

Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

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

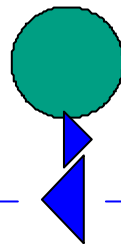
Flächennutzungsplan 2040

Begründung

Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



**Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Bestandteile des Flächennutzungsplans

Bestandteile und Anlagen des Flächennutzungsplans 2040 (**FNP 2040**) sind:

- **Flächennutzungsplan 2040 (zeichnerischer Teil) vom 10.07.2020**
- **Anlage 1 – Begründung zum FNP mit Umweltbericht mit Umweltprüfung (als gesonderter Teil der Begründung) und Planauszügen der Ergänzungs- und Änderungsbereiche vom 10.07.2020**

Verwendete Abkürzungen

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Fortschreibung des FNP 2040	6
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung	6
1.2.	Rechtliche Grundlagen.....	8
1.3.	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	8
1.4.	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	9
1.4.1.	Landesentwicklungsprogramm 2002	9
1.4.2.	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	9
1.4.3.	Umweltbericht zum FNP 2040	10
2.	Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung.....	11
2.1.	Vorwort	11
2.2.	Analyse der Bevölkerungsentwicklung.....	11
2.2.1.	Bevölkerungsstand	12
2.2.2.	Natürliche Bewegungen.....	13
2.2.3.	Wanderungen	13
2.2.4.	Bevölkerungszuwachs.....	14
2.2.5.	Belegungsdichte.....	15
2.3.	Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung im FNP bis 2040	15
2.3.1.	Natürliche Bewegungen.....	18
2.3.2.	Wanderungsbewegungen	19
3.	Wohnbauflächenbedarf bis 2040	22
3.1.	Allgemeine Hinweise zu Wohn- und Gemischten Bauflächen	22
3.1.1.	Wohnbaudichte	22
3.2.	Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs	23
3.2.1.	Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte	24
3.2.2.	Wohnungersatzbedarf	25
3.2.3.	Wohnraumbedarf durch Gewerbeansiedlungen	25
3.2.4.	Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen.....	26
3.2.5.	Berücksichtigung bestehender Wohnbauflächenpotentiale	27
3.3.	Wohnbauflächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden	28
3.3.1.	Wohnbauflächenbedarf Durchhausen.....	28
3.3.2.	Wohnbauflächenbedarf Gunningen	29
3.3.3.	Wohnbauflächenbedarf Talheim	30
3.3.4.	Wohnbauflächenbedarf Trossingen.....	31

4.	Neuausweisungen von Bauflächen im FNP 2040	33
4.1.	Bauflächenentwicklung Durchhausen	35
4.1.1.	Kommunale Entwicklungsziele	35
4.1.2.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen	36
4.1.3.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen	37
4.1.4.	Neuausweisung Sonderbauflächen.....	37
4.1.5.	Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2040.....	38
4.2.	Bauflächentwicklung in Gunningen.....	40
4.2.1.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Gunningen	40
4.2.2.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Gunningen	40
4.2.3.	Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2040.....	41
4.3.	Bauflächenentwicklung in Talheim	43
4.3.1.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Talheim	43
4.3.2.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Talheim	43
4.3.3.	Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2040.....	44
4.4.	Bauflächenentwicklung in Trossingen	46
4.4.1.	Kommunale Entwicklungsziele	46
4.4.2.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen	47
4.4.3.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen	48
4.4.4.	Neuausweisungen von Sonderbauflächen.....	48
4.4.5.	Redaktionelle Änderungen Trossingen im Flächennutzungsplan 2040	49
5.	Verfahren und Abwägung	51
5.1.	Einleitungsbeschluss	51
5.2.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	51
5.3.	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	51
5.4.	Abwägung.....	52
5.5.	Feststellungsbeschluss	52
5.6.	Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans	52

1. Erfordernis der Fortschreibung des FNP 2040

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 20.02.2009 rechtswirksam.

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

Mit der anstehenden Neubearbeitung und langfristigen Ausrichtung der vorbereitenden Bauleitplanung unter der Bezeichnung **Flächennutzungsplans 2040** beabsichtigt die VG Trossingen den zu erwartenden Bedarf an geplanten Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen bis zum Zieljahr 2040 im FNP darzustellen, dabei städtebauliche Korrekturen vorzunehmen und den FNP 2040 in verschiedenen Bereichen redaktionell an zwischenzeitlich rechtsverbindlich gewordene Bebauungspläne anzupassen. Den Aufstellungsbeschluss zum FNP 2040 fasste der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen am 29.07.2020 (**geplant**).

Die VG Trossingen beabsichtigt im Rahmen des Flächennutzungsplanes 2040, auf der Grundlage einer Bevölkerungsvorausberechnung zum Zieljahr 2040 hinreichend Wohnbauflächen für den zu erwartenden künftigen Bedarf bereit zu stellen. Weiterhin sollen für den gewerblichen Erweite-

rungsbedarf bereits angesiedelter Unternehmen sowie für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben im FNP 2040 Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich vornehmlich um solche gewerbliche Ansiedlungen, die für eine Ansiedlung im geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen II“ und „Neuen III“ tendenziell nicht in Betracht kommen, vor allem und Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit geringem bis mittleren Flächenbedarf.

Neben der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan 2040, befinden sich in der VG Trossingen vier Flächennutzungspläne nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) im Verfahren. Es handelt sich um folgende Verfahren:

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

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

FNP 2020 - 4. Fortschreibung Sonderbaufläche „Abfallzentrum Talheim“

Die Frühzeitige Beteiligung im FNP-Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde durchgeführt. Der Entwurf zur Offenlage wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.2020 (geplant) beschlossen.

Der Bebauungsplan befindet sich vom 10.07.2020 bis zum 01.09.2020 in der Offenlage.

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

Die Frühzeitige Beteiligung im FNP-Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde durchgeführt. Zum Bebauungsplan „Großwiesen II“ wurde ebenfalls die Frühzeitig Beteiligung durchgeführt. Der Entwurf zur Offenlage wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.2020 (geplant) beschlossen.

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

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

Der neue Standort des Lebensmittelmarktes wurde als geplante Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ in den Flächennutzungsplan 2040 aufgenommen. Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht eingeleitet worden.

Die geplanten Bauflächen der Parallelverfahren FNP 3., 4. und 5. Fortschreibung wurden im FNP 2040 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 und 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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
Baunutzungsverordnung - BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung - PlanzV	Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind bundeseinheitlich in der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), geregelt.

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.

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 **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 2040

Zum Flächennutzungsplan 2040 der VG Trossingen wird zur Offenlage ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt.

2. Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung

2.1. Vorwort

Ziel der Landesregierung ist eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden soll Vorrang haben und gestärkt werden. Diese Belebung und Stärkung des Innenbereichs liegt im originären Interesse der Kommunen. Die Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen verfolgen dieses grundlegende Ziel und unternehmen dazu erhebliche Anstrengungen. Viele Erfolge sind hier zu verzeichnen, stets handelt sich aber um Einzellösungen, bei denen individuelle Hindernisse, oftmals mit Beharrlichkeit und finanziellen Anreizen, überwunden werden müssen. Im Falle einer höheren Bauflächennachfrage kann über die Innenentwicklung nur ein Teilbedarf befriedigt werden.

Die vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur herausgegebenen Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB*“ vom 23.05.2013 greifen das Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf. Die Kriterien der für alle Städte und Gemeinden Baden-Württembergs gleichermaßen bestimmten Plausibilitätsprüfung wurden im aktuellen Flächennutzungsplanverfahren soweit möglich berücksichtigt. Daneben sind in der Vorbereitenden Bauleitplanung aber auch andere Vorgaben des Baugesetzbuches, wie die hervor gehobene Eigenverantwortlichkeit, die erforderliche Planung nach den Bedürfnissen der jeweiligen Gemeinde und die kommunale Selbstverwaltung im Allgemeinen zu beachten.

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

2.2. Analyse der Bevölkerungsentwicklung

Als Basiszeitraum zur Berechnung einer möglichst realitätsnahen Bevölkerungsentwicklung bis zum Zieljahr 2040 wurde dieser Begründung ein zehnjähriger Zeitraum vom 31.12.2009 bis zum 31.12.2019 zu Grunde gelegt. Die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung durch die zuwanderungsstarken Jahre nach der Wiedervereinigung sind bewusst nicht mehr einbezogen worden. Der Basiszeitraum sollte andererseits auch nicht zu kurz definiert sein, da die Statistiken in einzelnen Jahren deutliche Schwankungen zeigen.

Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung wurden die Regionaldaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - **StaLa** - zu Grunde gelegt. Die Datenreihen zeigen statistische Auffälligkeiten. Bis zum Jahr 2010 gab es eine Korrelation zwischen dem jeweiligen Bevölkerungstand und den Veränderungen aufgrund des Salden der natürlichen Bewegungen und der Wanderungen. Die Datenbasis bis 2010 beruht auf der Volkszählung von 1987. Ab dem Jahr 2011 kommt es zu Sprüngen 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.

Alle im Flächennutzungsplan zur Darstellung der natürlichen Entwicklungen, Wanderungsbewegungen, Abnahme der Belegungsdichte gelisteten Daten für den Basiszeitraums basieren auf Daten des Statistischen Landesamtes. Auf dieser statistischen Datengrundlage bauen gemeindebezogen und unter Berücksichtigung raumordnerischer Zielsetzungen sowie der allgemeinen Entwicklungstrends die Bevölkerungsprognosen im Flächennutzungsplan auf. Dabei ist es weder Ziel noch Aufgabe der Vorbereitenden Bauleitplanung punktgenaue Prognosen für den Bevölkerungsstand der Mitgliedsgemeinden im Zieljahr 2040 zu erstellen. Die Prognosen im FNP dienen allein 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).

2.2.1. Bevölkerungsstand

Der Bevölkerungsstand basiert auf Zahlen des StaLa, ab 2011 unter Berücksichtigung des **Zensus vom 09.05.2011**. Hier gibt es zum Teil erhebliche Abweichungen gegenüber einer statistischen Bevölkerungsfortschreibung, die die natürlichen Bewegungen (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) und Wanderungsbewegungen (Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen) berücksichtigt.

Einwohnerzahlen				
Gemeinde	31.12.2009	Bevölkerungs- fortschreibung zum 31.12.2019	Bevölkerungsstand (Zensus) zum 31.12.2019)*	Anteil in der VG zum 31.12.2019 in %)*
Durchhausen	914	977	1.004	5,1 %
Gunningen	700	757	750	3,8 %
Talheim	1.204	1.235	1.217	6,1 %
Trossingen mit Schura	15.309	17.337	16.856	85,0 %
VG Trossingen	18.127	20.306	19.827)*	100,00 %)*

)* ab 2011 Bevölkerung auf Basis des Zensus vom 09.05.2011

2.2.2. Natürliche Bewegungen

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

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

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

Entwicklung der Einwohnerzahl durch natürliche Bewegungen				
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2009 - 31.12.2019 - 10 Jahre -			
	Geburten	Sterbefälle	Saldo Einwohner	in % pro Jahr
Durchhausen	85	79	6	0,07 %
Gunningen	71	42	29	0,40 %
Talheim	92	94	-2	-0,01 %
Trossingen mit Schura	1.750	1.633	117	0,01 %
VG Trossingen	1.998	1.848	150	

Zahlen für 2019 liegen vom StaLa noch nicht vor, für 2019 wurde ein Durchschnittswert angesetzt.

2.2.3. Wanderungen

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

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

Entwicklung der Einwohnerzahl durch Wanderungen				
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2009 - 31.12.2019 - 10 Jahre -			
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo Einwohner	in % pro Jahr
Durchhausen	610	553	57	0,61 %
Gunningen	498	470	28	0,39 %
Talheim	741	708	33	0,27 %
Trossingen mit Schura	13.421	11.510	1.911	1,18 %
VG Trossingen	15.270	13.241	2.029	

Zahlen für 2019 liegen noch nicht vor, für 2019 wurde ein Durchschnittswert angesetzt.

2.2.4. Bevölkerungszuwachs

Entwicklung des Bevölkerungszuwachses)*						
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2009 - 31.12.2019 - 10 Jahre -					
	natürliche Bewegungen		Wanderungen		gesamt	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	6	0,07 %	57	0,61 %	63	0,68 %
Gunningen	29	0,40 %	28	0,39 %	57	0,79 %
Talheim	-2	-0,01 %	33	0,27 %	31	0,26 %
Trossingen mit Schura	117	0,01 %	1.911	1,18 %	2.028	1,19 %
VG Trossingen	150		2.029		2.179	

)* Die Berechnung der Einwohnerentwicklung basiert auf Daten zur Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes. Ab 2011 wurde mit den Bevölkerungsdaten auf Basis des Zensus vom 09.05.2011 gerechnet. Zu diesem Stichtag gab es mehr oder weniger große Sprünge in der Bevölkerungsfortschreibung.

2.2.5. Belegungsdichte

Entwicklung der Belegungsdichte				
Gemeinde	Personen pro Wohnung			Ab- (-) und Zunahme (+) der Belegungsdichte in % / J. im Basiszeitraum vom 31.12.2009 bis zum 31.12.2019
	31.12.2009	31.12.2014	31.12.2019	
Durchhausen	2,22	2,30	2,32	+0,41 %
Gunningen	2,44	2,41	2,37	-0,30 %
Talheim	2,32	2,17	2,15	-0,75 %
Trossingen mit Schura	2,14	2,15	2,21	+0,32 %

2.3. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung im FNP bis 2040

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

Zwei Wege stehen für eine Bevölkerungsprognose zum Zieljahr 2040 zur Verfügung.

Zum einen hat das Statistische Landesamt eine Prognose für das Zieljahr 2035 für alle Mitgliedsgemeinden erstellt. Diese Prognosen stellen jeweils Momentaufnahmen dar und unterliegen Anpassungen. So wird beispielsweise im Rahmen der *Regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante* für die Stadt Trossingen eine Einwohnerzahl zum 31.12.2035 von 17.205 Einwohnern prognostiziert. Bereits zum 31.12.2019 ergab sich aus der Bevölkerungsfortschreibung aber bereits rechnerisch eine Zahl von 17.335 Einwohnern in Trossingen. Unter Berücksichtigung der Korrekturen des StaLa auf Basis des Mikrozensus von 2011 sind es immerhin bereits 16.856 Einwohner. Allein die Wanderungsgewinne in Trossingen ergaben im 10-jährigen Basiszeitraum vom 31.12.2009 bis zum 31.12.2019 stattliche 1911 neue Mitbürger. Die Bevölkerungsprognose des StaLa stellt eine ungeeignete Grundlage für die Bevölkerungsermittlung im Planungshorizont bis zum 31.12.2040 und den damit verbundenen Wohnbauflächenbedarf dar.

Die Gemeinden sind aufgefordert, mit der Vorbereitenden Bauleitplanung einen Entwicklungsauftrag zu verfolgen, der auf einer möglichst realistischen Zukunftsprognose beruhen soll. Eine Zukunftsprognose für die VG Trossingen muss die hervorragende wirtschaftliche Lage im Landkreis Tuttlingen berücksichtigen, von der gerade auch die verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden im besonders leistungsstarken

westlichen Teil des Landkreises profitieren. Die wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich nicht allein im gewerblichen Sektor aus, sondern strahlt gleichermaßen auch auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Kleinen Gemeinden keine Wanderungsgewinne beizumessen, wie dies aus den MVI-Hinweisen grundsätzlich hervorgeht, ist für eine vorsorgende Bauleitplanung nicht sachgerecht. Dies zeigen seit langem die realen Wanderungsbewegungen im Basiszeitraum. Diese stringente Handhabung geht an der Realität vorbei und ist auch nicht im Sinne der Kommunen. Dagegen ist es möglich, dass es bis zum Zieljahr 2040 zu einer realen Abnahme der Bevölkerung aus natürlichen Bewegungen in der VG Trossingen kommen kann. In Durchhausen (+6 Einwohner) und in Gunningen (-1 Einw.) stagniert das Bevölkerungswachstum aus natürlichen Bewegungen aktuell. Umso wichtiger ist für diese Gemeinden ein moderater, kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs aus Zuwanderungen.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind stets von Unsicherheiten begleitet. Daher stellen die nachfolgenden Betrachtungen auch keine Prognosen im eigentlichen Sinne dar, sondern es handelt sich um Vorausberechnungen für eine Bevölkerungsentwicklung, die auf bestimmten Annahmen beruhen. Die Aufgabe der Flächennutzungsplanung besteht darin, unter Berücksichtigung einer hinreichenden Prognosesicherheit zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in den jeweiligen Gemeinden, die Bauflächenentwicklung vorzubereiten. Statistische Daten des Stala bieten für den Basiszeitraum vom 31.12.2009 bis zum 31.12.2019 dazu die Grundlage. Der Basiszeitraum und Prognosezeitraum werden bis zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans, aufgrund der ständigen Bevölkerungsfortschreibung des StaLa, kontinuierlich angepasst. Die Realisierung der im FNP ausgewiesenen Bauflächen hängt nicht in erster Linie von der Darstellung im Plan ab, sondern vorrangig vom Eintreten oder Nichteintreten des prognostizierten Bevölkerungswachstums.

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 stärker noch, ein hoher Zustrom von EU-Bürgern zu verzeichnen.

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

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Flächennutzungsplan erfolgt:

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

Methodisch der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ähnlich, jedoch gestützt auf spezifische gemeindebezogene Daten, wurden im FNP eigene Bevölkerungsrichtwerte für die einzelnen Mitgliedsgemeinden ermittelt. Grundlage der Berechnungen bildet ein zehnjähriger Basiszeitraum vom 31.12.2009 bis zum 31. 12. 2019. 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 2040 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, Wanderungsbewegungen, der Abnahme der Belegungsdichte usw. basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes. Die Statistiken des StaLa weisen einen Sprung im Jahr 2011 auf, da die **Einwohnerzahlen ab dort erstmals nach dem Zensus vom 09.05.2011** berechnet werden. Daraus ergeben sich **erhebliche Abweichungen gegenüber der Bevölkerungsfortschreibung** unter Berücksichtigung von Natürlichen Bewegungen (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) und von Wanderungsbewegungen (Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen). So liegt die Bevölkerungsfortschreibung zum Stichtag 31.12.2019 für die VG Trossingen 479 Einwohner höher als die Einwohnerzahlen zum gleichen Stichtag unter Berücksichtigung des Zensus vom 09.05.2011 (vgl. Kapitel 2.2.1 Bevölkerungsstand, Tab. Einwohnerzahlen).

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

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

Auf ortsbezogenen, statistischen Daten, unter Berücksichtigung raumordnerischer Zielsetzungen sowie der allgemeinen Entwicklungstrends, basieren die gemeindebezogenen Bevölkerungsprognosen im Flächennutzungsplan. Es ist weder Ziel noch Aufgabe der Vorbereitenden Bauleitplanung punktgenaue Prognosen für den Bevölkerungsstand der Mitgliedsgemeinden im Zieljahr 2040 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).

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 % im Jahr gab, lag dieser in Durchhausen mit 0,07 %/J. nur knapp im Plus, während es in Talheim im Basiszeitraum einen, wenn auch sehr geringen, negativen Saldo gab. Auch im Unterzentrum Trossingen gab es mit 0,01 % nur einen sehr geringen Geburtenüberschuss. Ziel der Gemeinden ist es, den Saldo der natürlichen Bewegungen dauerhaft positiv zu halten. Dem dienen strukturelle Maßnahmen, wie beispielsweise ein Angebot an attraktiven Bauplätzen, die durchaus im Innenbereich aktiviert oder geschaffen werden sollen, verbesserte Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und kulturelle Angebote.

Die Prognose im FNP geht für die VG Trossingen von einem leichten positiven Anstieg beim Saldo der natürlichen Bewegungen aus. Dieser Trend zeichnet sich im Basiszeitraum deutlich ab. Während die natürlichen Bewegungen in den Anfangsjahren des Basiszeitraums, vor allem in Trossingen, noch negative Werte zeigten, kam es etwa ab 2013 jährlich zu deutlichen Zugewinnen aus natürlichen Bewegungen. So wurde für die Mitgliedsgemeinden Gunningen, Durchhausen und Talheim in Sinne einer gleichwertigen Behandlung eine Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung aufgrund natürlicher Bewegungen bis zum Zieljahr 2040 von 0,20 % pro Jahr angesetzt.

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

Vorausberechnung der natürlichen Bewegungen				
Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus Natürlichen Bewegungen			
	Basiszeitraum 31.12.2009 - 31.12.2019 - 10 Jahre -		Prognose 31.12.2019 bis 31.12.2040 - 21 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	6	0,07 %	43	0,2 %
Gunningen	29	0,40 %	32	0,2 %
Talheim	-2	- 0,01 %	53	0,2 %
Trossingen mit Schura	117	0,01 %	563	0,2 %
VG Trossingen	150		691	

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

2.3.2. Wanderungsbewegungen

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

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Flächennutzungsplan 2040 kommt der raumordnerischen Zielsetzungen, wonach Wanderungsgewinne vorrangig den Orten mit zentralörtlicher Funktion beigemessen werden soll, weitgehend entgegen. Ungeachtet der realen Entwicklungssituation in den Mitgliedsgemeinden, wurden **dem Unterzentrum Trossingen prozentual die höchsten Wanderungsgewinne** beigemessen.

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

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

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

Im Basiszeitraum fällt das Ergebnis der Wanderungssalden in den Mitgliedsgemeinden recht unterschiedlich aus. Die drei kleineren Mitgliedsgemeinden konnten von einer positiven Saldo zwischen Zu- und Abwanderungsbewegungen (0,27 % bis 0,61 %/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 1,18 % pro Jahr. Allein in den 10 letzten Jahren wuchs die Stadt wuchs 12,5 % bzw. 1.911 Zuwanderer an. Einher ging die Entwicklung mit einer regen Bautätigkeit in den Gebieten „Solweg III“ und „Albblick I“.

Bei der Ermittlung von Prognosewerten für Wanderungsbewegungen bis 2040 wurden die raumordnerischen Einstufungen in zentrale Orte (Trossingen als Unterzentrum) und kleine Orte mit Eigenentwicklung (Durchhausen, Gunningen und Talheim) grundsätzlich berücksichtigt. Allerdings wurden im FNP auch den kleinen Gemeinden weiterhin Wanderungsgewinne beigemessen, denn diese bilden eine wichtige Grundlage für eine gesunde Bevölkerungsentwicklung. Zuwanderungen wirken einer Überalterung der Bevölkerung entgegen und sichern gerade auch den kleinen Kommunen den Erhalt ihrer Infrastruktur. Dies gilt umso mehr, sollte die Bevölkerungsentwicklung durch natürliche Bewegungen einen

geringen oder gar rückläufigen Verlauf nehmen. Vor allem konzentriert in Trossingen ist auch in den kommenden Jahren mit einem Zuzug von EU-Bürgern aus osteuropäischen Ländern zu rechnen.

Für das Unterzentrum Trossingen wurden die realen Wanderungsgewinne im Basiszeitraum von 1,18 % pro Jahr aufgrund des langen Prognosezeitraumes auf 1,10 %/J. leicht abgebremst. Damit wird Trossingen seiner zentralörtlichen Funktion weiterhin gerecht.

Bei den Prognosen der Wanderungsgewinne wurde bei den Mitgliedsgemeinden Gunningen und Talheim von einem in etwa zum Basiszeitraum gleichbleibenden Saldo von Zuzügen und Fortzügen ausgegangen. Der Gemeinde Durchhausen, die bereits im Basiszeitraum einen merklich höheren Zuwanderungsgewinn verbuchen konnte, wird auch für den Planungszeitraum ein etwas höherer Faktor bei den Zuzügen beigemessen. Eine künftig erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen in Durchhausen könnte auch in Zusammenhang mit dem Interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen III“ entstehen, dessen Standortgemeinde Durchhausen ist.

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.

Vorausberechnung der Wanderungsbewegungen				
Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus Wanderungsgewinnen			
	Basiszeitraum 31.12.2009 - 31.12.2019 - 10 Jahre -		Prognose 31. 12. 2019 bis 31. 12. 2040 - 21 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	57	0,61 %	111	0,50 %
Gunningen	28	0,39 %	49	0,30 %
Talheim	33	0,27 %	79	0,30 %
Trossingen mit Schura	1.911	1,18 %	3.316	1,10 %
VG Trossingen	2.029		3.555	

FNP-Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040				
Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus natürlichen Bewegungen und Wanderungen			
	Basiszeitraum 31.12.2009 - 31.12.2019 - 10 Jahre -		Prognose 31. 12. 2019 bis 31. 12. 2040 - 21 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Durchhausen	63	0,68 %	150	0,70 %
Gunningen	75	0,79 %	81	0,50 %
Talheim	31	0,26 %	133	0,50 %
Trossingen mit Schura	2.028	1,19 %	3.879	1,30 %
VG Trossingen	2.197		4.243	
	Bevölkerungsstand 31.12.2019			20.306
	prognostizierter Bevölkerungsstand 31.12.2040			24.549

3. Wohnbauflächenbedarf bis 2040

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

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

3.1. Allgemeine Hinweise zu Wohn- und Gemischten Bauflächen

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

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

Bis zum Zieljahr 2040 verfügen die Mitgliedsgemeinden noch über Reserven an geplanten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen. Diese sind bereits im FNP 2020 - 2. Fortschreibung rechtswirksam dargestellt. Reserveflächen ergeben sich auch aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit diese noch nicht oder in größeren Teilen nicht vollzogen sind.

Aufgrund der hinreichenden Reserveflächen, zum Teil durch eingeleitete Verfahren nach § 13 b BauGB, wurden Flächennutzungsplan 2040 **im Wesentlichen nur 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. Die Grundsätze der Bauleitplanung sehen jedoch, gestützt durch das Bodenschutzgesetz, einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor.

Entsprechend den Hinweisen des MVI „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB*“ vom 23.05.2013 **werden**

die raumordnerischen Orientierungswerte für Einwohnerdichten in den FNP übernommen, dort jedoch mit einem Abschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

Real wurden die vom MVI genannten raumordnerischen Orientierungswerte zu Einwohnerdichten in den bestehenden Wohnbauflächen der Mitgliedsgemeinden nicht erreicht und können auch in künftig zu entwickelnden Wohngebieten wohl nicht vollständig realisiert werden. Dies würde verdichtete Bauformen voraussetzen, für die in den Mitgliedsgemeinden nur ein bedingter Bedarf gesehen wird.

		Orientierungswerte nach MVI)1	Ansatz Flächennutzungsplan
Durchhausen	sonstige Gemeinden	50 E. / ha	45 E. / ha
Gunningen		50 E. / ha	45 E. / ha
Talheim		50 E. / ha	45 E. / ha
Trossingen mit Schura	Unterzentrum	70 E. / ha	65 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 und die vom StaLa erstellten niedrigeren Bevölkerungsprognosen bis 2035 modifiziert. Daraus ergibt sich für die Mitgliedsgemeinden die nachfolgende Bedarfsberechnung an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2040. Nicht einbezogen sind der Bedarf aus der weiteren Abnahme der Belegungsdichte und ein möglicherweise künftig erneut entstehender Sonderbedarf aus der Integration Asylberechtigter und ihres Familiennachzugs.

Wohnbauflächenbedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung			
- ohne Abnahme der Belegungsdichte und ohne Sonderbedarf -			
Gemeinde	Gesamtbedarf für Einwohner aus natürlichen Bewegungen und Wanderungen	Zielwerte Einwohnerdichte	Wohnbauflächenbedarf in ha
Durchhausen	154	45	3,42
Gunningen	81	45	1,8
Talheim	133	45	2,96
Trossingen mit Schura	3879	65	59,68
VG Trossingen	4.247		67,86

3.2.1. Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte

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

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

Für die Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen, die sich aus der Abnahme der Belegungsdichte errechnet, wird die Vorgabe des MVI angewandt.

Entsprechend den Hinweisen des MVI „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013 wird ein pauschaler Faktor von 0,3% angesetzt. Es handelt sich um eine fiktive Annahme, der Faktor nimmt keinen Bezug auf die realen Gegebenheiten in der VG Trossingen im Basiszeitraum. Da es sich um einen Berechnungsfaktor handelt, der landesweit und über alle Kommunen, unabhängig von ihrer Größe, Struktur und Lage, festgelegt wurde, ist eine belastbare Prognose für jede Mitgliedsgemeinde daraus kaum ableitbar. Um sich an die Ziele des MVI anzupassen, hat sich die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, trotz der gesehenen Defizite des vorgegebenen pauschalen Berechnungsverfahrens zur Abnahme der Belegungsdichte, entschieden, auf dieser Basis den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu ermitteln.

Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte			
Gemeinde	Belegungsdichte 31.12.2009	Belegungsdichte 31.12.2019	rechnerischer Bedarf in Einwohner im Planungszeitraum bis 31.12.2040 - Berechnung nach pauschaler MVI-Methode -
Durchhausen	2,22	2,32	62
Gunningen	2,44	2,37	48
Talheim	2,32	2,15	78
Trossingen mit Schura	2,14	2,21	1092
VG Trossingen			1279

3.2.2. Wohnungsersatzbedarf

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

Ein großflächiger Abriss von Wohnungen ist in den Mitgliedsgemeinden der VG Trossingen bis zum Zieljahr des FNP 2030 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 wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Tuttlingen führte in der jüngeren Vergangenheit zu mehr Beschäftigung und einer inzwischen sehr niedrigen Arbeitslosenquote. Deutschlandweit nimmt der Landkreis einen Spitzenplatz bei Wachstum und Beschäftigung ein. Daraus ergeben sich Impulse für positive Wanderungsgewinne, werden heimische Arbeitskräfte in der Region oder am Ort gehalten, siedeln sich junge Familien an.

Der sich in der Folge von Gewerbeansiedlungen und der betrieblichen Expansion vorhandener Betriebe ergebende Wohnbauflächenbedarf kann in den im FNP 2040 dargestellten geplanten Wohnbauflächen, den geplanten Gemischten Bauflächen sowie mit den Bestandsreserven an Wohnbauland und durch eine weitere Innenentwicklung in der Mitgliedsgemeinden gedeckt werden.

3.2.4. Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen

Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2040						
Gemeinde	Wohnungs- ersatzbedarf) ¹	Bedarf aus			Wohnbauflächenbedarf	
		Bevölkerungs- vorausberechnung 2040) ²	Abnahme der Belegungsdichte	Gesamtbedarf	Zielwert Einwohnerdichte	Bedarf gerundet
	für Einwohner	für Einwohner	für Einwohner	für Einwohner	Einwohner / ha	ha
Durchhausen		154	63	217	45	4,8
Gunningen		81	48	129	45	2,9
Talheim		133	78	211	45	4,7
Trossingen mit Schura		3.879	1.092	4.971	65	76,5
VG Trossingen		4.247	1.281	5.528		88,9

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

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

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

Begründungen zur Einzelflächenausweisung sind jeweils im Umweltbericht dargelegt.

3.2.5. Berücksichtigung bestehender Wohnbauflächenpotentiale

Zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Rahmen des FNP 2040 sind zunächst die bereits in der rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung enthaltenen geplanten Wohnbauflächen und geplanten Gemischte Bauflächen anzurechnen. Ferner sind Wohngebiete, Misch- und Dorfgebiete zu berücksichtigen, für die bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, soweit diese Gebiete noch nicht erschlossen und bebaut wurden oder in wesentlichen Bereichen noch unbebaut sind. Weiterhin werden Wohnbauflächen angerechnet, für die ein Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet worden ist, jedoch noch keine Rechtsverbindlichkeit besteht. Grundsätzlich sollen auch im Bestandsgebiet vorhandene einzelne Baulücken berücksichtigt werden.

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

Im Ergebnis stehen in den Mitgliedsgemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim aus bestehenden Wohnbauflächenpotentialen genügend Reserven bis zum Zieljahr 2040 zur Verfügung. Für das Unterzentrum Trossingen stehen zwar ebenfalls noch aus dem rechtswirksamen FNP 2002 - 2. Fortschreibung Flächenpotentiale bereit. Damit kann jedoch der für das Zieljahr 2040 ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen in Trossingen nicht gedeckt werden. Deshalb wurden im Flächennutzungsplan 2040 nach umfassenden Beratungen im Trossinger Gemeinderat weitere geplante Wohnbauflächen aufgenommen.

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

Erfassung der Baulücken

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

3.3. Wohnbauflächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden

3.3.1. Wohnbauflächenbedarf Durchhausen

Wohnbauflächenbedarf Durchhausen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale			
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen		4,80 ha	
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>			
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.		- 0,40 ha	
W Talstraße	0,40 ha		
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen		- 4,09 ha	
W Gehren	3,30 ha		Verfahren nach § 13 b BauGB, rechtsverbindlich
W Schlossgärten	0,79 ha		Verfahren nach § 13 b BauGB, Aufstellungsbeschluss
3. Baulücken		- 1,68 ha	
Baugebiet im Norden	ca. 6 Bauplätze	0,42 ha	Bauplatzgröße ca. 700 qm, nicht verfügbar
Breitwiesen	ca. 24 Bauplätze	1,68 ha	Bauplatzgröße ca. 700 qm, verfügbar;)1
Sonstige im Ortsgebiet	ca. 8 Bauplätze	0,56 ha	Bauplatzgröße ca. 700 qm, nicht verfügbar
Anrechenbare Flächenpotentiale in Durchhausen		- 6,17 ha	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2040		- 1,37 ha	
		Kein neuer Flächenbedarf.	

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

3.3.2. Wohnbauflächenbedarf Gunningen

Wohnbauflächenbedarf Gunningen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale			
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen		2,90 ha	
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>			
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.		- 2,95 ha	
W Obere Schecken	0,25 ha		
W Auf dem Brühl	1,00 ha		
W Brühl III	1,93 ha		
M Brühl III	0,67 ha	1,34 ha, Gemischte Baufläche zu 1/2	
M Am Lombach	0,10 ha	0,20 ha, M zu 1/2 Gemischte Baufläche zu 1/2	
M Nachtweide-Erweiterung	-1,00 ha	entfällt, ersetzt durch W Nachtweide-Erweiterung	
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen		- 4,49 ha	
W Stockäcker	1,17 ha	noch nicht erschlossen	
W Nachtweide-Erweiterung	3,32 ha	Verfahren nach § 13 b BauGB, Aufstellungsbeschluss	
3. Baulücken		- 0,21 ha	
W Obere Schecken	2 Bauplätze	1,16 ha	Bauplatzgröße ca. 800 qm
M Sonstiges Ortsgebiet	1 Bauplatz	0,05 ha	Bauplatzgröße ca. 1000 qm; M zu 1/2
Anrechenbare Flächenpotentiale in Gunningen		- 7,65 ha	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2040		- 4,75 ha Kein neuer Flächenbedarf.	

3.3.3. Wohnbauflächenbedarf Talheim

Wohnbauflächenbedarf Talheim unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale			
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen		4,70 ha	
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>			
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.		- 2,10 ha	
W Breite / Tiefental		2,10 ha	
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen		- 0,00 ha	
keine			
3. Baulücken		- 0,54 ha	verfügbar
In der Halde	9 Bauplätze	0,54 ha	Bauplatzgröße ca. 600 qm
In der Halde	1 Bauplatz	0,06 ha	Bauplatzgröße ca. 600 qm
Oberer Brühl	2 Bauplätze	0,10 ha	Bauplatzgröße ca. 500 qm
Reifenbergstraße	2 Bauplätze	0,20 ha	Bauplatzgröße ca. 1000 qm
Sonstige im Ortsgebiet	ca. 6 Bauplätze	0,36 ha	Bauplatzgröße ca. 600 qm, nicht verfügbar
Anrechenbare Flächenpotentiale in Talheim		- 2,64 ha	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2040		2,06 ha	

3.3.4. Wohnbauflächenbedarf Trossingen

Wohnbauflächenbedarf Trossingen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale			
Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen		76,50 ha	
<u>abzuziehende Flächenpotentiale</u>			
1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreib.		- 10,77 ha	
<u>Trossingen</u>		9,67 ha	
W Albblick II - westliche TFI.		3,86 ha	
W Albblick II - östliche TFI.		5,81 ha	
W Solweg III			2,2 ha, bebaut
W Konrad-Adenauer-Straße			1,3 ha, Umwandlung in Fläche für den Gemeinbedarf
W Kiehn-Park			ca. 5 ha, Umwandlung in Parkanlage
<u>Stadtteil Schura</u>		1,10 ha	
W Brühl IV		0,60 ha	
W Wetteäckerweg		0,50 ha	
2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen		- 0,00 ha	
keine			
3. Baulücken		- 13,00 ha	
<u>Trossingen</u>			
WA Albblick I - 1. Teilfläche	ca. 81 Bauplätze	4,46 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm, verfügbar wird überprüft
WA Solweg III	ca. 2 Bauplätze	0,11 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm, verfügbar wird überprüft
WA Gebiet nördl. Litschlestraße	ca. 24 Bauplätze	1,32 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm, verfügbar wird überprüft
WA Gebiet nördlich Auf Wangen	ca. 5 Bauplätze	0,28 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm, verfügbar wird überprüft
WA Gebiet nördlich In Steppach	ca. 12 Bauplätze	0,66 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm, verfügbar wird überprüft

WA sonstiges Stadtgebiet	ca. 56 Bauplätze	3,08 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm, verfügbar wird überprüft
MI in Trossingen	ca. 7 Bauplätze M zu 1/2	0,19 ha	Bauplatzgröße ca. 550 qm, verfügbar wird überprüft
<u>Stadtteil Schura</u>			
WA im Norden	ca. 28 Bauplätze	1,82 ha	Bauplatzgröße ca. 650 qm, verfügbar wird überprüft
WA im Osten	ca. 11 Bauplätze	0,72 ha	Bauplatzgröße ca. 650 qm, verfügbar wird überprüft
WA im Süden	ca. 4 Bauplätze	0,26 ha	Bauplatzgröße ca. 650 qm, verfügbar wird überprüft
MI in Schura	ca. 4 Bauplätze M zu 1/2	0,13 ha	Bauplatzgröße ca. 650 qm, verfügbar wird überprüft
Anrechenbare Flächenpotentiale in Trossingen		- 23,77 ha	
Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2040		52,73 ha	

4. Neuausweisungen von Bauflächen im FNP 2040

Inhaltliche Ausführungen zu den geplanten Neuausweisungen von Bauflächen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2040 sind in den **im Umweltbericht enthaltenen Steckbriefen** dargelegt.

Allgemeine Standortkriterien

Als grundlegende Abwägungs- und Bewertungshilfe zur Darstellung geplanter Bauflächen im FNP fand die 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 z. B. die Verfügbarkeit von Flächen, waren bei der Standortsuche zukünftiger Entwicklungsflächen zu berücksichtigen. In die Abwägung flossen die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Eingaben der Bürger ein.

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

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

Allgemeine Empfehlungen zur Baulandentwicklung

Massenausgleich

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

Verkehrstechnische Anbindung von geplanten Baugebieten

Hinsichtlich der verkehrstechnischen Anbindung von geplanten Baugebieten außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Straßenbaubehörde empfohlen.

4.1. Bauflächenentwicklung Durchhausen

4.1.1. Kommunale Entwicklungsziele

Wohnen in Durchhausen

In das Verfahren Flächennutzungsplan 2040 wurden von Seiten der Gemeinde Durchhausen keine Ergänzungs- und Änderungsvorhaben zu Wohnbauflächen eingebracht. Mit der rechtsverbindlichen gewordenen Wohnbaufläche „Geren“ und der im Verfahren nach § 13b BauGB befindlichen geplanten Wohnbaufläche „Schlossgärten“ verfügt die Gemeinde bis zum Zieljahr 2040 über ein hinreichend großes Wohnbauflächenpotential.

Als Standortgemeinde des in Planung befindlichen Interkommunalen Gewerbegebietes „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.

Der Bestand an Baulücken wurde überprüft und angepasst.

Gewerbe in Durchhausen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung hat die Mitgliedsgemeinde Durchhausen nur das Gebiet „Eglisau“ im Osten des Ortes als geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt. Neuere Überlegungen zielen jedoch auf eine gewerbliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes „Großwiesen“ im Westen des Ortes ab. Dort besteht ein großer Handlungsbedarf weil ein im Gewerbegebiet „Großwiesen“ ansässiges Unternehmen konkrete betriebliche Erweiterungsabsichten am Unternehmensstandort verfolgt und diese nur durch eine Entwicklung nach Westen möglich ist.

Die Gemeinderat Durchhausen hat aus Anlass der Expansionspläne des Unternehmens bereits in seiner Sitzung am 10.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großwiesen II“ gefasst. Dazu hat die VG Trossingen den *FNP 2020 - 5. Fortschreibung „Gewerbliche Baufläche Großwiesen II“*, Gem. Durchhausen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ins Verfahren gegeben. Die Frühzeitige Beteiligung im FNP-Verfahren wurde bereits durchgeführt.

Begründung des Bedarfs

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

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

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 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 Betriebszusammenführung 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 geplante Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan aufgenommen. Die damalige Standortentscheidung möchte die Gemeinde nun im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus städtebaulichen Gründen revidierten.

Eine städtebaulich und verkehrlich weitaus günstigere Gewerbeentwicklung als ein zweiter Gewerbebestandort mit dem Gebiet „Eglisau“ im Osten der Ortslage stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Großwiesen“ nach Westen dar. Dazu wurde im Flächennutzungsplan 2020 - 5. Fortschreibung eine Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“ mit der Fläche von 3,57 ha gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Im Gegenzug soll die nahezu flächengleiche rechtswirksame Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ mit einer Fläche von 3,66 ha aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt und aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

4.1.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen in Durchhausen	
Keine	0,00 ha
Summen	0,00 ha
abzgl. ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen zum Zieljahr 2040	4,80 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen	4,80 ha
davon abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.1	-6,17 ha
Saldo	-1,37 ha

4.1.3. 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	
G Eglisau (wird aufgehoben)	-3,60 ha
Aufhebung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche „Eglisau“.	
Summen	-0,03 ha

4.1.4. Neuausweisung Sonderbauflächen

Geplante Sonderbauflächen in Durchhausen		
Bezeichnung	Übernahme aus FNP 2020 - 2. Fortschreibung	Übernahme und Neuausweisung FNP 2040
S Schuppengebiet	2,10 ha	2,10 ha
S Lebensmittelmarkt		0,65 ha
S Pferdehof		2,48 ha
Summen	2,10 ha	5,23 ha

Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“

In der Gemeinde Durchhausen befindet sich heute kein Lebensmittelgeschäft. Bürgerinnen und Bürger müssen zur Versorgung mit Lebensmitteln in die Umlandgemeinden fahren. Dies geschieht üblicherweise mit dem Auto. Insofern besteht per se in Durchhausen ein wiederkehrender, häufiger und großer Bedarf, die Grundversorgung mit Lebensmitteln künftig am Ort tätigen zu können.

In der jüngeren Vergangenheit stieg die Einwohnerzahl von Durchhausen nahezu kontinuierlich an. Von 870 Einwohner im Jahr 2000 ist die Zahl bis zum Jahresende 2019 auf 1004 Einwohner angewachsen, eine Zunahme um rd. 15,5 %. 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 Nachfragerwirkung auf den Wohnungsmarkt in Durchhausen entfalten.

Die VG Trossingen unterstützt die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in ihrer Mitgliedsgemeinde Durchhausen. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 19.12.2019 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan 2020 punktuell und im beschleunigten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung, fortzuschreiben. Der *Flächennutzungsplan 2020 - 6. Fortschreibung „Lebensmittelmarkt“*, Gem. Durchhausen ging mit einem Standort nordöstlich des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der L 432 / K 5915 in die Frühzeitige Beteiligung. Weitere Planungsüberlegungen und Verhandlungen mit dem Investor führten im Laufe des Frühjahrs 2020 zur Entscheidung, den geplanten Marktstandort auf ein Flurstück südwestlich des Kreisverkehrsplatzes zu verlegen bzw. vorzusehen.

Da die Vorbereitungen für den neuen Flächennutzungsplan 2040 zwischenzeitlich weit fortgeschritten sind und der Plan kurzfristig ins Verfahren gehen soll, wurde hinsichtlich des Lebensmittelmarktes beschlossen, den neuen Standort im FNP 2040 darzustellen. Auf eine Weiterführung des *FNP 2020 - 6. Fortschreibung „Lebensmittelmarkt“* wird deshalb verzichtet.

Sonderbaufläche „Pferdehof“

Auf dem 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 der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Dem stimmte der Gemeinderat Durchhausen in seiner Sitzung am 02.10.2018 zu.

Im Rahmen des Flächennutzungsplans 2040 wird nun eine 2,48 ha große geplante Sonderbaufläche „Pferdehof“ dargestellt. Die seitherige Darstellung als Haus im Außenbereich entfällt.

4.1.5. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2040

Gemeinde Durchhausen	Plandarstellung
Flächennutzungsplan 2020 - 3. Fortschreibung „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“	
<i>Nachrichtliche Übernahme der Darstellung aus dem im Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) befindlichen Flächennutzungsplan 2020 - 3. Fortschreibung „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“</i>	
Flächennutzungsplan 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“, Gem. Durchhausen“.	
<i>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 2040: geplante Gewerbliche Baufläche</i>	
<i>Nachrichtliche Übernahme der Darstellung aus dem im Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) befindlichen Flächennutzungsplan 2020 - 5. Fortschreibung Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“, Gem. Durchhausen“.</i>	

Geplante Gewerbliche Baufläche „Eglisau“.

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: geplante Gewerbliche Baufläche

FNP 2040: Landwirtschaftliche Fläche; bestehende Gemischte Baufläche auf Flst.-Nr. 223/1

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

Bebauungsplan „Geren“

Nachrichtliche Übernahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 13b BauGB „Geren“ als bestehende Wohnbaufläche. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 10.04.2019 im Amtsblatt am 11.04.2019.

Bebauungsplan „Schlossgärten“

Nachrichtliche Übernahme des Bebauungsplans nach § 13b BauGB „Schlossgärten“ als geplante Wohnbaufläche. Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2019.

Sonderbaufläche „Pferdehof“

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

FNP 2040: 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 2040: bestehende Gemischte Baufläche.

Das Grundstück wird bereits seit langem gewerblich genutzt.

4.2. Baufächentwicklung in Gunningen

4.2.1. Neuausweisungen von Wohnbaufächern in Gunningen

Geplante Neuausweisungen von Wohnbaufächern und Gemischen Baufächern in Gunningen	
W Stockäcker Erweiterung	1,10 ha
M Hürstenweg, 0,5 ha zu 1/2	0,25 ha
Summen	1,35 ha
ermittelter Bedarf an Wohnbaufächern zum Zieljahr 2040	2,90 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbaufächern	1,55 ha
davon abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.2	-7,65 ha
Saldo	-6,10 ha

4.2.2. Neuausweisungen von Gewerblichen Baufächern in Gunningen

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Baufächern in Gunningen	
M Autohaus 0,58 ha	0,15 ha
Erweiterung der rechtswirksamen Gemischen Baufäche um 0,15 ha; zweckgebundene Fläche für das Autohaus (keine Ausweisung als Gewerbliche Baufäche!)	
Summen	0,15 ha

4.2.3. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2040

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

Bebauungsplan „Nachtweide-Erweiterung“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche, geplante Gemischte Baufläche und Grünfläche

FNP 2040: geplante Wohnbaufläche

Nachrichtliche Übernahme des Bebauungsplans nach § 13b BauGB „Nachtweide-Erweiterung“ gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2019.

Dadurch Wegfall der seither enthaltenen geplanten Gemischten Baufläche „Nachtweide-Erweiterung“ mit einer Fläche von 1,05 ha.

Weiterhin Reduzierung der im rechtswirksamen FNP 2020 - 2. Fortschreibung seither enthaltenen Grünfläche am Sportplatz um 0,54 ha.

Wohn- und Mischgebiet „Brühl III“

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

FNP 2040: bestehende Wohnbaufläche, bestehende Gemischte Baufläche

Darstellen der bisher geplanten Wohnbaufläche und geplanten Gemischten Baufläche jeweils als Bestand, entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brühl III“.

„Brühl - Erweiterung 2. Teil

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: bestehende Wohnbaufläche

FNP 2040: 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 2040: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“

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

Flst.-Nr. 1119

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

„Baulücke“ an der Kreuzstraße

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: bestehende Wohnbaufläche

FNP 2040: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“

F1st.-Nr. 1169/2 wird aus der bestehenden Wohnbaufläche herausgenommen und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Baulücke entfällt.

4.3. Bauflächenentwicklung in Talheim

4.3.1. Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Talheim

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen in Talheim	
W Faugelen II	4,95 ha
W Hanfgärten	0,22 ha
Summen	5,17 ha
abzgl. ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen zum Zieljahr 2040	4,70 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen	-0,47 ha
davon abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gemäß Tab. 3.3.3	-2,64 ha
Saldo	-3,11 ha

4.3.2. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Talheim

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

4.3.3. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan 2040

Gemeinde Talheim	Plandarstellung
-------------------------	------------------------

Wohnbebauung auf Flst.-Nr. 172

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

FNP 2040: geplante Wohnbaufläche

Aufnahme einer geplanten Wohnbaufläche für ein Wohngebäude auf Restfläche von Flst.-Nr. 172 als Abrundung, Gewinn vor dem Winkel, ca. 655 qm

Wohnbaufläche „Hanfgärten“

FNP 2020- 2. Fortschreibung: Landwirtschaftliche Fläche

FNP 2040: geplante Wohnbaufläche, 0,23 ha

Geplante Wohnbaufläche über die Flst.-Nrn. 451, 452, 453, 481 und 480 (Weg) Teilfläche; Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) in Verbindung mit Sanierungsbereich „Vogtenstraße / Hanfstraße“, dieser ca. 0,67 ha.

Sonderbaufläche „Abfallzentrum Talheim“

Nachrichtliche Übernahme der Darstellung aus dem im Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) befindlichen Flächennutzungsplan 2020 - 4. Fortschreibung Sonderbaufläche Abfallzentrum Talheim“.

Sonderbauflächen Schuppegebiete „Niedere Wiesen“ und „Vor Eberlen“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: geplante Sonderbauflächen

FNP 2040: bestehende Sonderbaufläche

Nachrichtliche Übernahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schuppegebiete ‚Niedere Wiesen‘ und ‚Vor Eberlen‘“ als bestehende Sonderbauflächen.

Sonderbaufläche „Reiterhof“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: Landwirtschaftlicher Betrieb / Hofstelle

FNP 2040: bestehende Sonderbaufläche „Reiterhof“

Nachrichtliche Übernahme der bisherigen Hofstelle „Haldenhof“ mit Reithallen und Reiteinrichtungen als Sonderbaufläche "Reiterhof"

Auf den Flst.-Nrn. 994 und 995 in der Gemeinde Talheim hat sich die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in den letzten Jahren zu einem großen Reiterhof entwickelt. Anlässlich einer größeren Baumaßnahme mit weiterer Reithalle hat die Baurechtsbehörde aus baurechtlichen Gründen eine Aufnahme des Flurstücks als geplante Sonderbaufläche „Reiterhof“ im Rahmen der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefordert. Dem

stimmte die Gemeinde Talheim zu, sodass eine weitere Betriebsentwicklung auf Grundlage einer dann erforderlichen Bauleitplanung möglich ist.

Im Rahmen des Flächennutzungsplans 2040 wird nun eine 4,67 ha große bestehende Sonderbaufläche „Reiterhof“ dargestellt. Die seitherige Darstellung als landwirtschaftliche Hofstelle entfällt.

Änderung Gemischte Baufläche in Gewerbliche Baufläche bei Heidengasse

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: bestehende Gemischte Baufläche;

FNP 2040: bestehende Gewerbliche Baufläche

Palettenwerk - auf Flst.-Nr. 182 und 178 (Heidengasse), beide teilweise, Änderung der bestehenden Gemischte Baufläche in eine bestehende Gewerbliche Baufläche unter Einbeziehung der Heidengasse; Anlass: geplante Verlegung des Palettenwerks von Tuningen nach Talheim, ca. 0,80 ha

Gemischte Baufläche „Neuer Bauhof“

geplante Gemischte Baufläche „neuer Bauhof“, ca. 0,125 ha; Ausweisung in Verbindung mit dem Sanierungsbereich „Feuerwehr / Bauhof“, dieser umfasste bisher 0,24 ha bestehende Gemischte Baufläche. Reduzierung einer bestehenden Grünfläche am Talbach von 20716 qm auf 19463

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.

Zwar verfügt die Stadt bei den im rechtswirksam FNP 2020 - 2. Fortschreibung dargestellten geplanten Wohnbauflächen noch über einige Reserven, jedoch reicht das verbliebene Potential für den bewusst langfristig gewählten Zielhorizont bis 2040 bei weitem nicht aus, und die zu erwartende künftige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnungen befriedigen zu können. Der Gemeinderat hat sich daher entschlossen, auf der gesamten Markung Trossingen und im Stadtteil Schura, die an den Siedlungsbereich räumlich anschließende Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauflächen und / oder als Gemischte Bauflächen untersuchen zu lassen. In der Expertise wurden sowohl eine städtebauliche als auch eine landschaftsplanerische Eignungsprüfung vorgenommen. Mit dem vorläufigen Ergebnis dieser Expertise befasste sich der Gemeinderat in mehreren Sitzungen und im Rahmen einer Klausurtagung sehr intensiv. Im Ergebnis einer umfassenden Diskussion beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.07.2020 dem Gemeinsamen Ausschuss die im FNP-Entwurf vom 10.07.2020 dargestellten Wohnbauflächen und Gemischte Baufläche zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Gewerbe in Trossingen

Für die Nachfrage nach großflächigen Gewerbegrundstücken stehen der Stadt Trossingen in einem Gemeinschaftsprojekt mit der Gemeinde Durchhausen noch Flächen im **Interkommunalen Gewerbegebiet „Neuen“** (Neuen II) zur Verfügung. Aufgrund der Nachfrage und einer verkehrsgünstigen Lage entwickeln die Kommunen derzeit, angrenzend an das bestehende IKG „Neuen“, eine ca. 23 ha umfassende Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplans **„Interkommunales Gewerbegebiet „Neuen III“**. 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.

Neben der Bereitstellung von großen Flächeneinheiten zur die Ansiedlung großer und flächenintensiver Unternehmen benötigt die Stadt Trossingen dringend im Umfeld städtischer Gewerbegebiete weitere Entwicklungsflächen. Die im FNP 2040 dargestellten geplanten Gewerblichen Bauflächen stellen vielfach Erweiterungsflächen für bereits bestehende Betriebe mit aktuellem betrieblichen Entwicklungsbedarf dar, so zum Beispiel Erweiterungen im Umfeld der Gewerbegebiete „Teufelsgurgel“, „Steppach II“ und „Hirschweiden II“. Für Neuansiedlungen von Unternehmen mit kleinerem oder mittlerem Flächenbedarf sowie für Betriebsauslagerungen sollen die Entwicklungsflächen „Greut“ und „Steinen“ dienen.

4.4.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen

Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen in Trossingen mit Stadtteil Schura			
Wohnbauflächen in Trossingen		in ha	38,67 ha
W Unter dem Solweg		7,63	
W Bonnen		12,18	
W Westlich Eschachstraße		3,76	
W Südlich Auf Wangen		0,77	
W Nordfeld		9,75	
W Schindlinger		3,57	
W Am Bogen		1,01	
Wohnbauflächen in Schura		in ha	9,60 ha
W Hohenbergstraße		0,39	
W Brühl V		5,33	
W Rämlesbühl		3,88	
Gemischte Bauflächen in Trossingen		anrechenbar zu ½ in ha	6,41 ha
M Langwiesen	4,96	2,48	
M Grubäcker	1,69	0,85	
M Am Bogen	0,95	Sonderfläche, kein Wohnen	
M Kesselsteige	6,16	3,08	
Gemischte Bauflächen in Schura		anrechenbar zu ½ in ha	0,71 ha
M Am Ziegelweg	1,41	0,71	
Summen			55,39 ha

abzgl. ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen zum Zieljahr 2040	76,50 ha
Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen	21,11 ha
davon abzuziehende bestehende Flächenpotentiale gem. Tabelle 4.2.10	-24,54 ha
Saldo	-3,43 ha

4.4.3. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Trossingen	
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
Greut	3,59 ha
Hirschweiden II - westliche Ergänzung	0,19 ha
Hirschweiden II - westliche Teilfläche	0,93 ha
Steinen	5,22 ha
Summen	13,75 ha

4.4.4. Neuausweisungen von Sonderbauflächen

Geplante Neuausweisungen von Sonderbauflächen in Trossingen	
Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	0,84 ha
Ausweisung der geplanten Sonderbaufläche ab der Christian-Messner-Straße innerhalb einer bestehenden Gewerblichen Baufläche.	
Summe	0,84 ha

4.4.5. Redaktionelle Änderungen Trossingen im Flächennutzungsplan 2040

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 2040: 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 Verkleinerungen der geplanten Wohnbauflächen Albblick II - östl. Teilfläche von 5,6 ha auf 5,3 ha und Albblick II - westl. Teilfläche von 4,5 ha auf 3,8 ha; dadurch Anpassen der geplanten Grünflächen in Zusammenhang mit der geplanten Nordrandstraße.

Parkanlage Kiehn-Park

*FNP 2020 - 2. Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche „Kiehn-Park“
FNP 2040: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage*

Die im rechtswirksamen FNP 2020 dargestellte geplante Wohnbaufläche „Kiehn-Park“, mit 8,1 ha, darunter auch Waldflächen, soll nicht weiterverfolgt werden. Im FNP 2040 wurde stattdessen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Ziel ist der Erhalt des Parks in seiner heutigen Form. Bestehende Wohngebäude mit ihrem unmittelbaren gärtnerischen Umfeld und eine größere Wasserfläche wurden im FNP 2040 nachgetragen.

Gemischte Baufläche „beim Nordfeld“

Geplante und bestehende Gemischte Baufläche beim „Nordfeld“ (u.a. Fa. Sturm); Anpassung der Abgrenzung an die Vermessung des Kreisverkehrsplatzes und der Nordrandstraße; Verkleinerung von 1970 qm auf 1787 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 2040.

Gewerbliche Baufläche „Steppach II“

Vollständige nachrichtliche Übernahme der gewerblichen Baugrundstücke und Erschließungsanlagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steppach I“ als bestehende Gewerbliche Bauflächen im FNP 2040.

Gewerbliche Baufläche „Hirschweiden“

Vollständige nachrichtliche Übernahme der gewerblichen Baugrundstücke und Erschließungsanlagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hirschweiden“ als bestehende Gewerbliche Bauflächen im FNP 2040.

Sonderbaufläche „Bundesakademie“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: bestehende Wohnbaufläche

FNP 2040: bestehende Sonderbaufläche

Änderung der bestehende Wohnbaufläche in eine bestehende Sonderbaufläche „Bundesakademie“ entsprechend dem Nutzungszweck.

Sonderbaufläche „Dr.-Karl-Hohner-Heim“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: bestehende Wohnbaufläche

FNP 2040: bestehende Sonderbaufläche

Beim dem südlich an den Kiehn-Park angrenzenden Grundstück des Dr. Karl-Hohner-Heims handelt es sich um ein Altenzentrum der Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn. Bisher war das Gelände im rechtswirksamen FNP als Teil einer größeren bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Eine Darstellung als Sonderbaufläche entspricht dem Nutzungszweck.

Fläche für den Gemeinbedarf „Konrad-Adenauer-Straße“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche „Konrad-Adenauer-Straße“, geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘

FNP 2040: bestehend Fläche für den Gemeinbedarf und Verschieben der geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘

Die bisher geplante Wohnbaufläche wird dem Schulzentrum zugeordnet.

Erddeponie „Kleiner Heuberg“

FNP 2020 - 2. Fortschreibung: geplante Fläche für Aufschüttungen

FNP 2040: bestehend Fläche für Aufschüttungen

Eine kleine Teilfläche der bisherigen geplanten Fläche für Aufschüttungen bleibt als solche bestehen und wurde geringfügig um ca. 3000 qm ergänzt.

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

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

Landwirtschaftliche Hofstellen im Stadtteil Schura

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

5. Verfahren und Abwägung

5.1. 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.

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

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

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

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

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

Der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen befasste sich in seiner Sitzung am 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.

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

Der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen beschloss in seiner Sitzung amden Planentwurf, Fassung vom und beschloss die öffentliche Auslegung des Planentwurfs.

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

Mit Schreiben vom 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.

5.4. Abwägung

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

-
- ,.....

Nicht berücksichtigt wurden folgende öffentliche und private Belange:

-
-

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

5.5. Feststellungsbeschluss

In seiner Sitzung am fasste der Gemeinsame Ausschuss der VG Trossingen den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2040, Stand vom

5.6. Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung in den Amtsblättern der Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen wurde der Flächennutzungsplan 2040 am rechtswirksam.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Trossingen, den

Trossingen, den

.....
Dr. Clemens Maier, Bürgermeister

.....
Dr. Clemens Maier, Bürgermeister