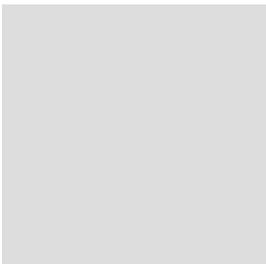
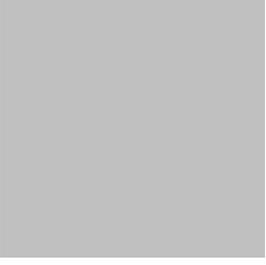
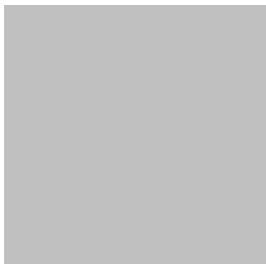
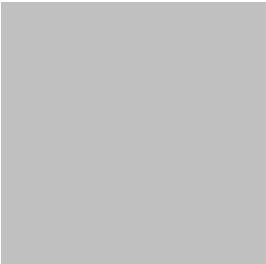


Flächennutzungsplan Verwaltungsbereich Tuttlingen

Begründung zur 6. Fortschreibung



Planung und Bauservice
Abteilung Stadtplanung

05.01.2018/ 30.01.2018

Verfasser:

M. Sc. Kerstin Barthels, Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Jürgen Kaisler, Stadtplaner

Mitarbeit:

Elke Steinhilper, Vermessungstechnikerin

Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Tuttlingen –

6.Fortschreibung

Begründung

- Inhaltsverzeichnis-

	Seiten
Inhaltsverzeichnis	3
1. Der Flächennutzungsplan	4 - 10
1.1 Allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplans	4
1.2 Aufgabe des Flächennutzungsplans	4 - 7
1.3 Erfordernis des Flächennutzungsplans	7 - 8
1.4 Verantwortung für den Flächennutzungsplan	8 - 10
2. Raumplanung (Gesetzliche Grundlagen, Grundsätze und Ziele)	10 - 13
3. Lage im Raum	13 - 14
4. Anlass der 6.Fortschreibung	14 - 15
5. Planung	16 - 79
5.1 Tuttlingen	16 - 40
5.2 Rietheim-Weilheim	41 - 49
5.3 Seitingen-Oberflacht	50 - 55
5.4 Wurmlingen	56 - 58
5.5 Emmingen - Liptingen	59 - 69
5.6 Neuhausen	70- 77
5.7 Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen („take-off“)	78
5.8 Flächenbilanz Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen	79
6. Umweltbericht	80 - 85
7. Baulückenkataster und Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs	86 - 110
8. Rechtsgrundlagen	111
9. Verfahrensvermerk	111 - 113

1. Der Flächennutzungsplan

1.1 Allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch geht im Grundsatz von der Zweistufigkeit der Bauleitplanung aus. Auf der Grundlage des vorbereitenden Bauleitplans (§ 5 BauGB) ist der verbindliche Bauleitplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu entwickeln. Diese beiden Instrumente, auf die die Gemeinde bei der Gestaltung und Umsetzung ihrer städtebaulichen Ideen zurückgreifen kann, sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan als erste Stufe im zweistufigen System gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor. Er setzt den Rahmen, aus dem heraus der Bebauungsplan für ein eng umgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann.

Er ist Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordinieren, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellen und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann. Der Flächennutzungsplan ist der Bauleitplan mit dem die Gemeinde auf allen Beteiligungs- und Planungsebenen (vom Bürger über die Nachbargemeinden bis zur Landesplanung) ihr räumliches Entwicklungsprogramm in kompakter Form darstellt.

Das Plangebiet – der räumliche Geltungsbereich – des Flächennutzungsplans ist durch § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwingend vorgeschrieben. Der Flächennutzungsplan hat das ganze Gemeindegebiet zu umfassen. Nur so kann er seiner Aufgabe der Umsetzung übergeordneter Planungen und der Steuerung nachfolgender Planungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht werden. Dass der Flächennutzungsplan gemeindeumfassend zu sein hat, bedeutet nicht nur, dass die äußeren Grenzen seines Geltungsbereichs damit bestimmt sind, sondern auch, dass er für alle einzelnen Flächen der Gemeinde die Art der Bodennutzung darzustellen hat. Ein offen lassen von Flächen ist unzulässig.

1.2 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan soll für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen

(§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist der vorbereitende Bauleitplan, der die Bodennutzungskonzeption für das gesamte Gemeindegebiet beinhalten soll. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Er stellt jedoch für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet (§ 7 und § 8 Abs. 2 BauGB).

Bei der Erarbeitung muss die Gemeinde zwei Grundvoraussetzungen beachten:

1. Die mit dem Flächennutzungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung muss sich an der entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde orientieren (Ziel - und Entwicklungskonzept).
2. Der Flächennutzungsplan ist beschränkt auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, das heißt, in der Regel auf eine Prognose - und damit Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren (Bedarfs - und Zeithorizont).

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe der Steuerung nachfolgender Planungen (Zweistufigkeit der Bauleitplanung). Er bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die Bebauungspläne. Er gibt die Vorgaben für die zukünftige Inanspruchnahme von Flächen und ordnet diese im Sinne einer sozialgerechten, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden städtebaulichen Gesamtkonzeption. Er regelt die Zuordnung der Bauflächen und Freiflächen zueinander und umreißt das Planungsprogramm für die Gemeinde und andere öffentliche Planungsträger (Programmierungsfunktion). Er bekundet den planerischen Willen der Gemeinde, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind, welche von Bebauung freigehalten werden sollen und wie diese Flächen sich insgesamt in das Netz des überörtlichen Verkehrs und der örtlichen Hauptverkehrszüge einfügen. Der Flächennutzungsplan hat die vorausschauende Aufgabe, Nutzungskumulationen zu erkennen, diese zu dirigieren und sie in das städtebauliche Ordnungsgefüge zu integrieren. Er soll verhindern, dass sich durch kleinteilige, isolierte Planungen ein ungesundes Siedlungsgebilde entwickelt, welches den Ansprüchen an eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zuwiderlaufen würde. Er soll mithin dazu beitragen, dass es nicht zur Herausbildung von monostrukturierten Stadtteilen kommt, in denen andere Nutzungen fehlen bzw. unterrepräsentiert sind. Zu solchen Entwicklungen kann es dann kommen, wenn die Gemeinde kein gesamtplanerisches Entwicklungskonzept hat bzw. dieses nicht bindend in eine Flächennutzungsplanung eingeflossen ist und die Gemeinde lediglich

versucht, über Bebauungspläne Baurecht zu schaffen ohne dabei den städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu beachten.

Der Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans erstreckt sich auf die Darstellung der Bodennutzung. Er ist eine reine Flächenplanung. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die dieser übergeordnete Gesamtentwicklung der Gemeinde können in seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen daher nur insoweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf den Grund und Boden haben und dort ihren Niederschlag finden. Auch insoweit wirkt sich aus, dass der Flächennutzungsplan ein Plan der Bodennutzung bzw. des Bodenrechts im Sinne des Artikel 74 Nummer 18 Grundgesetz ist. Entsprechend dem § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in den Grundzügen darzustellen. Eine Definition für den Begriff „Grundzüge“ bietet das Gesetz nicht. Aufgrund des in den Absätzen 2 - 4 des § 5 BauGB zulässigen Inhalts des Flächennutzungsplans ist jedoch abzuleiten, was unter der Darstellung der Grundzüge zu verstehen ist. Nämlich eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung. Eine Darstellung, die nicht parzellenscharf ist und die nur dort, wo es unbedingt erforderlich ist, Baugebiete bestimmt und sich ansonsten auf die Form der Bauflächen beschränkt. Durch die Beschränkung des Flächennutzungsplans auf die Grundzüge soll auch erreicht werden, dass genügend Raum für die Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verbleibt. Nur durch einen gewissen Grad der Abstrahierung und der Vermeidung der Lösung von Einzelproblemen bleibt der Flächennutzungsplan planungssystematisch so „unbelastet“, dass er großräumige Nutzungskonflikte und siedlungsstrukturelle Wechselbeziehungen aufdecken und abklären und sie so lenken und ordnen kann, dass sie letztendlich einer planerischen Lösung durch den Bebauungsplan zugeführt werden können.

Der Flächennutzungsplan ist unmittelbar in das System der übergeordneten Planung eingebunden. Ihm kommt die Aufgabe der Umsetzung, der Transformation der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf die Ebene der Bauleitplanung zu. Die Bedeutung und die Funktion eines Ortes spiegelt sich im Flächennutzungsplan im Ausmaß der Darstellung von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen wider. Die Grenzen und der Umfang der baulichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich werden durch die übergeordneten Planungen vorgegeben. Der Flächennutzungsplan lotet aus und klärt ab, wie die Anpassung gemäß § 1 Abs. 4

BauGB zu erfolgen hat und bewirkt unter Umständen auch, dass der Regionalplan geändert wird. Auf diesen Planungsprozess aufbauend können dann die nachfolgenden mit wesentlich reduziertem regionalplanerischen Abstimmungsbedarf erarbeitet werden. Dem Flächennutzungsplan kommt ferner die Aufgabe zu, die örtlichen und überörtlichen Fachplanungen und -maßnahmen, soweit sie sich auf die städtebauliche Entwicklung und die Bodennutzung auswirken, darzustellen. Die sich im Flächennutzungsplan manifestierenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen müssen auf diese Fachplanungen abgestimmt werden. Sie sind bei den zutreffenden Nutzungsdarstellungen entsprechend zu berücksichtigen.

1.3 Erfordernis des Flächennutzungsplans

Die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist grundsätzlich immer geboten. Nur mit dem Flächennutzungsplan kann die Gemeinde für ihr gesamtes Hoheitsgebiet langfristig ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen außenwirksam darstellen und vermitteln. Allein durch ihn kann die Gemeinde den Anforderungen des § 5 BauGB, der auf den § 1 BauGB aufbaut, planerisch gerecht werden. Verzichtet sie auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplans, so läuft sie Gefahr, dass sie das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus der Vorschrift des § 8 BauGB ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan inhaltlich als auch zeitlich dem Bebauungsplan vorgeht. Nur aufgrund der im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalte nach § 5 Abs. 2 BauGB können die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden. Die Entwicklung ist aber nur dann möglich, wenn der Flächennutzungsplan auch vorliegt. Diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung ist eingebettet in die generelle Stufenfolge der räumlichen Planung, die im Grundsatz auch an eine zeitliche Reihenfolge der Planung gekoppelt sein sollte. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich nicht durch isolierte Einzelplanungen negative Auswirkungen auf den Gesamtraum und das Gemeinwesen ergeben können. Um dies auf gemeindlicher Ebene sicherstellen zu können, ist es erforderlich, dass die Gemeinde den Flächennutzungsplan zur Schaffung und Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufstellt und fortschreibt, da nur durch ihn eine Koordinierung und ein Ausgleich der unterschiedlichsten Nutzungsanforderung und Interessenslagen auf Gemeindeebene erreicht werden kann.

Das Erfordernis für den Flächennutzungsplan ergibt sich somit aus der Verantwortung der Gemeinde, für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, so dass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Von der Stufenfolge und auch von der Aufstellung eines Flächennutzungsplans kann jedoch unter bestimmten Umständen abgesehen werden. Einmal kann der Bebauungsplan gleichzeitig (parallel) zum Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden (§ 8 Abs.3 BauGB), allerdings muss er inhaltlich dem Entwicklungsgebot genügen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan (vorzeitig) zur Rechtskraft zu bringen, ohne dass ein Flächennutzungsplan aufgestellt oder genehmigt ist (§ 8 Abs. 4 BauGB). In den vorstehend genannten Fällen wird jedoch immer von der Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplans ausgegangen, er kommt lediglich zeitlich versetzt zur Gültigkeit. Gänzlich von der Aufstellung eines Flächennutzungsplans kann abgesehen werden, wenn der Bebauungsplan (oder mehrere) ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies wird in der Regel aber nur in kleinen Gemeinden der Fall sein, wo aufgrund der geografischen und wirtschaftsstrukturellen Situation auch kein bedeutsamer Entwicklungsdruck herrscht und somit der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

1.4 Verantwortung für den Flächennutzungsplan

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB liegt die Verantwortung für die Aufstellung der Bauleitpläne – so auch für den Flächennutzungsplan – bei der Gemeinde. Nur sie ist berechtigt, die erforderlichen verfahrensrechtlichen Beschlüsse zu fassen (Ausnahme: Übertragung der Planungshoheit auf einen Planungsverband oder eine andere öffentlich - rechtliche Körperschaft gemäß §§ 204, 205 und 203). Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz garantiert. Danach hat die Gemeinde das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Mit den Worten „in eigener Verantwortung“ des § 2 Abs. 1 BauGB – die wortgleich im Artikel 28 Grundgesetz enthalten sind – wird der verfassungsrechtlich fundierte Kern der Planungshoheit betont. Die Gemeinde kann sich darauf stützend frei entscheiden, wie sie die städtebauliche Entwicklung ihres Gemeindegebiets gestalten möchte. Die

kommunale Selbstverwaltungsgarantie – die gegenständlich beschränkt ist auf die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft – besteht jedoch nur im Rahmen der Gesetze. Die gemeindliche Planungshoheit vollzieht sich daher innerhalb eines sie konkretisierenden und limitierenden gesetzlichen Rahmens, der seinerseits an Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes zu messen ist. Sie hat die ihr von Artikel 14 Grundgesetz gezogenen Schranken zu beachten.

Die gesetzliche Bindung der kommunalen Selbstverwaltung ist vielfältig:

- bei der Durchführung ihrer Planungen unterliegt sie gemäß den §§ 6 und 11 BauGB der aufsichtsbehördlichen Rechtmäßigkeitskontrolle,
- sie muss ihre Planungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpassen (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- sie ist an die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB gebunden,
- ihre planerische Gestaltungsfreiheit darf sie nur im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Bauleitpläne umsetzen (§ 1 Abs. 6 BauGB),
- die gemeindlichen Planungen sind mit den Nachbargemeinden abzustimmen (§ 2 Abs.2 BauGB),
- sie muss die Privilegierung bestimmter Fachplanungen und hoheitlicher Baumaßnahmen beachten (§§ 7, 37, 38 BauGB),
- bei der Erarbeitung der Pläne wird der Gemeinde durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben, aus welcher Art der Bauflächen bzw. -gebiete sie auswählen kann, und wo die Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung gesetzt sind. Die Planzeichenverordnung gibt die zu verwendenden Planzeichen vor.

Trotz dieser vermeintlich engen Grenzen bleibt der Gemeinde jedoch ein erheblicher Gestaltungsspielraum, der der Gemeinde gestattet, ihre planerischen Ziele autonom in ihre Planungen umzusetzen und so die Entwicklung ihres Gemeindegebiets zu ordnen und zu lenken. Wie hoch das Gut der gemeindlichen Planungshoheit gesetzgeberisch eingeordnet ist, zeigt sich dadurch, dass der Gemeinde bei allen Planungen, die aufgrund anderer Gesetze durchgeführt werden und die das Gemeindegebiet betreffen, Beteiligungsrechte eingeräumt werden (§ 5 Abs. 2 Bundesraumordnungsgesetz, § 18 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz - LuftVG).

Die Verantwortung für die Bauleitplanung liegt - wie oben gezeigt - grundsätzlich bei der Gemeinde. Dies bedeutet aber nicht, dass die Gemeinde sich bei der Ausarbeitung der Bauleitpläne nicht auch anderer Behörden (z.B. Landkreis) oder der fachlichen Hilfe und Beratung von privaten Personen und Stellen (z.B. Planungsbüros,

Gutachter, Architekten) bedienen kann. Wählt die Gemeinde etwa aufgrund von unzureichender personeller und technischer Ausstattung eine solche Vorgehensweise bei der Erarbeitung ihrer Bauleitpläne, so bleibt sie nach § 2 Abs. 1 BauGB weiterhin Herr des Verfahrens und bestimmt die Inhalte der Planung. Die technische Ausarbeitung der Planunterlagen, das Ausarbeiten von Erläuterungsvorschlägen und Beschlussvorlagen kann jedoch von externer Seite geleistet werden. Die Gemeinde hat letztendlich zu entscheiden, ob sie diese Zusammenarbeit verwenden und entsprechend in ihren Beschlüssen umsetzen will.

2. Raumplanung (Gesetzliche Grundlagen, Grundsätze und Ziele)

Unterhalb der europäischen Ebene greift zunächst einmal das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG), das entsprechende Vorgaben für die Landesplanungsgesetze gibt. Unter Beachtung des ROG hat Baden-Württemberg die Planungshoheit für sein Gebiet. Wichtigste Planungsinstrumente der Landesplanung sind der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) von 2002 festgelegt. Die Leitvorstellung des LEP ist eine nachhaltige, an sozialer Gerechtigkeit, ökonomischer Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen ausgerichtete Siedlungs- und Freiraumentwicklung, die die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und das Land als europäischen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum stärkt.

Der Landesentwicklungsplan trifft grundsätzliche Festlegungen zur Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur. Er weist unter anderem Raumkategorien (Verdichtungsräume, Randzonen um die Verdichtungsräume, ländliche Räume und Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum), Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche, Entwicklungsachsen und Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben aus. Er lenkt aber auch die Nutzung und den Schutz der Freiräume.

Die Landesplanung ist in Baden-Württemberg zweistufig organisiert: Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde ist das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur. Zu seinen wichtigsten Aufgaben gehört unter anderem die Erarbeitung und Fortschreibung des Landesentwicklungsplans. Nachgeordnet sind die vier Regierungspräsidien Stuttgart, Tübingen, Karlsruhe und Freiburg als höhere Raumordnungsbehörden. Träger der Regionalplanung sind die 1973 geschaffenen zwölf Regionalverbände. Ihre wichtigste Aufgabe ist es, den Regionalplan für die

jeweilige Region aufzustellen und fortzuschreiben.

Regionalplanung ist also Landesplanung für eine bestimmte Region. Zusätzlich - neben weiteren Aufgaben - stellen die Regionalverbände Landschaftsrahmenpläne auf und schreiben sie fort. Auf der untersten Ebene der baden-württembergischen Gemeinden greift die Bauleitplanung mit dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen. Die örtliche Planung zählt nicht mehr zur Landesplanung. Die Planungshoheit liegt hier bei den Gemeinden (Art. 28, Abs. 2 Grundgesetz).

Allerdings wird der Gestaltungsspielraum einer Gemeinde durch die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung eingeschränkt.

Grundsätzliches Ziel der Landesplanung ist es, demographischen, sozialen und gesamtwirtschaftlichen Wandel zu bewältigen und gleichwertige Lebensbedingungen für alle Landesteile anzustreben. Das Land Baden-Württemberg hat seit seinem Bestehen eine Raumordnungspolitik betrieben, die die Dezentralisierung gefördert hat. Ein dezentrales Vorgehen wird weiterhin die Landesentwicklungspolitik Baden-Württembergs bestimmen, um Voraussetzungen für Gewerbe- und Industrieentwicklung zu schaffen. Zudem soll die weitere Siedlungsentwicklung die einseitige Belastung der verdichteten Räume entschärfen und sich zur Verbesserung der Entwicklungschancen ländlicher Räume stärker an der dezentralen Raumstruktur des Landes orientieren. Der Vorteil in Baden-Württemberg ist, dass es aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur keine Landesteile gibt, in denen es an größeren Siedlungen oder Städten mangelt, die nicht bereits zentrale Funktionen für ihr Umland wahrnehmen oder ausbaufähig sind. Diesen Standortfaktor gilt es landesentwicklungspolitisch zu sichern. Ein Problem für die Landesplanung stellen weiterhin die strukturschwachen Räume dar. Räume, die in ihrer Wirtschaftskraft einen deutlichen Rückstand gegenüber der allgemeinen Entwicklung aufweisen. Verschiedene Maßnahmen des Landes Baden-Württemberg sollen für strukturschwache Räume möglichst gleichwertige Lebensbedingungen herstellen bzw. sichern.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 gehören das Mittelzentrum Tuttlingen und die Gemeinden Riethem-Weilheim und Wurmlingen zu den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum. Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die übrigen Gemeinden Emmingen-Liptingen, Neuhausen ob Eck und Seitingen-Oberflacht der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen.

Der Ländliche Raum umfasst mit den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum und dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zwei Teilkategorien unterschiedlicher siedlungsstruktureller Prägung, zwischen denen vielfältige Verflechtungen und Abhängigkeiten bestehen. Die beiden Teilkategorien tragen daher gemeinsam die Entwicklung des Ländlichen Raums; ihr Zusammenwirken und ihre funktionale Ergänzung sind für eine eigenständige Entwicklung des Ländlichen Raums von essenzieller Bedeutung. Der Landesentwicklungsplan versteht den Ländlichen Raum weder als Restraum noch als reinen Ausgleichsraum für die Verdichtungsräume und Randzonen, sondern als Leben- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung. Seine Entwicklung erfolgt zwar keineswegs isoliert von den anderen Raumkategorien, baut aber doch auf eigenständigen Entwicklungspotenzialen und besonderen Standortqualitäten auf. Landespolitisches Leitziel ist, die spezifischen Potenziale und Qualitäten des Ländlichen Raums so zu fördern und zu nutzen, dass sich der Ländliche Raum als eigenständige Kraft im großräumigen Standortwettbewerb behaupten und profilieren kann.

Die Voraussetzungen dafür sind insgesamt günstig. Der Ländliche Raum verzeichnete in den letzten Jahrzehnten eine überwiegend günstige Bevölkerungs-, Wohnungs- und Arbeitsplatzentwicklung. Die Wohn- und Arbeitsplatzattraktivität des Ländlichen Raums ist deutlich gestiegen und seine Infrastrukturausstattung hat sich weiter verbessert. Das einstmals krasse Standortwert- und Entwicklungsgefälle zwischen städtisch verdichteten Räumen und ländlichen Räumen hat sich erheblich verringert und die Wachstumsdynamik betreffend zum Teil sogar nivelliert.

Ungeachtet der in einigen ländlichen Teilgebieten nach wie vor gegebenen Strukturprobleme wird daher die weit verbreitete Vorstellung vom Ländlichen Raum als einem vornehmlich durch Struktur- und Entwicklungsschwächen geprägten Problemgebiet den Realitäten im Land nicht mehr gerecht. Der Ländliche Raum Baden-Württembergs ist in wesentlichen Teilen kein entwicklungsschwaches Problemgebiet mehr, sondern ein Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven. Die Bedeutungszunahme des Ländlichen Raums hängt zum einen mit Überlastungserscheinungen in Verdichtungsräumen und davon ausgehenden Zentrifugaleffekten zusammen, zum anderen aber auch mit den Standortqualitäten des Ländlichen Raums selbst: seine ausreichenden und preisgünstigen Wohnbauland- und Gewerbeflächenangebote, seine landschaftliche Attraktivität und seine hohen Wohn-,

Umwelt-, Erholungs- und Freizeitqualitäten. Hinsichtlich dieser „weichen“ Standortfaktoren, die bei der Wohnortwahl wesentlich sind und bei unternehmerischen Standortentscheidungen zunehmend wichtiger werden, weist der Ländliche Raum vielfach Vorteile gegenüber Verdichtungsräumen auf. Gemäß der Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans liegen die wesentlichen Ansatzpunkte für die weitere Entwicklung des Ländlichen Raums in seinen Qualitäten und Vorzügen selbst. Diese sollen nicht nur gesichert, sondern zur Stärkung des Ländlichen Raums auch genutzt werden. Hierzu soll die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tuttlingen beitragen.

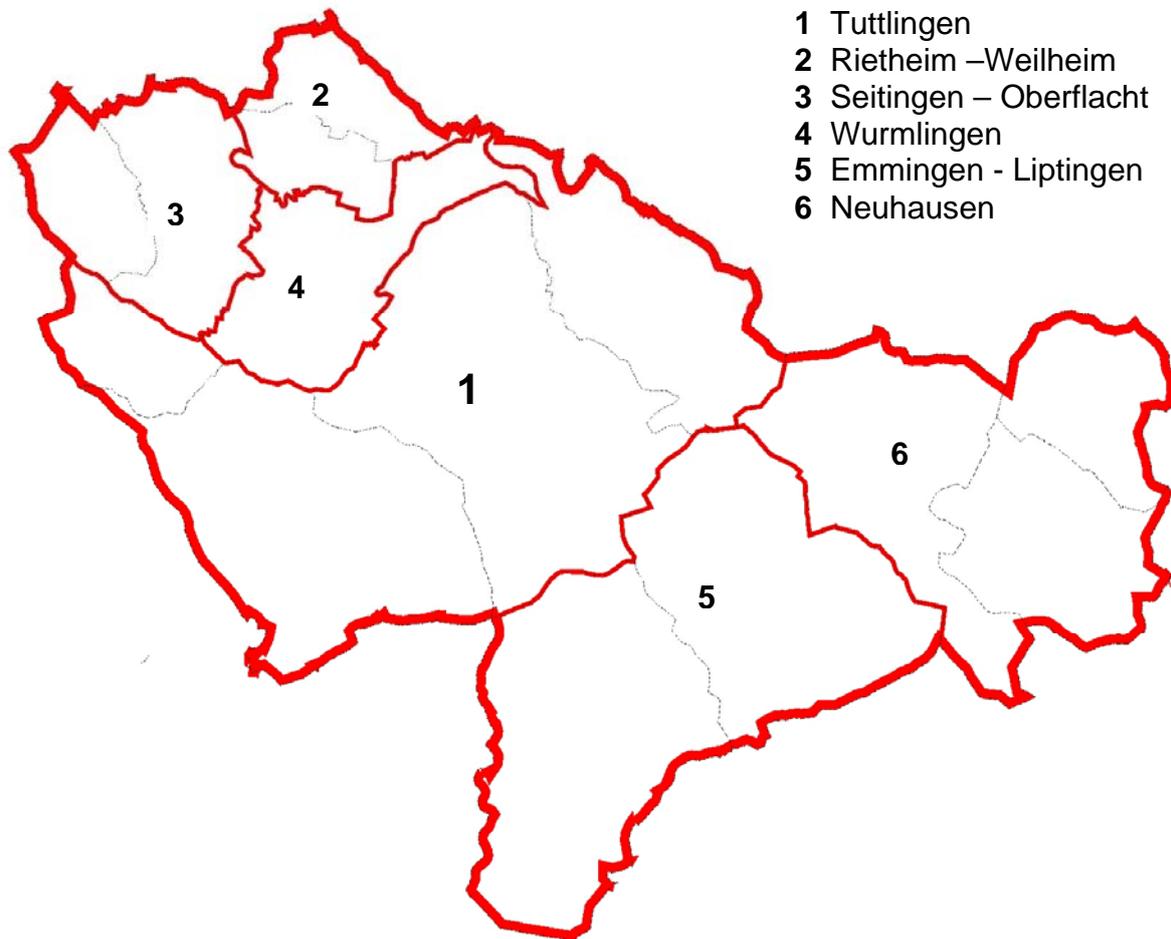
Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 wird auf den Zweckverband „Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen“ eingegangen. Der ehemalige Heeresflugplatz Neuhausen ob Eck wird in der Raumnutzungskarte als Sonderlandeplatz sowie als Bereich ausgewiesen, der für eine Nutzung als interkommunaler Gewerbepark vorsorglich freizuhalten ist. Hierzu wurde der interkommunale Zweckverband „Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen“ gegründet, der die Bewirtschaftung von Sonderlandeplatz und Gewerbepark übernimmt.

Die Ansiedlung geeigneter größerer Betriebe in der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen soll grundsätzlich im Gewerbepark Neuhausen ob Eck erfolgen. Dies gilt nicht für ortsansässige Betriebe, die aussiedeln wollen, örtliches Handwerk sowie Betriebe, die aus besonderen strukturellen, historischen und anderen Gründen eine Ansiedlung ausschließlich oder primär auf dem Gebiet der Stadt Tuttlingen anstreben. Dies wird von der Stadt Tuttlingen wenn möglich auch praktiziert. Einige größere Firmen aus Tuttlingen und auch entsprechende Firmenerweiterungen haben sich im Gewerbepark angesiedelt. Die in der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Anpassungen und Neudarstellungen dienen der Eigenentwicklung und Verbesserung der Lebensqualität des städtischen bzw. gemeindlichen Innenbereichs.

3. Lage im Raum

Der Verwaltungsraum Tuttlingen mit der Stadt Tuttlingen und seinen 5 Gemeinden Riethem – Weilheim, Seitingen – Oberflacht, Wurmlingen, Neuhausen ob Eck mit dem Zweckverband Gewerbepark Neuhausen o. E. / Tuttlingen und Emmingen – Liptingen liegt zwischen Schwarzwald, Schwäbischer Alb und Bodenseeraum. Der Verwaltungsraum gehört zum Landkreis Tuttlingen und damit zum Regierungsbezirk

Freiburg. Regional eingeordnet gehört der Verwaltungsraum zur Region
Schwarzwald – Baar – Heuberg.



4. Anlass der 6. Fortschreibung

Mit der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Tuttlingen wurde eine digitale Neuauflistung durchgeführt. Diese wurde am 02.06.2004 rechtswirksam.

Mit der 5. Fortschreibung sollte dann dem gewerblichen Eigenbedarf der Gemeinden Rietheim - Weilheim, Neuhausen ob Eck und Seitingen - Oberflacht Rechnung getragen werden. Außerdem wurde in Rietheim-Weilheim, Ortsteil Weilheim, die Wohnbaufläche „Bol“ auf Grund vorliegender Erkenntnisse aus einem hydrogeologischen Gutachten geändert. Die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 27.03.2015 rechtswirksam.

Am 11.11.2008 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen in seiner Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Verwal-

tungsraum Tuttlingen wieder fortzuschreiben (6. Fortschreibung). Anlass für die Fortschreibung ist insbesondere der Bedarf an gewerblichen Grundstücken. Gleichzeitig sollen die eingetretenen Entwicklungen in Tuttlingen und den Gemeinden dem Flächennutzungsplan angepasst werden. Aufgrund des Beschlusses des Bundestages bis zum Jahr 2022 aus der Kernenergie auszusteigen und dem daraus ergebenden Beschluss der Landesregierung Baden-Württemberg mit der Änderung des Landesplanungsgesetzes, das die bisherige restriktive Regionalplanung ändert, bis 2020 mindestens 10 % des Stroms aus heimischer Windkraft zu decken, hat der Gemeinsame Ausschuss am 05.03.2012 den Beschluss der 6. Fortschreibung um die Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen erweitert. Hierzu wurde im Parallelverfahren zu dieser Fortschreibung ein extra Verfahren mit eigenständiger Genehmigung (als Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinde Tuttlingen 6. Fortschreibung – Teilflächennutzungsplan „Konzentrationszonen für Windkraftanlagen“) aufgestellt.

Aufgrund der geringen Anzahl an verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Tuttlingen wurde im Gemeinsamen Ausschuss am 09.03.2016 beschlossen das Gebiet, angrenzend an den Bebauungsplan „Gewerbepark Tuttlingen – Möhringen II“ auf dem Gewand „Gänsäcker“ nochmals zu erweitern. Beim Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg wurde ein Antrag auf eine punktuelle Änderung des Regionalplans eingereicht, da im geplanten Gewerbegebiet ein regionaler Grünzug liegt. Die Offenlage zur 1. Änderung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde im Sommer 2017 durchgeführt. Ebenso wurde der Änderungspunkt „Reitverein“ mit in die 6. Fortschreibung aufgenommen. Dies wurde ebenfalls im Gemeinsamen Ausschuss am 09.03.2016 beschlossen. Neben den beiden Tuttlinger Flächen sind auch noch Flächen in Riethem – Weilheim (Hinters Öschle – Erweiterung), Wurmlingen (Ortskern Süd) und Neuhausen ob Eck (Schuppensiedlung Breite) dazu gekommen. Der entsprechende Beschluss wurde am 25.01.2017 im Gemeinsamen Ausschuss gefasst. Für die fünf Flächen begann die Nachholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 27.03.2017. Der Planzeitraum der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans läuft bis 2019. Im Jahr 2019 muss eine vollständige Überarbeitung des Flächennutzungsplans für die VG Tuttlingen durchgeführt werden.

5. Planung

Die folgenden Änderungen und Anpassungen sind mit der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

5.1 Tuttlingen

In Tuttlingen selbst sind keine Gewerbeflächen in größerem Umfang mehr vorhanden. Seitens der ortsansässigen Unternehmen wird jedoch zunehmender Bedarf an Erweiterungsflächen angemeldet. Die Untersuchung: „Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Tuttlingen“ belegt einen Bedarf von ca. 26,45 ha bis zum Jahr 2030 an gewerblichen Flächen in der Stadt. Die vollständige Untersuchung wird als Gutachten dem Flächennutzungsplan beigelegt.

In der Stadt Tuttlingen gibt es laut der Untersuchung nur knapp 1,28 ha gewerbliche Flächen die kurzfristig zur Verfügung gestellt werden könne, Die Stadt ist daher derzeit kaum in der Lage kurzfristige Anfragen nach gewerblichen Fläche, ob von ansässigen oder zuzugswilligen Firmen adäquat zu decken.

Mit einer aktiven Flächenpolitik soll der Abwanderung von heimischen Betrieben ins Umland vorgebeugt werden. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist Aufgabe des Mittelzentrums und kommt somit der Erhaltung und langfristigen Sicherung der übergemeindlichen Infrastruktureinrichtungen letztlich dem gesamten Verflechtungsraum zugute.

Mögliche Standorte wurde bereits in der Studie „Stadt Tuttlingen: Konzeptionelle Landschaftsentwicklung – Ableitung zukünftiger Gewerbestandorte“ untersucht. Die vollständige Studie wird dem Flächennutzungsplan beigelegt.

Bei dieser Studie ist auffällig, dass für die Stadt Tuttlingen die meisten möglichen neuen Gewerbestandorte abgesetzt vom Siedlungsraum zu finden sind. Dies würde aber den Zielen der Raumordnung widersprechen.

Eltamündung (5.1.1)

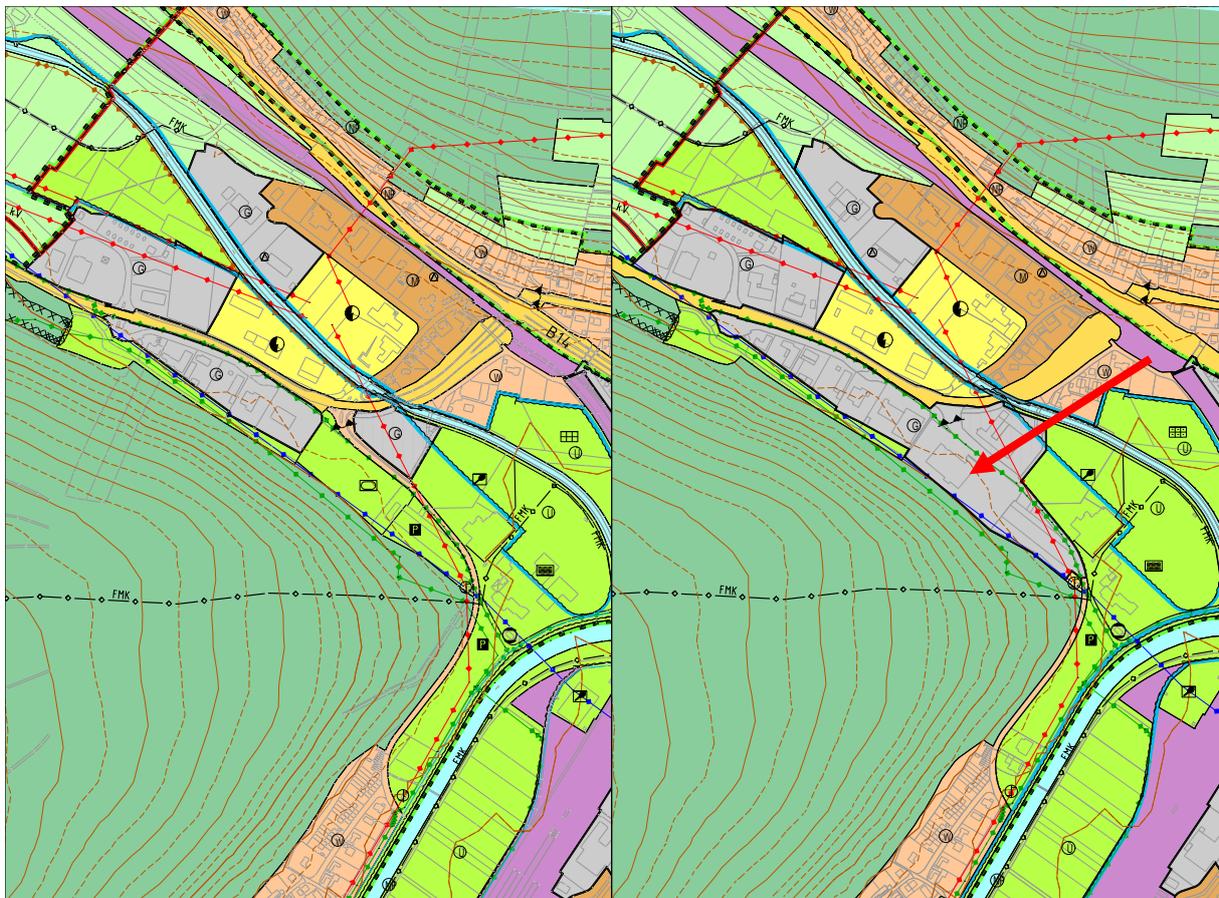
An der Badstraße sind im Flächennutzungsplan Grünflächen für Sportanlagen dargestellt (Sport- und Tennisverein). Der Sportverein hat seine Fläche bereits aufgegeben und verkauft, der Tennisverein seine Fläche zugunsten der angrenzenden Firma verkleinert. Die dort bereits vorhandenen Firmen für chirurgische Instrumente möchte sich nun erweitern, so dass diese Fläche ebenfalls gewerblich genutzt werden soll. Somit ist für diesen Bereich eine entsprechende Änderung des FNPs notwendig.

Diese Fläche soll als Erweiterungsfläche der vorhandenen Firmen dienen Die neu darzustellende gewerbliche Baufläche im FNP beträgt ca. 2,5 ha. Alternative Standorte machen, aufgrund der Erweiterung von vorhandenen Firmen in dieses Gebiet kein Sinn. Vor allem da es in der Stadt kaum gewerbliche Grundstücke gibt. In den vorhandenen Gewerbegebieten, wie Grubenäcker, Nordstadt und Brenner wären aber auch keine städtischen Baulücken mehr vorhanden bzw. werden für die städtischen Grundstücke bereits Verkaufsverhandlungen mit Unternehmen geführt.

Gegenüberstellung „Eltamündung“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Gänsäcker – Erweiterung (5.1.2)

Östlich des Bebauungsplans „Gewerbepark Tuttlingen-Möhringen II“ mit 1. Änderung soll das Gewerbegebiet erweitert werden.

Das Gebiet wird im Norden von Bahnschienen und im Süden von der B 311 begrenzt. Das geplante Gewerbegebiet ist ca. 17 ha groß. Derzeit wird es im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bereich ist der einzige Gewerbestandort für Tuttlingen der laut der Studie „Stadt Tuttlingen: Konzeptionelle Landschaftsentwicklung – Ableitung zukünftiger Gewerbestandorte“ nicht abgesetzt vom Siedlungsbereich liegt. Er befindet sich angrenzend an das Gewerbegebiet „Gänsäcker“. Im Regionalplan ist in diesem Bereich ein regionaler Grünzug dargestellt. Ebenso befindet sich auf einem Teilbereich der geplanten Fläche ein Bodendenkmal. Im Zuge der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des geplanten parallel laufenden Bebauungsplans wurden im Vorfeld bereits eine geomagnetische Archäoprospektion sowie eine Voruntersuchung zur Hydrologie, eine Habitatpotenzialanalyse, eine artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, sowie eine agrarstrukturelle Untersuchung durchgeführt. Für die Rücknahme des regionalen Grünzugs wurde beim Regionalverband ein Antrag auf punktuelle Änderung des Regionalplans eingereicht. Die Aufstellung zur punktuellen Änderung des Regionalplans wurde am 28. Oktober 2016 vom Regionalverband beschlossen. Die Offenlage wurde im Sommer des Jahres 2017 durchgeführt.

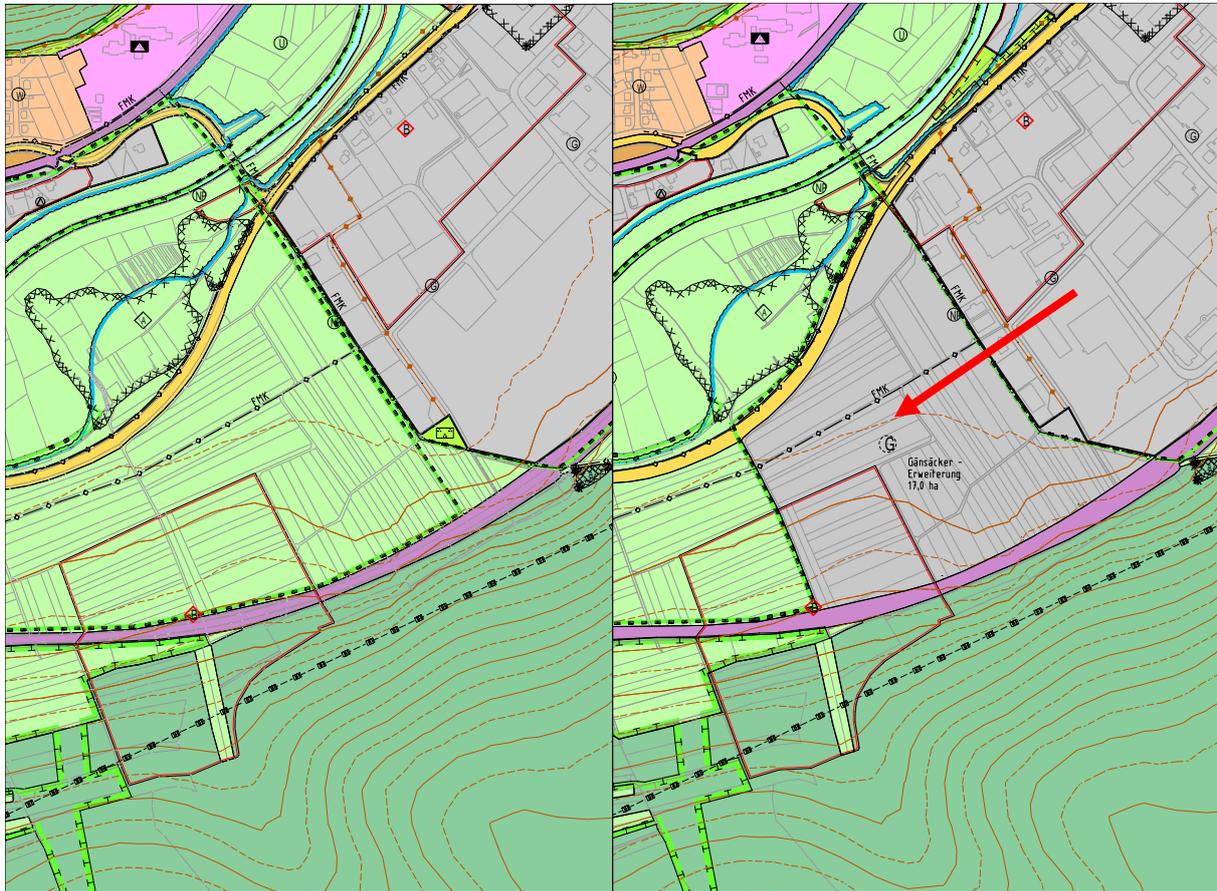
Durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes soll der Standort Tuttlingen als Cluster der Medizintechnik weiter geschärft werden und für die Leitbranche im unmittelbaren räumlichen Kontext des bestehenden Gewerbegebiets „Gänsäcker“ (Bebauungsplan „Gewerbepark Tuttlingen – Möhringen II“) innovative wie zukunftsfähige Entwicklungsoptionen in attraktiver Lage bereitgestellt werden. Im Bereich der Medizintechnik wird es voraussichtlich in der Zukunft zu einer stärkeren Zusammenarbeit mit Betrieben aus den Bereichen Kunststofftechnik, Elektronik und Mikrotechnik kommen. Bislang sind diese Unternehmen in Tuttlingen noch nicht stark vertreten. Um Tuttlingen weiterhin als Zentrum der Medizintechnik zu stärken soll dieses Gewerbegebiet diesen Betrieben zur Ansiedlung bzw. generell dem Medizincluster vorbehalten werden.

Mit der baulichen Entwicklung geht vor allem das Ziel einher, den Gewerbestandort siedlungsstrukturell abzuschließen. Ziel ist es aber auch eine qualitativ hochwertigen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum nach Westen zu schaffen.

Gegenüberstellung „Gänsäcker“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Die folgenden eingetretenen Entwicklungen in Tuttlingen sollen in der 6. Fortschreibung übernommen werden

Nordstadt (5.1.3)

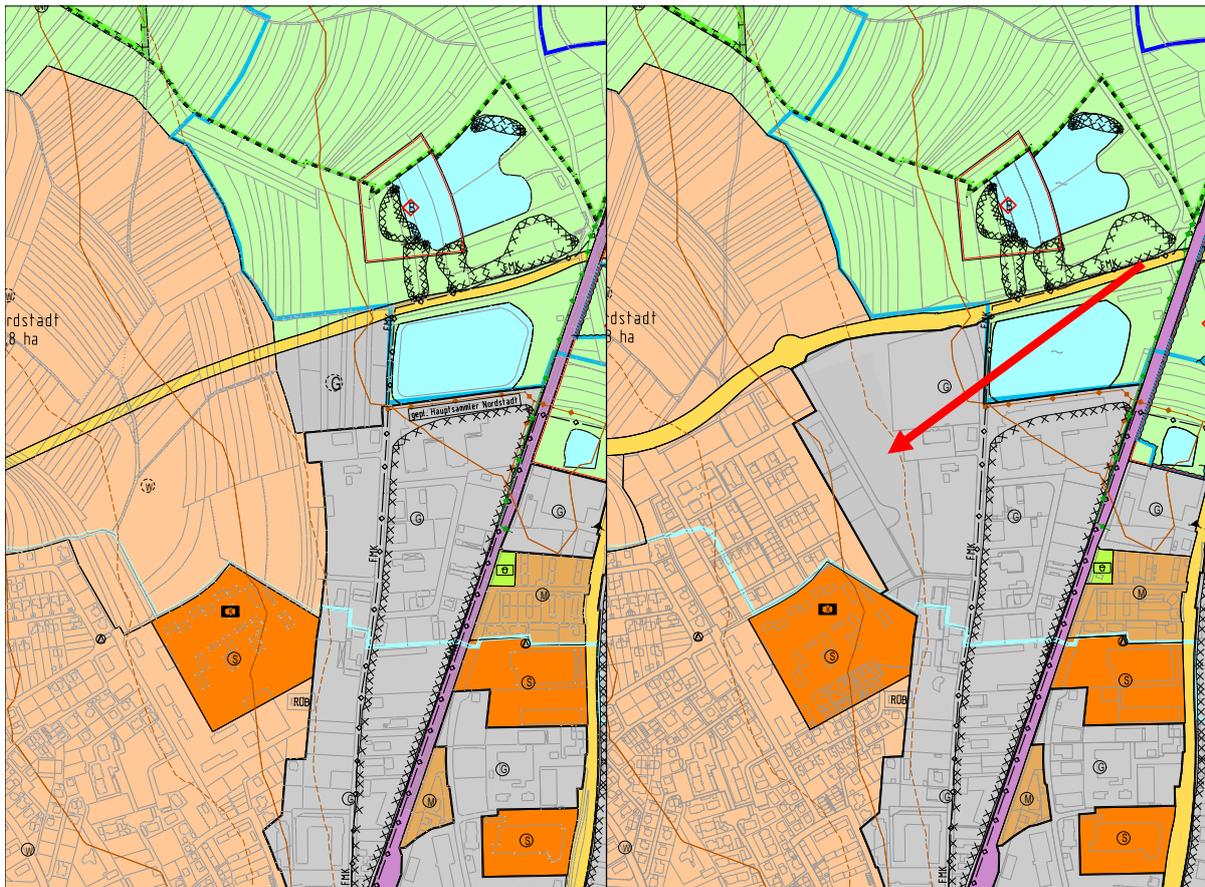
Im Flächennutzungsplan ist in der Nordstadt eine Wohnbaufläche von 46.8 ha dargestellt. Diese wird zugunsten einer gewerblichen Baufläche um ca. 4,03 ha verringert. Um kurzfristig einen Teil des Gewerbebedarfs befriedigen zu können, wurde der Bebauungsplan „Nordstadt Teilbereich Gewerbe“ aufgestellt. Durch diesen wurde der bereits bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fasen“ mit überplant und das Gebiet zeitnahe erschlossen. Ein Umweltbericht, eine schalltechnische Untersuchung und ein hydrogeologisches Gutachten liegen durch das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren vor. Im Planbereich steht bis in Tiefen von

wahrscheinlich über zehn Metern der Oberjura-Hangschutt an. Falls Grundwasser angetroffen wird, muss das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau informiert werden. Wie aus der Gewerbeflächenbedarfsanalyse erkennbar ist, befinden sich die überwiegende Zahl der Baulücken im Bebauungsplan Nordstadt Teilbereich Gewerbe in privaten Eigentum, welches meist bereits schon für Betriebserweiterungen vorgesehen sind. Bei den letzten städtischen Flächen werden derzeit Verkaufsverhandlungen geführt.

Gegenüberstellung „Nordstadt“ Anpassung Gewerbe

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Gewerbegebiet Nord (Storz Verkehrswegebau) (5.1.4)

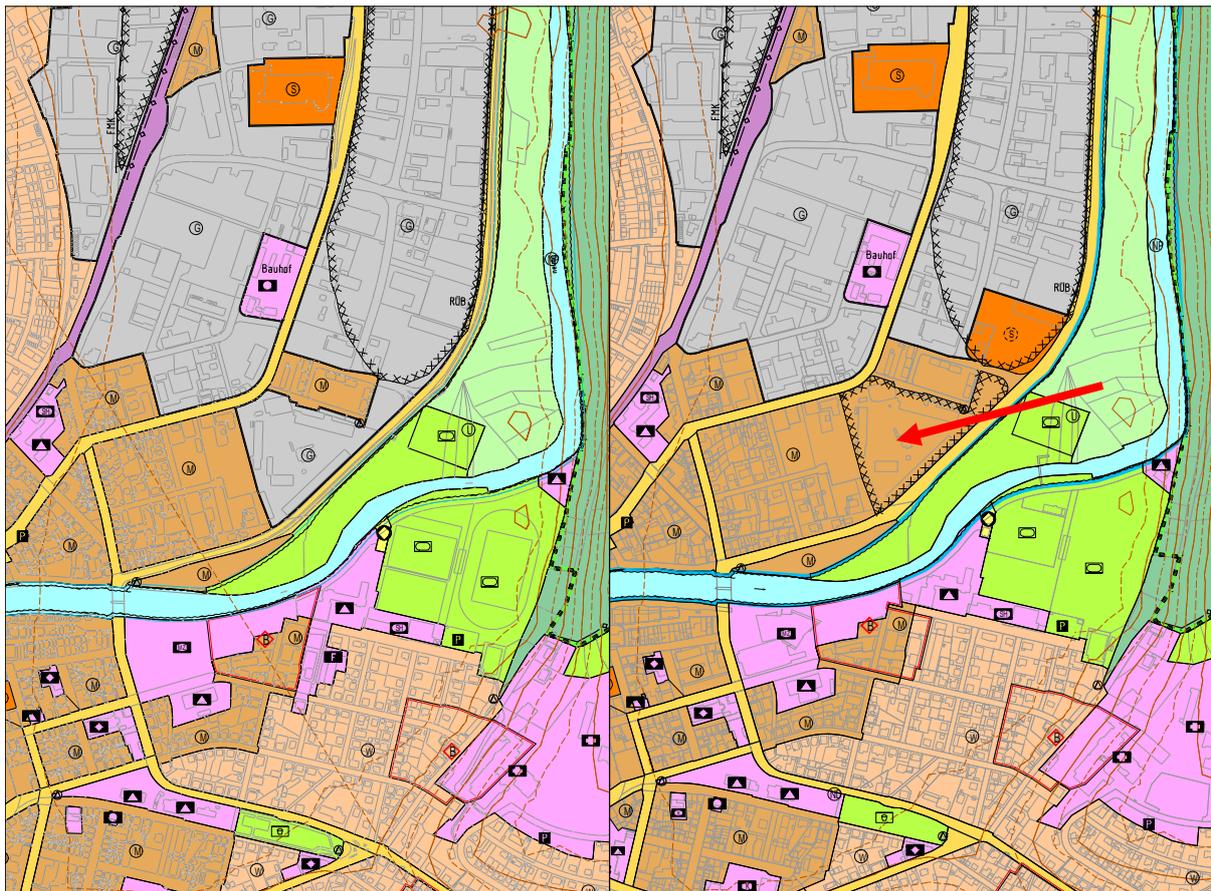
Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Nord an der Ludwigstaler Straße ist die Straßen- und Tiefbaufirma Storz Verkehrswegebau ansässig. Die Stadt steht mit den Eigentümern in Verhandlung, um diese unverträgliche innerstädtische Firma auszulagern. Die bestehende gewerbliche Baufläche soll für zukünftiges Wohnen und Dienstleistung als gemischte Baufläche dargestellt werden. Ebenso soll ein Sondergebiet im nördlichen Bereich an der Rudolf-Diesel-Straße dargestellt werden. Hier soll ein Nahversorger angesiedelt werden, der durch die Nachfrage der neuen

Wohneinheiten notwendig wird. Um die Verträglichkeit des Nahversorgers mit dem Zentrenkonzept der Stadt Tuttlingen zu prüfen, wurde von Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ein Gutachten beauftragt. Im Gutachten wird festgestellt, dass die Ansiedlung des Nahversorgers keine negativen Auswirkungen mit sich bringen würde. Es wird eine Flächenreduzierung des Nahversorgers im Gutachten empfohlen. Die Größe des Nahversorgers wird in der Projektplanung bzw. im späteren Bebauungsplanverfahren abgestimmt und festgelegt. Es handelt sich bei der gemischten Baufläche und dem Sondergebiet um eine Fläche von ca. 3,92 ha. In diesem Gebiet muss von einer Beeinträchtigung durch Altlasten ausgegangen werden. Daher wird empfohlen eine Untersuchung dieses Gebietes bezüglich der Altlasten vor einem Bebauungsplanverfahren schrittweise durchzuführen.

Gegenüberstellung „Gewerbegebiet Nord (Storz)“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



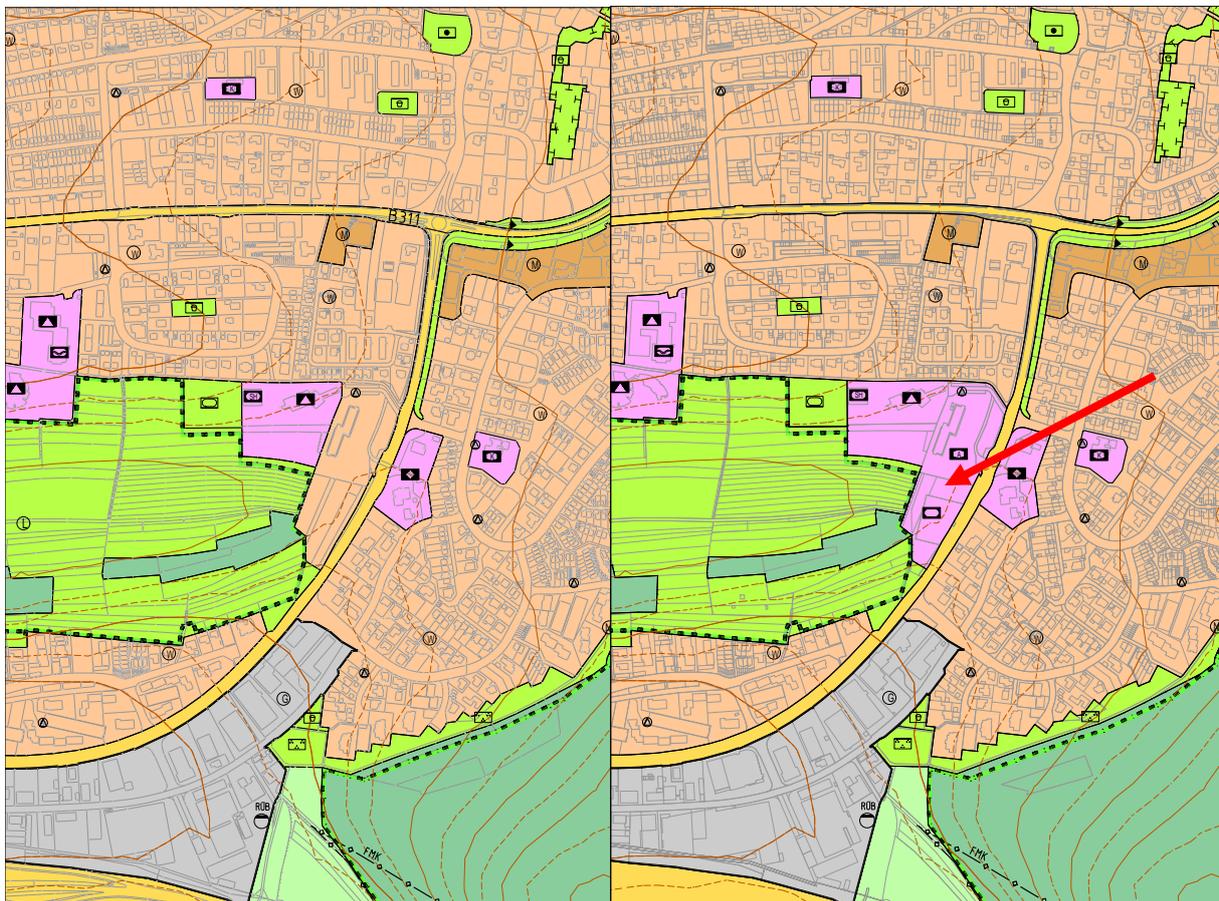
Holderstöckle (5.1.5)

Zwischen der Bodenseestraße, der Gemeinbedarfsfläche der Schule und dem Grünbereich des Honbergrückens ist im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich der „neuen“ Gemeinbedarfsfläche besteht bereits ein Altenpflegeheim. Im südlichen Bereich möchte der Sportverein von der Badstraße (siehe vorherigen Punkt Eltamündung) sein neues Vereinsheim errichten. Die gesamte Fläche (ca. 2,1 ha) soll daher als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Der Bebauungsplan „Holderstöckle I“ ist seit 1992 und der der Bebauungsplan „Holderstöckle III“ seit 2011 rechtskräftig. In den Bebauungsplänen sind die Bereiche bereits als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Gegenüberstellung „Holderstöckle“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr Tuttlingen (5.1.6)

Die Feuerwehr war an der Gaußstraße, östlich der Innenstadt, hinter der Stadthalle, untergebracht. Sie befand sich in einem Gebäudekomplex, der nicht mehr den Bedürfnissen der Feuerwehr entspricht. Wegen der beengten Grundstücksverhältnisse an der Gaußstraße ist hier ein Neubau nicht möglich, so

dass ein neuer Standort gesucht wurde. Die Feuerwehr wurde daher in einen geplanten Neubau an der Stockacher Straße umgesiedelt. Der Neubau wurde 2015 realisiert. Die jetzige Gemeinbedarfsfläche von ca. 0,57 ha wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet als archäologisches Kulturdenkmal Nr. 7 vom Landesamt für Denkmalpflege geführt wird.

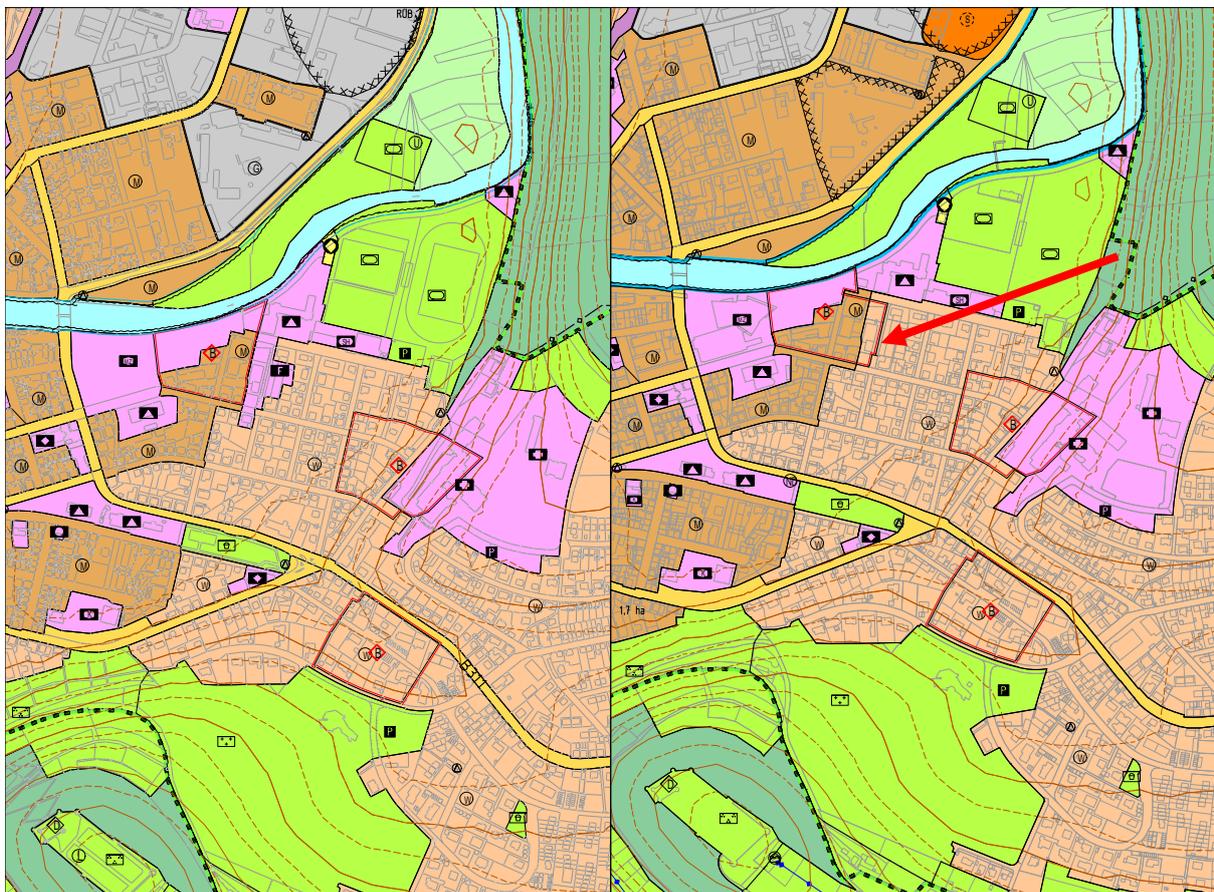
Für das Gebiet wurde bereits eine Projektplanung begonnen, aufgrund möglicher Altlasten durch die Nutzung der „alten Feuerwehr“ wurde ein Altlastengutachten in Auftrag gegeben. Die Bohrungen konnten keine Hinweise auf nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen oder Untergrundverunreinigungen ergeben.

Ausnahme ist die Rammkernsondierung (RKS) 1. Dort wurden entsorgungsrelevante Schadstoffkonzentrationen aus dem Auffüllungen enthaltenden Asphalt-, Mörtel- und Schlackenkomponenten feststellen. Auch die Gebäude Graußstraße 10 und 11 wurden untersucht. In den Gebäuden wurden gefahrenstoffhaltige Bausubstanzen gefunden. Diese müssen beim Rückbau entsprechend versorgt werden.

Gegenüberstellung Gemeinbedarfsfläche „Areal Alte Feuerwache“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Gemeinbedarfsfläche ehemaliges Gesundheitsamt (Freiburgstraße) (5.1.7)

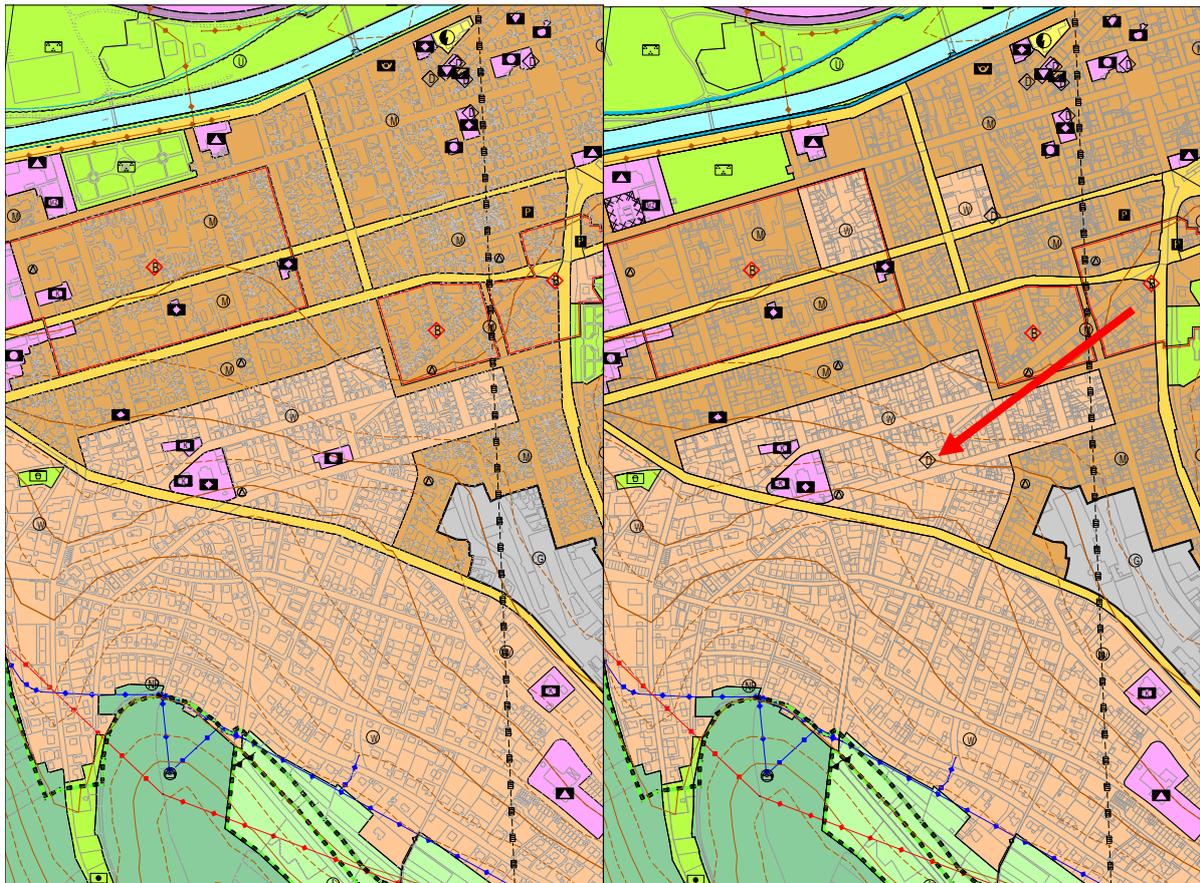
Das Gebäude wird schon länger nicht mehr vom Gesundheitsamt des Landkreises genutzt. Das Grundstück wird daher Wohnbaufläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Freiburgstraße 42 und Olgastraße 42 (Flurstück 6084/12) als Kulturdenkmäler (Bau- und Kunstdenkmalpflege) vom Landesamt für Denkmalpflege geführt werden.

Gegenüberstellung Gemeinbedarfsfläche „ehemaliges Gesundheitsamt“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Gemeinbedarfsfläche Kindergarten Friedrichstraße (5.1.8)

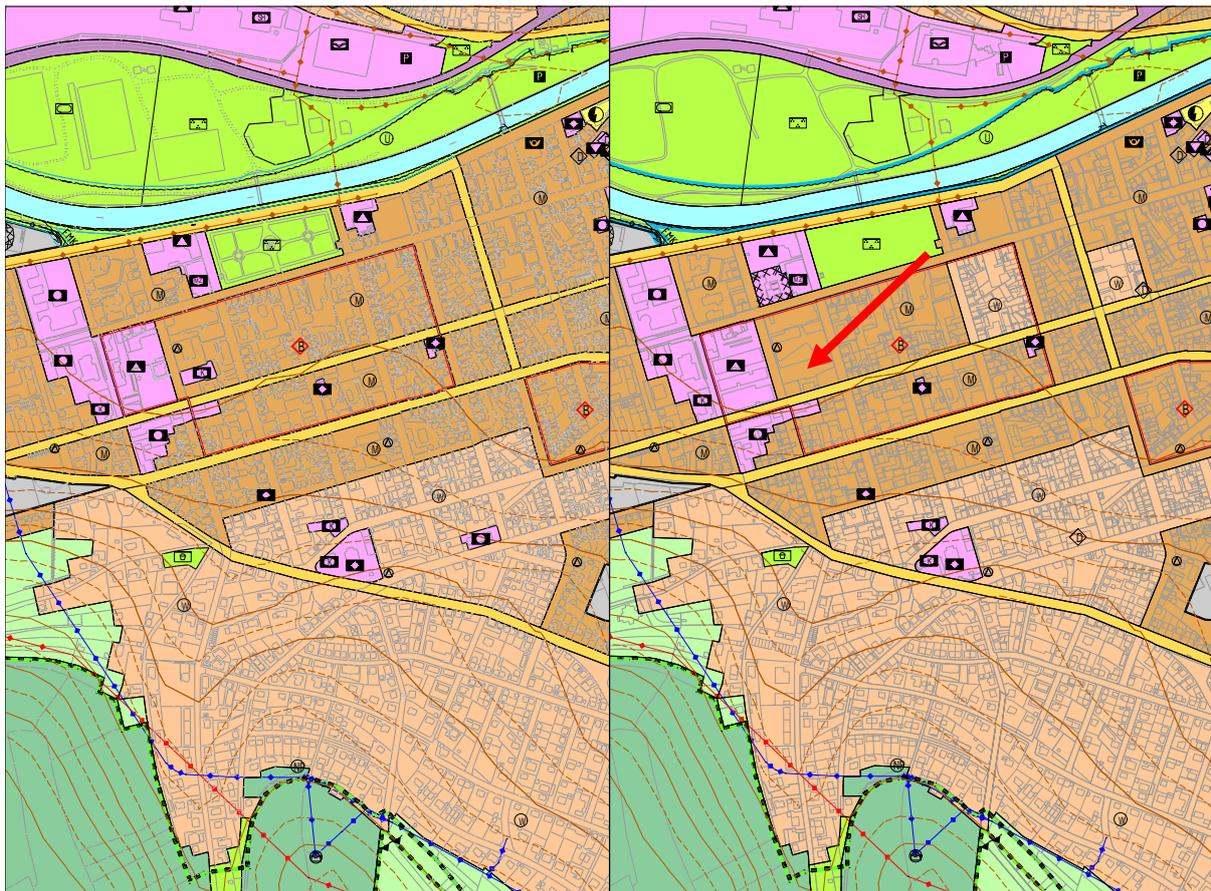
Der Kindergarten an der Friedrichstraße entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine solche Einrichtung und wurde daher nicht weitergeführt. Der Kindergartenfreibereich wurde für die Erweiterung der Hauptstelle der Kreissparkasse Tuttlingen im Quartier aufgegeben. Hierfür wurde der Bebauungsplan „Quartier Bahnhof-, Moltke-, Zeughaus- und Friedrichstraße“ aufgestellt und als Satzung 2013 beschlossen. Der FNP soll nun entsprechend angepasst werden und die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (nach der Änderung gemischte Baufläche) als archäologische Kulturdenkmal Nr. 11 vom Landesamt für Denkmalpflege geführt wird.

Gegenüberstellung Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten Friedrichstraße“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Gewerbegebiet Stockacher Straße (neue Feuerwache) (5.1.9)

Im Gebiet des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Stockacher Straße Teil I“ ist an der Stockacher Straße / Im Jungen Steigle neben der Polizeidirektion der Neubau des Feuerwehr - Magazins gebaut worden. Der überwiegende Teil des Gesamtgrundstücks ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Die südliche Fläche an der Straße „Im jungen Steigle“ mit den Gebäuden Stockacher Straße 164/1 bis 164/3 ist Mischgebiet. Mit der erforderlichen Bebauungsplanänderung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Realisierung des Feuerwehr-Magazins geändert. So wurde nun die gesamte Fläche für die Feuerwehr als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst. Die gemischte Baufläche wird zugunsten der gewerblichen Baufläche um ca. 0,33 ha verringert.

Gegenüberstellung Gewerbegebiet Stockacher Straße „neue Feuerwache“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



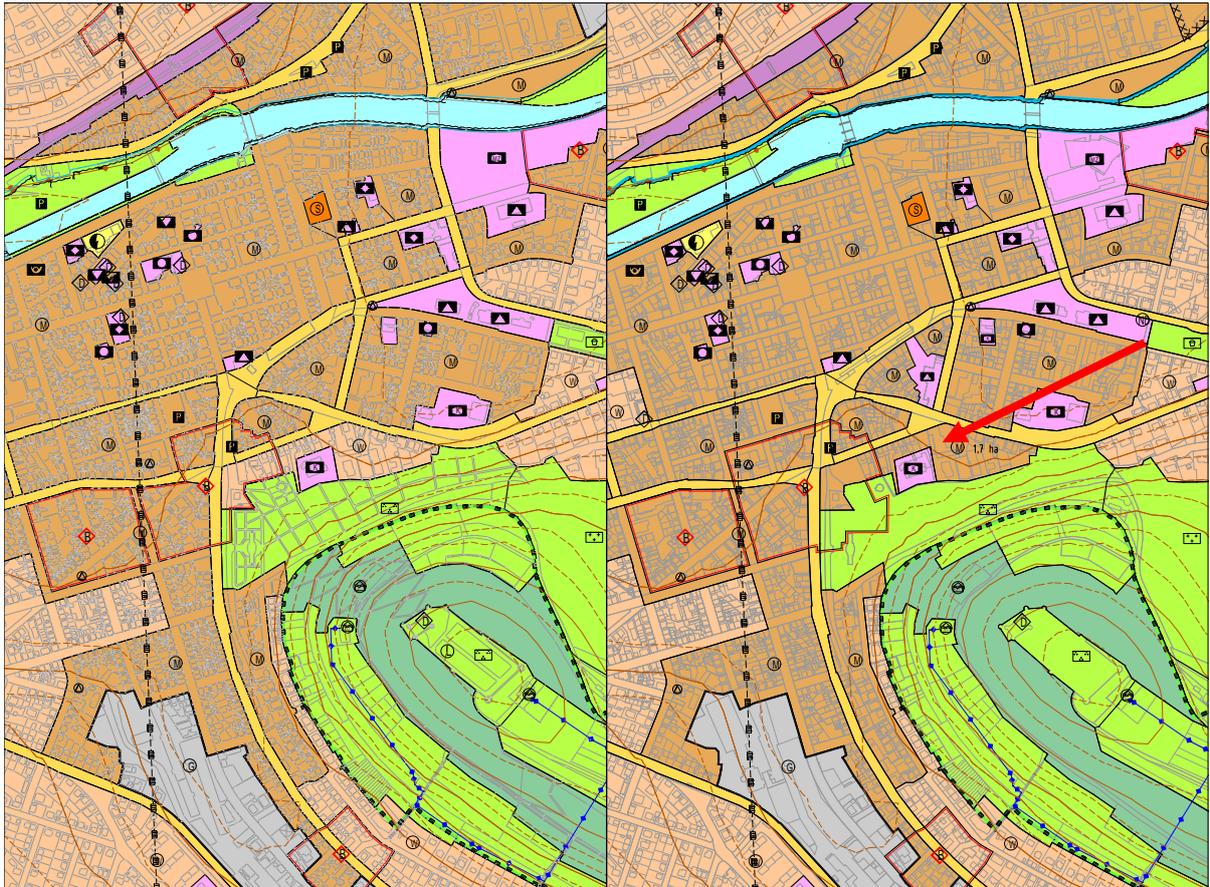
Unionareal (5.1.10)

Der Bereich zwischen der Katharinenstraße und Honberg hat sich als Mischgebiet entwickelt. Diese Entwicklung soll nun im FNP ebenfalls dargestellt werden. Die südliche Wohnbaufläche wird daher künftig im FNP als gemischte Baufläche (ca. 1,7 ha) dargestellt.

Gegenüberstellung „Union-Areal“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



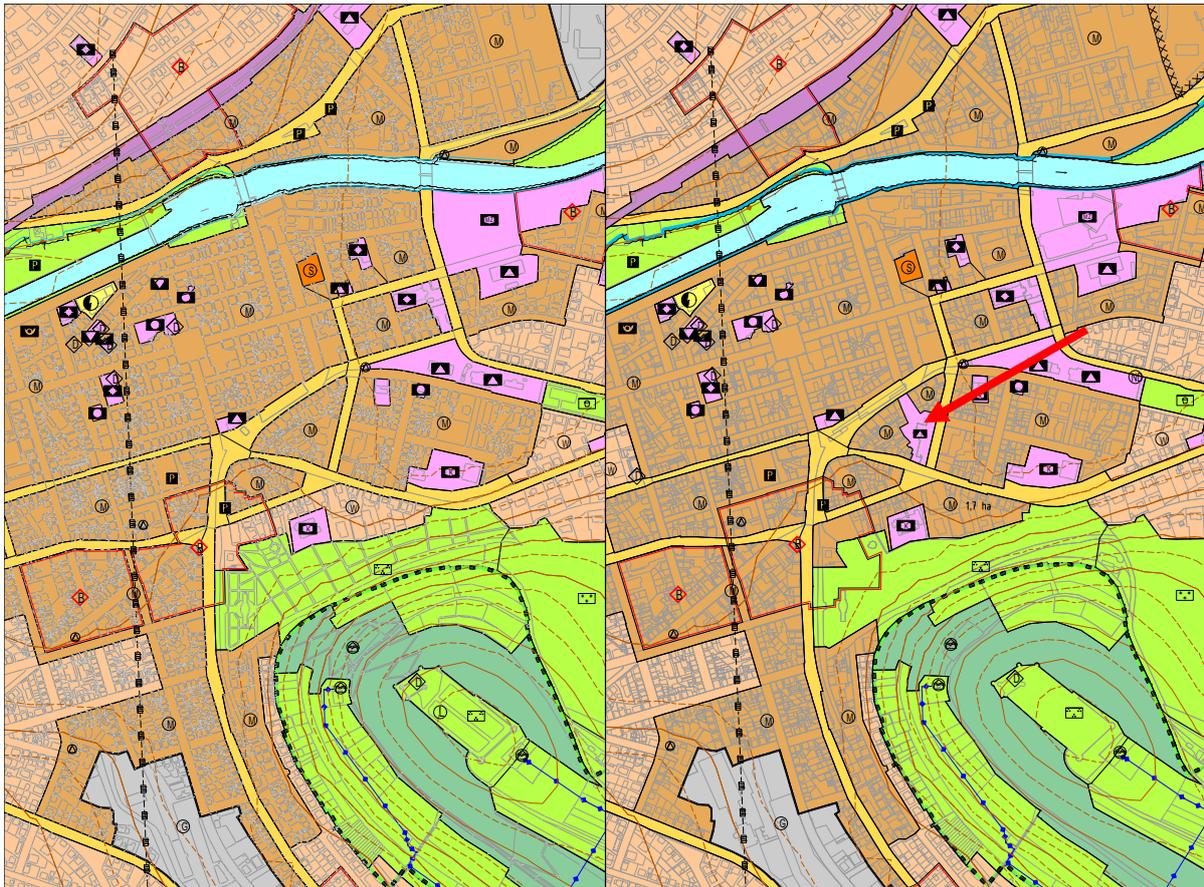
Gemeinbedarfsfläche Hochschule (5.1.11)

An der Kronenstraße wurde in einem ehemaligen Fabrikgebäude die Hochschule untergebracht. Der Hochschulcampus wird daher als Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,34 ha) dargestellt. Bisher war hier gemischte Baufläche.

Gegenüberstellung „Hochschule“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Birk-Areal (5.1.12)

Das Birk-Areal (ehemalige Kartonagenfabrik) zwischen der Bahnhof-, Wilhelm-, Zeughaus- und Karlstraße wurde mit der Aussiedlung der Kartonagenfabrik umstrukturiert. Ein Bebauungsplanverfahren wurde bereits durchgeführt. Im südlichen Bereich des Quartiers entsteht momentan ein modernes, verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet. Die bisherige gemischte Baufläche wird daher als Wohnbaufläche (ca. 0,61 ha) dargestellt. Der südliche Bereich des Birk-Areals wurde als denkmalgeschütztes Ensemble im Bebauungsplan ausgewiesen.

Gegenüberstellung „Birk-Areal“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Westliche Innenstadt (5.1.13)

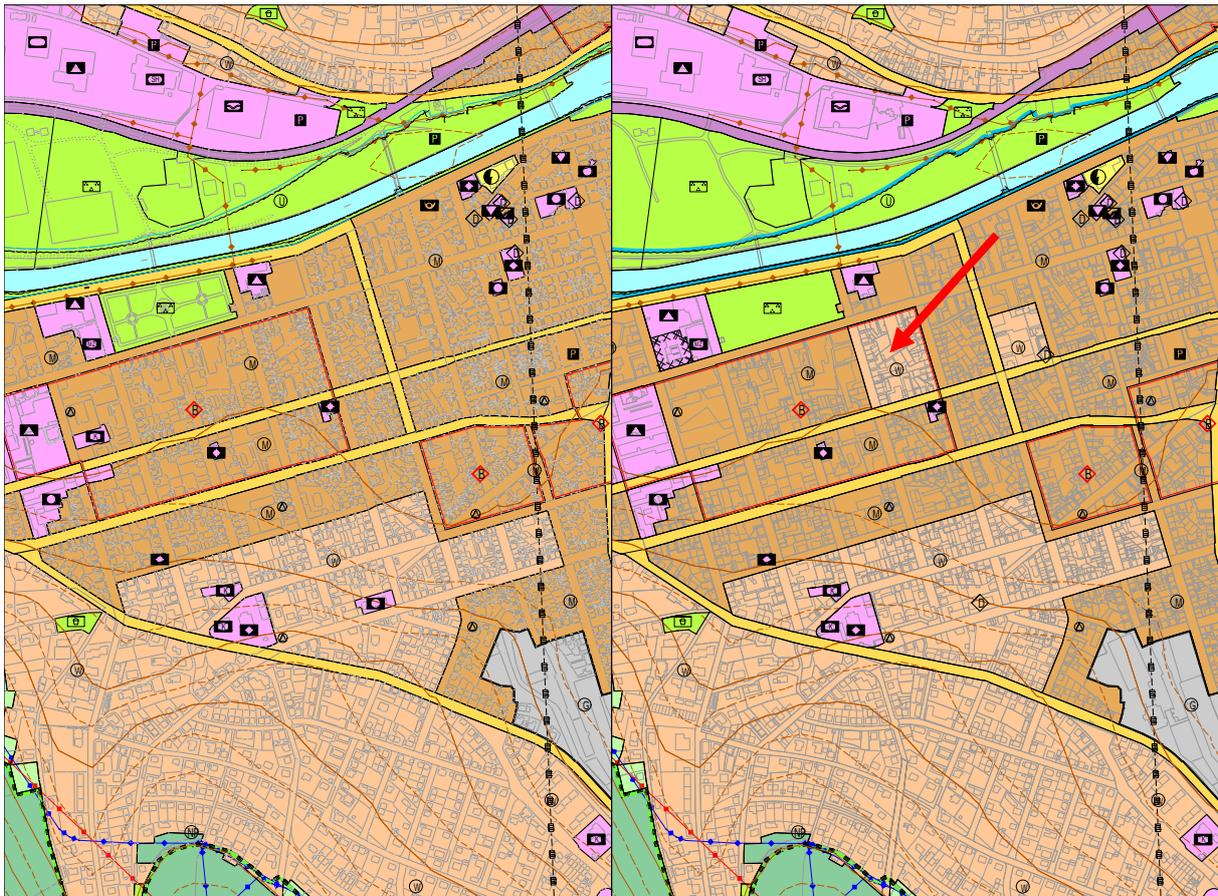
Der Bebauungsplan „Westliche Innenstadt“ setzt aufgrund der vorhandenen Nutzung besonderes Wohngebiet (WB) fest. Statt der gemischten Baufläche wird daher im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche (ca. 1,34 ha) dargestellt.

Das Gebiet wird als archäologisches Kulturdenkmal Nr. 11 vom Landesamt für Denkmalpflege geführt.

Gegenüberstellung „Westliche Innenstadt“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Weimarstraße (5.1.14)

Mit dem Umbau des Kreisverkehrs Aesculap-Platz wurde die Weimarstraße abgehängt. Dies wird nun im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gegenüberstellung „Weimarstraße“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



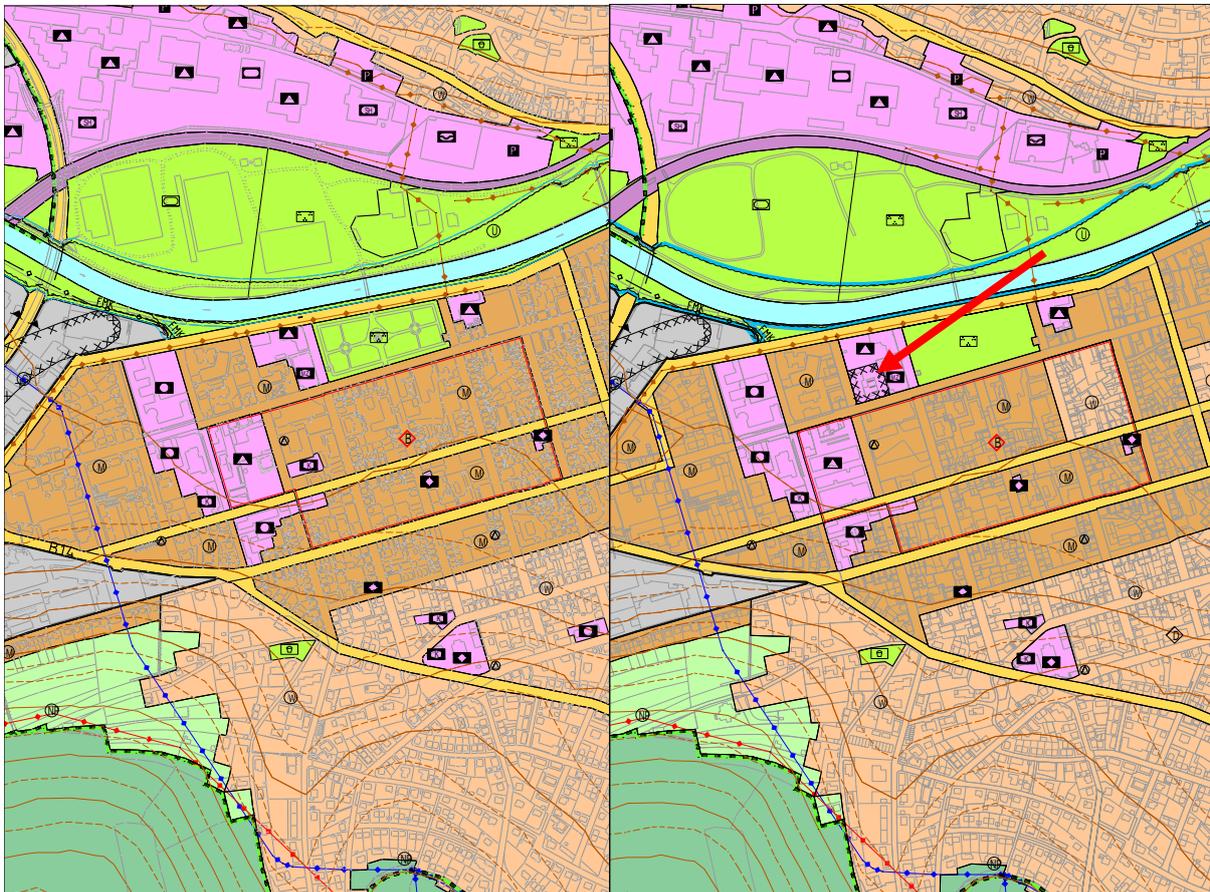
Gemeinbedarfsfläche Alte Festhalle (5.1.15)

Die Fläche der bestehenden Tankstelle ist künftig als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Hier soll statt der gemischten Baufläche nun Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,25 ha) dargestellt werden. In diesem Gebiet muss von einer Beeinträchtigung durch Altlasten (Tankstellennutzung) ausgegangen werden. Im Bereich des Fußgängerwegs parallel zur Bahnhofstraße sind aus früheren Umbaumaßnahmen noch Verunreinigungen im Untergrund bekannt. Es ist daher eine Untersuchung dieses Gebietes bezüglich der Altlasten vor bzw. während einem Bebauungsplanverfahren schrittweise durchzuführen.

Gegenüberstellung „Alte Festhalle“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Beim Roten Kreuz (5.1.16)

Die im Gewerbegebiet ansässige Firma hat ihre Produktionsstätte erweitert. Die weggefallenen und zusätzlich erforderlichen Stellplätze wurden außerhalb des Bebauungsplanes Richtung Möhringen auf der landwirtschaftlichen Fläche gebaut. Für diesen Parkplatz wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der 2012 als Satzung beschlossen wurde. Die Errichtung und Genehmigung der Stellplätze erfolgte mit Zustimmung des Landratsamtes Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt. Der Flächennutzungsplan wird nun angepasst und die Parkplatzfläche (ca. 0,74 ha) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

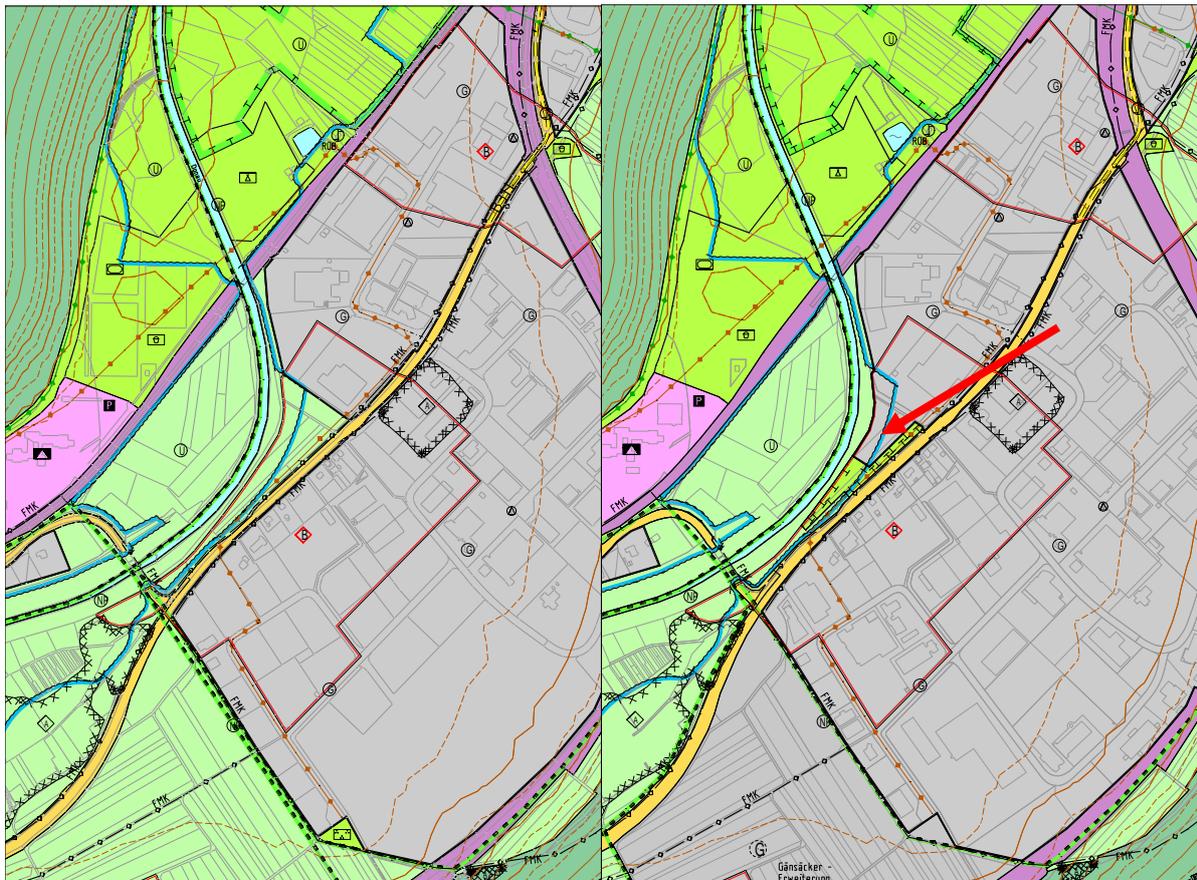
Im Gebiet befindet sich der Weilattengraben, ein Gewässer II. Ordnung. Der Gewässerrandstreifen des Grabens ist auf 3 m begrenzt.

Des Weiteren wird das Gebiet als archäologisches Kulturdenkmal Nr. 5 vom Landesamt für Denkmalpflege geführt.

Gegenüberstellung „Beim Roten Kreuz“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Sonderbaufläche Reitanlage und Lokschuppen (5.1.17)

Östlich und westlich der Möhringer Kläranlage soll eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden.

Der westliche Bereich von der Kläranlage wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist als geplante Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf dieser Fläche wurde gemäß § 35 BauGB die Reitanlage des Reitvereins e. V. genehmigt. Die Sonderfläche für den Reitverein beträgt ca. 1,65 ha. Der Reitverein Tuttlingen e. V hat seit mehreren Jahren einen neuen Standort gesucht. Der noch bestehende Standort neben dem Sportgelände Donaustadion ist räumlich stark begrenzt. Da es nur eine kleine Koppel gibt, müssen die meisten Pferde sich derzeit überwiegend im Stall aufhalten, sofern sie nicht in der Halle bewegt werden. Die Platzverhältnisse und der schlechte Zustand der Halle haben den Reitverein Tuttlingen dazu gebracht sich um einen neuen Standort zu bemühen. Nach längerer Such und der Prüfung einer Vielzahl von Standortalternativen hat der Reitverein nun an dieser Stelle seinen neuen Standort gefunden. Das Gelände wird mit einer Reithalle mit Stallungen und einer Freiflächen für 20 Pferde und einigen Schulpferden genutzt.

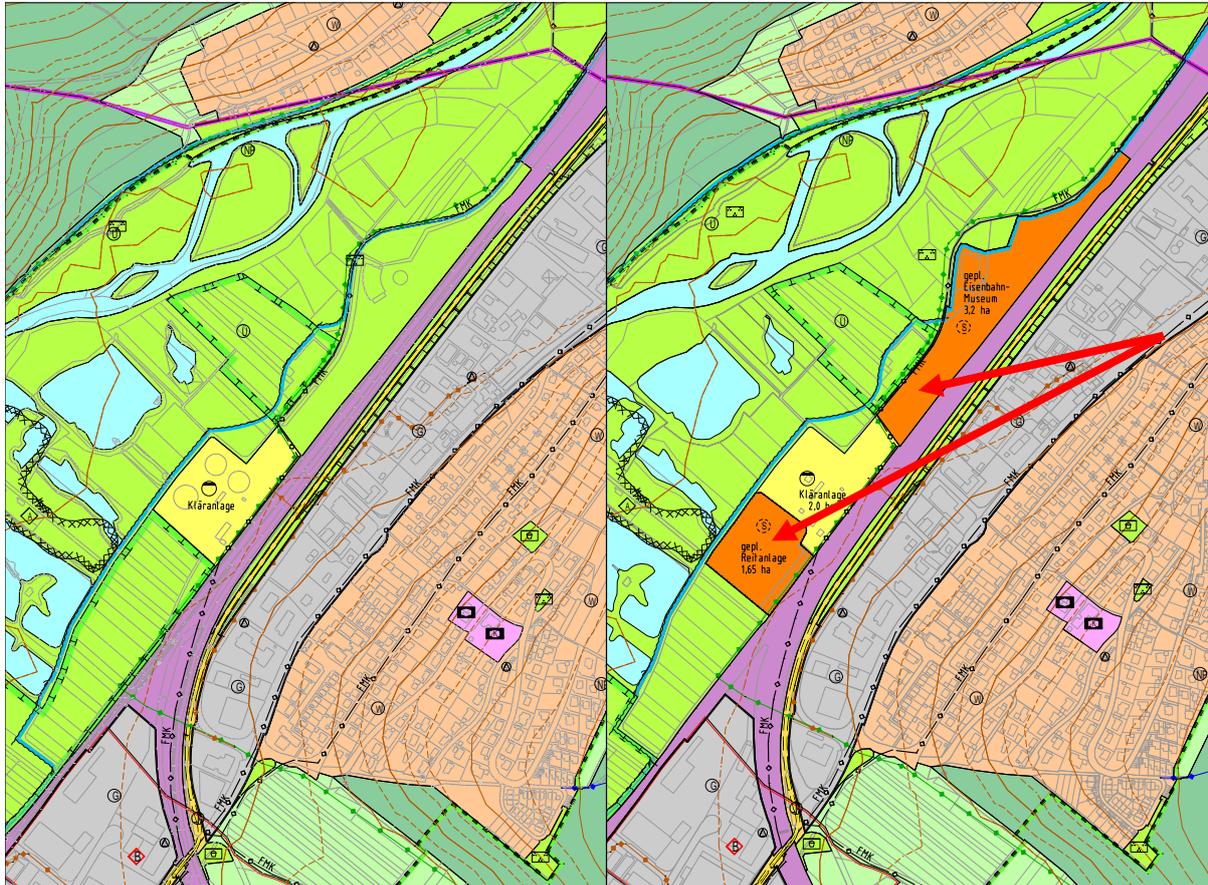
Auf der östlich von der Kläranlage liegenden Fläche befindet sich das Deutsche Dampflo- und Modelleisenbahnmuseum. Das Museum befindet sich in privater Trägerschaft und kann seit 1994 besichtigt werden. Es befindet sich auf dem kompletten Original-Bahnbetriebswerk mit den originalen Einrichtungen. Insofern handelt es sich nicht um eine Neuausweisung sondern um die Korrektur einer bisher nicht der tatsächlichen Nutzung entsprechenden Darstellung. Die Sonderbaufläche ist ca. 3,9 ha groß. Im Bereich der Sonderbaufläche Lokschuppen liegt eine Verdachtsfläche „Steitwiesen“. Sie umfasst auf Grund der früheren Nutzungen bisher nur einen Teil dieser Sonderbaufläche. Auf den übrigen Teilflächen der vorgesehenen Sonderbaufläche haben in der Vergangenheit künstliche Auffüllungen (Erdaushub) stattgefunden oder es können auf Grund der Nähe zu den Bahnanlagen Auswirkungen aus deren Herstellung bzw. Betrieb nicht ganz ausgeschlossen werden. Diese Verdachtsfläche ist nur von Bedeutung für die Nutzung der Sonderbaufläche für das Eisenbahnmuseum, wenn evtl. beim Umbau oder beim Renovieren der Gebäude evtl. anfallender Bauschutt beseitigt werden muss. Entsprechendes gilt, wenn evtl. anfallender Aushub vom Gelände entfernt werden muss.

In der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollen nun beide Einrichtungen entsprechend ihrer Nutzung angepasst werden.

Gegenüberstellung Sondergebiet „Reitanlage und Lokschuppen“

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Tuttlingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	6.050.872 m²	17,39 %
Wohnbauflächen	3.592.497 m ²	10,33 %
Gemischte Bauflächen	921.604 m ²	2,65 %
Gewerbliche Bauflächen	1.463.620 m ²	4,21 %
Sonstige Sondergebiete	73.150 m ²	0,21 %
geplante Bauflächen	345.944 m²	0,99 %
geplante Sondergebiete	12.447 m ²	0,04 %
geplante Wohnbauflächen	333.497 m ²	0,96 %
Flächen für Gemeinbedarf	476.576 m²	1,37 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	837.429 m²	2,41 %
Flächen für den Straßenverkehr	601.677 m ²	1,73 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	9.727 m ²	0,03 %
Flächen für Bahnanlagen	226.025 m ²	0,65 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	316.975 m²	0,91 %
Grünflächen	1.443.266 m²	4,15 %
Parkanlagen	644.443 m ²	1,85 %
Dauerkleingärten	35.286 m ²	0,10 %
Sportplätze und Spielplätze	256.897 m ²	0,74 %
Friedhöfe	110.010 m ²	0,32 %
Sonstige Grünflächen	396.630 m ²	1,14 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	24.905.791 m²	71,59 %
Flächen für die Landwirtschaft	6.444.914 m ²	18,53 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	18.460.878 m ²	53,07 %
Wasserflächen	322.166 m²	0,93 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	76.632 m²	0,22 %
Sonstige Flächen	15.494 m²	0,04 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	15.494 m ²	0,04 %
Gesamtfläche		34.791.145 m² 100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

Flächenberechnung vom 04.01.2018

Gemeinde Tuttlingen

Gemarkung Möhringen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	1.697.863 m²	5,61 %
Wohnbauflächen	729.146 m ²	2,41 %
Gemischte Bauflächen	171.626 m ²	0,57 %
Gewerbliche Bauflächen	797.090 m ²	2,63 %
geplante Bauflächen	218.240 m²	0,72 %
geplante Sondergebiete	48.405 m ²	0,16 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	169.835 m ²	0,56 %
Flächen für Gemeinbedarf	49.807 m²	0,16 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	804.605 m²	2,66 %
Flächen für den Straßenverkehr	275.517 m ²	0,91 %
Flächen für Bahnanlagen	529.088 m ²	1,75 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	20.190 m²	0,07 %
Grünflächen	673.970 m²	2,23 %
Parkanlagen	519.980 m ²	1,72 %
Dauerkleingärten	3.470 m ²	0,01 %
Sportplätze und Spielplätze	76.703 m ²	0,25 %
Friedhöfe	34.561 m ²	0,11 %
Sonstige Grünflächen	39.256 m ²	0,13 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	26.405.440 m²	87,25 %
Flächen für die Landwirtschaft	4.309.293 m ²	14,24 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	22.096.147 m ²	73,01 %
Wasserflächen	339.382 m²	1,12 %
Sonstige Flächen	80.344 m²	0,27 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	80.344 m ²	0,27 %
Gesamtfläche	30.289.841 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

Flächenberechnung vom 04.01.2018

Gemeinde Tuttlingen

Gemarkung Nendingen

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche</u>	<u>Anteil</u>
Baufläche	1.007.055 m²	5,39 %
Wohnbauflächen	631.605 m ²	3,38 %
Gemischte Bauflächen	207.954 m ²	1,11 %
Gewerbliche Bauflächen	167.496 m ²	0,90 %
geplante Bauflächen	48.578 m²	0,26 %
geplante Wohnbauflächen	18.525 m ²	0,10 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	30.053 m ²	0,16 %
Flächen für Gemeinbedarf	31.485 m²	0,17 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	177.656 m²	0,95 %
Flächen für den Straßenverkehr	121.866 m ²	0,65 %
Flächen für Bahnanlagen	55.790 m ²	0,30 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	16.751 m²	0,09 %
Grünflächen	124.695 m²	0,67 %
Parkanlagen	33.670 m ²	0,18 %
Dauerkleingärten	12.877 m ²	0,07 %
Sportplätze und Spielplätze	53.632 m ²	0,29 %
Friedhöfe	7.773 m ²	0,04 %
Sonstige Grünflächen	16.743 m ²	0,09 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	17.152.045 m²	91,84 %
Flächen für die Landwirtschaft	6.792.925 m ²	36,37 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	10.359.120 m ²	55,47 %
Wasserflächen	93.396 m²	0,50 %
Sonstige Flächen	33.270 m²	0,18 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	33.270 m ²	0,18 %
Gesamtfläche	18.684.931 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

Flächenberechnung vom 04.01.2018

Gemeinde Tuttlingen

Gemarkung Eßlingen

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche</u>	<u>Anteil</u>
Baufläche	157.485 m²	2,34 %
Wohnbauflächen	85.557 m ²	1,27 %
Gemischte Bauflächen	71.928 m ²	1,07 %
geplante Bauflächen	18.380 m²	0,27 %
geplante Wohnbauflächen	18.380 m ²	0,27 %
Flächen für Gemeinbedarf	6.570 m²	0,10 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	169.542 m²	2,52 %
Flächen für den Straßenverkehr	169.542 m ²	2,52 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	3.997 m²	0,06 %
Grünflächen	20.430 m²	0,30 %
Parkanlagen	5.003 m ²	0,07 %
Sportplätze und Spielplätze	12.155 m ²	0,18 %
Friedhöfe	2.466 m ²	0,04 %
Sonstige Grünflächen	805 m ²	0,01 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	6.291.537 m²	93,59 %
Flächen für die Landwirtschaft	1.640.581 m ²	24,40 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	4.650.956 m ²	69,19 %
Wasserflächen	54.333 m²	0,81 %
Gesamtfläche	6.722.274 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Tuttlingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	8.914.628 m²	9,86 %
Wohnbauflächen	5.039.736 m ²	5,57 %
Gemischte Bauflächen	1.373.378 m ²	1,52 %
Gewerbliche Bauflächen	2.428.338 m ²	2,68 %
Sonstige Sondergebiete	73.176 m ²	0,08 %
geplante Bauflächen	631.167 m²	0,70 %
geplante Sondergebiete	60.833 m ²	0,07 %
geplante Wohnbauflächen	370.527 m ²	0,41 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	199.807 m ²	0,22 %
Flächen für Gemeinbedarf	564.584 m²	0,62 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	1.989.211 m²	2,20 %
Flächen für den Straßenverkehr	1.168.750 m ²	1,29 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	9.730 m ²	0,01 %
Flächen für Bahnanlagen	810.730 m ²	0,90 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	358.016 m²	0,40 %
Grünflächen	2.262.554 m²	2,50 %
Parkanlagen	1.203.078 m ²	1,33 %
Dauerkleingärten	51.644 m ²	0,06 %
Sportplätze und Spielplätze	399.444 m ²	0,44 %
Friedhöfe	154.833 m ²	0,17 %
Sonstige Grünflächen	453.555 m ²	0,50 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	74.753.049 m²	82,65 %
Flächen für die Landwirtschaft	19.188.356 m ²	21,21 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	55.564.693 m ²	61,43 %
Wasserflächen	809.249 m²	0,89 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	76.659 m²	0,08 %
Sonstige Flächen	129.073 m²	0,14 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	129.073 m ²	0,14 %
Gesamtfläche	90.488.191 m²	100,00 %

5.2 Rietheim-Weilheim Langes Gewann (5.2.1)

Im Ortsteil Weilheim ist im Flächennutzungsplan die Erweiterung des Gebietes „Langes Gewann“ als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt. Für die gewerbliche Baufläche (ca. 3,8 ha) wurde bereits ein Bebauungsplan zur Erweiterung der südlich angrenzenden Firma aufgestellt. Ziel der Gemeinde ist nun auf der gemischten Baufläche die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Verbindung mit der Schaffung einer neuen „Ortsmitte“ auf der Gemarkungsgrenze der beiden Ortsteile Rietheim und Weilheim vorzunehmen. Neben gewerblichen Bauflächen sind auch kommunale Nutzungen für den Gemeinbedarf, Freizeit und Nahversorgung vorgesehen. Im November 2008 entschied der Gemeinderat von Rietheim-Weilheim, dass eine zukünftige neue Großsporthalle einschließlich weiterer öffentlicher und privater Dienstleistungen und Einrichtungen im Bereich der Markungsgrenze von Rietheim und Weilheim errichtet werden soll. Es wurden während des Bebauungsplanverfahrens mehrere Standortalternativen diskutiert. Neben Standorte im Ortsteil Rietheim wurden auch überlegt ob die Großsporthalle im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Gewand I“ angesiedelt werden kann. Dies wurde aber nicht weiter verfolgt, da dieses Areal in vollem Umfang durch den dort ansässigen Betrieb genutzt wird. Ein weiterer alternativer Standort im Gebiet „Langes Gewand II“ schied ebenfalls aus, da in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind, die bereits weitestgehend vergeben sind. Zudem war es Ziel eine Gemeinschaftslösung für beide Ortsteile zu finden und eine neuen „Gemeindemitte“ zu verwirklichen.

Durch die Umwandlung der gemischten Baufläche soll der dringende Bedarf gewerblicher Bauflächen, insbesondere für kleine und mittlere Betriebe gedeckt werden. Derzeit verfügt die Gemeinde über keinerlei Angebot gewerblicher Bauflächen. Rietheim-Weilheim ist dringend auf die Schaffung neuer Gewerbeflächen angewiesen, da ansonsten mit erheblichen Abwanderungen zu rechnen ist. Aufgrund fehlender Erweiterungs- oder Umsiedlungsmöglichkeiten kam es bereits in den vergangenen Jahren zu Abwanderungen wichtiger Betriebe.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht nun statt der gemischten Baufläche die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (ca. 4,2 ha) vor. Nördlich angrenzend beidseitig der Gemarkungsgrenze Rietheim/ Weilheim wird für die Großsporthalle Gemeinbedarfs- (ca. 1,8 ha) und Sportfläche (ca. 0,3 ha) dargestellt. Die Raumnutzungskarte des aktuellen Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg

2003 weist in dem Bereich zwischen den Ortsteilen Rietheim und Weilheim eine regionale Grünstreifen aus. Als Ziel der Raumordnung sind Grünstreifen als Gliederungselemente in der Landschaft von Überbauung freizuhalten, um vor allem bandartigen Siedlungsstrukturen entgegenzuwirken.

In der Grünstreifen befindet sich bereits der Weiler „Lupbühl“. Weiterhin durchschneidet die bestehende B 14 sowie die geplante Umgehungsstraße diesen Freiraum.

Die vorliegende Planung greift in die ausgewiesene, in ihrer genauen

Abgrenzung jedoch unbestimmte Grünstreifen zwischen Weilheim und Rietheim ein.

Um eine Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele der Raumordnung zu erreichen, wurde am 17.06.2010 ein Abstimmungstermin zwischen der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen und dem Regionalverband SBH durchgeführt. Ein Einverständnis wurde in Aussicht gestellt, sofern eine Einbindung des nördlichen Planbereichs in den Landschaftsraum und die Grünstreifen erreicht werden kann.

Für das Gebiet wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch noch nicht rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan sieht vor die Großporthalle am nördlichen Bereich des Plangebietes an der Grenze zur freien Landschaft zu errichten und den Freibereich, sowie die Parkieranlage dementsprechend zum geplanten Gewerbegebiet nach Süden hin aus städtebaulichen und Lärmschutzgründen zu orientieren. Durch diese Anordnung wird der geschaffene soziale Raum, in die bauliche Umgebung integriert und gleichzeitig die städtebaulich notwendige Distanz zwischen gewerblicher Baustruktur im Süden und dem nördlichen anschließenden repräsentativen gemeinnützlichen Bereich geschaffen. Durch diese Anordnung können mögliche ausgehende Lärmemissionen des Gebietes auf das reine Wohngebiet „Lupbühl“ vermieden werden. Im Bebauungsplanentwurf wurde durch verschiedene Festsetzungen eine grünordnerische Ausgestaltung des Bereiches umgesetzt. Folgende Festsetzungen wurden hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen

- Eingrünung des nördlichen Ortsrandes durch eine 2- bis 4-reihige, geschlossene Heckenpflanzung,
- Der vorhandene Bachgraben wird durch die großflächige Ausweisung eines Gewässerrandbereiches als extensive Grünfläche aufgewertet und konzeptionell als Grünraum in die Planung eingebunden.
- Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine flächendeckende Dachbegrünung festgesetzt.

Durch die genannten Festsetzungen wird, in Verbindung mit dem insgesamt hohen Grünflächenanteil im nördlichen Planbereich, eine weitgehende Durchgrünung und Einbindung des Bereiches in den umgebenden Landschaftsraum sichergestellt. Von Seiten der Regionalplanung wurde dem Bebauungsplan mit Stellungnahme vom 19.12.2011 zugestimmt

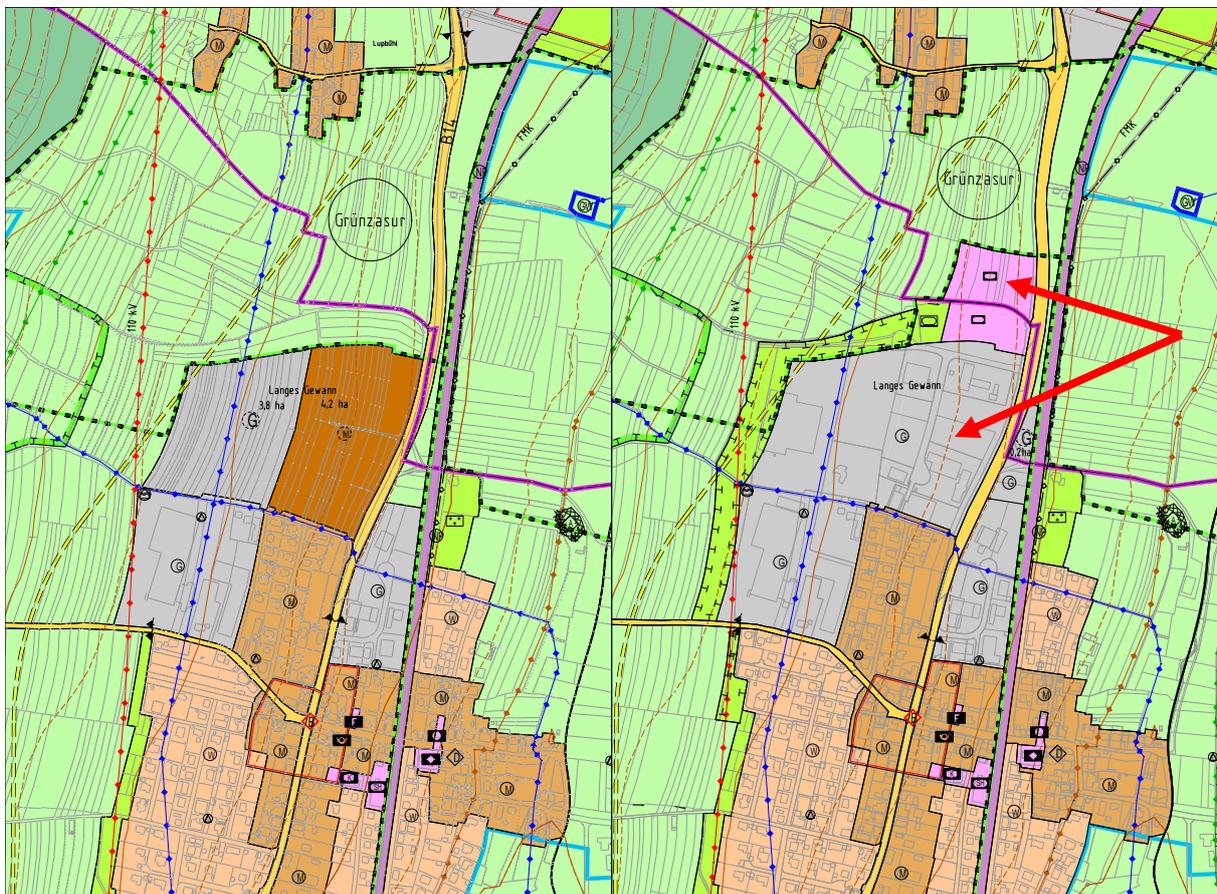
Zur Erschließung des Gebiets wird eine neue Verkehrsanbindung an die B 14 erstellt. Ein Umweltbericht und Lärmgutachten liegen vor.

Der Bebauungsplan wurde am 25.08.2017 rechtskräftig.

Gegenüberstellung „Langes Gewann“ OT Weilheim

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Hinters Öschle – Erweiterung (5.2.2)

Die geplante Gewerbefläche befindet sich in der Gemeinde Rietheim – Weilheim, auf der Gemarkung Rietheim angrenzend an den Ortsteil Weilheim.

Das geplante Areal liegt zwischen der B 14 und dem Bahngelände am nördlichen Siedlungskörper des Ortsteils. Die Abstandsgrenzen zu Bundesstraßen von Bebauung muss im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Ebenfalls die Erschließung die nur über bestehende Gemeindestraßen erfolgen kann. Die Fläche

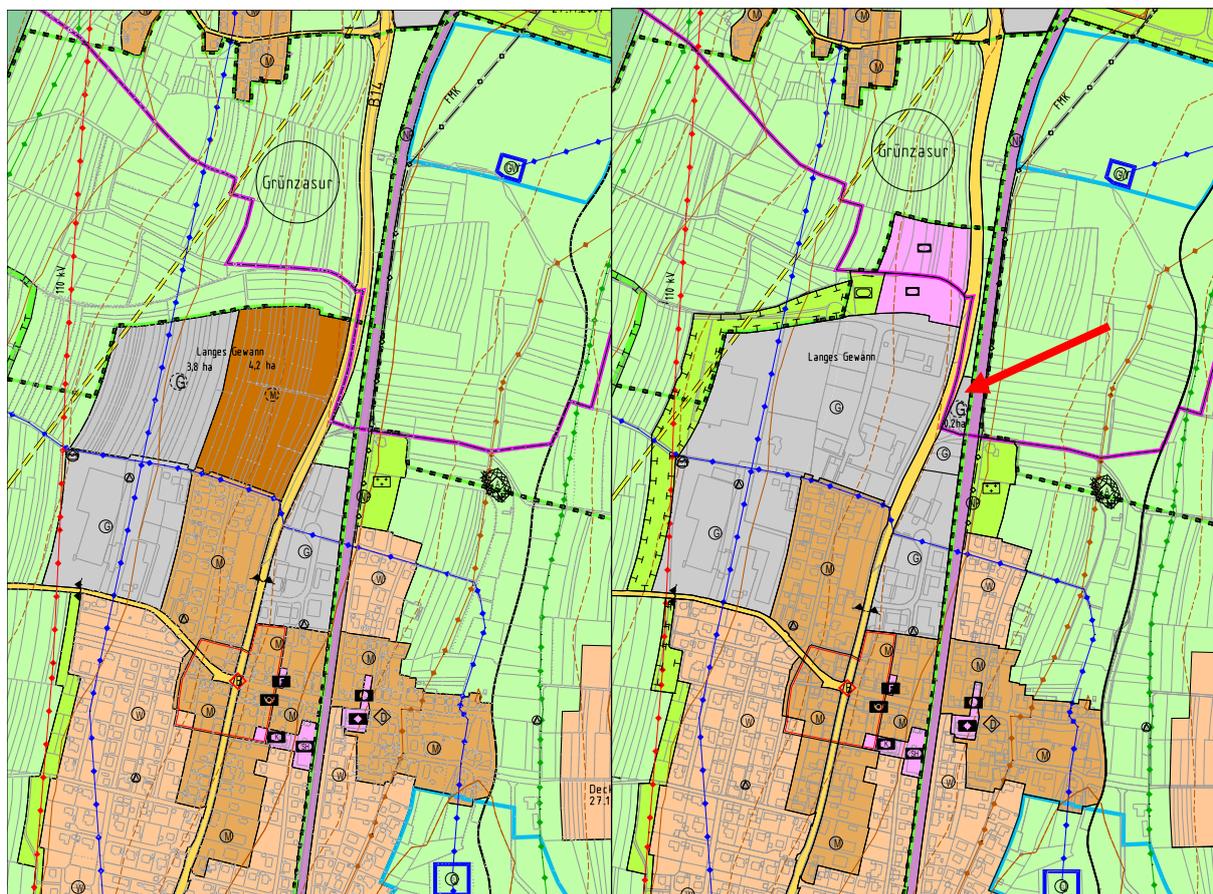
befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ der Gemeinde Riethem – Weilheim. Im Bebauungsplanverfahren eine Beeinträchtigung von Trink- und Grundwasser ausgeschlossen werden.

Im Verfahren der 6. Fortschreibung ist bereits der südliche Bereich als Anpassung zur Gewerbefläche, unter den Änderungspunkt Hinters Öschle (5.2.3) aufgenommen. Für diese Änderungspunkt gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die nun zusätzlichen ca. 0,2 ha sollen ebenfalls als Gewerbeflächen dargestellt werden. Der Bedarf an dieser zusätzlichen Gewerbefläche beruht auf die konkrete Nachfrage der Firma Marquart. Diese Firma möchte ihren Betrieb nach Norden noch einmal zusätzlich erweitern.

Gegenüberstellung „Hintere Öschle Erweiterung“ OT Weilheim

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Die folgenden eingetretenen Entwicklungen in Rietheim-Weilheim sollen in der

6. Fortschreibung übernommen werden

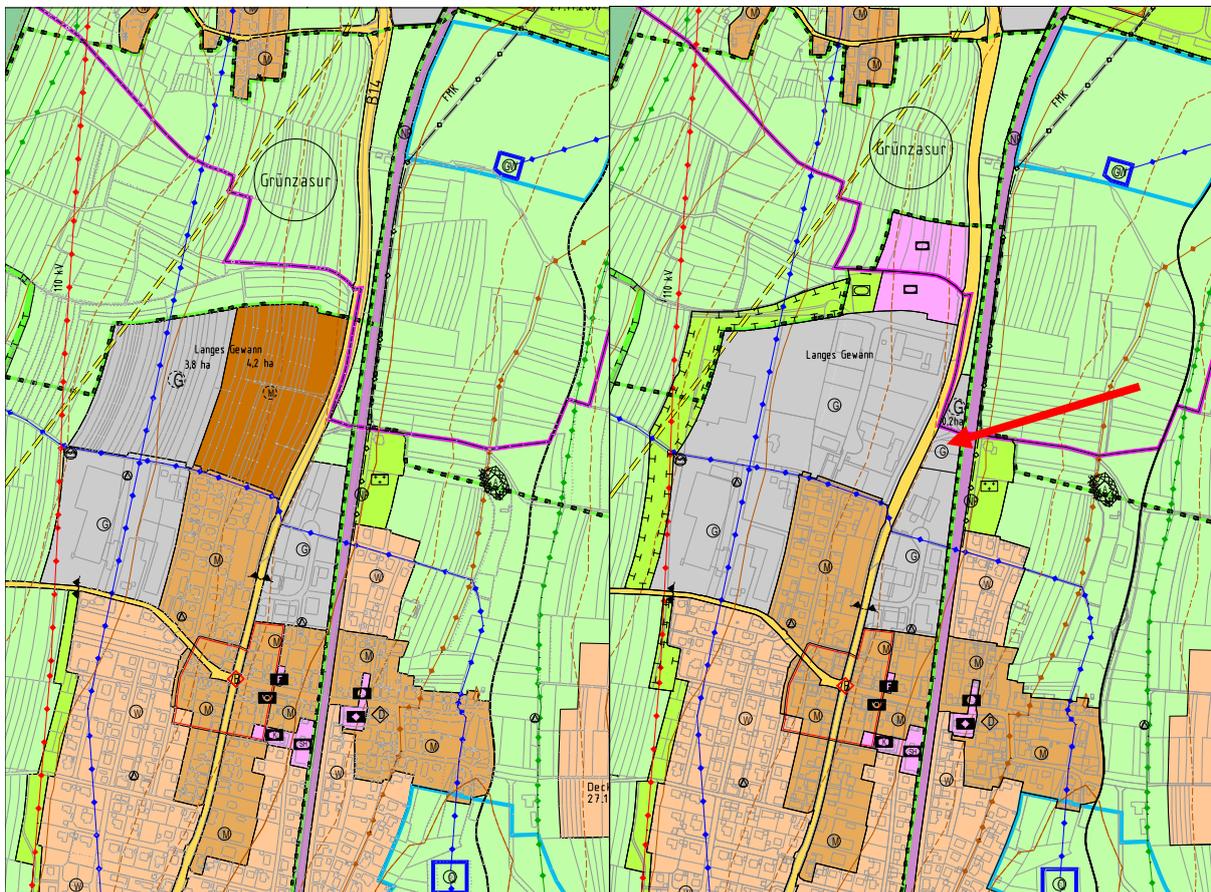
Hinteres Öschle in Rietheim-Weilheim, OT Weilheim (5.2.3)

Das Gewerbegebiet „Hinteres Öschle“ liegt am nördlichen Ortsrand von Weilheim zwischen der B 14 und der Bahnlinie. Die dort angesiedelte Firma hat sich nach Norden auf der landwirtschaftlichen Fläche bis zur Gemarkungsgrenze erweitert. Hierfür wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit 2011 rechtswirksam ist. Die beanspruchte Fläche von ca. 0,3 ha wird als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gegenüberstellung „Hintere Öschle“ OT Weilheim

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



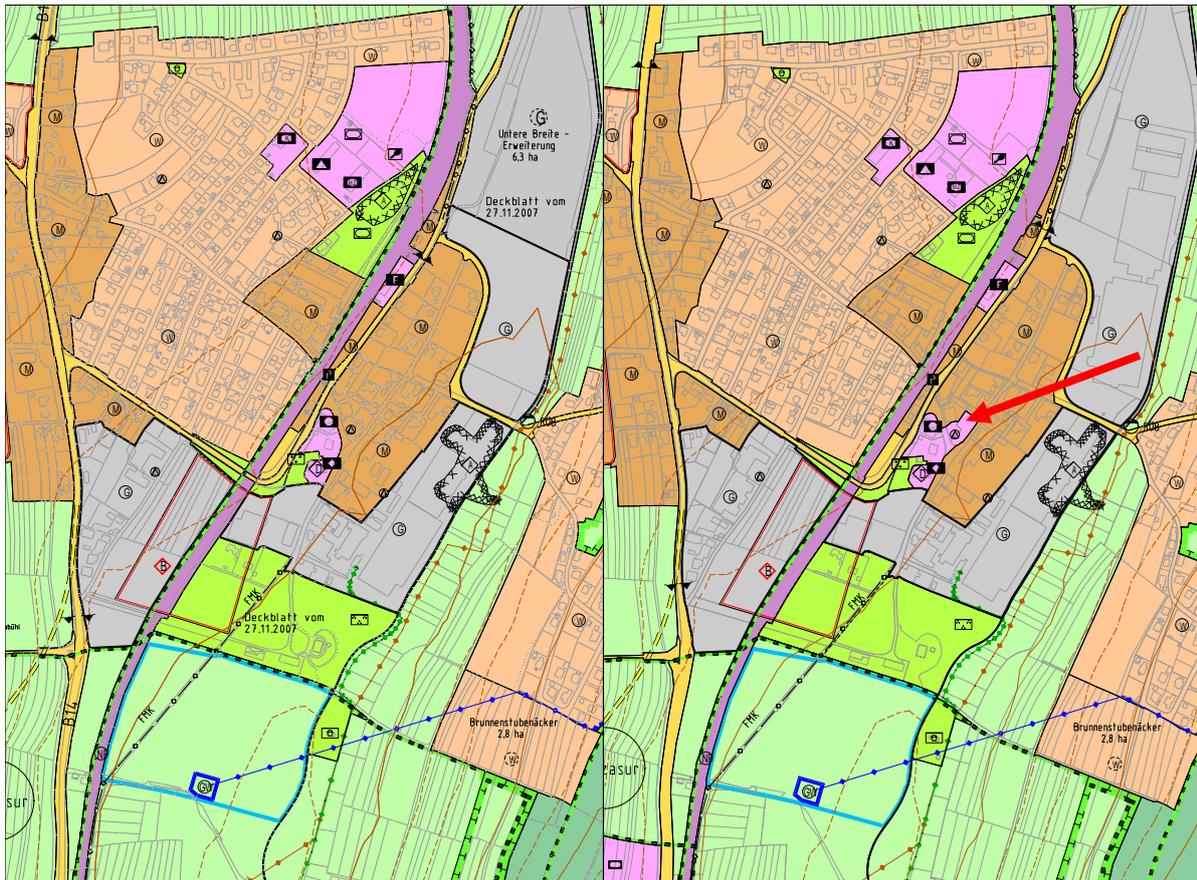
Ortsmitte (5.2.4)

Im Ortsteil Riethem soll gegenüber dem Rathaus ein Gemeinschaftshaus entstehen. Statt der gemischten Baufläche wird hierfür die Gemeinbedarfsfläche entsprechend erweitert.

Gegenüberstellung „Ortsmitte“ OT Weilheim

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Rietheim-Weilheim
Gemarkung Rietheim

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	968.234 m²	14,07 %
Wohnbauflächen	481.476 m ²	7,00 %
Gemischte Bauflächen	282.888 m ²	4,11 %
Gewerbliche Bauflächen	203.870 m ²	2,96 %
geplante Bauflächen	30.442 m²	0,44 %
geplante Wohnbauflächen	28.416 m ²	0,41 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	2.026 m ²	0,03 %
Flächen für Gemeinbedarf	50.609 m²	0,74 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	177.983 m²	2,59 %
Flächen für den Straßenverkehr	101.046 m ²	1,47 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	1.876 m ²	0,03 %
Flächen für Bahnanlagen	75.061 m ²	1,09 %
Grünflächen	64.570 m²	0,94 %
Parkanlagen	43.559 m ²	0,63 %
Sportplätze und Spielplätze	17.120 m ²	0,25 %
Friedhöfe	1.500 m ²	0,02 %
Sonstige Grünflächen	2.392 m ²	0,03 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	5.586.292 m²	81,18 %
Flächen für die Landwirtschaft	3.599.544 m ²	52,31 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	1.986.748 m ²	28,87 %
Wasserflächen	4.917 m²	0,07 %
Gesamtfläche	6.883.049 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

Flächenberechnung vom 04.01.2018

Gemeinde Rietheim-Weilheim

Gemarkung Weilheim

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	534.668 m²	10,48 %
Wohnbauflächen	258.089 m ²	5,06 %
Gemischte Bauflächen	121.718 m ²	2,39 %
Gewerbliche Bauflächen	154.861 m ²	3,04 %
geplante Bauflächen	56.117 m²	1,10 %
geplante Wohnbauflächen	56.117 m ²	1,10 %
Flächen für Gemeinbedarf	19.911 m²	0,39 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	51.159 m²	1,00 %
Flächen für den Straßenverkehr	31.119 m ²	0,61 %
Flächen für Bahnanlagen	20.040 m ²	0,39 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	14.324 m²	0,28 %
Grünflächen	105.350 m²	2,07 %
Sportplätze und Spielplätze	67.519 m ²	1,32 %
Friedhöfe	8.169 m ²	0,16 %
Sonstige Grünflächen	29.662 m ²	0,58 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	4.315.945 m²	84,62 %
Flächen für die Landwirtschaft	1.565.742 m ²	30,70 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	2.750.203 m ²	53,92 %
Wasserflächen	1.715 m²	0,03 %
Gesamtfläche	5.099.188 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.0.2018
Gemeinde Riethem-Weilheim

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	1.502.849 m²	12,54 %
Wohnbauflächen	739.537 m ²	6,17 %
Gemischte Bauflächen	404.582 m ²	3,38 %
Gewerbliche Bauflächen	358.731 m ²	2,99 %
geplante Bauflächen	86.569 m²	0,72 %
geplante Wohnbauflächen	84.543 m ²	0,71 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	2.026 m ²	0,02 %
Flächen für Gemeinbedarf	70.516 m²	0,59 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	229.119 m²	1,91 %
Flächen für den Straßenverkehr	132.153 m ²	1,10 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	1.875 m ²	0,02 %
Flächen für Bahnanlagen	95.091 m ²	0,79 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	14.328 m²	0,12 %
Grünflächen	169.936 m²	1,42 %
Parkanlagen	43.549 m ²	0,36 %
Sportplätze und Spielplätze	84.654 m ²	0,71 %
Friedhöfe	9.671 m ²	0,08 %
Sonstige Grünflächen	32.062 m ²	0,27 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	9.902.288 m²	82,65 %
Flächen für die Landwirtschaft	5.164.970 m ²	43,11 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	4.737.318 m ²	39,54 %
Wasserflächen	6.632 m²	0,06 %
Gesamtfläche	11.982.237 m²	100,00 %

5.3 Seitingen-Oberflacht

Bitze in Seitingen-Oberflacht, OT Seitingen (5.3.1)

Im Ortsteil Seitingen liegt an der L432 das Gewerbegebiet „Bitze“. Im Ortskern von Oberflacht ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die dort ansässige Firma wurde in ein Gewerbegebiet ausgesiedelt. Diese freigewordene Fläche und die gegenüber liegende gemischte Baufläche sollen daher mit der 6. Fortschreibung als Wohnbaufläche dargestellt werden (siehe Änderungspunkt 5.3.2). Durch die Umsiedlung der ansässigen Firma aus den Ortskern in das Gewerbegebiet „Brühl“ stehen der Gemeinde Seitingen-Oberflacht im Gewerbegebiet „Brühl“ nur noch kleine Restflächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Diese Restflächen werden jedoch für drei Firmen als Erweiterungsflächen vorgehalten, da die Firmen konkrete Erweiterungsabsichten in absehbarer Zeit gegenüber der Gemeinde geäußert haben. Somit ist das Gewerbegebiet „Brühl“ vollständig erschlossen. Als gewerblicher Ausgleich soll das Gewerbegebiet „Bitze“ im Süden um ca. 1,7 ha erweitert werden. Dort haben bereits zwei ansässige Firmen Bedarf für Erweiterungsabsichten bei der Gemeinde angemeldet.

Die bisherige landwirtschaftliche Fläche wird somit als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für diesen Bereich wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Ein Umweltbericht liegt vor, muss jedoch wegen Umplanungen des Geltungsbereiches (Anpassung an HQ 100) überarbeitet werden.

Die geplante gewerbliche Baufläche grenzt westlich an die Elta, ein Gewässer II. Ordnung. Von der Böschung der Elta ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m aus dem Planungsbereich auszugrenzen.

Die Nachfrage bei Gewerbeflächen lag in den letzten 5 Jahren in der Gemeinde zwischen 0,3 und 0,5 ha pro Jahr. Hieraus ergibt sich, dass in der Gemeinde ein entsprechender Bedarf an Gewerbeflächen vorliegt, zumal der Gemeinde keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Gegenüberstellung „Bitze“ OT Seitingen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



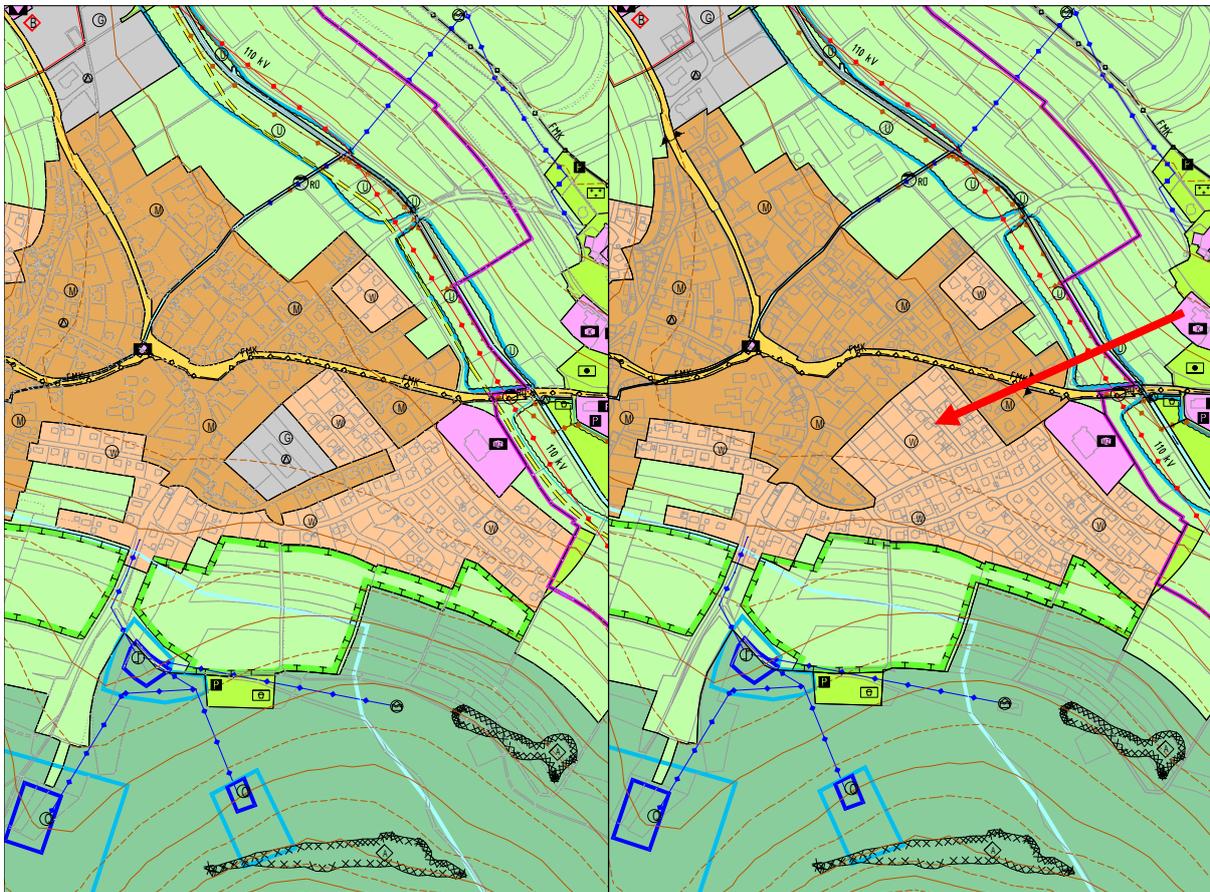
Die folgende eingetretene Entwicklung in Seitingen-Oberflacht (Gewerbe) (5.3.2) soll in der 6. Fortschreibung übernommen werden

Im Ortskern von Oberflacht ist eine gewerbliche Baufläche (ca. 1,25 ha) dargestellt. Die dort ansässige Firma wurde in das Gewerbegebiet „Brühl“ ausgesiedelt. Diese Fläche und die gegenüber liegende gemischte Baufläche sollen daher mit der 6. Fortschreibung als Wohnbaufläche dargestellt werden

Gegenüberstellung „Anpassung eingetretener Entwicklungen“ in Oberflacht

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Seitingen-Oberflacht
Gemarkung Seitingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	503.758 m²	4,10 %
Wohnbauflächen	228.059 m ²	1,86 %
Gemischte Bauflächen	222.536 m ²	1,81 %
Gewerbliche Bauflächen	53.162 m ²	0,43 %
geplante Bauflächen	82.586 m²	0,67 %
geplante Wohnbauflächen	69.300 m ²	0,56 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	13.286 m ²	0,11 %
Flächen für Gemeinbedarf	16.575 m²	0,13 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	115.382 m²	0,94 %
Flächen für den Straßenverkehr	115.382 m ²	0,94 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	12.882 m²	0,10 %
Grünflächen	89.210 m²	0,73 %
Sportplätze und Spielplätze	56.060 m ²	0,46 %
Friedhöfe	6.905 m ²	0,06 %
Sonstige Grünflächen	26.246 m ²	0,21 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	11.391.273 m²	92,75 %
Flächen für die Landwirtschaft	3.910.940 m ²	31,85 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	7.480.334 m ²	60,91 %
Wasserflächen	69.001 m²	0,56 %
Gesamtfläche	12.280.667 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

Flächenberechnung vom 04.01.2018

Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Gemarkung Oberflacht

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	468.266 m²	6,36 %
Wohnbauflächen	211.344 m ²	2,87 %
Gemischte Bauflächen	220.017 m ²	2,99 %
Gewerbliche Bauflächen	36.904 m ²	0,50 %
geplante Bauflächen	21.979 m²	0,30 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	21.979 m ²	0,30 %
Flächen für Gemeinbedarf	10.561 m²	0,14 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	48.402 m²	0,66 %
Flächen für den Straßenverkehr	48.402 m ²	0,66 %
Grünflächen	5.854 m²	0,08 %
Sportplätze und Spielplätze	4.838 m ²	0,07 %
Sonstige Grünflächen	1.017 m ²	0,01 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	6.779.636 m²	92,03 %
Flächen für die Landwirtschaft	3.590.738 m ²	48,74 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	3.188.898 m ²	43,29 %
Wasserflächen	35.419 m²	0,48 %
Geamtfläche	7.370.117 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	971.971 m²	4,95 %
Wohnbauflächen	439.380 m ²	2,24 %
Gemischte Bauflächen	442.527 m ²	2,25 %
Gewerbliche Bauflächen	90.065 m ²	0,46 %
geplante Bauflächen	104.573 m²	0,53 %
geplante Wohnbauflächen	69.313 m ²	0,35 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	35.260 m ²	0,18 %
Flächen für Gemeinbedarf	27.136 m²	0,14 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	163.790 m²	0,83 %
Flächen für den Straßenverkehr	163.790 m ²	0,83 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	12.885 m²	0,07 %
Grünflächen	95.079 m²	0,48 %
Sportplätze und Spielplätze	60.906 m ²	0,31 %
Friedhöfe	6.906 m ²	0,04 %
Sonstige Grünflächen	27.267 m ²	0,14 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	18.170.927 m²	92,48 %
Flächen für die Landwirtschaft	7.501.286 m ²	38,18 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	10.669.641 m ²	54,30 %
Wasserflächen	104.422 m²	0,53 %
Gesamtfläche	19.650.784 m²	100,00 %

5.4 Wurmlingen

Ortskern Süd (5.4.1)

Bei der geplanten Fläche handelt es sich um ein ca. 2,5 ha großes Gebiet zwischen der Karlstraße, dem Faulenbach und der Unteren Hauptstraße in Wurmlingen. Die Fläche wurde bereits in das Sanierungsgebiet Ortskern Süd der Gemeinde Wurmlingen aus dem Jahr 2008 im Rahmen des Landessanierungsprogrammes aufgenommen. Ziel war es die Nutzungskonflikte zwischen dem Sportplatz, dem Vereinsheim, sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu lösen. Die Fläche wurde bereits damals als eine innerörtliche blockierte Entwicklungsfläche eingestuft. Die Fläche konnte aufgrund der ungeklärten Ersatzstandorte für die Sporteinrichtungen keiner Erschließung und Aufwertung zugeführt werden. Dies hatte unter anderem zur ungewollten Ausweisung weiterer Neubauflächen in der freien Landschaft geführt, die mit der Umsetzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme vermieden werden hätte können.

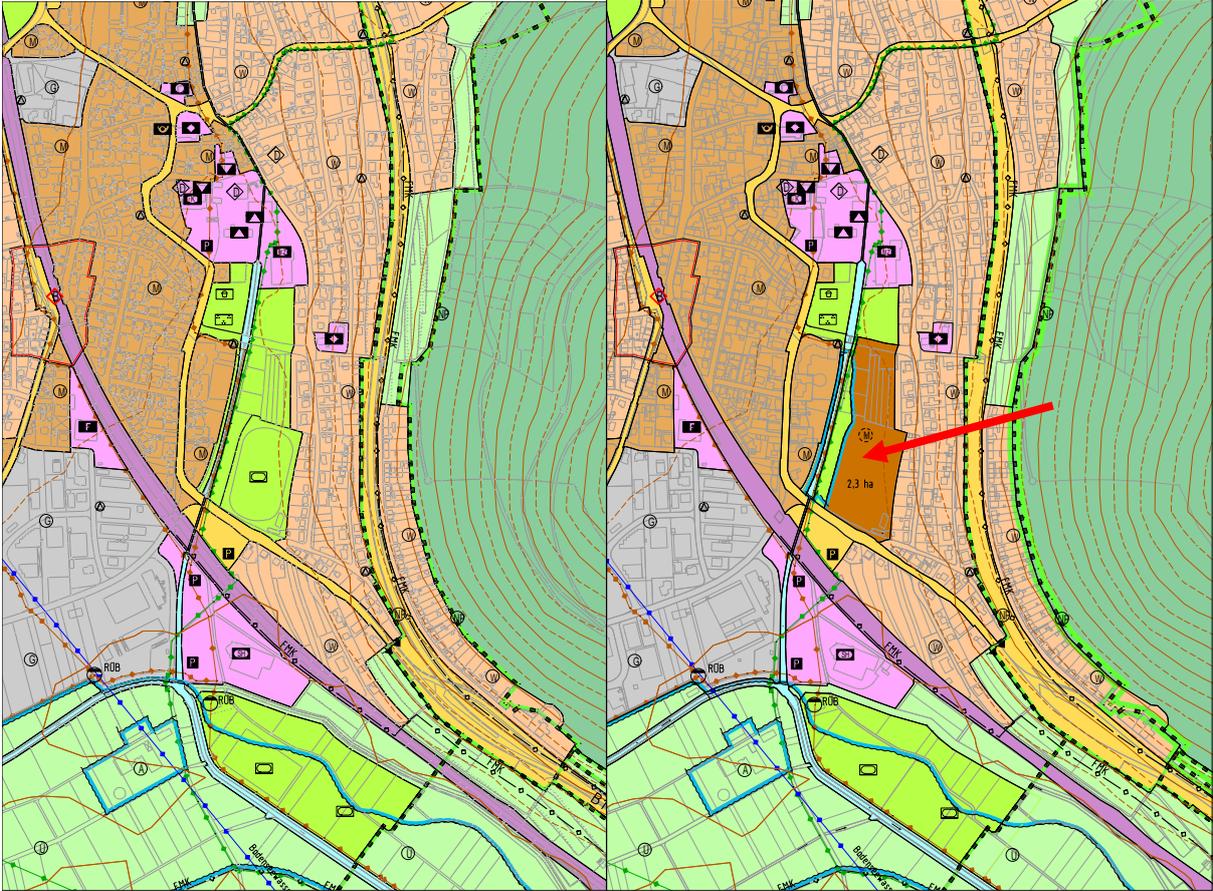
Die Sportflächen wurden aber im Laufe der Jahre in den südlichen Bereich der Elta-Hallen verlagert. Ebenso wird das neue Vereinsheim des SV Wurmlingen seinen künftigen Standort an der Elta-Halle erhalten. Die Verlagerung wird in den nächsten Jahren stattfinden.

Die Fläche zwischen Karlstraße, Faulenbach und Unterer Hauptstraße wird somit frei. Ziel der Gemeinde Wurmlingen ist es diese wertvolle, innerörtliche Fläche städtebaulich aufzuwerten. Daher soll, dass Gebiet als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Zum einen soll es als Erweiterungsfläche, des bestehenden Hotels Traube dienen, zum anderen soll die Fläche für neue Dienstleiter und als Wohnfläche am südlichen Ortskern genutzt werden.

Gegenüberstellung „Ortskern Süd“ Wurmlingen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Wurmlingen
Gemarkung Wurmlingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	1.536.662 m²	9,97 %
Wohnbauflächen	859.198 m ²	5,57 %
Gemischte Bauflächen	224.177 m ²	1,45 %
Gewerbliche Bauflächen	308.578 m ²	2,00 %
Sondergebiete Erholung	144.709 m ²	0,94 %
geplante Bauflächen	146.624 m²	0,95 %
geplante Wohnbauflächen	117.350 m ²	0,76 %
geplante Gemischte Bauflächen	29.275 m ²	0,19 %
Flächen für Gemeinbedarf	58.676 m²	0,38 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	374.956 m²	2,43 %
Flächen für den Straßenverkehr	261.515 m ²	1,70 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	9.812 m ²	0,06 %
Flächen für Bahnanlagen	103.629 m ²	0,67 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	66.703 m²	0,43 %
Grünflächen	88.281 m²	0,57 %
Parkanlagen	2.495 m ²	0,02 %
Sportplätze und Spielplätze	66.490 m ²	0,43 %
Friedhöfe	9.163 m ²	0,06 %
Sonstige Grünflächen	10.133 m ²	0,07 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	13.090.676 m²	84,91 %
Flächen für die Landwirtschaft	3.549.888 m ²	23,03 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	9.540.788 m ²	61,89 %
Wasserflächen	65.403 m²	0,42 %
Gesamtfläche	15.427.981 m²	100,00 %

5.5 Emmingen-Liptingen

An Gehren in Emmingen-Liptingen, OT Liptingen (5.5.1)

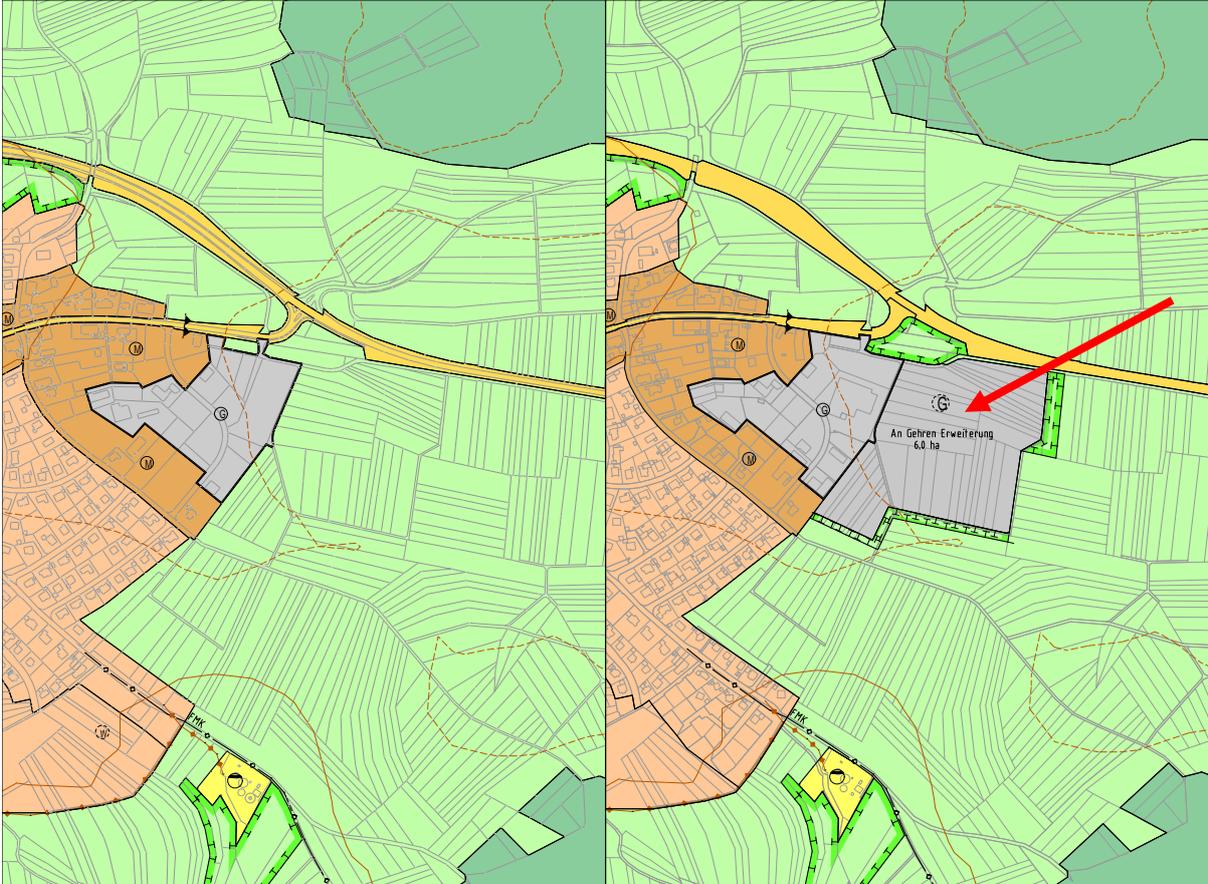
Im Ortsteil Liptingen ist im Flächennutzungsplan noch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Stauch“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Gemeinde hat sich jedoch jetzt entschieden, das Gewerbegebiet „An Gehren“, das am östlichen Ortsrand an der B14 liegt und somit verkehrlich besser angeschlossen ist, zu erweitern. Zudem hat sich im Gewerbegebiet Gehren Zwischenzeitlich eine Nutzung entwickelt, die der Weiterentwicklung zugeführt werden muss. Bereits ansässige Firmen wünschen im Bereich der Erweiterung Gehren Erweiterungsflächen für ihren eigenen Betrieb. Die Erweiterung des Gebietes „Stauch“ soll dafür aufgegeben werden. Die Anfragen für dieses Gebiet können ebenfalls eher im Bereich Gehren befriedigt werden. Die Abgrenzung des Gebietes orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Ein externes Büro wurde bereits mit der Erschließungsplanung beauftragt. Es hat sich dabei herausgestellt, dass die Entwässerung der Erweiterung wegen der nach Norden abfallenden Topographie vom bestehenden Gewerbegebiet erfolgen muss. Die Verkehrserschließung muss daher nach Süden erweitert werden, was auch eine Erweiterung der geplanten gewerblichen Baufläche nach Süden zur Folge hat. Die gewerbliche Baufläche hat sich somit gegenüber der bisherigen Planung und dem Umweltbericht noch vergrößert und wird entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Die im Vergleich zum Bereich Stauch größere Erschließungsfläche resultiert aus der schwierigen Untergrundbeschaffenheit. Für dieses Gebiet wurden bereits erste Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund bereits gewonnener Bodenschürfe und Bohrungen, ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nur schwer möglich sein wird, da keine Flüchtigkeit vorhanden ist. Um eine entsprechende Relation zwischen unausweichlichen Kosten für Regenwasserrückhaltung und –behandlung und erschlossenen Flächen herstellen zu können, wurde das Gebiet entsprechend vergrößert. Vor allem die notwendigen großen Wasserbecken die in der größeren Gewerbegebietsplanung berücksichtigt werden müssen, bewirken eine stärkere flächenmäßige Ausdehnung des Bereiches gegenüber des Gebietes Stauch.

Das Gebiet wurde im Umweltbericht zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans untersucht.

Gegenüberstellung „An Gehren“ OT Liptingen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



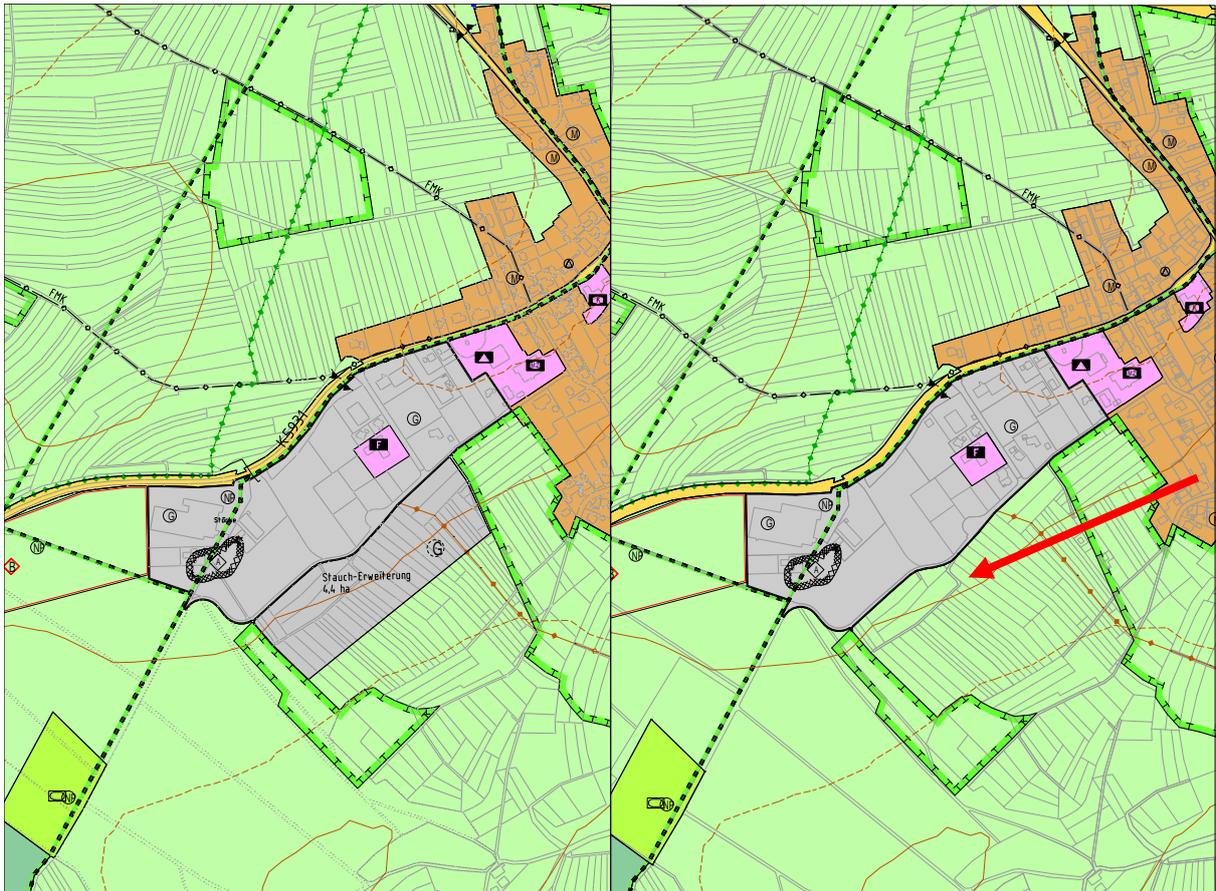
Stauch in Emmingen-Liptingen, OT Liptingen (5.5.2)

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Stauch“ mit ca. 4,4 ha wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gegenüberstellung „Stauch“ OT Liptingen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Schuppensiedlungen in Emmingen (5.5.3)

In der Gemeinde Emmingen-Liptingen besteht Bedarf an Lager- und Unterbringungsmöglichkeiten für land- und forstwirtschaftliche Geräte, Fahrzeuge und Maschinen für „Nichtprivilegierte“, aber auch an Flächen für die Lagerung und Aufbereitung von Brennholz außerhalb der bewohnten Ortslage. Um die Arbeit der Nebenerwerbslandwirte zu unterstützen, bestanden im Gemeinderat von Emmingen-Liptingen Überlegungen in Ortsrandlage eine Fläche auszuweisen, wo zukünftig für diesen Personenkreis Unterstellmöglichkeiten geschaffen werden können. Außerdem möchte der Gemeinderat durch die Auslagerung eine Beruhigung der Ortslage erreichen. Nebenerwerbslandwirte haben in der Regel nur die Möglichkeit, ihre landwirtschaftlichen Geräte, Maschinen, Fahrzeuge und Produkte innerhalb der Ortslage abzustellen. Durch die Ausweisung eines Schuppengebietes können solche Schuppen konzentriert im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes erstellt und eine unerwünschte, zersiedelte Bebauung im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird damit die flächenschonende Nachverdichtung innerhalb der Ortslage gefördert und möglich gemacht.

In Emmingen besteht, wie in Liptingen bereits umgesetzt, ein entsprechender Bedarf an eine Schuppensiedlung. Daher ist hier ebenfalls ein Schuppengebiet geplant. Ein Bebauungsplanverfahren ist noch nicht eingeleitet. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt südöstlich des geplanten Baugebietes „Bäckerhäggle“, neben einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, diese hat eine Gesamtfläche von gut 32.000 qm. Die geplante Schuppensiedlung soll 0,9 ha groß werden und hat damit Vorort eine untergeordnete Größe bzw. Bedeutung. Durch die Photovoltaikanlage ist das Gebiet bereits vorbelastet.

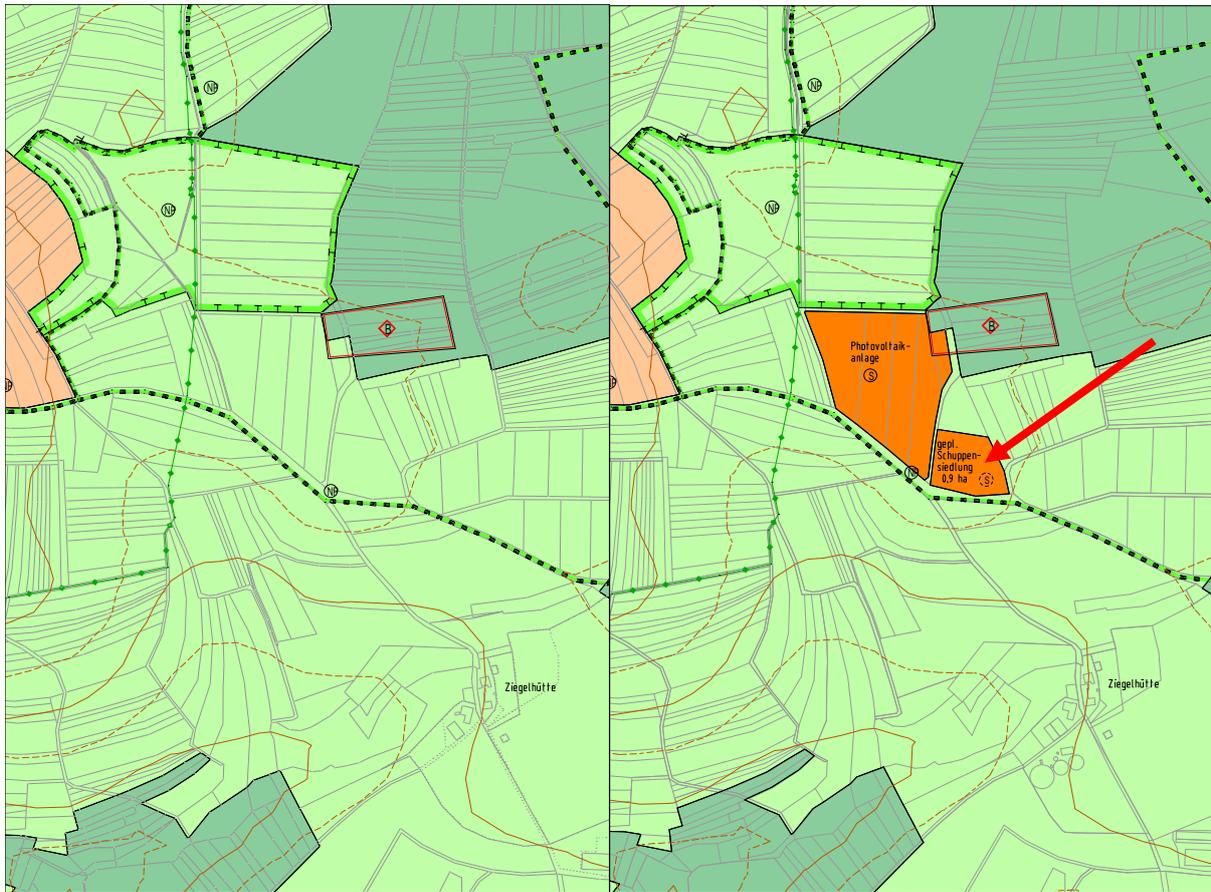
Im Flächennutzungsplan wird die entsprechende Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schuppengebiet dargestellt.

Das Gebiet wurde im Umweltbericht zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans untersucht.

Gegenüberstellung „Schuppengebiet“ OT Emmingen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Die folgenden eingetretenen Entwicklungen in Emmingen-Liptingen sollen in der 6. Fortschreibung übernommen werden

Schuppensiedlungen in Liptingen (5.5.4)

Im Änderungspunkt 5.5.3 wurde bereits die große Nachfrage an Lager- und Unterbringungsmöglichkeiten für land- und forstwirtschaftliche Geräte, Fahrzeuge und Maschinen für „Nichtprivilegierte“, aber auch an Flächen für die Lagerung und Aufbereitung von Brennholz außerhalb der bewohnten Ortslage erwähnt.

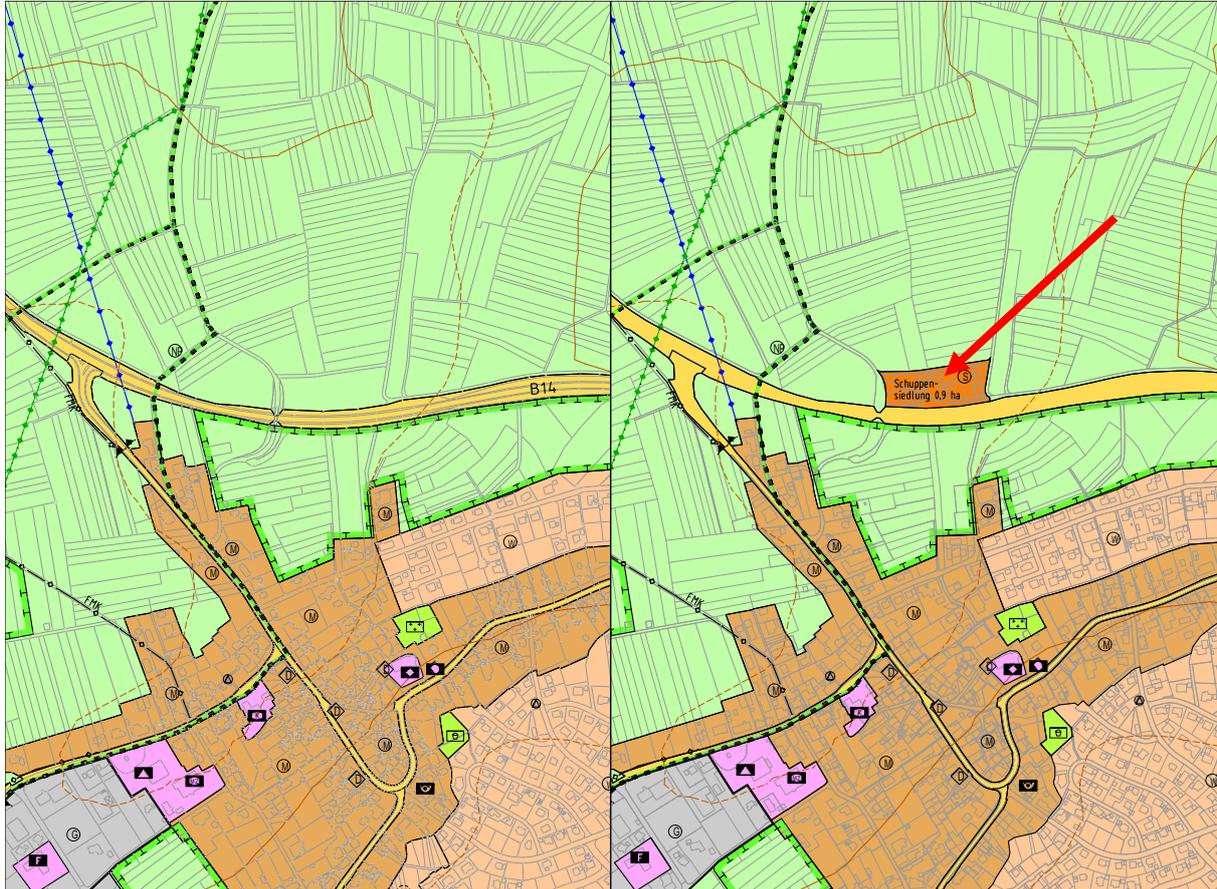
Für den Ortsteil Liptingen wurde bereits ein solches Schuppengebiet geplant. Dieses liegt nördlich von Liptingen im Gewann „Am Neuhauser Weg“ und ist durch die B 14 von der Ortslage abgetrennt. Die Fläche liegt im Gebiet des abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens Emmingen-Liptingen (B311). Der Standort wurde von der unteren Flurneuordnungsbehörde des Landratsamtes Tuttlingen in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt und anderen auf Grund von Erschließungssituation, Topographie und Bodenqualität vorgeschlagen.

Ein Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde 2013 rechtsverbindlich und die Bauplätze sind bereits bis auf zwei Grundstücke verkauft und bebaut.

Gegenüberstellung „Schuppensiedlung“ Liptingen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



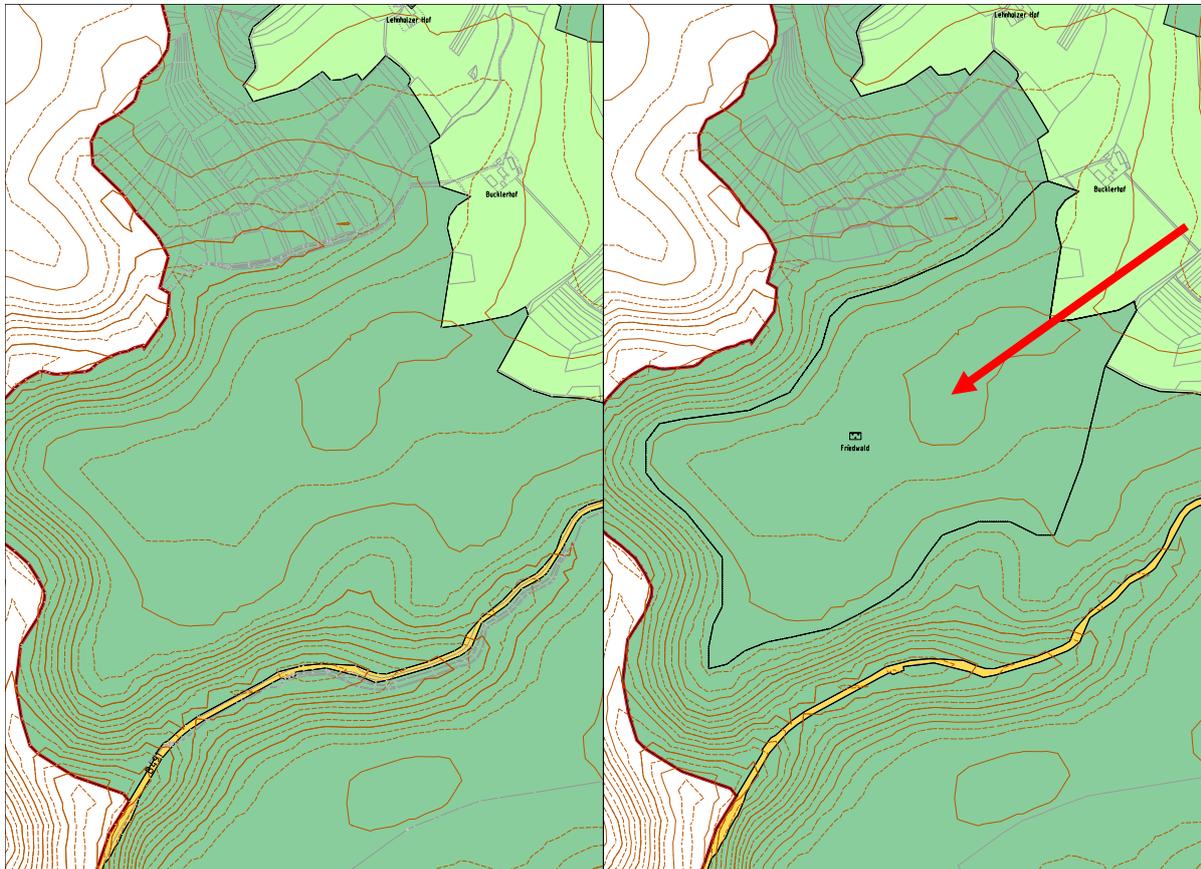
Friedwald Emmingen (5.5.5)

Der Gemeinderat von Emmingen-Liptingen hatte beschlossen, auf der Gemarkung Emmingen einen Friedwald einzurichten. Der Friedwald wurde bereits 2009 eröffnet. Der sogenannte Friedwald „Hegau“ wird vom Forstbetrieb Fürstenberg Forst in Kooperation mit der Gemeinde Emmingen-Liptingen und der Friedwald GmbH betrieben. Hierzu wird in der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die dafür vorgesehene Waldfläche die Sondernutzung Friedhof, Friedwald, dargestellt. Forstrechtlich bleibt dieser Bereich nach wie vor Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Gegenüberstellung „Friedwald“ OT Emmingen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Am Friedhof (5.5.6)

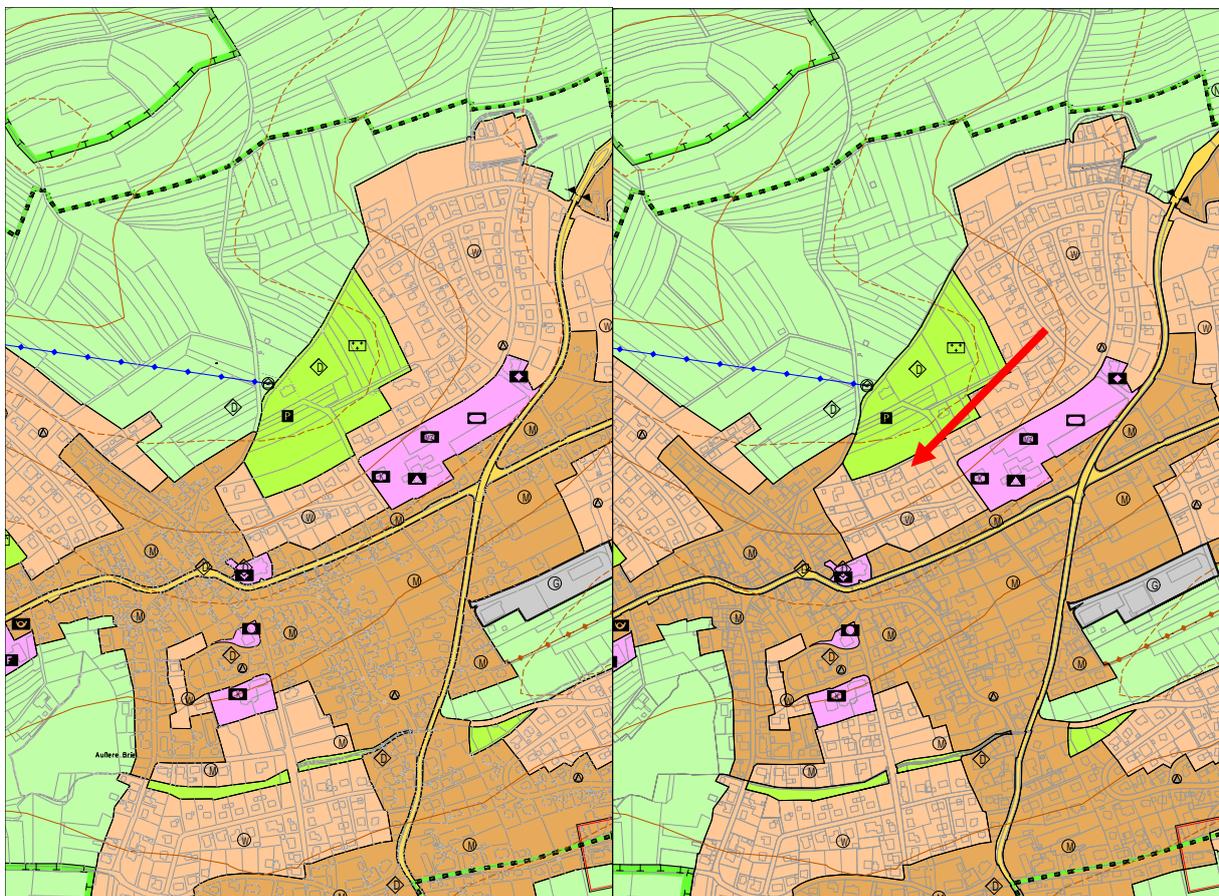
Im Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen sind für eine Erweiterung des Friedhofs Emmingen Grünflächen dargestellt. Diese Flächen liegen südöstliche des bestehenden Friedhofs.

Da diese Flächen nicht für Friedhofszwecke benötigt werden, wurde die südlichen Grundstücke (ca. 0,5 ha) der Grünfläche mit Genehmigung des Landratsamtes Tuttlingen als Genehmigungsbehörde bereits bebaut. Zur Anpassung wird diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt

Gegenüberstellung „Am Friedhof“ OT Emmingen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Emmingen-Liptingen
Gemarkung Emmingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	1.211.169 m²	4,25 %
Wohnbauflächen	520.252 m ²	1,83 %
Gemischte Bauflächen	414.882 m ²	1,46 %
Gewerbliche Bauflächen	213.784 m ²	0,75 %
Sondergebiete Erholung	27.930 m ²	0,10 %
Sonstige Sondergebiete	34.321 m ²	0,12 %
geplante Bauflächen	245.757 m²	0,86 %
geplante Sondergebiete	8.828 m ²	0,03 %
geplante Wohnbauflächen	101.821 m ²	0,36 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	135.108 m ²	0,47 %
Flächen für Gemeinbedarf	34.709 m²	0,12 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	181.465 m²	0,64 %
Flächen für den Straßenverkehr	181.465 m ²	0,64 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	13.187 m²	0,05 %
Grünflächen	82.932 m²	0,29 %
Parkanlagen	6.507 m ²	0,02 %
Sportplätze und Spielplätze	33.586 m ²	0,12 %
Friedhöfe	35.341 m ²	0,12 %
Sonstige Grünflächen	7.498 m ²	0,03 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	26.724.182 m²	93,82 %
Flächen für die Landwirtschaft	12.619.388 m ²	44,30 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	14.104.794 m ²	49,52 %
Wasserflächen	7.123 m²	0,03 %
Sonstige Flächen	4.588 m²	0,02 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	4.588 m ²	0,02 %
Gesamtfläche	28.505.112 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Emmingen-Liptingen
Gemarkung Liptingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	828.613 m²	3,18 %
Wohnbauflächen	268.055 m ²	1,03 %
Gemischte Bauflächen	396.150 m ²	1,52 %
Gewerbliche Bauflächen	155.464 m ²	0,60 %
Sonstige Sondergebiete	8.944 m ²	0,03 %
geplante Bauflächen	170.113 m²	0,65 %
geplante Wohnbauflächen	109.888 m ²	0,42 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	60.225 m ²	0,23 %
Flächen für Gemeinbedarf	24.216 m²	0,09 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	287.705 m²	1,10 %
Flächen für den Straßenverkehr	287.705 m ²	1,10 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	6.796 m²	0,03 %
Grünflächen	23.073 m²	0,09 %
Sportplätze und Spielplätze	20.116 m ²	0,08 %
Friedhöfe	2.957 m ²	0,01 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	24.583.930 m²	94,36 %
Flächen für die Landwirtschaft	12.343.233 m ²	47,38 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	12.240.697 m ²	46,98 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	110.856 m²	0,43 %
Sonstige Flächen	31.842 m²	0,12 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	31.842 m ²	0,12 %
Gesamtfläche	26.067.144 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Emmingen-Liptingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	2.039.753 m²	3,74 %
Wohnbauflächen	788.284 m ²	1,45 %
Gemischte Bauflächen	811.034 m ²	1,49 %
Gewerbliche Bauflächen	369.244 m ²	0,68 %
Sondergebiete Erholung	27.928 m ²	0,05 %
Sonstige Sondergebiete	43.263 m ²	0,08 %
geplante Bauflächen	415.863 m²	0,76 %
geplante Sondergebiete	8.827 m ²	0,02 %
geplante Wohnbauflächen	211.711 m ²	0,39 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	195.326 m ²	0,36 %
Flächen für Gemeinbedarf	58.924 m²	0,11 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	469.182 m²	0,86 %
Flächen für den Straßenverkehr	469.182 m ²	0,86 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	19.982 m²	0,04 %
Grünflächen	106.000 m²	0,19 %
Parkanlagen	6.507 m ²	0,01 %
Sportplätze und Spielplätze	53.700 m ²	0,10 %
Friedhöfe	38.296 m ²	0,07 %
Sonstige Grünflächen	7.497 m ²	0,01 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	51.308.128 m²	94,08 %
Flächen für die Landwirtschaft	24.962.706 m ²	45,77 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	26.345.421 m ²	48,31 %
Wasserflächen	7.122 m²	0,01 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	110.868 m²	0,20 %
Sonstige Flächen	36.433 m²	0,07 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	36.433 m ²	0,07 %
Gesamtfläche	54.572.256 m²	100,00 %

5.6 Neuhausen

Sonderbaufläche Schuppensiedlung Breite (5.6.1)

Die geplante Schuppensiedlung soll als Sondergebiet nördlich der Gemeinde Neuhausen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Es ist vorgesehen ca. 1,3 ha für diese Nutzung zu erschließen

In der Gemeinde Neuhausen ist durch nicht privilegierte Bürger die Nachfrage nach Unterstellplätzen und Lagerflächen, vorrangig für Holz, Maschinen und Fahrzeuge für Wald- und Holzbearbeitung, sehr groß, sodass die vorgesehene Fläche bereits heute vollständig belegt werden könnte. Die Gemeinde möchte auf diese Nachfrage durch die Entwicklung eines Schuppengebietes reagieren. Auf der geplanten Fläche könnten ca. 20 Bauplätze entstehen, wobei der Erhalt der vorhandenen Obstbäume im Bereich der bestehenden Schuppen auch in einem späteren Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist. Ziel ist es mit diesem Gebiet die nicht privilegierten Interessenten eine Lager- und Unterstellmöglichkeit zu bieten. Dies soll aber in einem strukturierten und geordneten Verhältnis geschehen.

Für die Gemeinde spielte bei der Neuausweisung der Flächen eine Rolle, dass bereits Schuppen in der Umgebung vorhanden waren und somit eine Verdichtung bzw. Konzentration stattfindet. Ebenso wurde bei der Wahl der Fläche darauf geachtet, dass der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten werden kann und das Gebiet sich möglichst gut in das vorhandene Wegenetz integrieren lässt. Für die Gemeinde war bei der Wahl der Fläche auch wichtig, dass sie ins Eigentum gelangen kann, um Vergabe der Plätze koordinieren zu können und für eine schnelle Bebauung der Grundstücke, beispielsweise durch Bauzwänge, sorgen kann.

Im Zuge der Aufstellung des Wege- und Gewässerplans nach § 41 FlurbG wurden deshalb verschiedene Bereiche im Verfahrensgebiet für die Ausweisung eines Schuppengebietes vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft zusammen mit der Gemeinde diskutiert und untersucht. Besonders wichtig war dabei die Nähe zu den Privatwäldern, um eine Durchfahrt durch die Ortslage zu vermeiden, das Ziel der Nachverdichtung und ein möglichst geringer Flächenverbrauch.

Da die Privatwaldflächen der Teilnehmer überwiegend im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes liegen, konzentrierte sich die Suche vorrangig auf den nordwestlichen, nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich der Ortslage. Damit eine Zersiedlung möglichst vermieden wird, war eine Ausweisung in Anlehnung an bestehende Schuppen ohne dazwischenliegende Freifläche angestrebt. Unter

Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen kamen der Bereich "Hungerbühl" (Region um die Flst. 4739, 4778, 4779, 4783), der Bereich "Lochäcker" (die Region um die Flst. 3213 bis 3204/1 wegen der Abgrenzung des Flurneuordnungsverfahrensgebietes), der Bereich "Buch" (Region um die Flst. 3079 bis 3110) und der Bereich "Breite" (siehe ausgewiesene Fläche) für die Ausweisung eines Schuppengebietes in Betracht.

Auf Grund der vielen vorhanden Obstbäume und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, bzw. der geplanten Friedhofserweiterung musste die vorrangig ins Auge gefassten Bereiche "Hungerbühl" und "Lochäcker" fallen gelassen werden (vorrangig wegen der ökologischen Bedenken). Da der Bereich "Buch" noch weiter von der Ortslage entfernt liegt, wurde zunächst der Bereich "Breite" untersucht. Gegen den Bereich „Buch“ sprach auch, dass sich der angedachte Bereich auf dem Höhenrücken befindet und somit eine am Weg ausgerichtete, langgezogene Bebauung mit Schuppen eine Zerschneidung des offenen Landschaftsbereichs zwischen Ortsrand und Waldfläche beim Freilichtmuseum mit sich führen würde. Im Bereich „Breite“ konnte man sich mit den zuständigen Stellen im LRA Tuttlingen (Bodenschutz, Naturschutz, Landwirtschaft) darauf verständigen, dass dieser Bereich für die Ausweisung aller in Frage kommenden Flächen am geeignetsten erscheint. Gründe für diese Ansicht sind:

- Es befinden sich keine Obstbäume auf der ausgewiesenen Fläche.
- Eine Nachverdichtung ist gewährleistet, weil es bereits mehrere Schuppen in direkter und unmittelbarer Nähe gibt, weshalb auch eine Zersiedlung vermieden wird.
- Das Schuppengebiet passt sich in das Landschaftsbild gut ein, weil bereits z.T. auch freistehende Schuppen in unmittelbarer Nähe auf dem Höhenrücken am "Buchweg" Richtung Freilichtmuseum vorhanden sind. In den angrenzenden Schuppen, welche sich teilweise noch näher als das geplante Schuppengebiet an der Ortslage befinden, wird bereits heute regelmäßig Brennholz aufgearbeitet. Der südlich und westlich angrenzende Streuobstbestand bildet zudem eine gute optische Abgrenzung zwischen der Ortslagenbebauung und dem geplanten Schuppengebiet.
- Des bedarf keiner zusätzlichen Erschließung an das angrenzende Wegenetz.
- Eine Ortsdurchfahrt aus den nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Waldflächen kann vermieden werden. Außerdem ist die Wegstrecke zwischen den Waldflächen und dem Schuppengebiet hier sehr gering.

- Die Fläche wird bereits heute in mehreren Bereichen als Holzlagerplatz genutzt. Deshalb ist der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche bei diesem Bereich am geringsten.

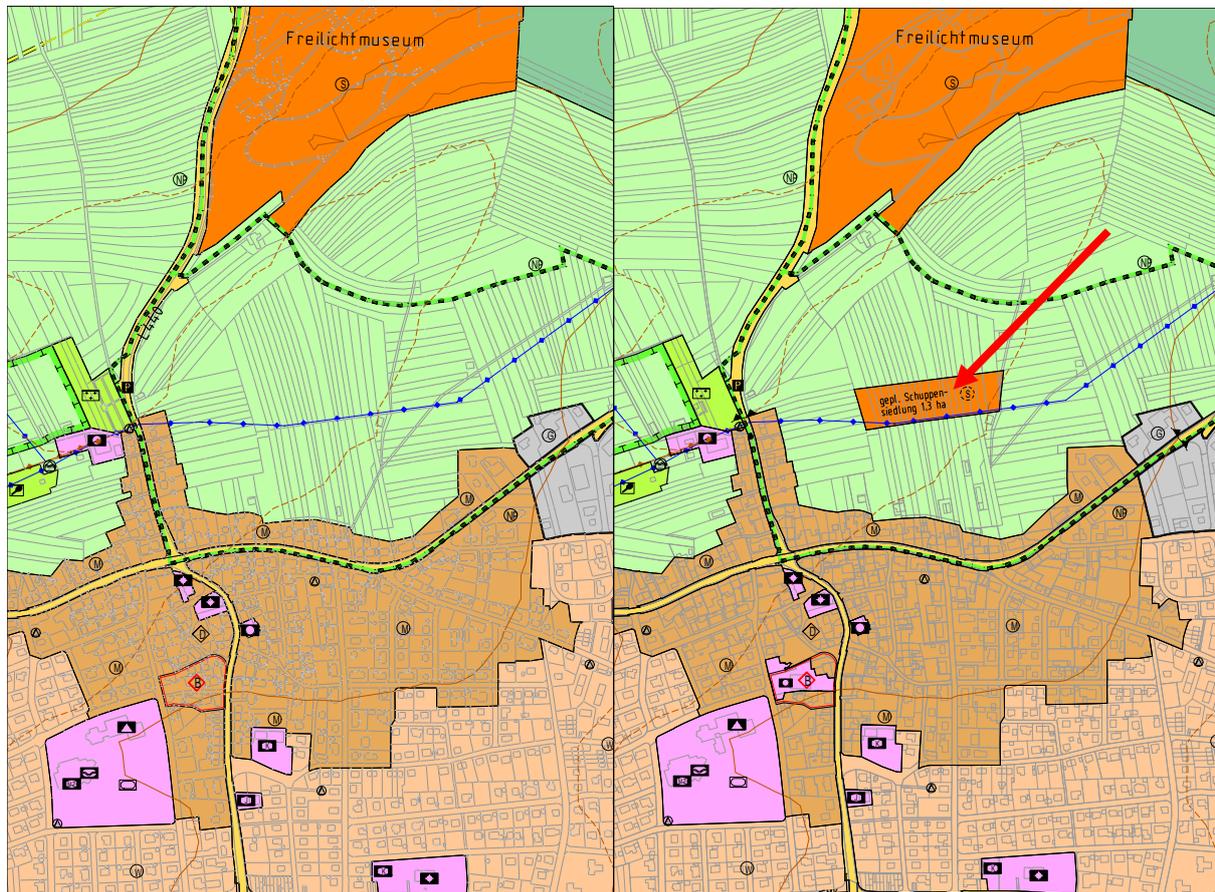
- Im Untergrund verlaufen einige Versorgungsleitungen, an welche man bei möglichen Instandhaltungsmaßnahmen gut heran kommen muss.

Eine Ausweisung in Anlehnung an beispielsweise das Gewerbegebiet Fils, wäre aus den zuvor genannten Gründen unzweckmäßig. Einerseits würden die im Bereich östlich vom Gewerbegebiet Fils vorhandenen guten Böden versiegelt, die Wegstrecke zu den Waldflächen würde sich erheblich verlängern und es würde einer zusätzlichen Erschließung bedürfen.

Gegenüberstellung „Schuppengebiet Breite“ Neuhausen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Die folgende eingetretene Entwicklung in Neuhausen (Rathaus) (5.6.2) soll in der 6. Fortschreibung übernommen werden

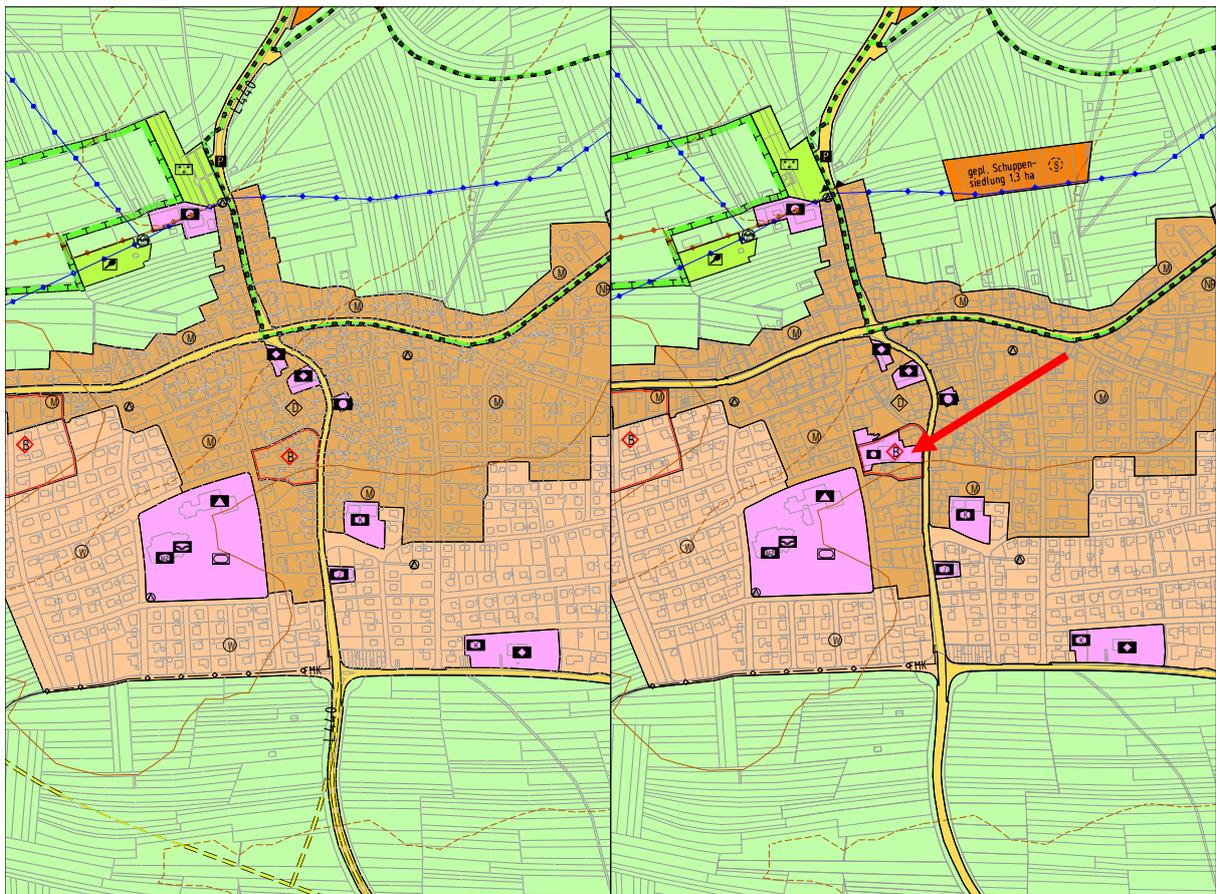
Die Gemeinde Neuhausen hat etwas südlich des alten Rathauses auf der anderen Straßenseite vor einigen Jahren ein neues Rathaus gebaut.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche angepasst.

Gegenüberstellung eingetretene Entwicklung „Rathaus“ Neuhausen

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Neuhausen
Gemarkung Neuhausen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	1.689.993 m²	7,98 %
Wohnbauflächen	437.960 m ²	2,07 %
Gemischte Bauflächen	248.214 m ²	1,17 %
Gewerbliche Bauflächen	789.157 m ²	3,73 %
Sondergebiete Erholung	214.661 m ²	1,01 %
geplante Bauflächen	155.945 m²	0,74 %
geplante Sondergebiete	12.874 m ²	0,06 %
geplante Wohnbauflächen	67.625 m ²	0,32 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	75.446 m ²	0,36 %
Flächen für Gemeinbedarf	57.142 m²	0,27 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	522.223 m²	2,47 %
Flächen für den Straßenverkehr	237.872 m ²	1,12 %
Flächen für den Luftverkehr	284.351 m ²	1,34 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	12.066 m²	0,06 %
Grünflächen	52.221 m²	0,25 %
Sportplätze und Spielplätze	29.640 m ²	0,14 %
Friedhöfe	7.196 m ²	0,03 %
Sonstige Grünflächen	15.386 m ²	0,07 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	18.172.002 m²	85,80 %
Flächen für die Landwirtschaft	7.544.658 m ²	35,62 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	10.627.344 m ²	50,18 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	244.038 m²	1,15 %
Sonstige Flächen	274.575 m²	1,30 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	274.575 m ²	1,30 %
Gesamtfläche	21.180.204 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

Flächenberechnung vom 04.01.2018

Gemeinde Neuhausen

Gemarkung Ober- und Unterschwandorf/ Holzach/ Volkertsweiler

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	407.302 m²	2,74 %
Wohnbauflächen	68.037 m ²	0,46 %
Gemischte Bauflächen	339.264 m ²	2,28 %
geplante Bauflächen	33.623 m²	0,23 %
geplante Wohnbauflächen	33.623 m ²	0,23 %
Flächen für Gemeinbedarf	20.200 m²	0,14 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	144.878 m²	0,97 %
Flächen für den Straßenverkehr	144.878 m ²	0,97 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	19.281 m²	0,13 %
Grünflächen	35.455 m²	0,24 %
Sportplätze und Spielplätze	26.866 m ²	0,18 %
Friedhöfe	8.589 m ²	0,06 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	14.194.862 m²	95,43 %
Flächen für die Landwirtschaft	9.456.883 m ²	63,58 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	4.737.979 m ²	31,85 %
Wasserflächen	10.046 m²	0,07 %
Gesamtfläche	14.865.647 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

Flächenberechnung vom 04.01.2018

Gemeinde Neuhausen

Gemarkung Worndorf

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	324.450 m²	3,18 %
Wohnbauflächen	126.073 m ²	1,24 %
Gemischte Bauflächen	147.015 m ²	1,44 %
Gewerbliche Bauflächen	51.363 m ²	0,50 %
geplante Bauflächen	17.820 m²	0,17 %
geplante Wohnbauflächen	17.820 m ²	0,17 %
Flächen für Gemeinbedarf	10.090 m²	0,10 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	146.910 m²	1,44 %
Flächen für den Straßenverkehr	146.910 m ²	1,44 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	4.953 m²	0,05 %
Grünflächen	15.132 m²	0,15 %
Sportplätze und Spielplätze	7.408 m ²	0,07 %
Friedhöfe	4.526 m ²	0,04 %
Sonstige Grünflächen	3.198 m ²	0,03 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	9.669.528 m²	94,81 %
Flächen für die Landwirtschaft	5.902.424 m ²	57,87 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	3.767.104 m ²	36,94 %
Sonstige Flächen	2.642 m²	0,03 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	2.642 m ²	0,03 %
Gesamtfläche	10.191.526 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 04.01.2018
Gemeinde Neuhausen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	2.421.311 m²	5,24 %
Wohnbauflächen	631.965 m ²	1,37 %
Gemischte Bauflächen	734.553 m ²	1,59 %
Gewerbliche Bauflächen	840.220 m ²	1,82 %
Sondergebiete Erholung	214.574 m ²	0,46 %
geplante Bauflächen	207.342 m²	0,45 %
geplante Sondergebiete	12.869 m ²	0,03 %
geplante Wohnbauflächen	119.058 m ²	0,26 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	75.415 m ²	0,16 %
Flächen für Gemeinbedarf	87.418 m²	0,19 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	813.903 m²	1,76 %
Flächen für den Straßenverkehr	529.668 m ²	1,15 %
Flächen für den Luftverkehr	284.235 m ²	0,61 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	36.302 m²	0,08 %
Grünflächen	102.804 m²	0,22 %
Sportplätze und Spielplätze	63.912 m ²	0,14 %
Friedhöfe	20.312 m ²	0,04 %
Sonstige Grünflächen	18.579 m ²	0,04 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	42.037.203 m²	90,89 %
Flächen für die Landwirtschaft	22.906.137 m ²	49,52 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	19.131.065 m ²	41,36 %
Wasserflächen	10.049 m²	0,02 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	243.939 m²	0,53 %
Sonstige Flächen	277.106 m²	0,60 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	277.106 m ²	0,60 %
Gesamtfläche	46.237.377 m²	100,00 %

5.7 Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen („take-off“) (5.7.1)

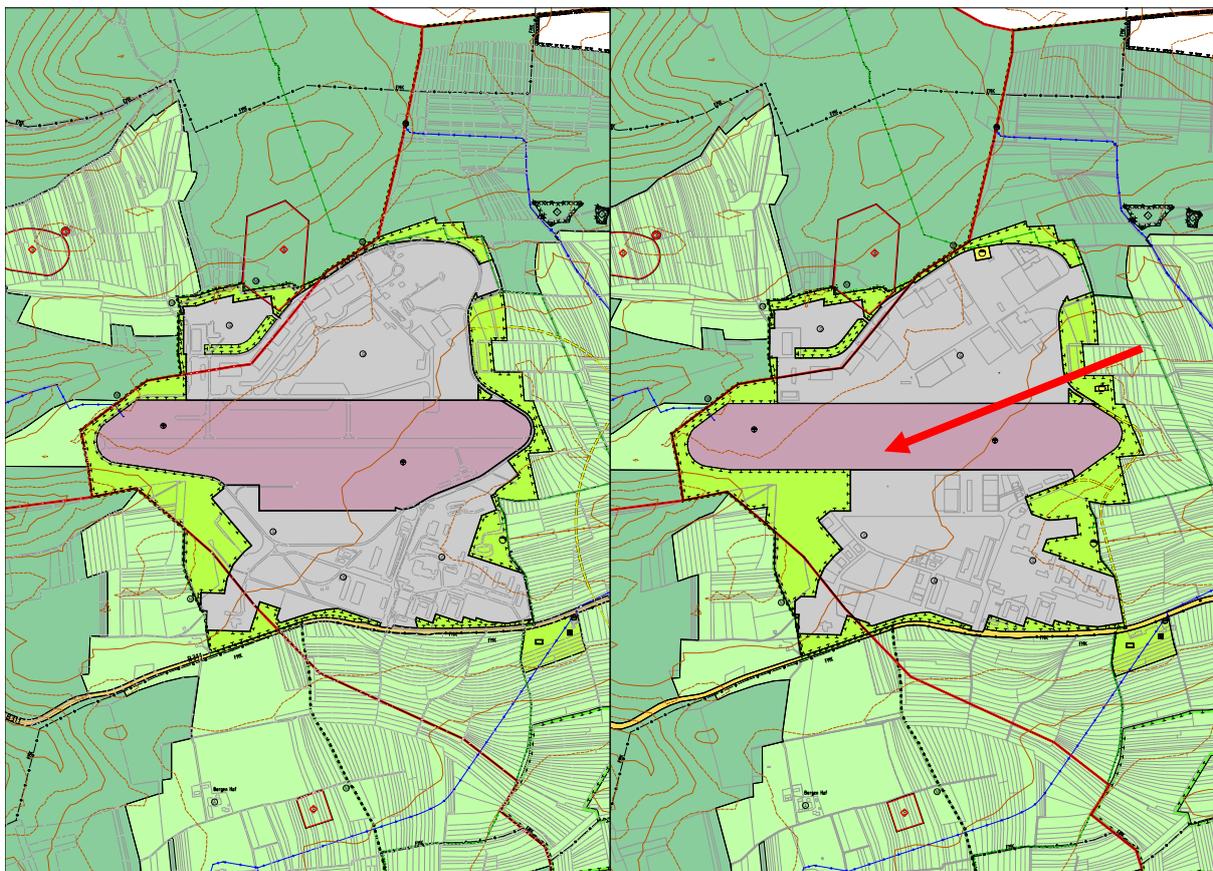
Anpassung an den Flächennutzungsplan

Der Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen wurde in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen erstmals als solcher grob dargestellt. Er umfasst das Gebiet der ehemaligen Ludwig - Erhard - Kaserne mit dem Sonderlandeplatz Neuhausen ob Eck. Im Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen aus dem Jahre 1979/80 war der Bereich entsprechend als militärisches Sondergebiet Bund dargestellt. Besonders im südlichen Bereich hat sich die gewerblichen Entwicklung entlang der Luftverkehrsfläche in den letzten ca. 15 Jahren anders entwickelt als im Flächennutzungsplan 4./ 5. Fortschreibung derzeit noch dargestellt ist. Aus diesem Grund soll in der 6. Fortschreibung der tatsächlichen Entwicklung Rechnung getragen und die Darstellung der Realität angepasst werden.

Gegenüberstellung „Gewerbepark take off

5. Fortschreibung

gepl. 6. Fortschreibung



5.8 Flächenbilanz Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

Flächenberechnung vom 04.10.2018

Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	17.386.798 m²	7,30 %
Wohnbauflächen	8.497.507 m ²	3,57 %
Gemischte Bauflächen	3.990.348 m ²	1,67 %
Gewerbliche Bauflächen	4.395.252 m ²	1,84 %
Sondergebiete Erholung	387.274 m ²	0,16 %
Sonstige Sondergebiete	116.417 m ²	0,05 %
geplante Bauflächen	1.592.037 m²	0,67 %
geplante Sondergebiete	82.527 m ²	0,03 %
geplante Wohnbauflächen	972.445 m ²	0,41 %
geplante Gemischte Bauflächen	29.262 m ²	0,01 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	507.803 m ²	0,21 %
Flächen für Gemeinbedarf	867.216 m²	0,36 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	4.040.198 m²	1,70 %
Flächen für den Straßenverkehr	2.725.044 m ²	1,14 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	21.413 m ²	0,01 %
Flächen für Bahnanlagen	1.009.331 m ²	0,42 %
Flächen für den Luftverkehr	284.411 m ²	0,12 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	508.166 m²	0,21 %
Grünflächen	2.824.429 m²	1,19 %
Parkanlagen	1.255.492 m ²	0,53 %
Dauerkleingärten	51.638 m ²	0,02 %
Sportplätze und Spielplätze	729.082 m ²	0,31 %
Friedhöfe	239.162 m ²	0,10 %
Sonstige Grünflächen	549.055 m ²	0,23 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	209.262.877 m²	87,82 %
Flächen für die Landwirtschaft	83.278.281 m ²	34,95 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	125.984.596 m ²	52,87 %
Wasserflächen	1.002.774 m²	0,42 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	431.573 m²	0,18 %
Sonstige Flächen	442.757 m²	0,19 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	442.757 m ²	0,19 %
Gesamtfläche	238.358.826 m²	100,00 %

6. Umweltbericht

Die städtebaulichen Entwicklungen der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen und auch die Veränderungen der Rahmenbedingungen der Planung bedingen eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Erfordernisse.

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung neuer Bauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten. Während die Umweltprüfung das planerische „Leitinstrument“ darstellt, um die Aufgaben in einem strukturierten Rahmen anzugehen, stellt der Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Zu beachten sind auch grenzüberschreitende Rahmenbedingungen und Vorgaben. Der Gesetzgeber sieht zur Vermeidung von Doppelprüfungen eine Abschichtung der Prüferfordernisse vor. Hierbei ist jedoch folgendes anzumerken:

Auf der regionalplanerischen Ebene wurde bislang keine Umweltprüfung durchgeführt.

Die wesentlichen Aspekte eines neuen Flächennutzungsplanes sind auf dieser Ebene zu prüfen und können nicht auf die verbindliche Bauplanungsebene „abgeschichtet“ werden. Nur mit einem vollständigen Vergleich der Entwicklungsalternativen und auch der Betrachtung weitgehend aller Prüfkriterien kann die Umweltprüfung gelingen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist, sodass in diesen Fällen eine weitgehende „Abschichtung“ der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung zu legen ist. Anzusprechen sind hierbei auch artenschutzrechtliche Aspekte. Auf der vorbereitenden Bauleitplanebene lassen sie sich durch die vorhandenen Daten und eine Übersichtskartierung prüfen, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen und die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes nicht zu gefährden. Eine vertiefte Betrachtung kann und muss aufgrund der Detailschärfe, sowie auch aufgrund des Zeitaspektes der Prüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Bei der Umweltprüfung wurde für die Gebiete „Gänsäcker – Erweiterung“, „Reitanlage“, „Gewerbegebiet Nord“, und „Eltermündung“ in Tuttlingen,

Gewerbegebieteerweiterung „An Gehren“ und Schuppensiedlung in Emmingen-Liptingen, Ortsteil Emmingen, sowie der Gewerbegebietserweiterung „Bitze“ in Seitingen-Oberflacht der gegenwärtige Umweltzustand bewertet und anschließend die Auswirkung einer Bebauung überschlägig ermittelt. Dabei waren die geltenden Gesetze, die Ziele der übergeordneten Planungsebenen sowie der Ebene der kommunalen Gesamtplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Landschaftsplanes wurden diese Zielsetzungen schutzgut- und raumbezogen herausgearbeitet und konkretisiert. Auf eine weitergehende Darstellung der Aussagen wird an dieser Stelle verzichtet (siehe Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen).

Betrachtungsgegenstand waren die sog. Schutzgüter gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): Boden, Wasserhaushalt, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Eltermündung

Die Umsetzung des Gewerbegebiets ist mit mäßigen Konflikten behaftet. Diese können mit Maßnahmen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan minimiert werden. Es verbleiben jedoch die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt. Im Flächennutzungsplanverfahren kann der Standort unter landschaftsstrukturellen Gesichtspunkten als gut geeignet bewertet werden. Insgesamt kann die Fläche bei Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen als geeignete Fläche eingestuft werden.

Gänsäcker – Erweiterung

Für diesen Punkt wurde vorab ein gesonderte Scoping Termin am 30.09.2016 durchgeführt und beschlossen, dass in Gegensatz zu den anderen Änderungspunkten der Umfang des Umweltberichtes ausführlicher sein soll als bei den anderen Änderungspunkten.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst ca. 17 ha und ist momentan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge einer alternativen Prüfung wurde die ursprünglich 23 ha große Fläche entsprechend reduziert. Für die Flächennutzungsfortschreibung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum geplanten Bebauungsplan und einer punktuellen Änderung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (Lage im Regionalen Grünzug) durchgeführt.

Im Vorfeld wurden insgesamt 29 Optionsflächen für Gewerbestandorte in Tuttlingen geprüft. Der Standort Gänsäcker hat mit am besten abgeschlossen und wird hinsichtlich der Gesamtwirtschaftlichkeit mit einer hohen Eignung, der gesamtverkehrlichen und gesamtstädtebaulichen Eignung mit einer sehr hohen Eignung eingestuft. Er wurde für eine weitere Entwicklung empfohlen. Im Zuge der alternativen Prüfung wurde der Standort von 23 ha auf 17 ha reduziert, um einen Eingriff in Flächen mit einem hohen ökologischen Risiko zu vermeiden.

Für den Bereich der Vorhabenfläche werden alle Schutzgüter einschließlich der Funktionen des Regionalen Grünzuges in diesem Bereich untersucht. Für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Mensch/ Erholung/ Landschaftsbild, Wasser, Klima/ Luft wird der Untersuchungs-umfang auf das angrenzende Untersuchungsgebiet erweitert.

Für die regionalplanerischen Belange erfolgt eine Ergänzung des Untersuchungsgebiets in der Donauaue. Es werden hier randlich des Regionalen Grünzuges Flächen dahingehend untersucht, ob diese die entfallenden Funktionen der Vorhabenfläche übernehmen können und der Grünzug entsprechend gestärkt werden kann.

Erhebliche Auswirkungen entstehen durch eine mögliche zusätzliche Versiegelung und Überbauung von ca. 12,8 ha.

Erhebliche negative Auswirkungen sind auf das Schutzgut Mensch, Tiere (Artenschutz) und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter möglich.

Vier landwirtschaftliche Betriebe sind von dem geplanten Gewerbegebiet betroffen, drei Betriebe davon mit mehr als 5 % ihrer Betriebsfläche. Lösungsstrategien sind bereits angedacht. Eine vertiefende Untersuchung der agrarstrukturellen Belange hinsichtlich einer möglichen existenziellen Gefährdung der Betriebe durch ein Landwirtschaftsfachbüro kann erst auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt und konkrete Maßnahmen festgelegt werden.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich / Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen können rechtsverbindlich erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt werden. Maßnahmenvorschläge für eine mögliche Übernahme als Festsetzung in den Bebauungsplan werden bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

Für den Ausgleich der Funktionsverluste für den Regionalen Grünzug liegen zwei Vorschlagsflächen mit insg. ca. 17 ha vor.

Die Funktionen, die im Bestand verloren gehen, die hieraus resultierenden Auswirkungen sowie die Funktionen, die von den Ausgleichsflächen zur Stärkung des Grünzuges übernommen werden können, wurden jeweils bei den jeweiligen Schutzgütern abgehandelt.

Das Ergebnis zeigt, dass die Ausgleichsflächen die entfallenden Funktionen für den Regionalen Grünzug übernehmen können.

Reitanlage

Die Umsetzung der Reitanlage ist mit einigen Konflikten behaftet. Die Eingriffe können durch die Berücksichtigung der genannten Maßnahmen aus dem Umweltbericht minimiert werden. Es verbleiben jedoch Eingriffe in die Raumstruktur und der Verlust von Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Eine Ansiedlung auf dieser Fläche ist unter Umweltaspekten umsetzbar. Unter landschaftsstrukturellen Gesichtspunkten ist der Standort nur mäßig geeignet, insgesamt kann die Fläche jedoch als „geeignete Fläche“ eingestuft werden.

Wohngebiet Katharinen Straße (Union)

Die Umwidmung des Wohngebiets zu einem Mischgebiet ist mit mäßigen Konflikten behaftet. Bei Beachtung der oben genannten Hinweise und unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebiets ist die Fläche für Mischnutzung unter ökologischen Aspekten bevorzugt umzusetzen.

Beim Roten Kreuz

Die Umsetzung des Gewerbegebiets ist mit erheblichen Konflikten behaftet. Die Eingriffe können durch die Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen minimiert werden. Die Fläche zeigt ein hohes Konfliktpotential. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Fläche weiter als konfliktreiche Fläche einzustufen.

Hinteres Öschle Erweiterung

Die Umsetzung des Gewerbegebiets ist mit mäßigen Konflikten behaftet. Die Eingriffe können durch die Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen minimieren werden. Es verbleiben jedoch Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt. Im Flächennutzungsplanverfahren ist eine Ansiedlung auf dieser Fläche unter Umweltaspekten und unter landschaftsstrukturellen Gesichtspunkten zu empfehlen. Insgesamt kann die Fläche als geeignete Fläche eingestuft werden.

Gewerbegebietserweiterung Bitze

Die Umsetzung des Gewerbegebiets ist mit erheblichen Konflikten behaftet. Die Eingriffe können durch die Berücksichtigung der genannten Maßnahmen aus dem Umweltbericht minimiert werden. Es verbleibt eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Im Flächennutzungsplanverfahren ist eine Ansiedlung auf dieser Fläche unter Umweltaspekten denkbar. Insgesamt kann die Fläche als geeignete Fläche eingestuft werden.

Ortskern Süd

Die Umsetzung des Mischgebietes ist mit erheblichen Konflikten behaftet. Die Eingriffe können durch die Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen im Umweltbericht vermieden und minimiert werden. Vor einer weiteren Konkretisierung des Projektes sind vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz (alter Gehölzbestand um Sportplatz) durchzuführen. Eine Innenverdichtung ist grundsätzlich zu befürworten. Mit der neu angelegten Grünfläche müssen neue Aufenthaltsqualitäten entstehen. Im Flächennutzungsplanverfahren ist eine Ansiedlung auf dieser Fläche unter Umweltaspekten mit Konflikten behaftet, die jedoch vermieden bzw. minimiert werden können. Besonderes Augenmerk ist auf den Artenschutz zu legen. Insgesamt kann die Fläche jedoch als geeignete Fläche eingestuft werden.

An Gehren

Für die Siedlungserweiterung werden großflächig hochwertige Böden in Anspruch genommen. Durch die Rücknahme des Gewerbegebietes „Stauch“ (4,4 ha) wird der Umfang an neu zu erschließender Fläche deutlich reduziert. Die Umsetzung des Gewerbegebietes ist mit überschaubaren Konflikten behaftet. Diese können mit Maßnahmen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan minimiert werden, so dass dann keine erheblichen Konflikte mehr gegeben sind. Eine Eingrünung des neuen Ortsrandes und landschaftliche Einbindung des Gebietes ist bereits vorgesehen.. Eine Gewerbegebietsentwicklung auf dieser Fläche ist im Flächennutzungsplanverfahren unter umwelt- und landschaftsstrukturellen Aspekten mit geringen Konflikten behaftet und ist dadurch bei entsprechender räumlicher Eingliederung als eine bevorzugte Fläche für die Gewerbeentwicklung zu betrachten.

Schuppensiedlung Ortsteil Emmingen

Die Umsetzung des Sondergebiets ist mit überschaubaren Konflikten behaftet. Die Eingriffe können durch die Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen minimiert werden, so dass dann keine erheblichen Konflikte mehr

gegeben sind. Eine Schuppensiedlung auf dieser Fläche ist im Flächennutzungsplanverfahren unter Umweltaspekten mit geringen Konflikten behaftet. Unter landschaftsstrukturellen Gesichtspunkten ist der Standort nur mäßig geeignet, insgesamt kann die Fläche jedoch als bevorzugte Fläche eingestuft werden.

Schuppensiedlung Ortsteil Liptingen

Die Umsetzung des Schuppengebiets ist mit geringen Konflikten behaftet. Die Eingriffe können durch die Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen minimiert werden. Die Fläche zeigt ein niedriges Konfliktpotential und ist dadurch als eine bevorzugte Fläche für die Ansiedlung der Schuppen im Flächennutzungsplanverfahren zu beachten. Der Bebauungsplan wurde bereits rechtskräftig. Die Bebauung der Fläche findet bereits statt.

Schuppensiedlung Breite

Die Umsetzung des Schuppengebiets ist mit geringen Konflikten behaftet. Die Eingriffe können durch die genannten Maßnahmen im Umweltbericht minimiert werden. Eine standortangepasste Eingrünung der Fläche und landschaftliche Einbindung ist im Bebauungsplanverfahren vorzusehen. Die Fläche zeigt ein niedriges Konfliktpotential und ist dadurch als eine bevorzugte Fläche für die Ansiedlung der Schuppen im Flächennutzungsplanverfahren zu beachten.

Aus den prognostizierten Eingriffen in Natur und Landschaft ergibt sich für alle Gebiete ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Auf der Grundlage des Landschaftsplanes wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Flächen, die sich für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eignen, dargestellt. Eine konkrete Bilanzierung und Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen erfolgt jedoch erst auf Bebauungsplanebene.

Der Umweltbericht liegt für die Änderungspunkte dem FNP bei. Für den Änderungspunkt „Gänsäcker – Erweiterung“ wurde ein separater Umweltbericht erarbeitet. Der tiefere Untersuchungsumfang gegenüber den anderen Flächen wurde in einen Scoping-Termin festgesetzt. Für die Änderungspunkte für die bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, wurden die Umweltberichte ebenfalls dem FNP beigelegt.

7. Baulückenkataster und Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs

Bei Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB ist der Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung zu ermitteln. Hierfür wurde vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg das „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 herausgegeben. Ursprünglich stammt dieses Papier aus dem Jahr 2009 und wurde damals vom Wirtschaftsministerium herausgegeben. Im Mai 2013 erfolgte eine Neufassung durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur. Trotz der anderslautenden Formulierung bzw. Überschrift handelt es sich dabei aber nicht nur um Hinweise, sondern um eine Verwaltungsvorschrift, die die Verwaltung intern bindet. So ist für die Vorlage des Flächennutzungsplanes dieser neue Bauflächennachweis zu führen. Die Stadt Tuttlingen und die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft begrüßen grundsätzlich das Anliegen, zukünftig Flächen zu sparen, d.h. Bauflächen nicht mehr in dem Umfang auszuweisen, wie dies über Jahrzehnte hinweg der Fall war. Dies wird auch ein wesentlicher Beitrag der Träger der Flächennutzungsplanung zur Umsetzung des „30 ha Zieles“ der Bundesregierung zur Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2020 sein. Zum Vorgängerpapier von 2013 können bestehende Innenentwicklungspotenziale nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Der Faktor zur Berechnung aus dem Belegungsdichterückgang wurde im neuen Hinweispapier von 0,5 auf 0,3 pro Jahr reduziert. Diese rein rechnerisch harmlos erscheinende Reduzierung hat teilweise aber erhebliche Auswirkungen auf die zukünftig möglichen Flächenausweisungen in den Städten und Gemeinden. Insbesondere da eine sehr pauschalierte Betrachtungsweise erfolgt und die vom MLR in Auftrag gegebene IREUS-Studie eine gemeindebezogene und keine schematische Betrachtung der Städte und Gemeinden im ländlichen Raum notwendig macht. Städte und Gemeinden würden nach dieser Berechnung keine neuen Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben. Darüber hinaus würde auch in den Bestandschutz der vorhandenen Flächennutzungspläne eingegriffen. Kritisch zu sehen und für die Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen deshalb auch nicht ohne weiteres zu akzeptieren ist daher die anzuwendende Verwaltungsvorschrift. Strittig ist aktuell, ob diese Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise und damit verbunden eine Verwaltungsvorschrift die auch in die Planungshoheit der

Gemeinden bzw. auch in das Eigentumsrecht eingreift, überhaupt für das Land Baden-Württemberg auf einer Ermächtigungsgrundlage aufbaut. Insofern stellt sich die Frage der rechtlichen Verbindlichkeit. Diese Frage ist bisher nicht beantwortet. Die Bürgermeister der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen haben deshalb aus Gründen der Rechtsunsicherheit beschlossen, die Bedarfsberechnung nicht in der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit aufzunehmen. Zumal es sich hierbei auch nur um eine Teilfortschreibung mit überwiegenden Anpassungen an den Bestand handelt. Des Weiteren werden in der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Tuttlingen keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Es finden für die Wohnflächen nur Anpassungen an bereits bestehende Verhältnisse statt. Es ist vorgesehen, erst nach Klärung der Rechtsgrundlage durch das Land Baden-Württemberg bzw. dem Regierungspräsidium diese Berechnung in die künftige Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans aufzunehmen. Deutlich soll aber nochmals zum Ausdruck gebracht werden, dass die Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen die Zielsetzung, die Flächeninanspruchnahme mit dem Grundgedanken „Innen- vor Außenentwicklung“ zu reduzieren, vollständig unterstützt. Allerdings ist die Schließung von Baulücken bzw. die Aktivierung von einzelnen freien Bauflächen nicht so einfach. Dennoch ist man stets um Nachverdichtung im Bestand bemüht und es können auch immer wieder Baulücken geschlossen werden.

Für die Flächenneuanspruchnahme sind neben dem errechneten Wohnbauflächenbedarf die noch vorhandenen Flächenpotenziale zu berücksichtigen. Dies sind noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen im Bebauungsplan, sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen). Im Ergebnis liegen damit die theoretischen Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde vor. Die Aktivierung aller theoretisch erfassten Innenentwicklungspotenziale ist aufgrund verschiedener Aspekte wie beispielsweise Eigentümerinteressen, städtebaulicher und stadtoökologischer Gesichtspunkte nicht realistisch und kann nicht das Ziel einer qualitätsorientierten Innenentwicklung sein. Es gilt das realisierbare Innenentwicklungspotenzial abzuleiten.

Durch die Anwendung von Aktivierungsraten zur Ermittlung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials entfällt der Aufwand einer Einzelflächenbetrachtung zur Beurteilung der Aktivierbarkeit. Stattdessen wird eine Annahme zur Aktivierbarkeit

aller Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde getroffen. Für Kommunen im ländlichen Raum wird eine Aktivierungsrate von 1,8 % pro Jahr angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass im Planungszeitraum pro Jahr 1,8 % der Baulücken aktiviert werden können. Bei einem Planungszeitraum von 2 Jahren würde dies eine Aktivierung von ca. 3,6 % der Baulücken entsprechen. Für Kommunen im Verdichtungsraum sowie in der Randzone des Verdichtungsraums wird eine Aktivierungsrate von 2,3 % pro Jahr angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass in Planungszeitraum pro Jahr 2,3 % der Baulücken aktiviert werden können. Bei einem Planungszeitraum von 2 Jahren würde dies eine Aktivierung von ca. 4,6 % der Baulücken entsprechen.

Für die Stadt Tuttlingen und die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen wurden 2014 die Baulücken erneut erhoben und 2017 nochmals aktualisiert.

Die Stadt Tuttlingen hat zusätzlich dazu alle privaten Wohnbaulückeneigentümer angeschrieben und zu ihrer Aktivierungsbereitschaft befragt. Diese Umfrage eine Rücklauf von ca. 50 %, bei den die Mehrheit keine Aktivierung der Baulücken vorsieht aufgrund der bekannten Gründe (Bevorratung für Erben, später Eigennutzung, wird als Haus- oder Kleingarten genutzt, etc.). Des weiteren hat die Stadt Tuttlingen eine Baulückenbörse für private Wohnbaulücken auf der städtischen Homepage aufgebaut, die bereits erfolgreich Baulücken vermittelt hat. Seit der Einführung der privaten Wohnbaulückenbörse konnten auf diesem Wege ca. 10 Baulücken vermittelt werden.

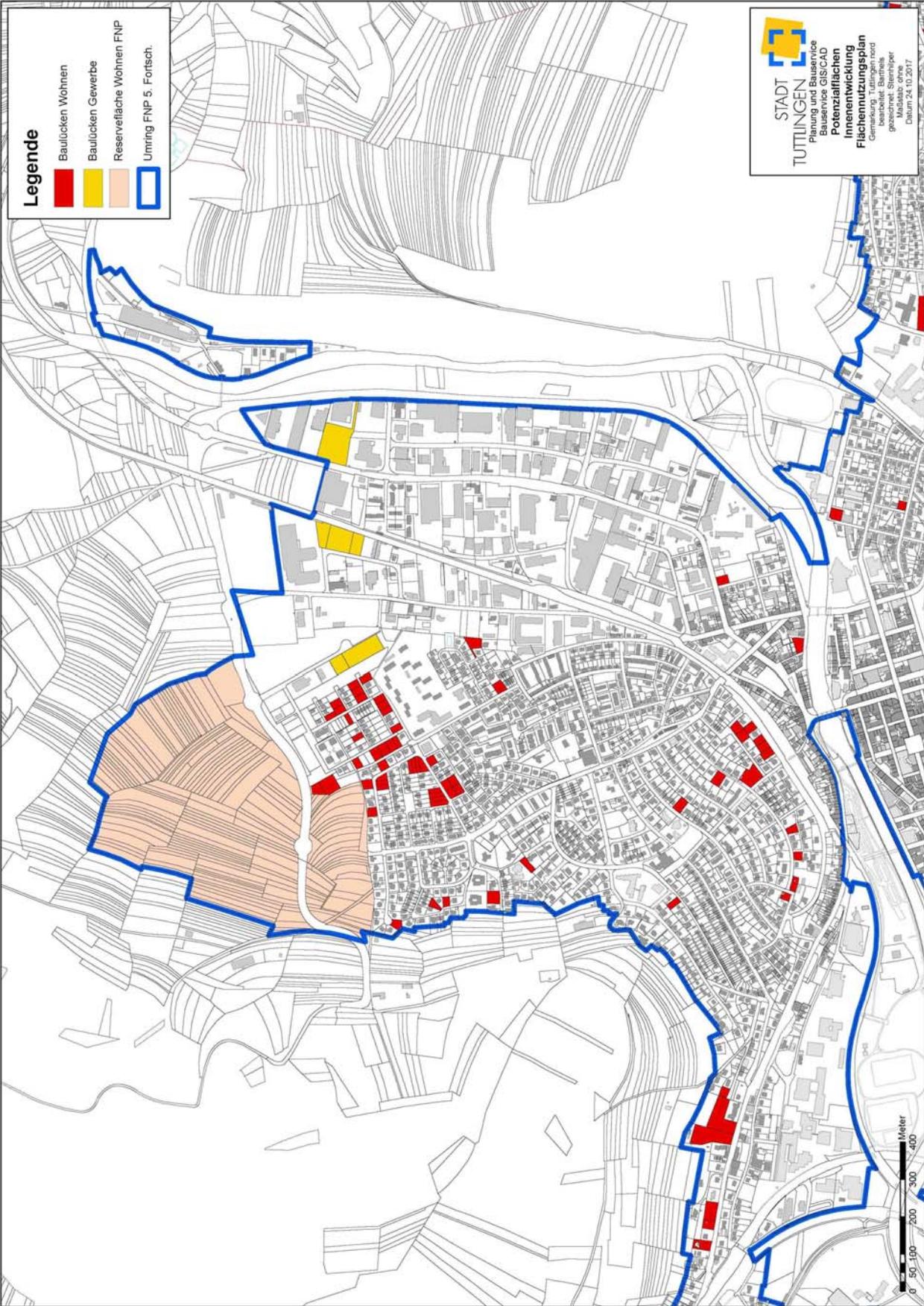
Vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in Tuttlingen

Baulücken	0,83 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	-
Flächen im Flächennutzungsplan	37,8 ha
Gesamt	38,63 ha

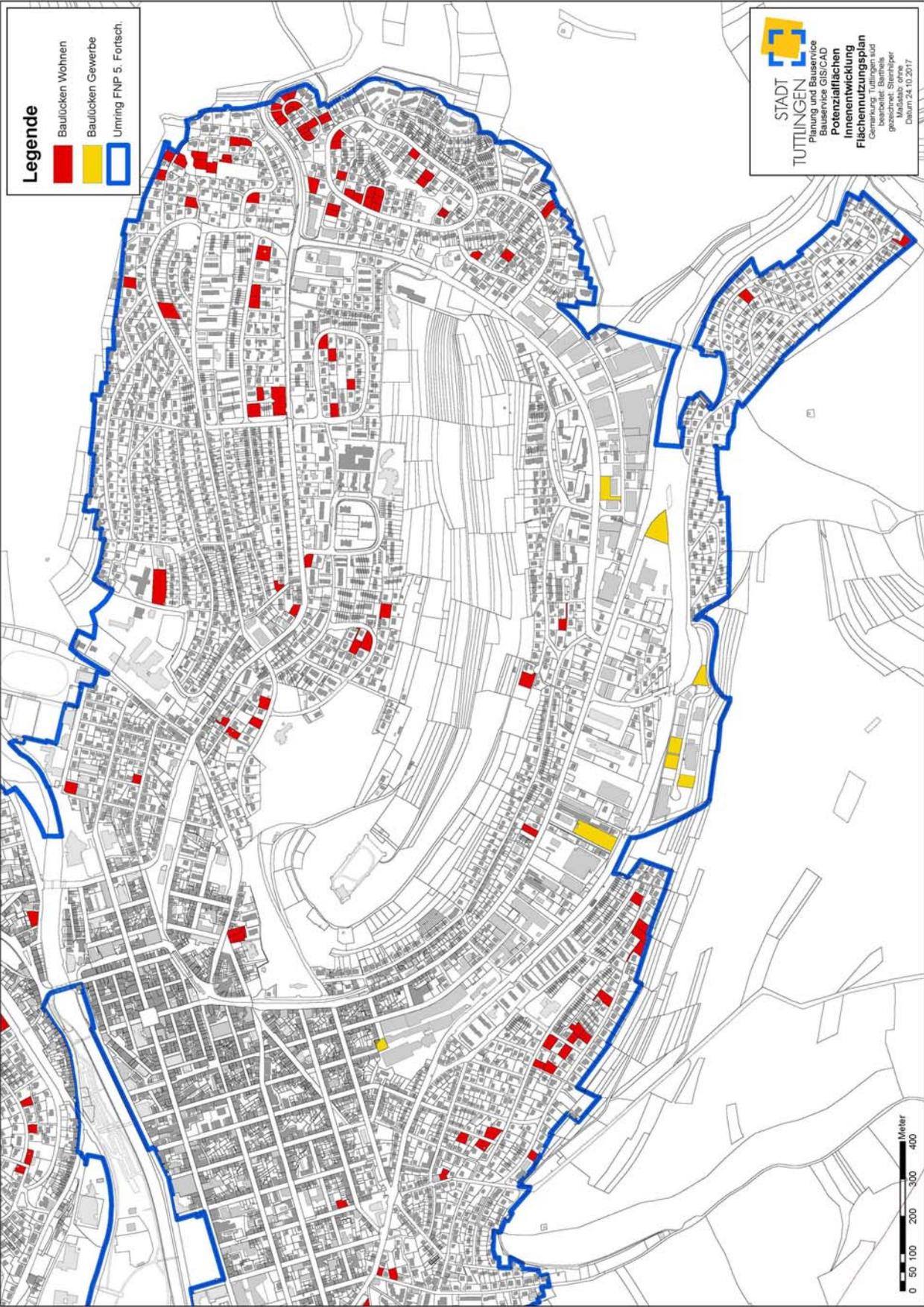
Vorhandenes Potenzial an gewerblichen Bauflächen

Gewerbliche Baulücken	0,48 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	-
Flächen im Flächennutzungsplan	-
Gesamt	0,48 ha

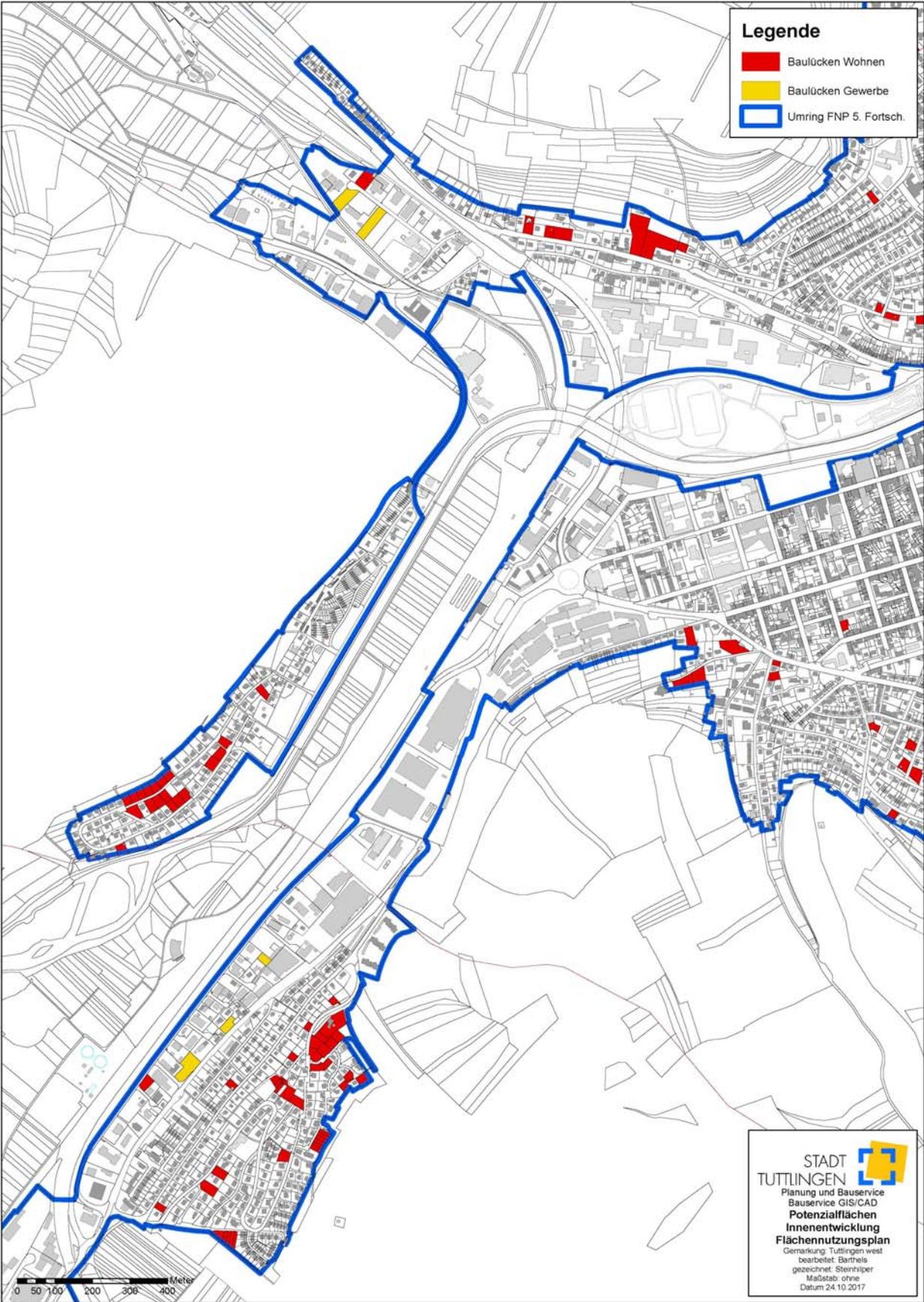
Baulückenkataster Tuttingen Nord



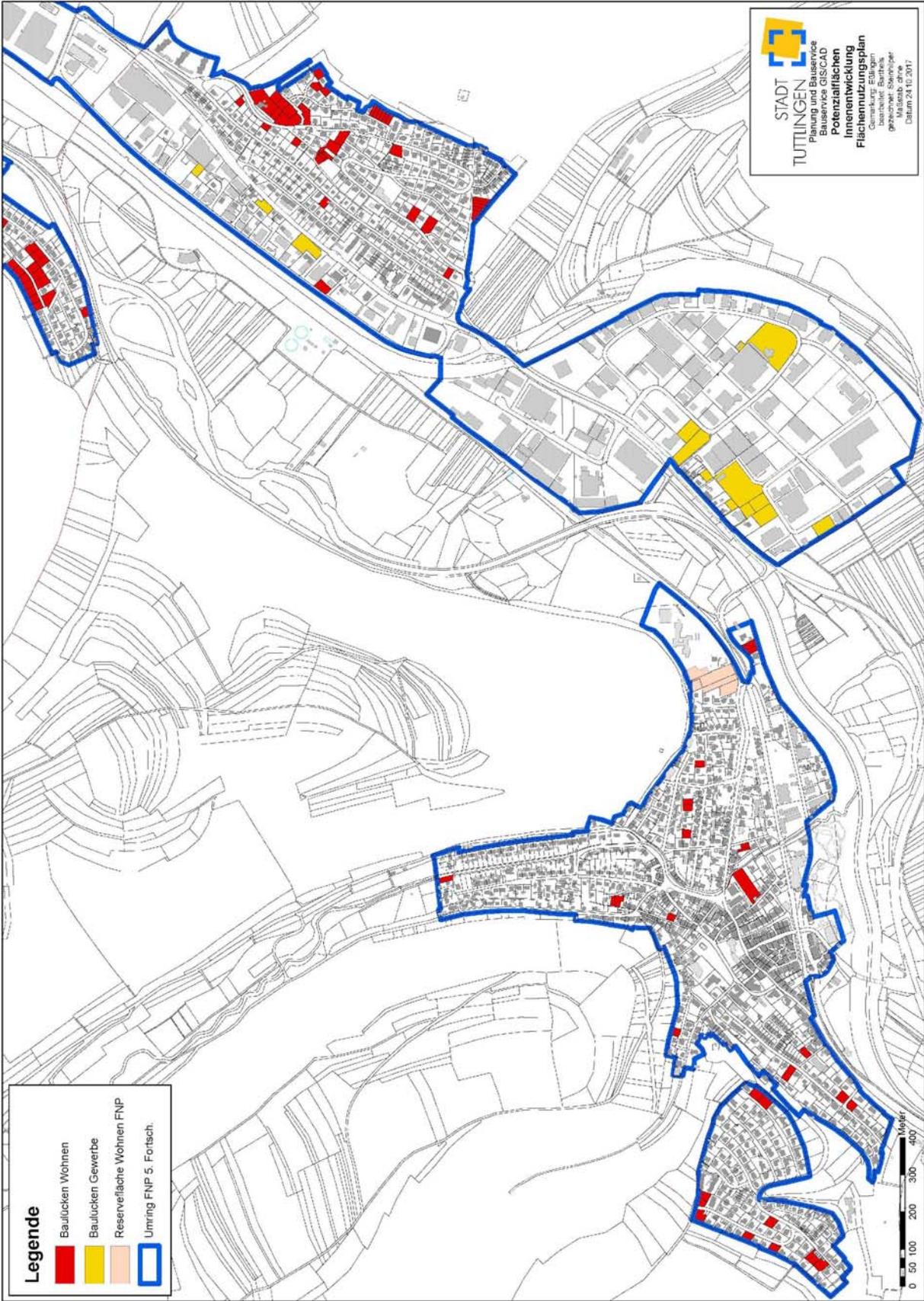
Baulückenkataster Tuttingen Mitte/Süd



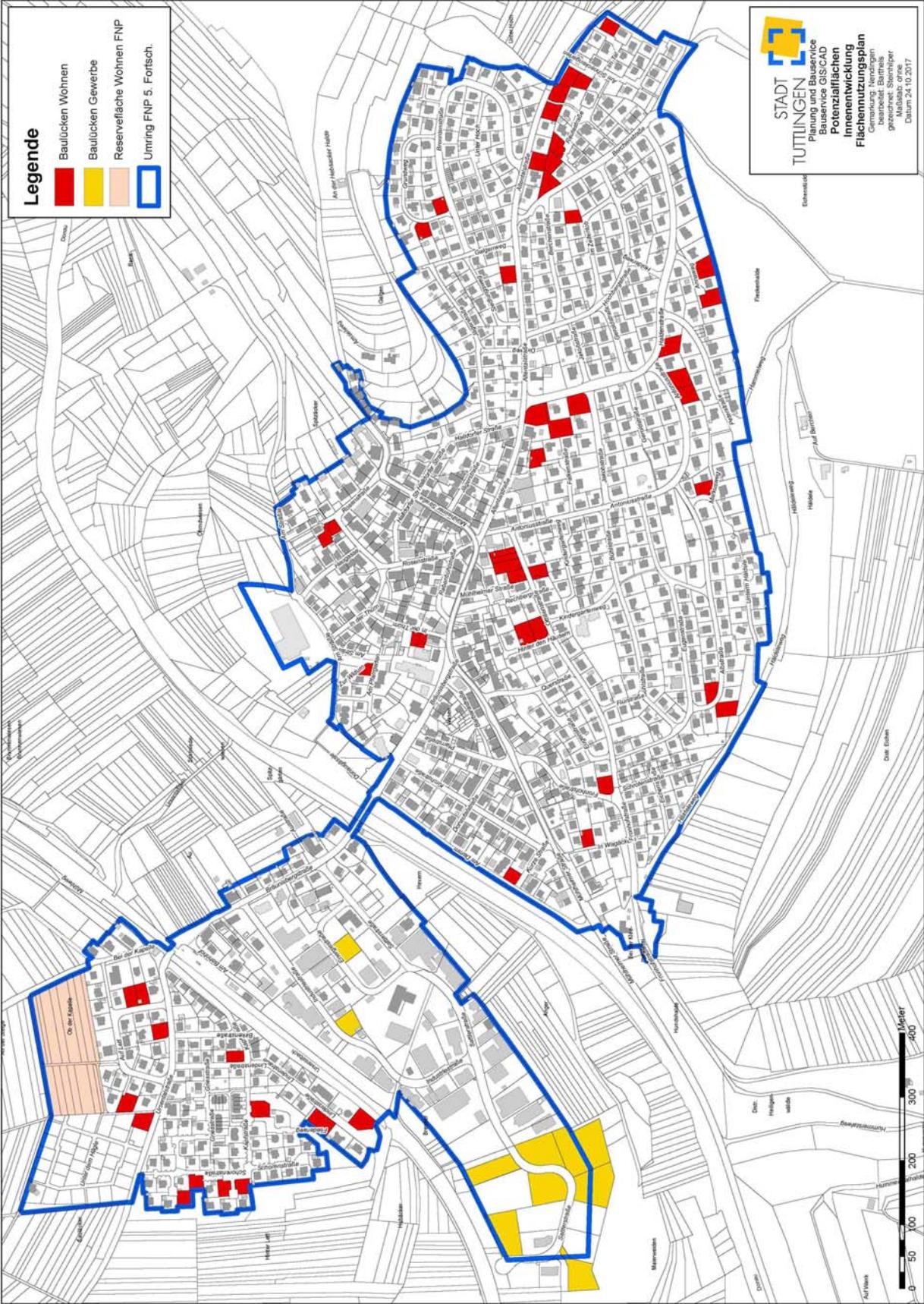
Baulückenkataster Tuttingen West



Baulückenkataster Tuttlingen-Möhringen



Baulückenkataster Tuttingen-Nendingen



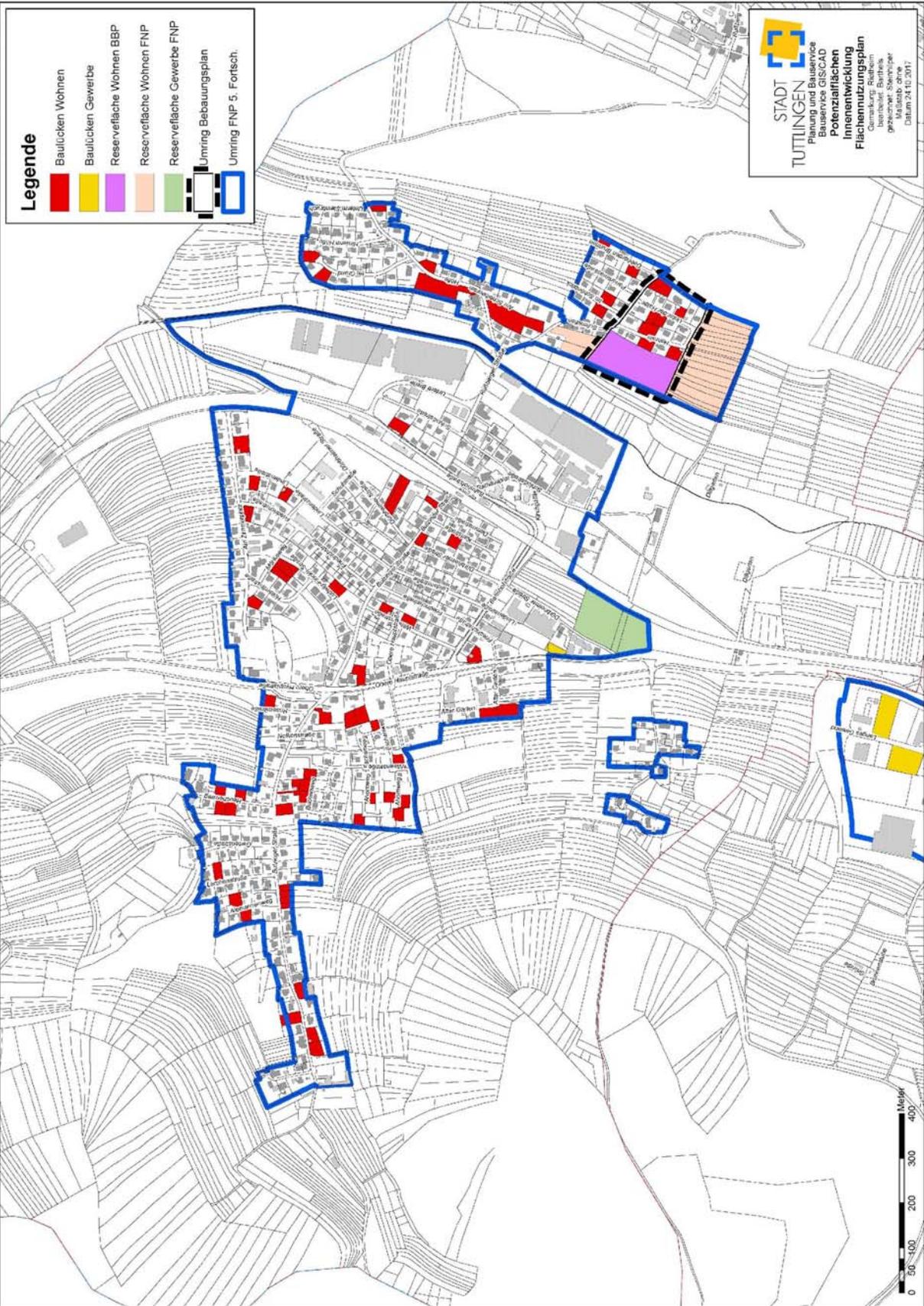
Vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in Rietheim-Weilheim

Baulücken	0,3 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	1,5 ha
Flächen im Flächennutzungsplan	8,9 ha
Gesamt	10,7 ha

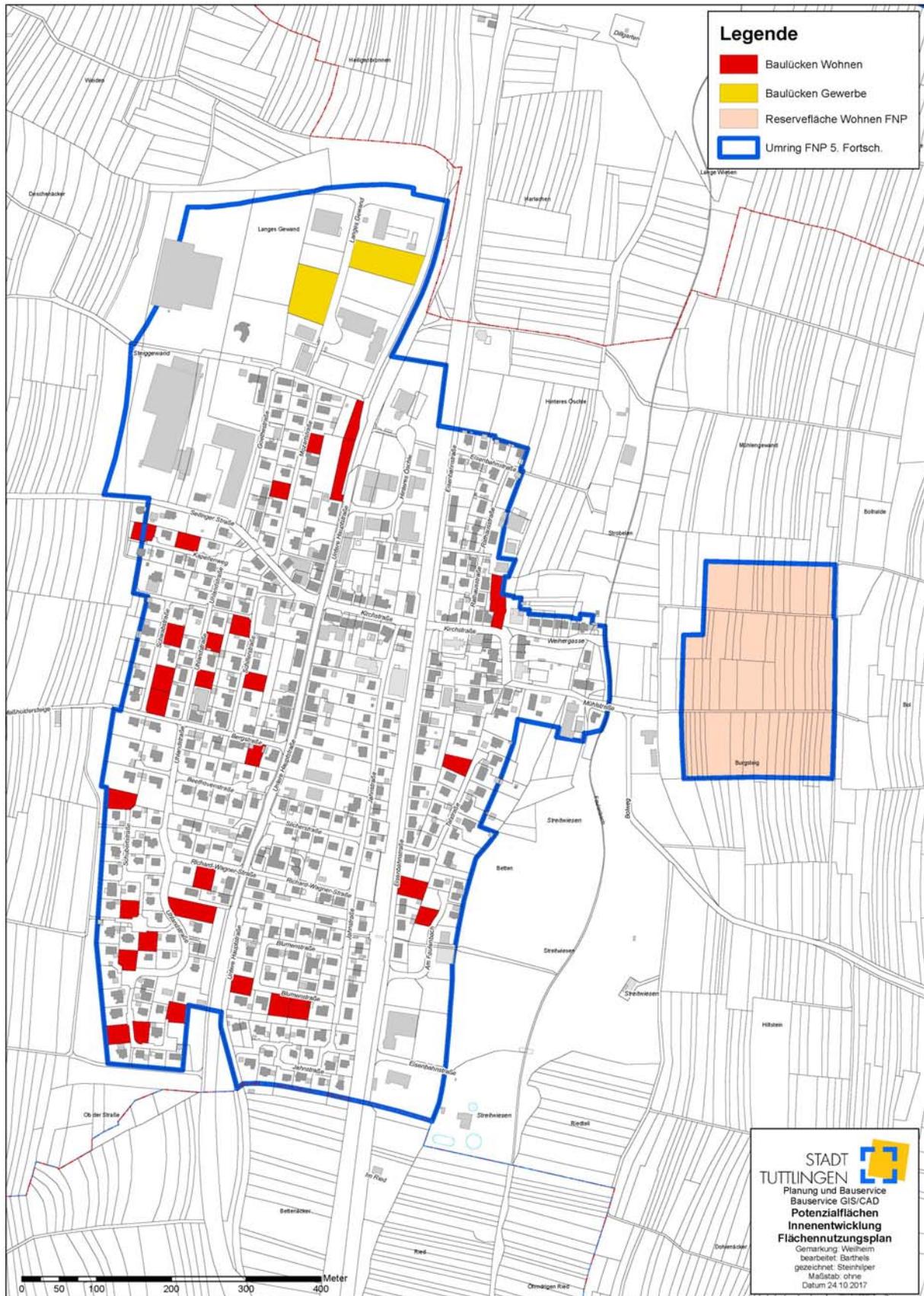
Vorhandenes Potenzial an gewerblichen Bauflächen

Gewerbliche Baulücken	0,3 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	1,5 ha
Flächen im Flächennutzungsplan	- ha
Gesamt	1,8 ha

Baulückenkataster Rietheim-Weilheim, OT Rietheim



Baulückenkataster Rietheim-Weilheim, OT Weilheim



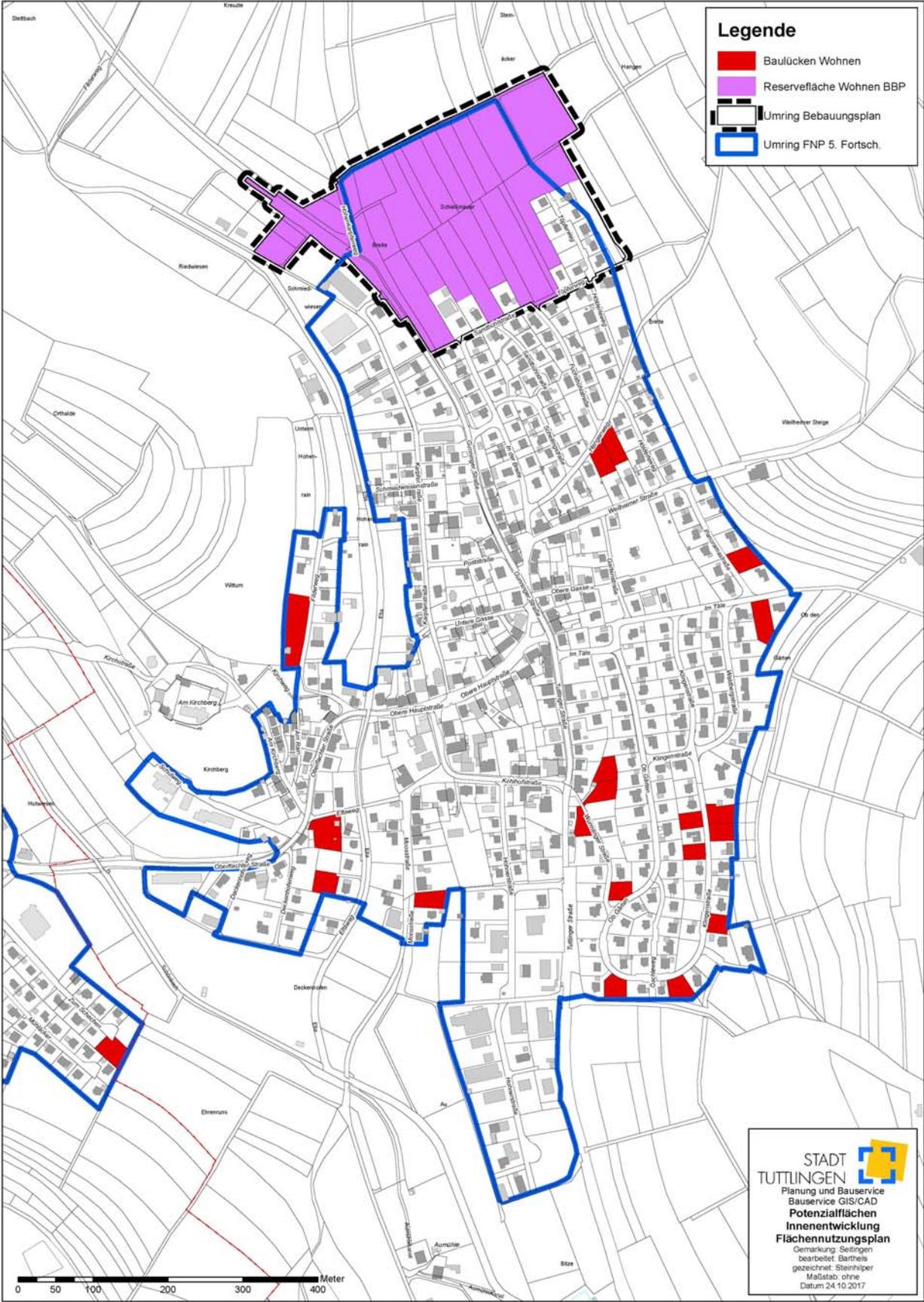
Vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in Seitingen-Oberflacht

Baulücken	0,14 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	3,2 ha
Flächen im Flächennutzungsplan	-
Gesamt	3,34 ha

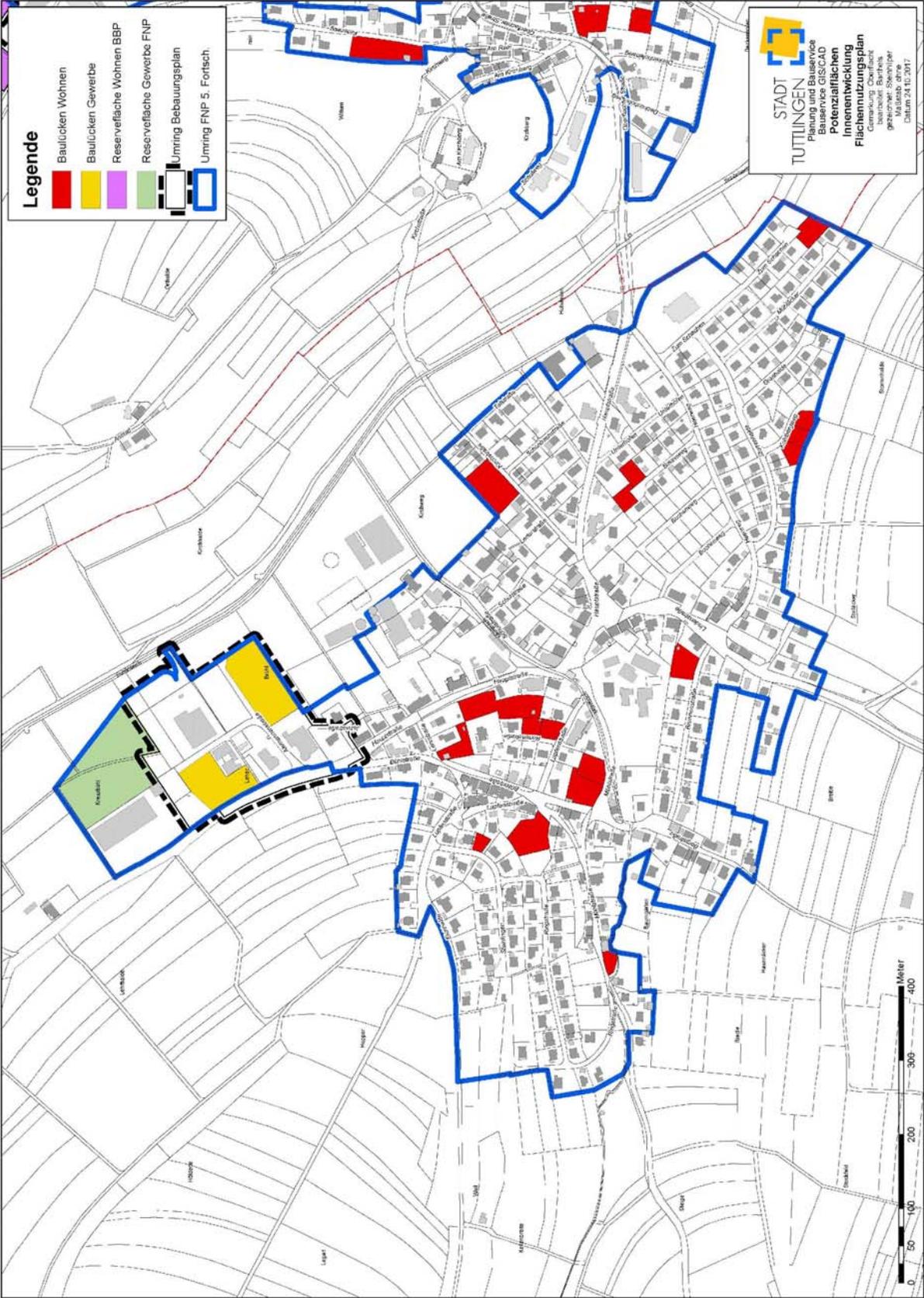
Vorhandenes Potenzial an gewerblichen Bauflächen

Gewerbliche Baulücken	0,04 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	- ha
Flächen im Flächennutzungsplan	1,2 ha
Gesamt	1,24 ha

Baulückenkataster Seitingen-Oberflacht, OT Seitingen



Baulückenkataster Seitingen-Oberflacht, OT Oberflacht



Vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in Emmingen-Liptingen

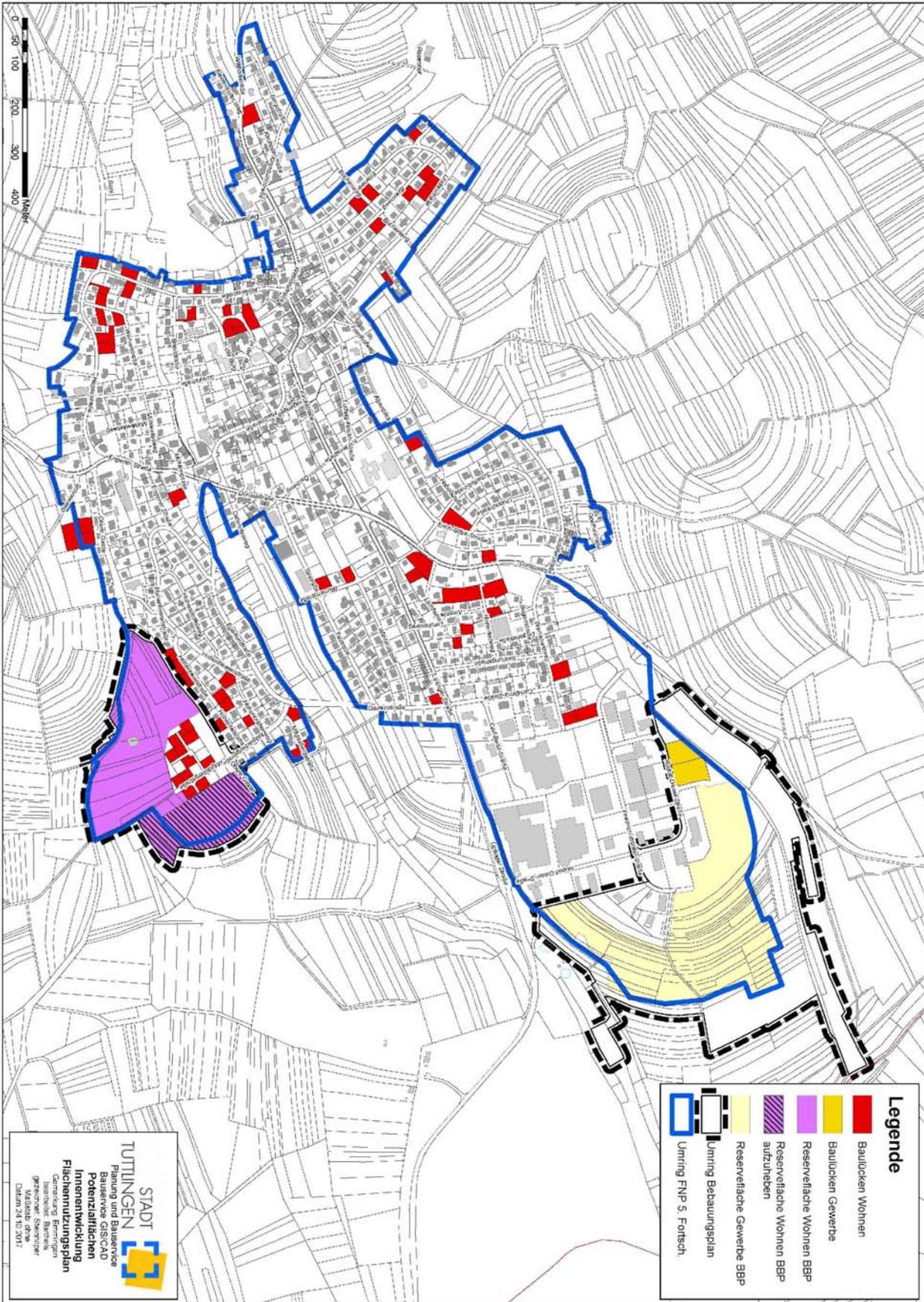
Baulücken	0,3 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	3,8 ha
Flächen im Flächennutzungsplan	8,6 ha
Gesamt	12,6 ha

Vorhandenes Potenzial an gewerblichen Bauflächen

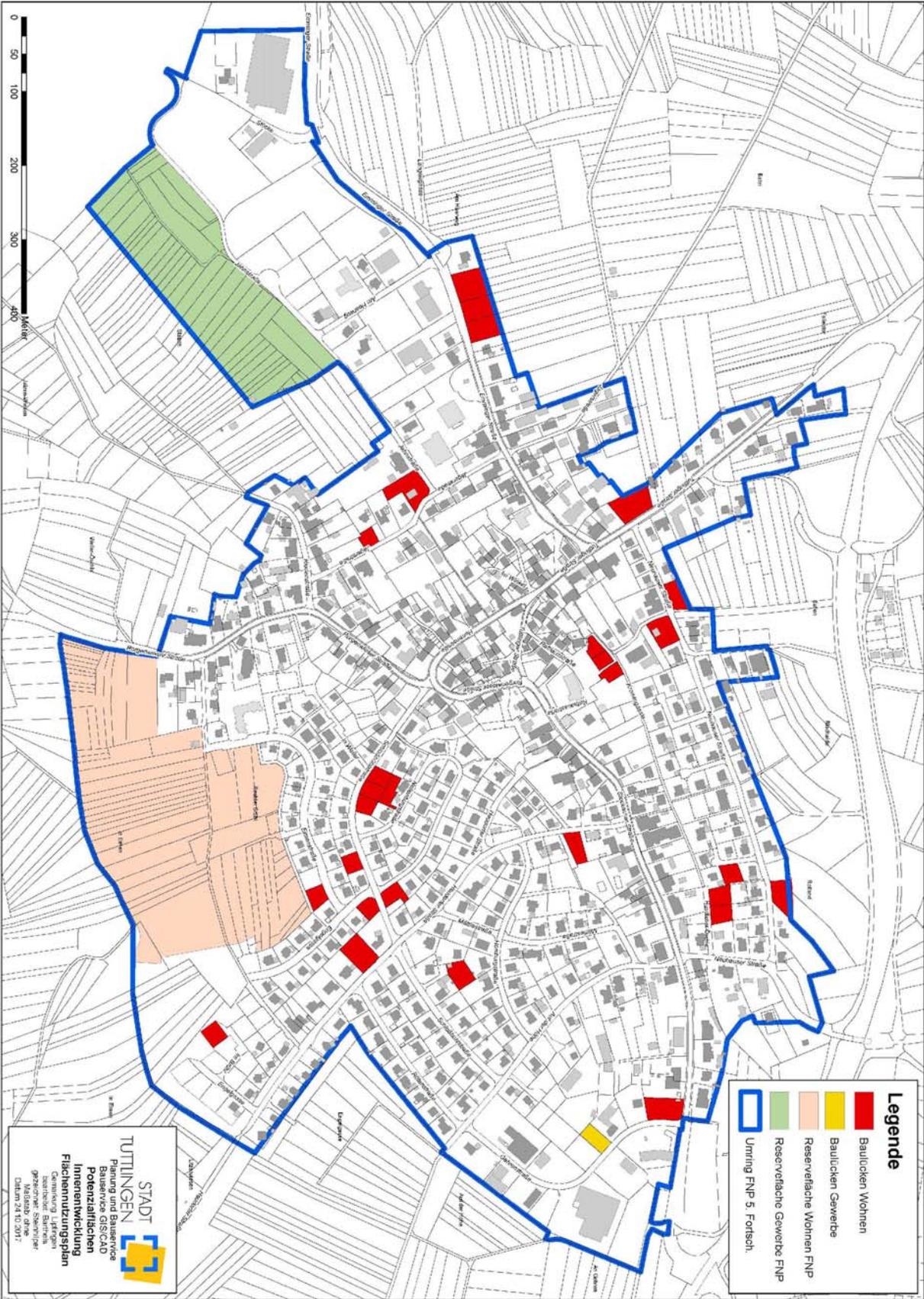
Gewerbliche Baulücken	0,03 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	10,1 ha
Flächen im Flächennutzungsplan	4,4 ha
Gesamt	14,53 ha

Die im nachfolgenden Plan aufgezeigte Fläche zur Aufhebung von Wohnbauflächen wird im nächsten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen (FNP – 7. Fortschreibung) der Gesamtüberarbeitung behandelt.

Baulückenkataster Emmingen-Liptingen, OT Emmingen



Baulückenkataster Emmingen-Liptingen, OT Liptingen



STADT
TUTTINGEN
Planung und Baurecht
Bauamt GIS/CAO
Potenzielles
Innenentwicklung
Flächennutzungsplan
Gemarkung Liptingen
Bauamt Tuttingen
Datum: 24.10.2017

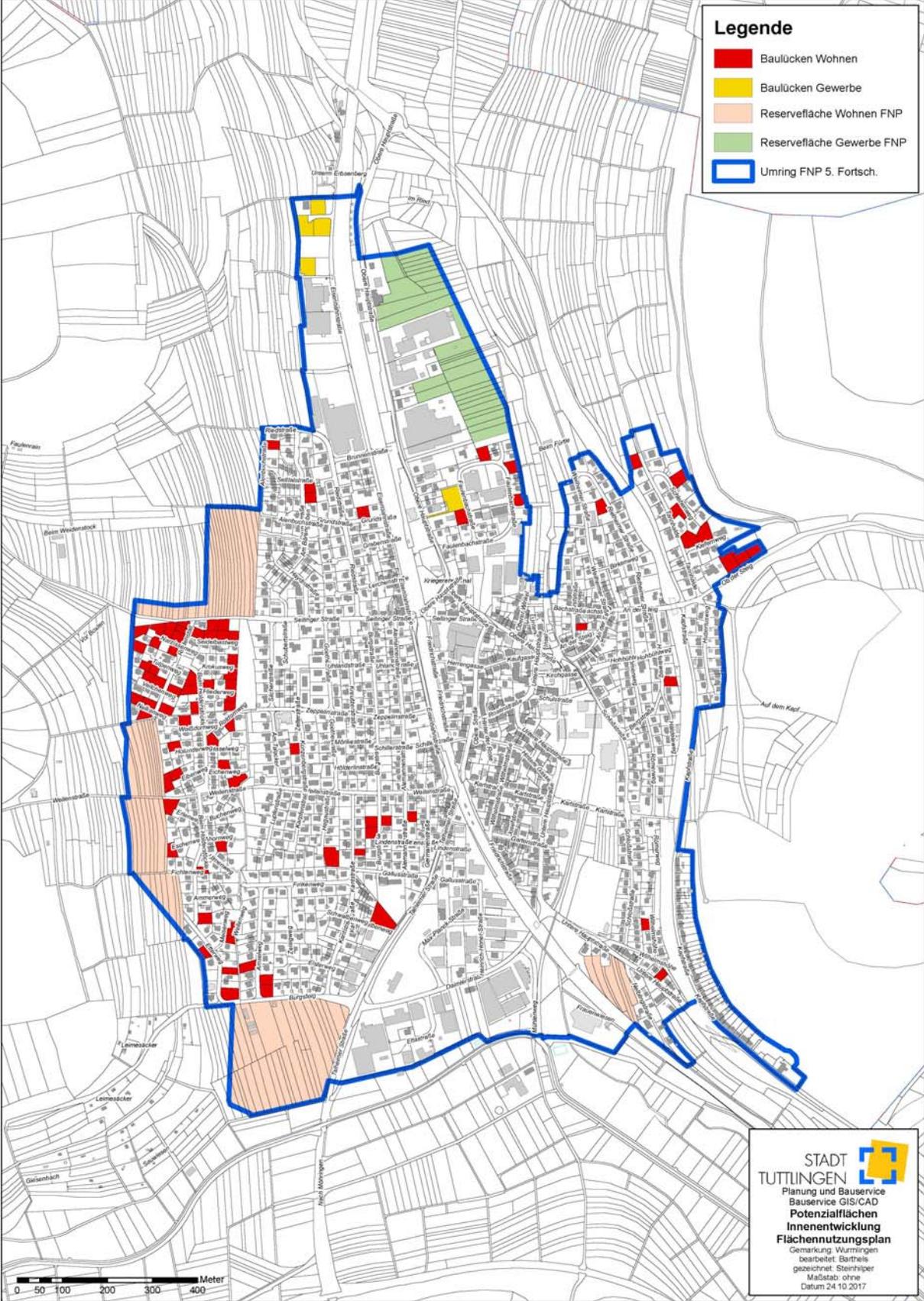
Vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in Wurmlingen

Baulücken	0,21 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	-
Flächen im Flächennutzungsplan	13,3 ha
Gesamt	13,51 ha

Vorhandenes Potenzial an gewerblichen Bauflächen

Gewerbliche Baulücken	0,03 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	-
Flächen im Flächennutzungsplan	4,8 ha
Gesamt	4,83 ha

Baulückenkataster Wurmlingen



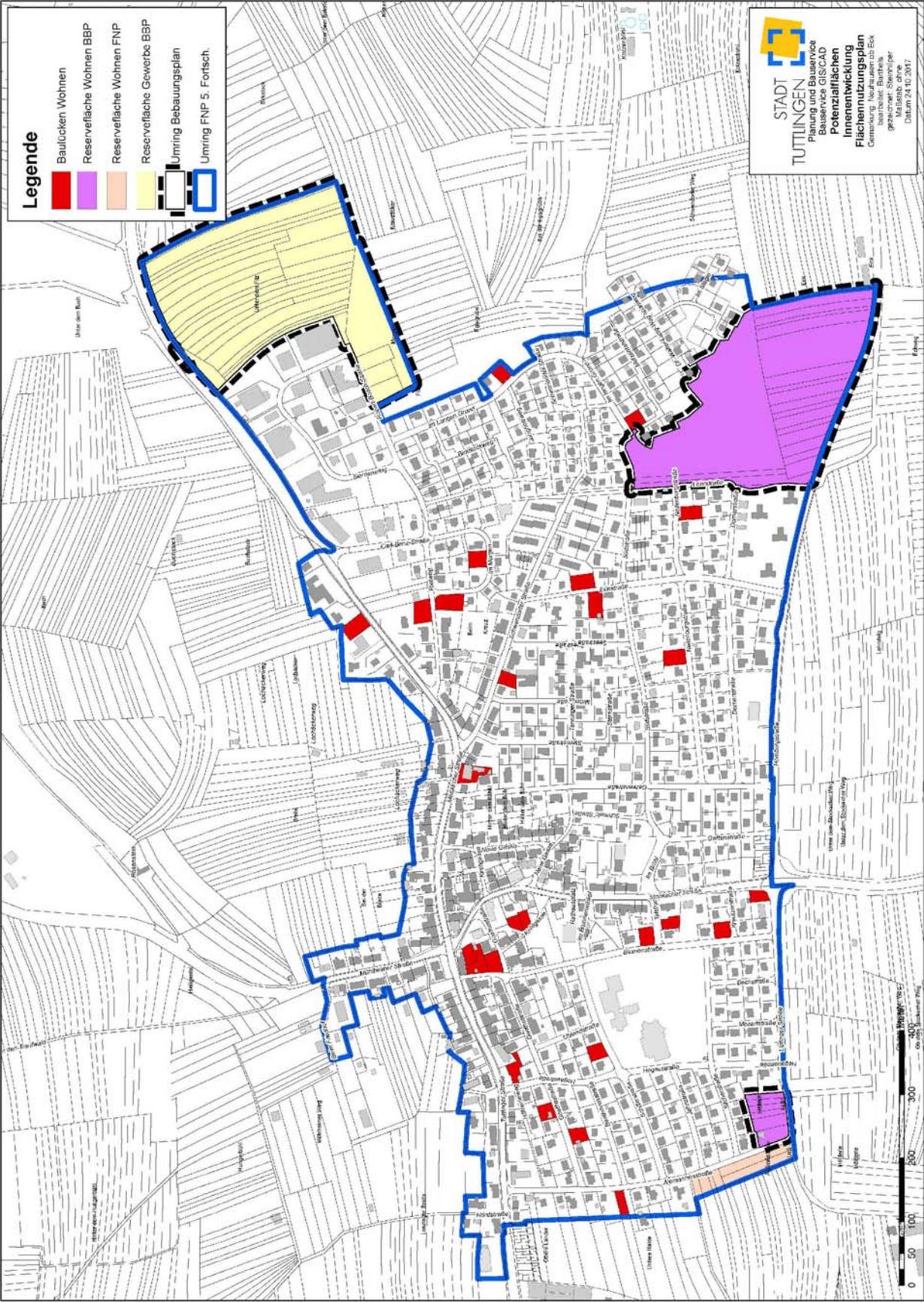
Vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in Neuhausen

Baulücken	0,22 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	8,8 ha
Flächen im Flächennutzungsplan	5,3 ha
Gesamt	14,32 ha

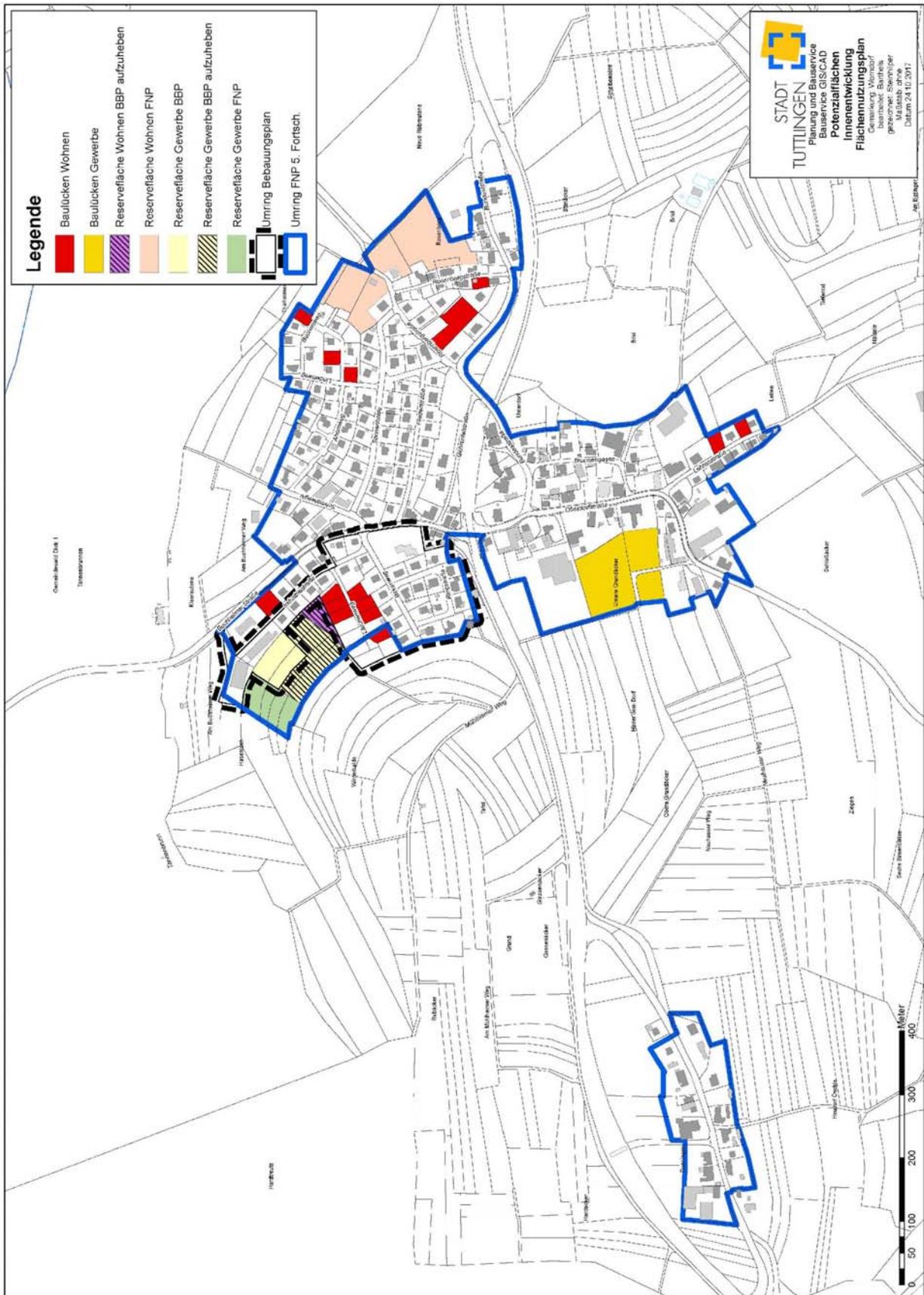
Vorhandenes Potenzial an gewerblichen Bauflächen

Gewerbliche Baulücken	0,05 ha
Nicht umgesetzte Bebauungspläne	7,2 ha
Flächen im Flächennutzungsplan	0,5 ha
Gesamt	8,05 ha

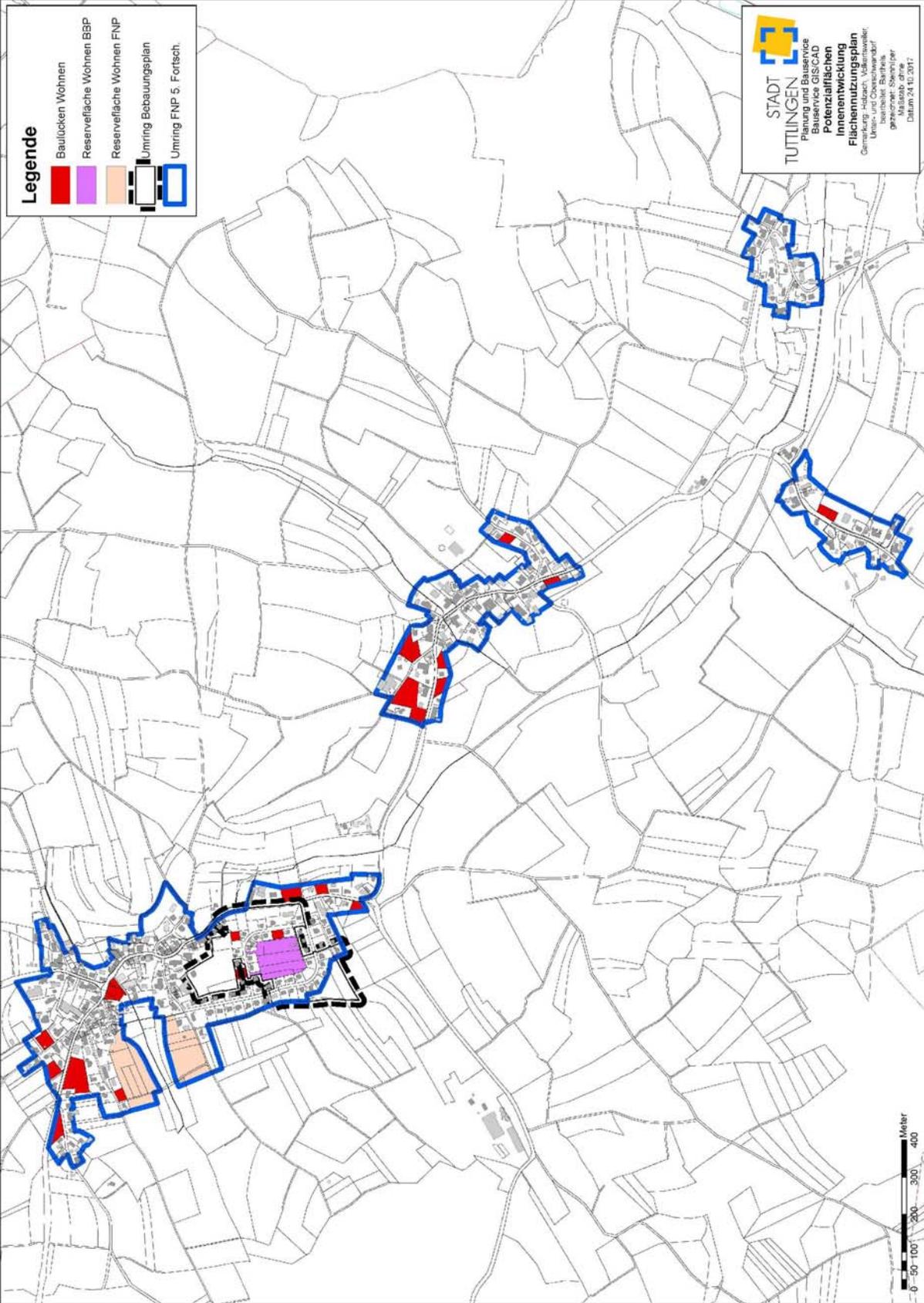
Baulückenkataster Neuhausen, OT Neuhausen



Baulückenkataster Neuhausen, OT Worndorf



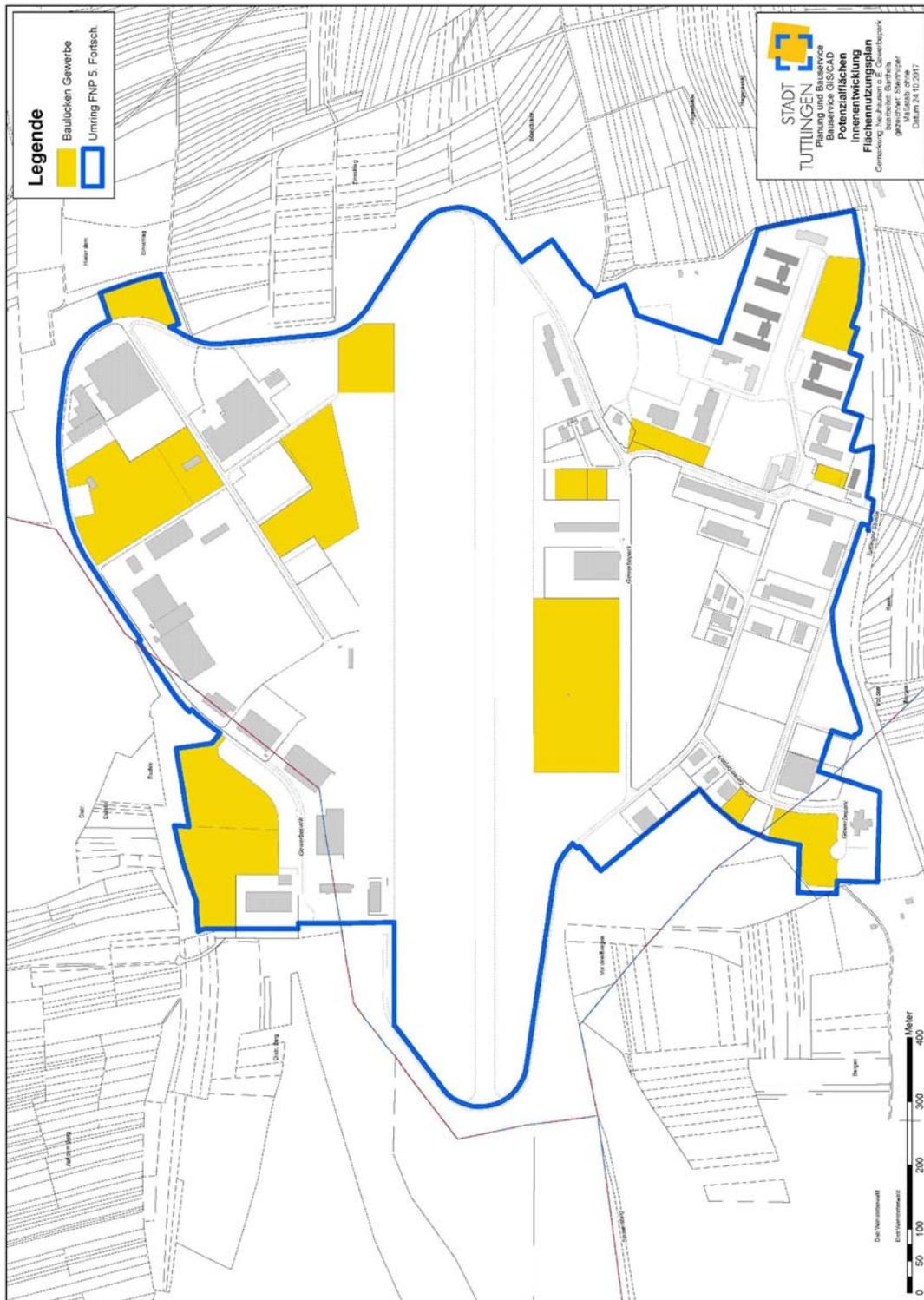
Baulückenkataster Neuhausen, OT Schwandorf



Vorhandenes Potenzial an gewerblichen Bauflächen im Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen („take-off“)

Gewerbliche Baulücken	15,8 ha
Gesamt	15,8 ha

Baulückenkataster Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen („take-off“)



8. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch. Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 und der Neufassung vom 18.08.1976 wurde ein einheitliches Baurecht geschaffen, welches die Aufgaben, Inhalte, Verfahren und Rechtswirkungen in der Bauleitplanung insgesamt regelt. Nach der Zusammenführung des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes durch Gesetz vom 08.12.1986 wurde das Bundesbaugesetz durch das Baugesetzbuch (BauGB) abgelöst.

Die Fortschreibung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S: 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Weitere Grundlagen sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die sich ergänzend auf den § 9 a BauGB bezieht und die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke behandelt, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), auf Grund von § 9 a Nr. 4 BauGB.

9. Verfahrensvermerk

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen hat am 11.11.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Am 05.03.2012 wurde dieser Beschluss der 6. Fortschreibung um die Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen erweitert.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.03.2013 bis zum 22.04.2013 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs.1 BauGB in Tuttlingen und den Gemeinden öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde vom 25.03.2013 bis 09.04.2013 über die Planung unterrichtet.

Ein Anhörungstermin fand in den jeweiligen Gemeinden statt:

Rietheim – Weilheim	am 04.04.2013
Wurmlingen	am 08.04.2013
Seitingen – Oberflacht	am 09.04.2013
Neuhausen ob Eck	am 11.04.2013
Emmingen-Liptingen	am 18.04.2013
Tuttlingen	am 22.04.2013

Die öffentliche Auslegung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde am 18.09.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2014 bis einschließlich 29.10.2014 öffentlich ausgelegen.

Am 09.03.2016 und 25.01.2017 wurde dieser Beschluss der 6. Fortschreibung um die Ausweisung von fünf weiteren Flächen (Gänsäcker – Erweiterung, Reitanlage und Lokschuppen in Tuttlingen, Hinters Öschle – Erweiterung in Rietheim - Weilheim, Ortskern Süd in Wurmlingen und Schuppensiedlung Breite in Neuhausen ob Eck) erweitert.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.03.2017 bis zum 28.04.2017 Gelegenheit gegeben sich zu den fünf Änderungspunkten zu äußern.

Der Aufstellungsbeschluss und die Nachholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu den fünf Änderungspunkten wurden gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs.1 BauGB in Tuttlingen und den Gemeinden öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde vom 27.03.2017 bis 10.04.2017 über die Planung unterrichtet.

Ein Anhörungstermin fand in den jeweiligen Gemeinden mit Änderungspunkten statt:

Tuttlingen	am 27.03.2017
Rietheim - Weilheim	am 28.03.2017
Wurmlingen	am 29.03.2017
Neuhausen ob Eck	am 30.03.2017

Tuttlingen

Emmingen-
Liptingrn

Rietheim-
Weilheim

Neuhausen
ob Eck

Seitingen-
Oberflacht

Wurmlingen