sind allein in den Jahren 2024 bis 2026 Auszahlungen in Höhe von 66.232.300 € von der Stadt Trossingen zu leisten *(Stand März 2023).* Für diese Finanzierungsaufgaben ist ein gutes Gewerbesteuereinkommen von immenser Bedeutung.

Investitionsprogramm für den Finanzplanungszeitraum in den Jahren 2024 bis 2026			
	2024	**2025**	**2026**
Einzahlungen	**25.464.100**	**25.464.100**	**15.313.600**
Auszahlungen	**10.098.625**	**1.870.500**	**552.500**
Saldo aus Einzahlungen / Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	**- 15.365.475**	**-23.584.100**	**-14.761.100**

Berufspendler und Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Ein weiteres Indiz für die wirtschaftliche Schwäche der Stadt ist das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern von Berufspendlern und sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

Einpendler sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Arbeitsort wohnen. Bezogen auf die Stadt Trossingen können diese sowohl aus den anderen Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen einpendeln als auch von außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft.

Auspendler hingegen sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Wohnort arbeiten. Bezogen auf die Stadt Trossingen handelt es sich um Trossinger Bürger, die in den anderen Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen oder außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft arbeiten.

Das Pendleraufkommen beschreibt die Summe aus Einpendlern und Auspendlern, die an einem Standort verzeichnet werden. Die Differenz aus Einpendlern zu Auspendlern ergibt den Pendlersaldo.

Zum Stichtag 30.06.2022 verzeichnete die Stadt Trossingen 5.043 Berufsauspendler. Gleichzeitig belief sich die Zahl der Berufseinpendler auf 3.422 Arbeitnehmern. Das Pendlersaldo aus Sicht der Stadt Trossingen beträgt minus 1.621 Personen.

Berufspendler zum 30.06.2022 (StaLa)				
	Durchhausen	**Gunningen**	**Talheim**	**Trossingen**
Auspendler	**381**	**308**	**556**	**5.043**
Einpendler	**196**	**61**	**217**	**3.422**
Pendlersaldo	**185**	**247**	**339**	**1.621**
Pendlersaldo relativ	-17,79 %	-31,95 %	-26,51 %	-9,23 %
Binnenpendler	51	34	51	1.862

Die Stadt Trossingen, das gilt grundsätzlich auch für die anderen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, sieht sich einer hohen Aufgabenfülle im sozialen, schulischen, kulturellen und baulichen Bereich gegenüber, die es finanziell zu bewältigen gilt. Den Einnahmen aus der Gewerbesteuer kommt für die Erfüllung dieser Aufgaben eine große Bedeutung zu.

Durch den Ausbau des gewerblichen Sektors steigt das Angebot an Arbeitsplätzen, sodass die Zahl der Auspendler sinken kann, bzw. sich das Verhältnis zwischen Aus- und Einpendlern angleichen kann. **Dies hätte positive Auswirkungen auf die vergleichsweise schwache wirtschaftliche Situation in Trossingen** *(vgl. vorstehende Tabelle: Steuerkraft der Gewerbesteuer im Vergleich).*

6.905 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Trossingen verzeichnete die Stadt zum Stichtag 30.06.2022. Die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen am Arbeitsort lag

zum Stichtag bei 5.288 Personen. Für beide Gruppen stieg die jeweilige Anzahl an Personen zwischen den Stichtagen 30.06.2011 und 30.06.2022 kontinuierlich an.

Fazit:

Nur durch die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen, der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Steigerung des Gewerbesteueraufkommens kann die Einnahmesituation der Stadt verbessert werden. Zugleich kann so das Missverhältnis bzw. der Rückstand bei der Gewerbesteuereinnahme pro Kopf der Bevölkerung ausgeglichen werden.

4.4.4. Kommunale Entwicklungsziele Gewerbe in Trossingen

Trossingen stand zuletzt vor der Situation, das Anfragen von externen Unternehmen nach einer geeigneten gewerblichen Baufläche nicht positiv beschieden werden konnten, da keine passende Baufläche zur Verfügung stand. Vereinzelt sind auch schon Betriebe aus Trossingen abgewandert, da am Unternehmensstandort keine Erweiterung mehr möglich war und auch keine Bauflächen für einen zweiten Standort in Trossingen zur Verfügung gestellt werden konnte.

Die Summe geplanter Gewerblicher Bauflächen im Rahmen des *FNP 2037* innerhalb der VG Trossingen beträgt 23,19 ha, davon entfallen 21,79 ha auf die Stadt Trossingen.

Annäherung zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus den im FNP 2037 dargestellten geplanten Gewerblichen Bauflächen

Tab 1: Pendlerströme in bestehenden Gewerbegebieten in Trossingen)[1]

Bruttofläche zum 31.12.2022 in qm)[2]	Abzüge für Erschließung, Grünflächen etc.	Nettofläche zum 31.12.2022 in qm		bisherige Ein- und Binnen-pendler	bisherige Auspendler	gesamt
1.090.400	**30%**	**763.280**		**5.284** **51%**	**5.043** **49%**	**10.327**
in ha **109,0**		in ha **76,3**		pro ha **56,8**	pro ha **37,9**	

)[1] StaLa 2024 Pendleratlas. Pendlerströme und Statistiken für Deutschland.

)[2] Flächen planimetriert.

Tab. 2: Berechnung der Pendlerströme in geplanten Gewerblichen Bauflächen in Trossingen im FNP 2037						
Bruttofläche bis zum Zieljahr 31.12.2037 in qm	**Abzüge für Erschließung, Grünflächen etc.**	**Nettofläche bis zum Zieljahr 31.12.2037 in qm**		**neue Ein- und Binnenpendler bis zum Zieljahr 2037**	**neue Auspendler bis zum Zieljahr 2037**	**gesamt**
217.900	**30%**	**152.530**		**1.238** **60%**	**825** **40%**	**2.064**
in ha **21,8**		in ha **15,3**				

Gewerbliche Reservebauflächen im Bestand (Baulücken)

Neben der Bereitstellung von großen Flächeneinheiten zur die Ansiedlung flächenintensiver Unternehmen im *IKG Neuen* benötigt die Stadt Trossingen dringend im Umfeld städtischer Gewerbegebiete weitere Entwicklungsflächen. Im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* umfasste seinerzeit 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 hat sich im Rahmen des FNP 2037 deutlich reduziert, so dass heute noch 2,28 ha gewerbliche Reserveflächen in Trossingen und 0,83 ha Reserveflächen in Schura vorhanden sind. Reserveflächen im *Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen II, kurz „Neuen II",* sind darin nicht enthalten.

Zur erneuten Offenlage des FNP 2037 wurden die bisherigen gewerblichen Reserveflächen grundlegend im Hinblick auf ihre Verfügbarkeit überprüft. Nachfolgend gelistete Flächen sind auf Dauer als gewerbliche Reserveflächen nicht verfügbar. **Im Ergebnis kann die Stadt Trossingen aktuell im Bestand auf keine sofort verfügbaren und topografisch einfach bebaubaren Reserveflächen mehr zurückgreifen bzw. diese anbieten.**

Hirschweiden III - östliche Teilfläche

Die unbebauten Flächen zwischen der *Industriestraße* im Norden und der *Hirschweidenstraße* im Süden befinden sich in unterschiedlichem Eigentum von Landwirten. Eine Hofstelle liegt in unmittelbarer Nähe. Es gibt keine Bereitschaft zur Veräußerung der Grundstücke, Flst.-Nrn. 754, 756, 769 teilweise und 770 teilweise. Eine Gesamtfläche von 11.391 qm ist somit auf Dauer nicht verfügbar. Die Darstellung als Reservefläche wurde in der Planzeichnung des FNP 2037 herausgenommen.

Steppach II

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes ist die im Plan dargestellte Reservefläche auf den Flurstücken Nrn. 883/1, 883/41 und 883/42 (alle teilweise) mit einer Gesamtfläche von 7.436 qm ebenfalls nicht verfügbar. Auf der Westseite der Reservefläche grenzt unmittelbar ein bis zur *Christian-Messner-Straße* reichendes geschütztes Biotop an. Die abgegrenzte Teilfläche selbst ist aufgrund der schwierigen Topographie an einem Knollenmergelhang und teilweise aufgrund einer noch nicht vorhandenen Erschließung nicht sofort und sehr kostenintensiv bebaubar.

Steppach II

Die bei Beginn des Flächennutzungsplanverfahrens südlich an der *Eglishalde* irrtümlich als schmale, kleine gewerbliche Baulücke von 3.940 qm ist für eine eigenständige bauliche Nutzung nicht geeignet. Außerdem ist eine Bebauung aktuell baurechtlich nicht zulässig, da der Bebauungsplan „Steppach II“ diese Fläche, auch aufgrund des Waldabstandes, als nicht überbaubare Fläche festsetzt.

Sie umfasst eine kleine Teilfläche des sehr großen, überwiegend Waldflächen umfassenden Flurstücks mit der Nr. 886. Die Umgrenzung als Reservefläche entfällt.

In **Schura** waren zu Beginn des FNP 2037 noch 0,83 ha Reserveflächen gelistet. Auch hier ergab eine detaillierte Überprüfung im Rahmen der erneuten Offenlage des FNP 2037 eine aus heutiger Sicht nicht gegebene Anrechenbarkeit der beiden nachstehend näher bezeichneten unbebauten Flächen. Im Ergebnis stehen im Stadtteil Schura keine gewerblichen Reserveflächen im Bestand zur Verfügung.

Gewerbegebiet südlich der *Weigheimer Straße*

Im bestehenden Gewerbegebiet im Gewann *Gehren* ist im FNP 2037 eine Reservefläche von 5.796 qm im Süden dargestellt. Die betroffenen Grundstücke, Flst.-Nrn. 501 (vollflächig) und Flst.-Nrn. 503, 662 und 667 (alle teilweise), befinden sich inzwischen vollständig im Eigentum des dort im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmens, einem Hersteller u.a. von Doppelwandpressen. Derzeit verfolgt die Stadt Trossingen eine Fortschreibung für das Gewerbegebiet „Held“. Parallel dazu wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Gewerbegebiet um die Straße *In Rübenäcker*

Im bestehenden Gewerbegebiet um die Straße *In Rübenäcker* sind zwei Grundstücke mit einer Fläche von zusammen 2.515 qm als Reserveflächen dargestellt. Die betroffenen Grundstücke, Flst.-Nrn. 1620 und 1632, befinden sich in privatem Besitz. Einer Anfrage zur Veräußerung der Baugrundstücke an die Stadt Trossingen wurde eine klare Absage erteilt. Die Umgrenzung als gewerbliche Reservefläche bleibt bestehen, eine Anrechenbarkeit im Hinblick auf den Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist jedoch nicht gegeben.

Nachverdichtung und sinnvolle Arrondierung im Bereich vorhandener Gewerbegebiete

Zur Schonung von Flächenresourcen 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 Arrondierungsmöglichkeiten auf topografisch nicht einfach zu bebauenden Flächen wären in vielen Fällen Betriebsverlagerungen oder Abwanderungen zu befürchten. Dies wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung auch vom Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg so gesehen.

Bei den Arrondierungsflächen ist eine straßenmäßige Erschließung bereits vorhanden. Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich, so dass dafür auch keine weiteren Bodenflächen in Anspruch genommen werden müssen.

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, stehen, nach Ansiedlung eines größeren Unternehmens, aktuell keine Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt mehr zur Veräußerung zur Verfügung. Von den zuletzt noch unbebauten Flächen südlich der K 5910 wurde Flst.-Nr. 1527/4 von dem im Gebiet ansässigen industriellen Großunternehmen erworben. Flst.-Nr. 1527/3 wurde an einen Gewerbebetrieb verkauft und Flst.-Nr. 1527/5 wird derzeit bereits bebaut.

Aufgrund der Nachfrage und einer verkehrsgünstigen Lage entwickelt der Zweckverband derzeit, angrenzend an das bestehende *IKG Neuen II*, eine ca. 23 ha umfassende Erweiterung des Gewerbestandortes. 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.

In seiner Stellungnahme zum FNP 2037 hebt der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg die „zentrale Bedeutung“ des *IKG Neuen* und der geplanten Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens *„IKG Neuen III“* hervor.

Aktuell stehen einer zeitnahen Realisierung des geplanten IKG „Neuen III“ aus forst- und naturschutzrechtlicher Sicht noch Belange des Natur- und Artenschutzes entgegen.

4.4.5. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Trossingen

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Trossingen	
Greut (G1 s. Begründung: Änderung der Art der baulichen Nutzung)	**4,04 ha**
Steppach I - 1. Erweiterung (G2 und G3, s. Begründung: Änderung der Art der baulichen Nutzung; 2. Teilflächen)	**2,70 ha**
Steppach II - 1. Erweiterung	**1,73 ha**
Hirschweiden IV	**0,92 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**
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	**19,09 ha**

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, Gewerbegebiete *„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 „G_1“ bis „G_3“ gekennzeichnet und gesondert ausgewiesen. Diese früheren Festsetzungen innerhalb der überplanten Gewerbegebiete stellen jedoch nur eine übliche „Angebotsplanung“ dar. Sie stellen keine forst- oder naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung dar. Von der Stadt Trossingen wurde die Umsetzung von Aufforstungsflächen innerhalb der Gewerbegebiete bislang nicht umgesetzt.

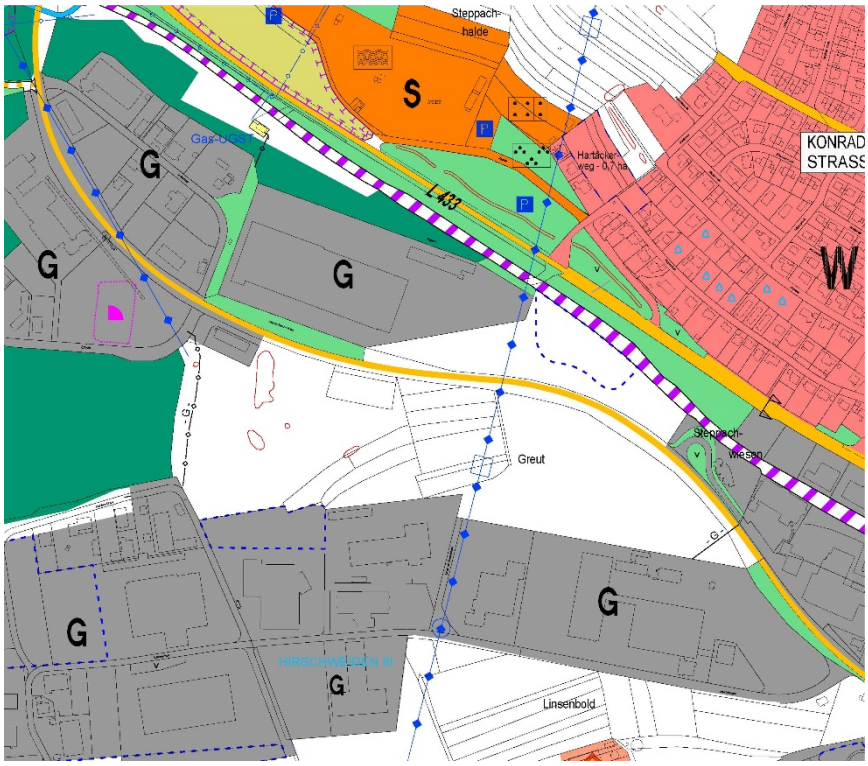
Aufgrund aktueller Entwicklungen und unter Berücksichtigung des Altbebauungsplans *„Steppach II“* ist eine sinnvolle und zukunftsweisende Neuordnung der geplanten Gewerblichen Baufläche *„Greut“* bis zur *Christian-Messner-Straße* erforderlich.

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 Bebauungsplan *„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 geplanten Gewerblichen Baufläche *„Greut“* zusammengefasst.

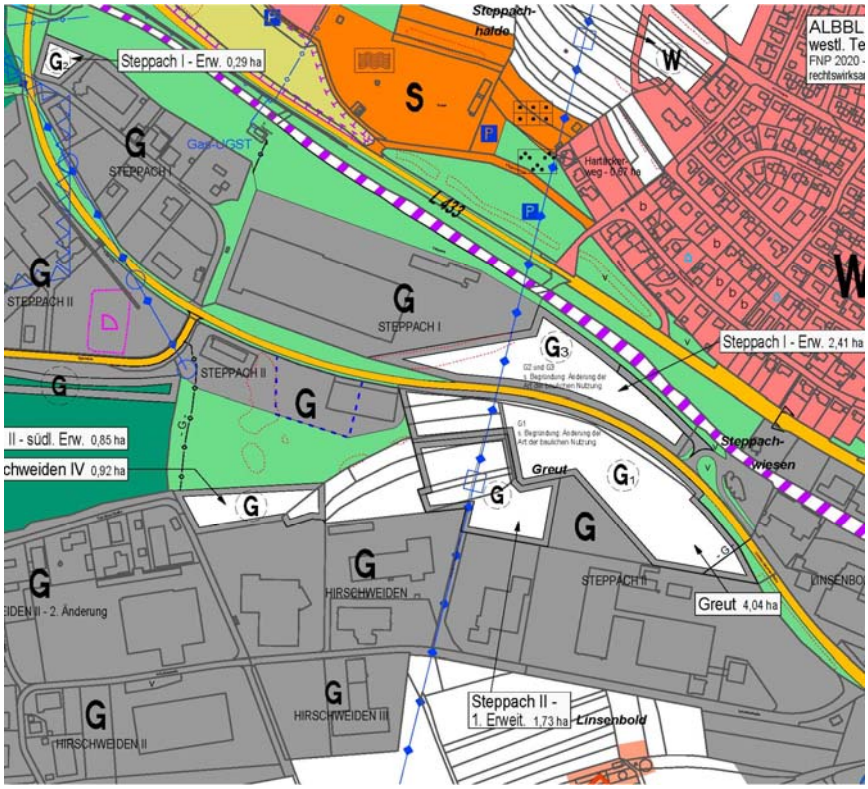
Die dargestellte **geplante Gewerbliche Baufläche *„Greut“*** umfasst 4,04 ha. Die Hangzone nördlich des bisherigen Plangebietes (Altbebauungsplan *„Steppach II“*) wurde im *FNP 2037* neu geordnet. Das Plangebiet *„Greut“* wurde dabei verändert (s. Planzeichnung). Bei den Flächen handelt es sich um Grundstücke der Stadt Trossingen. Diese sind aufgrund der Hanglage landwirtschaftlich nur schwer zu bewirtschaften.

Neuordnung geplante Gewerbliche Bauflächen „Steppach I und II“ und „Greut“ und Neuausweisung der geplanten Gewerblichen Baufläche „Steppach II - 1. Erweiterung“

BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037



Eine Angebotsfläche für die Umsiedlung örtlicher Betriebe sowie für Neuansiedlungen von Unternehmen stellt die geplante Gewerbliche Baufläche *„Greut“* dar. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene *Christian-Messner-Straße*. Aufgrund der Topographie und der Bodenbeschaffenheit mit Knollenmergel ist eine Bebauung nur unter erheblichen Mehrkosten möglich.

Zwischen der geplanten Gewerblichen Baufläche „*Greut*“ und dem bestehenden Gewerbegebiet „Hirschweiden“ rundet die **geplante Gewerbliche Baufläche *„Steppach II - 1. Erweiterung“*** mit 1,73 ha den Gewerbestandort ab. Von Süden her kann einer Erschließung über die *Werner-von-Siemens-Straße* erfolgen. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Erweiterungsfläche für den südlich angrenzenden Betrieb vorgehalten, der für den Bereich einen Bedarf angemeldet hat. Eine anderweitige räumliche Ausdehnung am Betriebsstandort ist nicht gegeben. Für die Überbauung der Restfläche auf dem Betriebsgrundstück befindet sich ein Bauvorhaben in der Vorabstimmung. Es handelt sich um ein Testlabor für die Zertifizierung von Industrieproduktion von Betrieben in ganz Baden-Württemberg.

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 2037* dargestellt.

Als einzig mögliche Erweiterungsfläche soll die größere Teilfläche für das westlich davon angesiedelten Unternehmens dienen. Da in nördlicher Richtung des Betriebes das Wohngebiet „*Steppachhalde*“ liegt, sollen in dieser Erweiterungsfläche nur *„das Wohnen nicht störende Betriebsteile“* zugelassen werden. Eine Erschließungsoption über das Betriebsgrundstück ist bereits vorhanden.

Die kleine Teilfläche im Westen mit 0,29 ha dient als mögliche Erweiterungsfläche für den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb.

Vorteile einer gewerblichen Entwicklung entlang der ***Christian-Messner-Straße***, im westlichen Stadtgebiet, liegen darin, dass ein schneller Anschluss an die BAB A 81 gegeben ist, sodass für den Richtung A 81 / B 27 und B 523 gerichteten Verkehr Wohnnutzungen im Stadtgebiet nicht tangiert werden. Für die Gebiete muss keine neue Erschließungsstraße hergestellt werden. Dies wirkt sich flächensparend aus. Zudem sind aufgrund der Hanglage keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen betroffen. Da diese Flächen seit langem überwiegend bereits als Aufforstungsflächen überplant sind, handelt es sich um sogenannte „Risikopachtflächen“ für die bewirtschaftenden Landwirte.

Nachteile bestehen in den schwierigen topographischen Verhältnissen, der Nähe zur Wohnbebauung und aufgrund der durch das Plangebiet von Norden nach Süden verlaufenden Hochspannungsleitung. Mit den zu beachtenden Abstandsflächen in einer Breite von 23 m reduziert sich die mit Gebäuden bebaubare Fläche deutlich.

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 m^2) umgesetzt werden. Als Ersatz für die nicht umsetzbaren Ausgleichsflächen E3 und E4 des Bebauungsplans „Hirschweiden III“ wurde eine Ökokontomaßnahme mit 19.800 ÖP angerechnet.

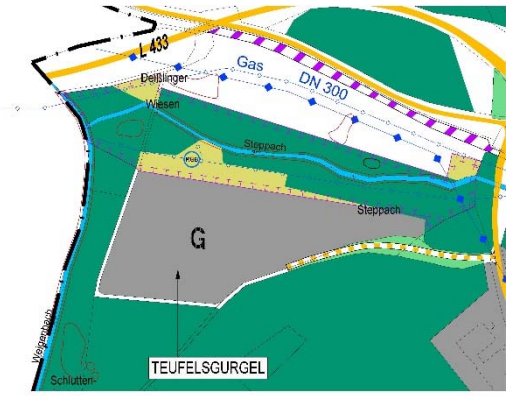
Geplante Gewerbliche Baufläche „Teufelsgurgel - westliche Erweiterung“ und geplante Gewerbliche Baufläche „Teufelsgurgel - südliche Erweiterung“

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 Zerspanungswerkzeuge, in der Medizintechnik und der Luft- und Raumfahrttechnik. Zwischenzeitlich hat sich das Unternehmen am neuen Standort weiterentwickelt. Mit der Realisierung eines aktuell in Planung befindlichen Bauvorhabens bietet der Standort *Teufelsgurgel* dem weiterhin expansiven Unternehmen keine Erweiterungsflächen mehr.

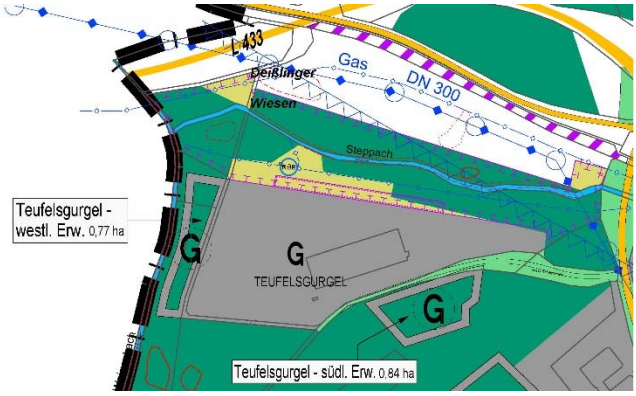
Mit den beiden geplanten Gewerblichen Baufläche *„Teufelsgurgel - westliche Erweiterung“* mit 0,77 ha und *„Teufelsgurgel - südliche Erweiterung“* mit 0,84 ha räumt die Stadt Trossingen dem wichtigen Unternehmen und Arbeitgeber die benötigten Freiräume für eine mittel- bis langfristige betriebliche Weiterentwicklung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

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



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

Forstliche Belange

Die Höhere Forstbehörde führt dazu aus:

„Der Geltungsbereich der **Gewerblichen Baufläche *„Teufelsgurgel - westliche Erweiterung“*** umfasst Wald in Sinne des § 2 LWaldG in der Größenordnung von insgesamt ca. 0,77 ha. Die im Geltungsbereich betroffenen Waldflächen befinden sich sowohl im Eigentum der Stadt Trossingen (Flst-Nr. 954/0) als auch in Privatbesitz (Flst.-Nr 952/0).

Bei der kommunalen Waldfläche handelt es sich um ein ca. 95- jähriges Fichten-Baumholz (Distrikt 1, Abt. 1 r10). Insgesamt werden die Waldbestände als labil eingeschätzt. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Waldbiotop *„Fließgewässer Weigenbach N Weigheim“* (Biotop-Nr. 279173253297).

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

Zum Waldbiotop ist nach Ansicht der Höheren Forstbehörde einen Mindestabstand von 10 m einzuhalten.“

„Der Geltungsbereich der geplanten **Gewerblichen Baufläche *„Teufelsgurgel - südliche Erweiterung“*** umfasst Wald in Sinne des § 2 LWaldG in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,84 ha.

Die im Geltungsbereich betroffene Waldfläche (Distr. 1, Abt. 1 r1) befinden sich im Eigentum der Stadt Trossingen (Flst-Nr. 886/0). Nach Auskunft der Forstdirektion Freiburg handelt es sich bei der Waldfläche „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.“

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.

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.

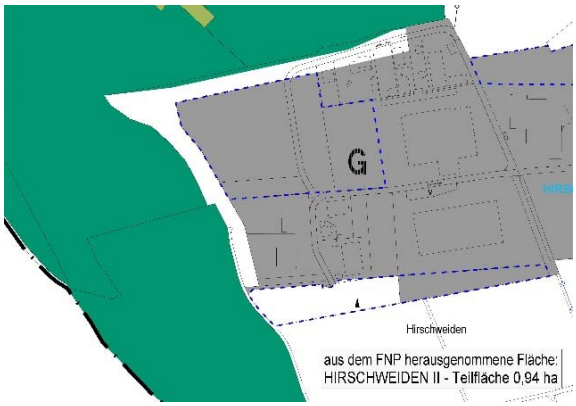
Die Abgrenzungen der Bergbauberechtigung sind im FNP 2037 dargestellt. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 5.1 Bergbauberechtigung.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Hirschweiden II - westliche Ergänzung“

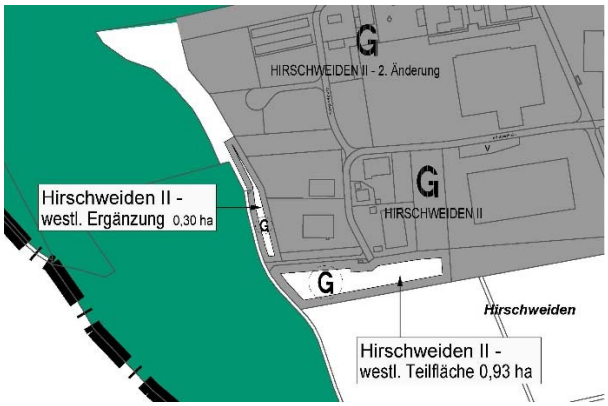
Bei der geplanten 0,30 ha umfassenden Gewerblichen Baufläche *„Hirschweiden II - westliche Ergänzung“* handelt es sich um einen Erweiterungsfläche für den dort ansässigen Betrieb. Seit dem 15.06.2020 ist das Unternehmen in Trossingen ansässig. Aufgabenschwerpunkt ist die Entsorgung von Speiseresten und 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.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Hirschweiden II - westliche Ergänzung“ und „Hirschweiden II - westliche Teilfläche“



BESTAND FNP 2020 - 1 Änd. „Teufelsgurgel“



Flächennutzungsplan 2037

Geplante Gewerbliche Baufläche „Hirschweiden II - westliche Teilfläche“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine 0,93 ha große geplante Gewerbliche Baufläche südlich der *Industriestraße*. Der westliche Teil der geplanten Baufläche dient der betrieblichen Erweiterung des nördlich der *Industriestraße* bereits ansässigen Betriebes. Der östliche Teil bietet die Möglichkeit zur Ansiedelung eines kleinen Handwerksbetriebes oder dergleichen.

Auch diese Erweiterungsfläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Trossingen. Sie bedarf keiner öffentlichen Erschließung, da auch hier bereits eine innerbetriebliche Erschließung besteht. Die direkte Zufahrt erfolgt über die *Industriestraße*.

Durch die geplanten **Gewerblichen Bauflächen „*Hirschweiden II - westliche Erweiterung*“ und „*Hirschweiden II - westliche Teilfläche*“** erfolgt keine Überplanung von Waldflächen, so dass keine Waldumwandlung im Flächennutzungsplanverfahren zu beantragen ist. In künftigen Bebauungsplanverfahren sind die forstrechtlichen Belange, so die Einhaltung eines Waldabstandes von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO zu Gebäuden, zu prüfen und einzuhalten. Dies gilt jedoch nicht für Stellplätze,- Verkehrs- und Lagerflächen.

Im Rahmen eines Waldrandaufbaus von ca. 25 m Breite plus ca. 5 m vorhandener Wegbreite könnte ein Waldrand nach ökologischen Zielen aus breiter Saumschicht und gestaffelter Strauchschicht entwickelt und dauerhaft unterhalten werden. Ihr folgt mit Übergängen durch standorttypische Baumarten 2. Ordnung der Hochwald.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Steppach II - südliche Erweiterung“

Das nördlich des Plangebietes ansässige expansive Unternehmen für Mess- und Steuerungssysteme für die Automatisierungstechnik führt derzeit ein großes Bauvorhaben durch. Mit diesem Bauvorhaben sind am Unternehmensstandort alle Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft.

Topografisch sind die räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten um den Unternehmensstandort eng begrenzt. Neben der geplanten Gewerblichen Baufläche *„Steppach II - nordwestliche Erweiterung“* benötigt der Betrieb auch eine betriebsnahe Erweiterungsfläche im Süden.

Die geplante Gewerbliche Erweiterungsfläche „*Steppach II - südliche Erweiterung*“, mit einer Fläche von 0,85 ha, gliedert sich auf Höhe des Unternehmens südlich an die öffentliche Erschließungsstraße Eglishalde an. Die Erschließung des Plangebietes, benötigt somit keine zusätzliche öffentliche Erschließung.

Alternativ könnte südlich Erschließungsstraße „*Eglishalde*“ auch ein kleiner Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Um Flächenverbrauch zu vermeiden, wird von Seiten der Stadt Trossingen eine beidseitige Bebauung an der Straße „*Eglishalde*“ angestrebt.

Forstliche Belange

Der Geltungsbereich der geplanten Gewerblichen Baufläche *„Steppach II – südliche Erweiterung“* umfasst Wald in Sinne des § 2 LWaldG. Ein 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.

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.“*

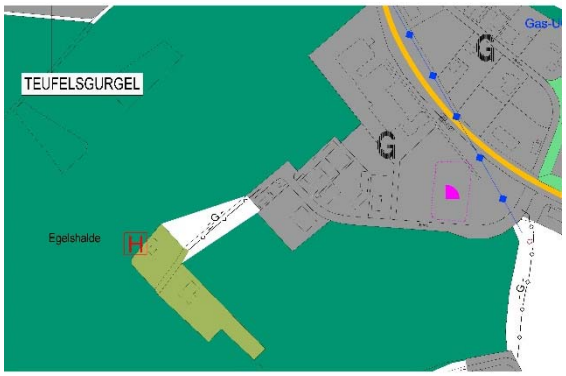
Nach der Waldfunktionenkartierung ist der Geltungsbereich als Erholungswald der Stufe 2 ausgewiesen.

Belange des Naturschutzes

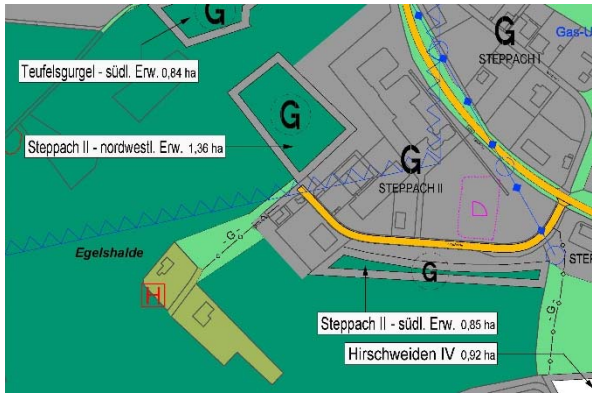
Südlich der *Eglishalde* ist zum Bebauungsplan *„Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“,* im Rahmen der zugehörigen Ersatzmaßnahme E8 *„Waldtümpel Eglishalde“* ein Waldtümpel erstellt worden. Der Tümpel und sein Umfeld überschneiden sich mit der geplanten Gewerblichen Baufläche *„Steppach II - südliche Erweiterung“.* Für den Wegfall des Tümpels durch eine bauliche Entwicklung ist ein 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.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Steppach II - südliche Erweiterung“ und „Steppach II - nordwestliche Erweiterung“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

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.

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.

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 die damalige Ersatzmaßnahme zu berücksichtigen und auszugleichen.

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 Abgrenzung der Bergbauberechtigung ist im FNP 2037 dargestellt. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 5.1 Bergbauberechtigung.

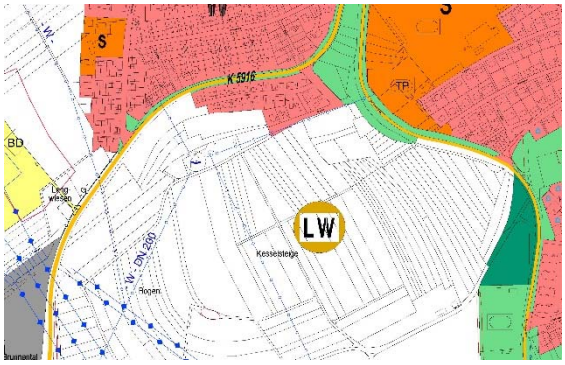
Geplante Gewerbliche Baufläche „Kesselsteige“ und Gemischte Baufläche „Kesselsteige“

In Ermangelung ausreichender Gewerblicher Bauflächen bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans wurde an einem neuen Standort, im Südwesten des heutigen Stadtrandes, eine geplante Gewerbliche Baufläche *„Kesselsteige“* mit 3,15 ha im *FNP 2037* dargestellt. Räumlich steht diese in Verbindung mit einer dem heutigen Ortsrand und damit der Wohnbebauung zugewandten Gemischten Baufläche *„Kesselsteige“* mit 3,00 ha. Für eine Gemischte Baufläche, die Arbeiten und Wohnen unter einem Dach vereint, gibt es in Trossingen einen Bedarf. Zugleich entsteht durch ein Mischgebiet ein verträglicher Übergang zum Wohngebiet jenseits der *Heinz-Mecherlein-Straße*.

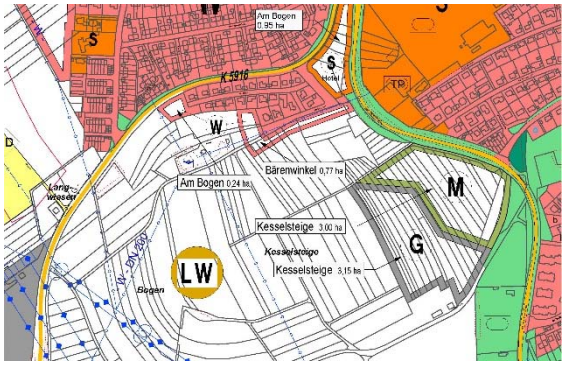
Die Gebiete sollen der Ansiedlung von Betrieben mit geringem Flächenbedarf, beispielsweise Handwerksbetrieben, medizintechnische Unternehmen etc., dienen. Innerhalb der Gemischten Baufläche ist gemäß der BauNVO ein adäquate Anteil an Wohnnutzungen (v.a. Betriebsinhaber mit ihren Familien) erforderlich.

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

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



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

4.4.6. Neuausweisungen von Sonderbauflächen in Trossingen

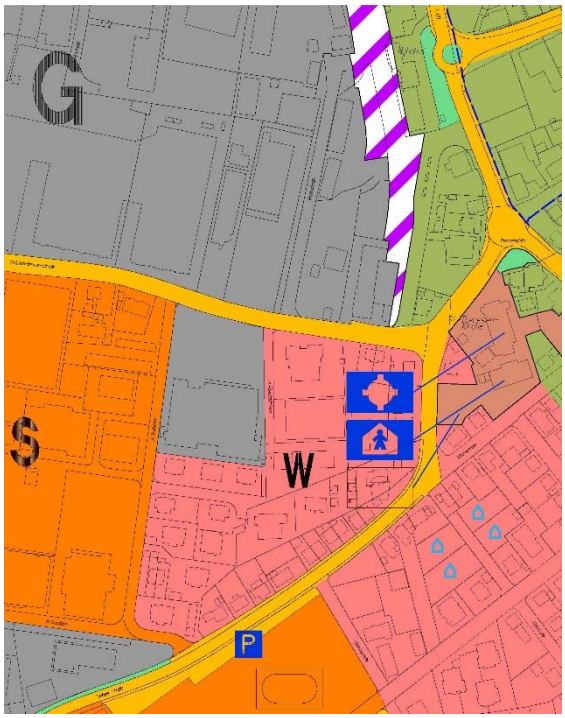
Geplante Neuausweisungen von Sonderbauflächen in Trossingen	
Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	**0,84 ha**
Ausweisung der geplanten Sonderbaufläche ab der Christian-Messner-Straße innerhalb einer bisher im FNP dargestellten bestehenden Gewerblichen Baufläche.	
Sonderbaufläche „Am Bogen“	**0,95 ha**
Ausweisung der geplanten Sonderbaufläche als potentieller Standort für ein Hotel, bisherige Darstellung einer Grünfläche nach § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.	
Summe	**1,79 ha**

Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“

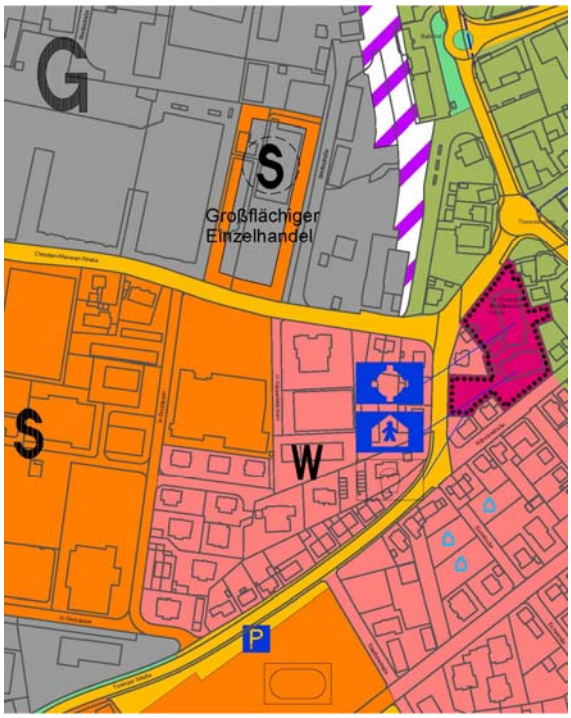
Der seit vielen Jahren an der *Christian-Messner-Straße* / *Breitestraße* ansässige Lebensmittelmarkt ist veraltet. Der Betreiber plant einen Neubau mit gleichzeitiger Modernisierung und einer Ausweitung der Verkaufsfläche. Innerhalb des bisherigen Gewerbegebietes entsteht dabei ein großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stadt Trossingen unterstützt das Vorhaben und wandelt deshalb im Rahmen des *Flächennutzungsplans 2037* die

benötigte Teilfläche von einer bisherigen bestehenden Gewerblichen Baufläche in eine geplante Sonderbaufläche *„Großflächiger Einzelhandel“* von 0,84 ha um.

Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

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

Sonderbaufläche „Am Bogen“

An einem Sonderstandort zwischen der K 5916 *Tuninger Straße* und der *Heinz-Mecherlein-Straße* soll eine Hotelanlage mit einem für den Bedarf angemessenen Bettenzahl entstehen. Dazu wurde eine Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO im *Flächennutzungsplan 2037* dargestellt.

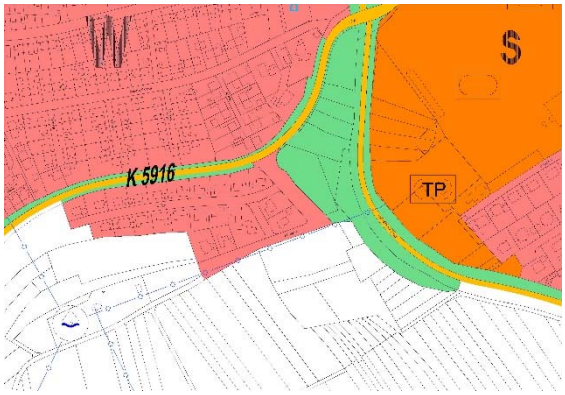
Die geplante Hotelanlage liegt verkehrsgünstig zwischen der *K 5916* und der Ortsumfahrung Richtung Schura, der *Heinz-Mecherlein-Straße*. Für Geschäftsleute ist die Nähe zum Gewerbestandort vorteilhaft. Der geplante Hotelbetrieb erweitert das bisher sehr geringe Angebot für Übernachtungsgäste in Trossingen.

Geeignete Alternativstandorte sind im Trossinger Innenstadtgebiet nicht gegeben.

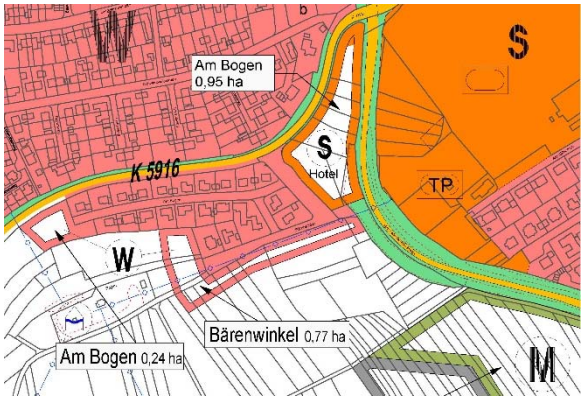
Die bisher im FNP 2037 dort dargestellte Grünfläche von 0,95 ha, landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet als Wiese, entfällt. Betroffen ist dabei auch eine kleine Teilfläche eines besonders geschützten Biotops. Es handelt sich um Gehölzstreifen entlang der *Heinz-Mecherlein-*

Straße. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG ist zu gegebener Zeit bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Geplante Sonderbaufläche „Am Bogen“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



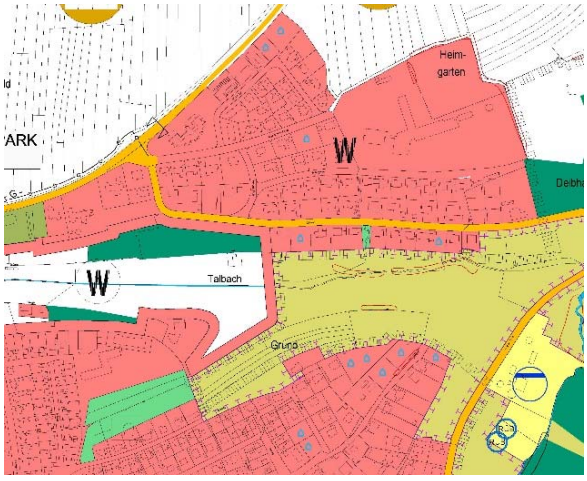
Flächennutzungsplan 2037

4.4.7. Sonstige kommunale Entwicklungsziele zu Sondergebieten in Trossingen

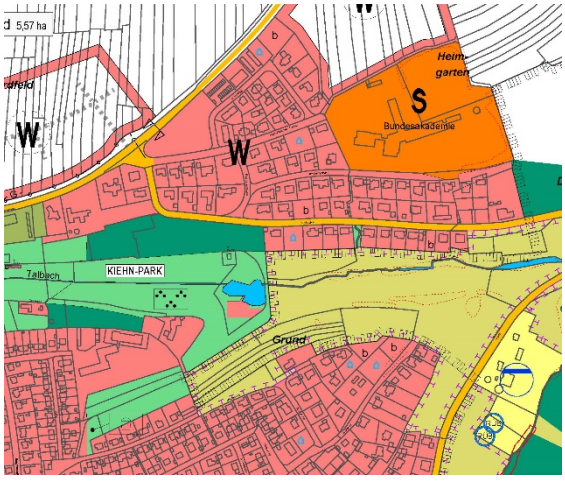
Sonderbaufläche „Bundesakademie“

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. Hier bedarf es einer bauplanungsrechtlichen Korrektur. Bedeutung, Nutzung und Eigenständigkeit der Bundesakademie erfordern hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Darstellung als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO. Die Zweckbestimmung der Akademie geht aus der Bezeichnung derselben hervor. Diese Korrektur wurde jetzt im *FNP 2037* auf der 3,83 ha großen Fläche der Bundesakademie vollzogen.

Sonderbauflächen “Bundesakademie“



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

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.

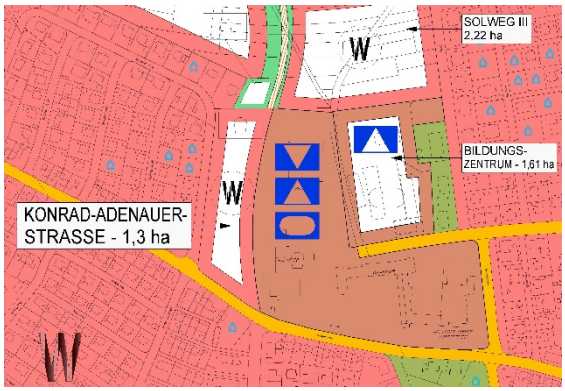
- Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Auswirkungen auf benachbarte geschützte Biotope
- Untersuchung des Deponiekörpers
- Problematische Entwässerung des Müllkörpers

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.

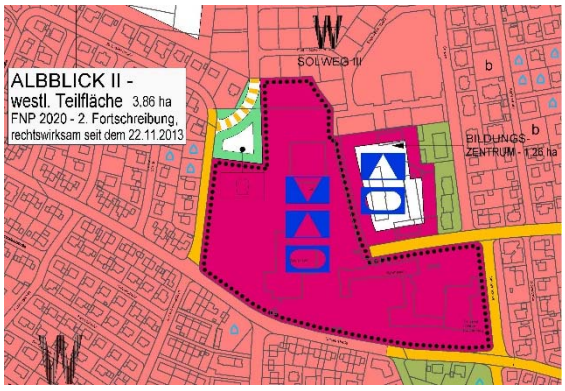
4.4.8. Neuausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf in Trossingen

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

Fläche für den Gemeinbedarf "Konrad-Adenauer-Straße"



BESTAND FNP 2020 - 2. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 2037

4.4.9. 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 anfallender Aushub im Bereich der bereits vorbelasteten Erddeponie *„Kleiner Heuberg"* deponiert werden. Deshalb wurde im *Flächennutzungsplan 2037* im Nordosten der Erddeponie eine kleine geplante Erweiterungsfläche von 0,82 ha dargestellt.

Laut Aussage der Höheren Raumordnungsbehörde grenzt der Erweiterungsbereich an einen Erholungs- und Bodenschutzwald an. Abgelagert wird ausschließlich Bodenmaterial von den Markungen Trossingen und Schura. Lärmbelästigungen durch die Anfuhr von Bodenmaterial und den Einbau in den Deponiekörper treten nur gelegentlich statt. Erhebliche negative Auswirkungen durch das Planvorhaben für den Erholungs- und Bodenschutzwald sind nicht zu erwarten.

Die Erddeponie *„Kleiner Heuberg"* liegt in einem Abstand von mindestens 100 m zu dem auf Markung Aldingen befindlichen, ca. 32,6 ha großen Landschaftsschutzgebiet *„Sommerschafweide mit Baum- und Heckenbeständen in den Gewanden Brühl und Menishalde".* Bereits die vorhergehende nördliche Erweiterung hatte keine nachteiligen Folgen für das Schutzgebiet. Alle abgeschlossenen Auffüllbereiche der Erddeponie wurden durch Aufforstungen und Kompensationsmaßnahme rekultiviert. Dies gilt auch für künftig abgeschlossene Deponiebereiche. Auffüllaktivitäten und Rekultivierungsmaßnahmen stehen dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen.

4.4.10.Redaktionelle Änderungen Trossingen im Flächennutzungsplan 2037

Stadt Trossingen	Plandarstellung

Wohnbaufläche Solweg III

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche, 2,22 ha; Fläche für den Gemeinbedarf „*Bildungszentrum*“ und weitere geplante Wohnbauflächen

FNP 2037: bestehende Wohnbaufläche

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 auch anpassen der geplanten Grünflächen in Zusammenhang mit der geplanten *Nordrandstraße*.

Gemischte Baufläche nordöstlich des Kreisverkehrs im Zuge der Bismarckstraße / Nordfeld

Anpassen und abgrenzen der geplanter und bestehenden Gemischte Baufläche an die Vermessung des Kreisverkehrsplatzes und der Nordrandstraße; Verkleinerung von 1.970 qm auf 1.787 qm.

Gewerbliche Baufläche „Steppach I“

Vollständige nachrichtliche Übernahme der gewerblichen Baugrundstücke und Erschließungsanlagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „*Steppach I*“ als bestehende Gewerbliche Bauflächen im *FNP 2037*.

Gewerbliche Baufläche „Steppach II“

Vollständige nachrichtliche Übernahme der gewerblichen Baugrundstücke und Erschließungsanlagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „*Steppach I*“ als bestehende Gewerbliche Bauflächen im *FNP 2037*.

Grünflächen an der Christian-Messner-Straße und der Adelbert-Haas-Straße

Anpassen der Grünflächen beiderseits der *Adelbert-Haas-Straße* an den Bebauungsplan „*Teufelsgurgel*“ und Anpassen der Grünflächen an der *Christian-Messner-Straße.*

Grünflächen am Eglishaldenweg bis zum Schützenhaus

Darstellung einer Grünfläche von 0,53 ha auf bisher nicht überplanter Fläche.

Grünfläche östlich der Plangebiete „Kesselsteige“ an der Heinz-Mecherlein-Straße

Änderung der bisher dargestellten Waldfläche von 1,03 ha in eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, da kein Wald im Sinne des LWaldG.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich „Löhle“

Änderung der bisher dargestellten Waldfläche an der L 429 in Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, da kein Wald im Sinne des LWaldG.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich „ Gaugersee / Löhle“

Änderung der bisher dargestellten Waldfläche westlich am Gaugersee in Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB da kein Wald im Sinne des LWaldG.

Landwirtschaftliche Hofstellen im Stadtteil Schura

Kennzeichnung von 2 innerörtlichen Hofstellen am *Eschweg* und *Im Winkel* und einer weiteren Hofstelle am *Breitwiesenweg*.

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 Bergbau-berechtigung 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 Leitungsachse). 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. Geländeniveauveränderungen 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 weniger als 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

- *„Schuppengebiet“* 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, das 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 Anbaubeschränkungszonen

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. Altlasten

Altlasten sind Ablagerungen und Altstandorte, von denen nach fachlicher Beurteilung durch die zuständigen Behörden eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit ausgeht. Die Durchführung einer flächendeckenden Erhebung beruht auf § 23 "Erfassung altlastverdächtiger Flächen" des Landesabfallgesetztes (LAbfG). Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB besteht für Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, eine Kennzeichnungspflicht im Flächennutzungsplan.

5.4.1. Altstandorte

Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen vormals ein Umgang mit gefährlichen, insbesondere wassergefährdenden Stoffen, stattfand, werden als Altstandorte bezeichnet.

5.4.2. Altablagerungen

Altablagerungen in Talheim		
Bezeichnung		**Objekt-Nr.**
AA	*„Vor Eberlen“;* Auffüllboden über Altablagerung	

Altablagerungen in Trossingen		
Bezeichnung		**Objekt-Nr.**
AA	ehemaliger Müllplatz *„Löhle“*; Aufschüttung mit Altablagerung	

Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster beantragen

aus: Homepage der Stadt Trossingen (z.T. geändert)

Zur Beurteilung eines Grundstückes können Auskünfte aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster erteilt werden.

Die Begriffe "Altlastverdächtige Flächen" und "Altlasten" beziehungsweise "Verdachtsflächen" und "schädliche Bodenveränderungen" bezeichnen:

- Altlasten: Altablagerungen und Altstandorte
- Altablagerungen: stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, zum Beispiel ehemalige Müllplätze
- Altstandorte: Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, besonders Grundstücke mit vorheriger gewerblicher oder industrieller Nutzung
- Altlastverdächtige Flächen: Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht
- Schädliche Bodenveränderungen: Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen
- Verdachtsflächen: Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht

Grundstücke von denen Gefahren ausgehen oder die mit Schadstoffen belastet sind, sind in Baden-Württemberg in den Bodenschutz- und Altlastenkatastern verzeichnet.

Die unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörden bei den Stadt- und Landkreisen führen die Bodenschutz- und Altlastenkataster.

5.5. Denkmalpflege

5.5.1. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung

Bei den nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Baudenkmalen genießt auch die Umgebung der Objekte Schutz.

5.5.2. Archäologische Kulturdenkmale

Archäologische Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte und des Mittelalters sind nach § 2 und 12 Denkmalschutzgesetz geschützten Bodendenkmale. In Einzelfällen tangieren diese Archäologischen Kulturdenkmale im FNP 2037 geplante Bauflächen oder liegen im näheren Umgebungsbereich dazu. Planungen in diesen Bauflächen sind möglichst frühzeitig mit dem *Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege - Dienstsitz Freiburg* abzustimmen. Die archäologischen Kulturdenkmale sind im FNP dargestellt.

Hinweis auf gesetzliche Verpflichtung zur Meldung archäologischer Funde

Das *Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege - Dienstsitz Freiburg* weist auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hin. Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Hinweis auf Regelungen bei archäologischen Funden

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 das *Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege - Dienstsitz Freiburg* mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollten Bauvorhaben archäologische Kulturdenkmale tangieren wird folgende Vorgehensweise vom Landesamt für Denkmalpflege angeregt:

- Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.
- Die archäologischen Voruntersuchungen bedürfen im Regelfall aufgrund ihrer Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben- und Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.
- Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen/Monate in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Von Bauvorhaben im Rahmen des FNP 2037 tangierte Archäologische Kulturdenkmale

Archäologische Kulturdenkmale in Trossingen			
Listen-Nr.	**Lage / Gewann**	**Bedeutung**	**betroffenes geplantes Baugebiet**
3	Langwiesen	Benachbart zum Plangebiet befindet sich das archäologische Kulturdenkmal Gemarkung Trossingen, Gewann „Langwiesen“ – Listen-Nr. 3: Grabhügelfeld der Hallstattzeit (um 850 v.Chr. –	LANGWIESEN

		um 450 v.Chr.). Einer der Hügel wurde 1963 ausgegraben, wobei zahlreiche Funde aus Keramik und Bronze geborgen wurden.	
15	Schindlinger	Die geplante Wohnbaufläche „Schindlinger“ liegt im Bereich einer zu prüfenden Fläche im Gewann „Schindlinger“ – Listen-Nr. 15, in der eine mittelalterliche Siedlung vorhanden sein könnte: mögliche Wüstung des Mittelalters (ca. 8. – 15. Jh.). Die Denkmalpflege muss das Areal durch Prospektionen untersuchen, um auf das hier vermutete Denkmal näher eingrenzen zu können.	SCHINDLINGER

6. Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz

6.1. Belange der Landwirtschaft

6.1.1. Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan

Neben der Berücksichtigung landwirtschaftlicher und anderer Interessen, ist die **Stadt Trossingen** gefordert den Bedarf an Wohnbauflächen für den aktuellen Planungszeitraum bis Ende 2037 im Flächennutzungsplan weitgehend sicher zu stellen. Dazu bedarf es hinreichender Ausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im *Flächennutzungsplan 2037*.

Eine Realisierung von Wohnbauflächen findet erst im Rahmen von Bebauungspläne statt. Betroffen von der Baureifmachung von Wohnbauflächen sind vor allem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe.

Zuletzt hat die Stadt Trossingen die Neuausweisung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen gegenüber dem ermittelten Flächenbedarf deutlich reduziert (siehe nachstehende Tabelle). Die schont landwirtschaftliche Flächen. Die Nordstadt stellt dabei ein vorrangiges Entwicklungsgebiet für die Stadt dar.

Verfahrensstand / gepl. Wohnbaufläche	Frühzeitige Beteiligung	Offenlage	aktuell geplante erneute Offenlage
W Bonnen	12,18 ha	7,53 ha	4,93 ha
W Unter dem Solweg	7,63 ha	3,02 ha	3,02 ha
W Nordfeld	9,75 ha	10,40 ha	5,57 ha
W Schindlinger	3,57 ha	4,62 ha	4,62 ha
W Westlich Eschachstraße	3,76 ha	3,76 ha	3,76 ha
W Südlich Auf Wangen	0,77 ha	0,87 ha	0,87 ha

Eine weitere Reduzierung von geplanten Wohnbauflächen ist nicht vertretbar, zumal die Stadt Trossingen im *FNP 2037* mit den Flächenausweisungen auf Markungen Trosssingen und Schura unter dem ermittelten Bedarfsansatz für Wohnbauflächen bleibt.

Die geplanten Gewerblichen Bauflächen beziffern sich in Trossingen aktuell auf 18,49 ha. Damit entschärft sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gegenüber der Frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung von Trossingen und Schura deutlich.

Die qualifizierten Altbebauungspläne *„Steppach I“* und *„Steppach II“* unterliegen im Rahmen des FNP 2037 einer Änderung der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung und der nachrichtlichen Darstellung der rechtskräftigen Geltungsbereiche und Festsetzungen auch im Flächennutzungsplan . Die geplanten Baugebiete „*Greut*“ und „*Steppach I, 1. Erweiterung*“ befinden sich bereits im Geltungsbereich der beiden qualifizierten Bebauungspläne *„Steppach I“* und *„Steppach II“*. Aufgrund der damaligen Ausweisung war jederzeit mit der

Umsetzung der Bebauungspläne zu rechnen. Für die bewirtschaftenden Landwirte der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen Bebauungspläne handelte es sich somit stets um Risikopachtflächen. Deshalb ist der Flächenverlust für die Landwirtschaft nicht zu berechnen.

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 zum Teil umgewidmet.

Das Landwirtschaftsamt 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.

Pachtflächenmanagement

Die Stadt Trossingen strebt eine Neuordnung der Vergabe städtischer landwirtschaftlicher Pachtflächen an. Gefördert werden sollen insbesondere landwirtschaftliche Betriebe, die von den Gebietsausweisungen im *FNP 2037* besonders betroffen sind.

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 Kunstdünger, 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 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 GmbH & Co. KG,* 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. Gemäß einem Urteil des OVG NRW (AZ: 10 B 1176/16.NE) ist die Überschreitung von Geruchsgrenzwerten gerade in ländlichen Gemeinden abwägungsrelevant. Die Geruchsimmissionswerte der GIRL sind nicht als absolute Grenzwerte und klar abgegrenzte Linie einzuhalten. Auch stellt die GIRL keine Rechtsnorm dar, sondern ist ein technisches Regelwerk. Legal verursachte Immissionen können die Schutzwürdigkeit von Wohnbebauung mindern, *„sofern sie nicht bereits die Grenze des schweren und unerträglichen Eingriffs überschreiten“*.

6.2. Belange der Forstwirtschaft

Ausführungen in den Stellungnahmen der Forstdirektion Freiburg, Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion, vom 22.10.2022, zu den geplanten Gewerblichen *Bauflächen „Teufelsgurgel - westliche Erweiterung“, „Teufelsgurgel - südliche Erweiterung“, „Steppach II - nordwestliche Erweiterung“* und *„Steppach II - südliche Erweiterung“* sind im Kapitel *4.6.4 Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Trossingen* ausgeführt.

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 mit 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 nur im jeweils angrenzenden Wald realisiert werden.

Forstrechtliches Verfahren zur Waldumwandlung

Für die konkrete Waldinanspruchnahme 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.

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 materiell-

rechtlichen 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 darauf 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 eine 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 bauliche 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.

6.2.2. Konzept der Stadt Trossingen zum forstrechtlichen Ausgleich

Bedarf an Waldinanspruchnahme

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Trossingen im Rahmen des FNP 2037 erfordert keine größeren Waldinanspruchnahmen für größere Gewerbegebiete. Bei den Flächendarstellungen für geplante Gewerbliche Bauflächen im FNP geht es allein um kleine Erweiterungsflächen für bereits ansässige Unternehmen.

geplante Gewerbliche Erweiterungsflächen	
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
Summe	**3,82 ha**

Gewerbliche Flächenreserven im Bestand

Aktuell verfügt die Stadt Trossingen nur noch über einen geringen Anteil an gewerblichen Reserveflächen in bestehenden Gewerbegebieten.

geplante Gewerbliche Reserveflächen		
Gewerbegebiet Steppach II		0,74 ha
		0,39 ha
an der Hirschweidenstraße		1,14 ha
	Summe	**2,27 ha**

Nachverdichtung im Bestand

Baugesuche der Unternehmen, die die vorstehend genannten gewerblichen Erweiterungsflächen benötigen, aber auch allgemein von anderen Betrieben, die eine Nachverdichtung oder höhere Gebäudehöhen beantragen, steht die Stadt Trossingen in der Regel sehr positiv gegenüber.

Standortalternativen

Die beiden Unternehmen, die die vier geplanten Erweiterungsflächen im Wald nachgefragt haben, besitzen am Trossinger Unternehmensstandort keine Alternativen für ihre künftigen Bauvorhaben bzw. Entwicklungsbereiche. Beide Betriebe stoßen ausschließlich an Waldflächen an.

Standortalternativen sind in Trossingen äußerst rar. Zudem müssten die Unternehmen sich dann auf zwei Betriebsstandorte verlagern, was in mehrerer Hinsicht unökonomisch und problembehaftet wäre.

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.

6.3.1. Schutzgebiete

Naturschutzgebiet „Lupfen“

Im Bereich des Zeugenberges „*Lupfen*“ wurde mit Datum der Verordnung vom 08.02.2024 ein neues Naturschutzgebiet „*Lupfen*“ ausgewiesen. Es umfasst den bewaldeten *Lupfenberg* und die offenen Flächen am Südrand in den Gewannen *Herrenösch, Oberflachter Äcker, Schildäcker* und *Hinteres Bessertal* sowie im Westen, einem sich nach Süden sich ziehenden Offenland. Das vorwiegende Offenland umfasst hier die Gewanne *Lupfenberger Wasen, Hagwiesen, Forchenwald, Schafäcker, Gretle, Baurenbub.*

Das Naturschutzgebiet umfasst laut Verordnung eine Fläche von 101 ha.

„Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist die Erhaltung, Sicherung und Entwicklung

1. eines naturnahen Waldgebietes auf der Kuppe des „Lupfen“ mit verschiedenen Waldgesellschaften, Altholzbeständen und wärmeliebenden Säumen;
2. einer überdurchschnittlich reich strukturierten Kulturlandschaft am Abhang des „Lupfen“ mit ausgedehnten Hecken, Feldgehölzen, Wiesen, Magerrasen und Wacholderheiden;
3. artenreicher Brutvogelgemeinschaften einer strukturreichen Kulturlandschaft sowie der im Gebiet vorkommenden Vogelarten nach Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung;
4. des Lebensraums für zahlreiche gefährdete, zum Teil vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für die Arten Spatelblättriges Greiskraut, Sumpf-Stendelwurz, Kurzflügelige Beißschrecke, Wachtel, Neuntöter und Bluthänfling;
5. eines Gebietes für die Erforschung aus wissenschaftlichen, erdnaturgeschichtlichen und landeskundlichen Gründen.“

Änderung des Landschaftsschutzgebietes „Lupfen“

Die vom neuen NSG „Lupfen“ überlagerten seitherigen Flächen des LSG „*Lupfen*“, Schutzgebietsnummer 3.27.071, wurden, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, im FNP 2037, an die Grenze des Naturschutzgebiet angepasst.

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.
  Vorstehende Handlungsempfehlungen wurden von der Stadt Trossingen bereits verschiedentlich berücksichtigt. So wurde beispielsweise der Bebauungsplan „Hirschweiden III“ geändert und dabei die zulässige Gebäudehöhe von 12 m auf 22 m angehoben. Dies wird auch bei künftigen Bebauungsplänen und bei Änderungen von Bebauungsplänen der Fall sein.
- 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.“

6.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

6.5.1. Erddeponie „Kleiner Heuberg“

Die Erddeponie „*Kleiner Heuberg*“ wurde zuletzt nach Norden erweitert. Im älteren südlichen Bereiche wurden Aufforstungen vorgenommen, so dass dieser Bereich auf Wunsch der Forstdirektion nunmehr als „*Flächen für den Wald*“ im FNP 2037 dargestellt wird.

Um den in Trossingen anhaltenden Bedarf zur Deponierung von Erdaushub ortsnah zu ermöglichen wurde im FNP 2037 im Nordosten der Erddeponie eine kleine geplante Erweiterungsfläche von 0,82 ha dargestellt. (*vgl. Kapitel 4.6.8. Neuausweisungen von Flächen für Aufschüttungen in Trossingen)*

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 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 von 2040 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 04.08.2022 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 Ausschluss 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, im 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 überwiegend 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 eingegangen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, den dazu verfassten Stellungahmen 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:

- Keine.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

7.4.2. Abwägung Offenlage

Zu den im Rahmen der Offenlage eingegangen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, den dazu verfasst Stellungahmen und Beschlüssen der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen siehe *Abwägungsentwurf vom 21.09.2023 (noch keine Beschlussfassung durch den GA)*

Zu folgenden Belangen wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen (nicht abschließende Aufstellung):

- **Belange der Forstwirtschaft** - Waldumwandlungserklärung - Waldabstand
- **Belange der Landwirtschaft** - Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen - Priorisierung von geplanten Wohnbauflächen und ggf. Reduzierung - Geruchsgutachten/Immissionskonflikte - agrarstrukturelle Belange - Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe - Summationseffekte - forstliche Ersatzmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Flächen - Naturschutz-, artenschutz- und forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen verschärfen die prekäre Lage für landwirtschaftliche Betriebe
- **Belange des Natur- und Umweltschutzes** - Flächeninanspruchnahme für Bauflächen - Summationswirkung - geschützte Biotope - Biotopverbund - FFH-Mähwiesen - Landschaftsplan
- **Belange der Wasserwirtschaft** - Grundwasserschutz und Wasserversorgung - Starkregenereignisse und -gefährdung - Bodenschutz - Schutzgut Fläche - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - Altlasten
- **Raumordnerische Belange** - Bevölkerungsprognosen StaLa - Methodik der Bedarfseinschätzung - Berechnungsmethode des Wohnbauflächenbedarfs - Zustrom von Asylbegehrenden und von Arbeitnehmer*innen aus EU-Staaten - Bauflächenausweisungen im FNP - Landwirtschaftliche Belange und Existenzgefährdungen von landwirtschaftlichen Betrieben - Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen für kleine Gemeinden - forstliche Belange - Sonderbauflächen
- **Regionalplanerische Belange** - Konzentration der Wohnbauentwicklung in Trossingen - Wanderungsgewinne bei nicht zentralen Orten - Flächenreduzierung - Eigenentwicklung nicht zentraler Orte - Bevölkerungsprognose StaLa
- **Belange der Gewerbeaufsicht** - Lärmeinwirkungen zwischen Gewerbe und Wohnen beachten - Geruchsimmissionen aus Biogasanlage

Nicht berücksichtigt wurden folgende öffentliche und private Belange:

- Keine.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

7.4.3. Abwägung erneute Offenlage

Zu den im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, den dazu verfasst Stellungahmen und Beschlüssen der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen siehe *Abwägungsentwurf vom .....*

Zu folgenden Belangen wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen (nicht abschließende Aufstellung):

- **Belange der Forstwirtschaft** - .....
- **Belange der Landwirtschaft** - .....
- **Belange des Natur- und Umweltschutzes** - .....

Belange der Wasserwirtschaft - .....

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