Flächennutzungsplan **Verwaltungsraum Tuttlingen**

Erläuterungsbericht 4. Fortschreibung

Fachbereich 7
Abteilung Stadtplanung

01.10.2003

Verfasser:

Dipl.-Ing Jürgen Kaisler

Tanja Brigel

Karl-Heinz Schlesier, Leiter Abteilung Stadtplanung

GRÄNZBOTE
Schwäbische Zeitung
Datum: 02. 06. 2004

## Amtliche Bekanntmachungen

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

STADT TUTTLINGEN

# Amtliche Bekanntmachung

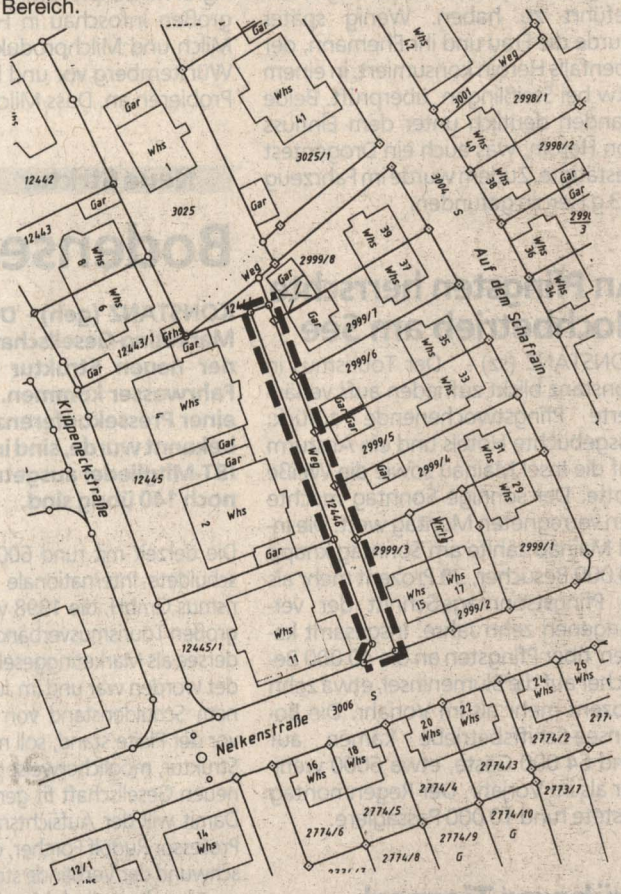
**I. Auslegung von Bebauungsplänen**

Bebauungsplan **"Auf Berken" – Erweiterung** in Tuttlingen

Der Gemeinderat hat am 10.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet
"Auf Berken" - Erweiterung festgestellt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass Wegegrundstück 12446 als Erschließungsstraße für die angrenzende Bebauung in das Plangebiet auf Berken einzubeziehen.

Das Plangebiet umfasst den in nachstehendem Plan bandierten Bereich.




Der festgestellte Bebauungsplanentwurf der Abteilung Stadtplanung mit Begründung, jeweils vom 18.02.1999 liegt in der Zeit vom 09.06.2004 bis 09.07.2004, je einschließlich, beim Fachbereich Planung u. Bauservice der Stadt Tutt-lingen, Rathausstraße 1, Zimmer 115 - 123, 78532 Tuttlingen, öffentlich aus. Anregungen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

**II. Inkrafttreten von Bebauungsplänen**

1. Bebauungsplan "Auf Burg II" – 4. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften in Möhringen
2. Bebauungsplan "Gassenacker I" mit den örtlichen Bauvorschriften in Esslingen

Der Bebauungsplan "Auf Burg II" – 4. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat am 10.05.2004 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan "Gassenacker I" mit den örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat am 13.10.2003 als Satzung beschlossen.

Mit dieser Bekanntmachung treten die Bebauungspläne "Auf Burg II" – 4. Änderung und "Gassenacker I" mit den örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Jedermann kann sie beim Fachbereich Planung u. Bauservice der Stadt Tuttlingen im Rathaus, Rathausstr. 1, Zimmer 115 bis 123 in 78532 Tuttlingen einsehen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung wird nach § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres in den Fällen des § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, innerhalb von 7 Jahren bei Mängeln der Abwägung seit Bekanntmachung dieser Bebauungspläne gegenüber der Stadt Tuttlingen schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ein Normenkontrollantrag kann von jedermann, der einen Nachteil durch diese Rechtsvorschriften erlitten hat, innerhalb von zwei Jahren beim Verwaltungsgerichtshof gestellt werden (§ 47 Abs.2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungspläne und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

**III. Inkrafttreten von Flächennutzungsplänen**

**Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen 4. Fortschreibung**

Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Erlass vom 04.05.2004 Az.: 21-2511.1-8 die vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen am 18.12.2003 beschlossene 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Tuttlingen gemäß § 6 des Baugesetzbuches genehmigt.

Die Planunterlagen für die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Erläuterungsbericht liegen während der Dienststunden bei folgender Dienststelle öffentlich aus :

Fachbereich Planung u. Bauservice der Stadt Tuttlingen, Rathausstraße 1, Zimmer 115 - 123, 78532 Tuttlingen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Kraft. Jedermann kann die Pläne und den Erläuterungsbericht einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Gleichzeitig liegen weitere Fertigungen des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts bei allen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen öffentlich aus. Das jeweilige Bürgermeisteramt erteilt ebenfalls Auskunft über den Inhalt der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung wird nach § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres in den Fällen des § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, innerhalb von 7 Jahren bei Mängeln der Abwägung seit Bekanntmachung dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gegenüber der Stadt/Gemeinde schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Tuttlingen, den 27.05.2004

Max Martin
Bürgermeister

# REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Regierungspräsidium Freiburg · 79083 Freiburg i. Br.

Stadt Tuttlingen
Planung und Bauservice
-Stadtplanung-
Postfach 4753

78512 Tuttlingen

Freiburg i. Br., 04.05.2004
Durchwahl 0761 208- 4695
Name: Herr Mielke
Aktenzeichen: 21-2511.1-8

**Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Tuttlingen - 4. Fortschreibung**

**Ihr Schreiben vom 29.01.2004**

**Anlagen**
1 Empfangsbekenntnis

Die am 18.12.2003 vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen beschlossene 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird genehmigt.

Hinweis:
Eine Planfertigung mit Erläuterungsbericht haben wir zu unseren Akten genommen. Wir bitten um Mitteilung, wann die Flächennutzungsplanfortschreibung wirksam geworden ist.

Die genehmigten Planfassungen und die Verfahrensunterlagen liegen beim Unterzeichner - Regierungspräsidium Freiburg, Zimmer 3.66, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg - zur Abholung bereit

Mielke

# Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Tuttlingen – 4.Fortschreibung

# Erläuterungsbericht

## - Inhaltsverzeichnis-

**Vorwort**


| | | Seiten |
|---|---|---|
| I. | Einführung | 1 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 1.2 | Verfahrensvermerk | 1 |
| 1.3 | Allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplans | 2 |
| 1.4 | Aufgabe des Flächennutzungsplans | 3 |
| 1.5 | Erfordernis des Flächennutzungsplans | 6 |
| 1.6 | Verantwortung für den Flächennutzungsplan | 7 |
| 1.7 | Notwendigkeit der Planung | 9 |
| 2. | Lage im Raum | 10 |
| 3. | Einbindung in die regionale Entwicklung | 11 |
| 3.1 | Landesentwicklungsplan | 11 |
| 3.2 | Regionalplan | 24 |
| 4. | Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, FFH – Gebiete, Landschaftsschutz | 27 |
| 5. | Naturpark | 29 |
| 6. | Landschaftsplan | 29 |
| 7. | Der Verwaltungsraum | 30 |
| 7.1 | Beschreibung der Gemeinden und Ortsteile | 31 |
| II. | Methodik | 36 |
| 1. | Berechnung Flächenbedarf Wohnbebauung | 36 |
| 2 . | Abschätzung Flächenbedarf Gewerbe | 37 |
| III. | Windenergie im Rahmen des Flächennutzungsplanes | 38 |
| IV. | Siedlungsentwicklung allgemein | 39 |

Seiten

V. Die Gemeinden 41
1. Tuttlingen 41
1.01 Bevölkerungsentwicklung 41
1.02 Verringerung der Belegungsdichte 43
1.03 Bedarfberechnung Wohnbaufläche 44
1.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler 44
1.05 Flächenbedarf Gewerbe 45
1.06 Städtebauliche Entwicklung 46
1.07 Flächenbilanz 52
1.08 Verkehr 57
1.09 Stromversorgung 57
1.10 Wasserversorgung 57
1.11 Entwässerung 57
2. Rietheim – Weilheim 59
2.01 Bevölkerungsentwicklung 59
2.02 Verringerung der Belegungsdichte 61
2.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche 62
2.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler 62
2.05 Flächenbedarf Gewerbe 63
2.06 Städtebauliche Entwicklung 63
2.07 Flächenbilanz 66
2.08 Verkehr 69
2.09 Stromversorgung 69
2.10 Wasserversorgung 69
2.11 Entwässerung 69
3. Seitingen – Oberflacht 70
3.01 Bevölkerungsentwicklung 70
3.02 Verringerung der Belegungsdichte 72
3.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche 73
3.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler 73
3.05 Flächenbedarf Gewerbe 73
3.06 Städtebauliche Entwicklung 74
3.07 Flächenbilanz 75

Seiten

3.08 Verkehr 78
3.09 Stromversorgung 78
3.10 Wasserversorgung 78
3.11 Entwässerung 78
4. Wurmlingen 79
4.01 Bevölkerungsentwicklung 79
4.02 Verringerung der Belegungsdichte 81
4.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche 81
4.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler 82
4.05 Flächenbedarf Gewerbe 82
4.06 Städtebauliche Entwicklung 82
4.07 Flächenbilanz 85
4.08 Verkehr 86
4.09 Stromversorgung 86
4.10 Wasserversorgung 86
4.11 Entwässerung 86
5. Neuhausen o.E. 87
5.01 Bevölkerungsentwicklung 87
5.02 Verringerung der Belegungsdichte 89
5.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche 89
5.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler 90
5.05 Flächenbedarf Gewerbe 90
5.06 Städtebauliche Entwicklung 91
5.07 Flächenbilanz 94
5.08 Verkehr 98
5.09 Stromversorgung 98
5.10 Wasserversorgung 98
5.11 Entwässerung 98
5.12 Zweckverband Gewerbepark Neuhausen o.E. / Tuttlingen 99
6. Emmingen – Liptingen 101
6.01 Bevölkerungsentwicklung 101
6.02 Verringerung der Belegungsdichte 103
6.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche 103

Seiten

6.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler 104

6.05 Flächenbedarf Gewerbe 104

6.06 Städtebauliche Entwicklung 105

6.07 Flächenbilanz 107

6.08 Verkehr 110

6.09 Stromversorgung 110

6.10 Wasserversorgung 110

6.11 Entwässerung 110

VI. Schlussbetrachtung 111

**Vorwort**

Eine vorausschauende Planung ist für die Entscheidung darüber, in welchen Bereich der Gemarkung Wohn – oder Gewerbegebiete angesiedelt werden sollen, unverzichtbar. Die Baurechtsbehörden, die über die Genehmigung von Bebauungsplänen zu entscheiden haben, verlangen deshalb als Voraussetzung für die Erteilung dieser Genehmigung das Vorhandensein eines Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Tuttlingen – 4.Fortschreibung sagt bis zum Jahre 2016 aus, wo und in welchem Ausmaß neben dem Bestand Baugebiete, neue Straßen, Sport -, Grün -, Erholungs – und Freizeitflächen sowie Flächen für öffentliche Einrichtungen geschaffen werden sollen. Er ist abgestellt auf die voraussichtlichen Bedürfnisse der Stadt Tuttlingen und der Gemeinden des Verwaltungsraumes und zeigt auf, welche Landschaftsteile der jeweiligen Gemarkung von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Die Inhalte dieser 4. Fortschreibung dürfen nicht starre Größen sein, sondern müssen sich an die sich ändernden Bedürfnisse der Gemeinden anpassen.

Ich übergebe Ihnen nun den genehmigten Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen – 4. Fortschreibung und hoffe, dass er für die Stadt und die Gemeinden Wurmlingen, Rietheim – Weilheim, Seitingen – Oberflacht, Neuhausen ob Eck und Emmingen – Liptingen eine gute Grundlage für ihre künftige Entwicklung zum Wohle der Bürger sein wird.

Ihr

Heinz-Jürgen Koloczek
Oberbürgermeister

# I. Einführung

## 1.1 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. Zur Zeit gilt die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001.

Eine weitere gesetzliche Grundlage zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die sich ergänzend auf den § 2 Abs. 5 Baugesetzbuch bezieht und die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke behandelt.

Des weiteren gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 ) vom 18.12.1990, auf grund von § 2 Abs.5 Nr. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986.

## 1.2 Verfahrensvermerk

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen hat am 06.11.1996 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 21.12.1999 bis zum 04.02.2000 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs.1 BauGB in Rietheim – Weilheim, Wurmlingen am 13.01.2000, in Tuttlingen, Emmingen – Liptingen, Seitingen - Oberflacht am 14.01.2000 öffentlich

bekannt gemacht.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 24.01.2000 bis 04.02.2000 durchgeführt.
Ein Anhörungstermin fand in den jeweiligen Gemeinden statt.

| | |
|---|---|
| Rietheim – Weilheim | am 20.01.2000 |
| Emmingen – Liptingen | am 24.01.2000 |
| Wurmlingen | am 25.01.2000 |
| Neuhausen ob Eck | am 26.01.2000 |
| Tuttlingen | am 27.01.2000 |
| Seitingen – Oberflacht | am 31.01.2000 |

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinsamen Ausschuss am 10.09.2003 festgestellt.

Die Auslegung wurde am 09.10.2003 öffentlich bekannt gemacht.
Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2003 bis 20.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinsame Ausschuss hat den Entwurf des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 18.12.2003 beschlossen.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat den Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen – 4. Fortschreibung mit Erlass vom 04.05.2004
, Az. 21-2511.1-8, genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 02.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen – 4. Fortschreibung wirksam.

### 1.3 Allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch geht im Grundsatz von der Zweistufigkeit der Bauleitplanung aus. Auf der Grundlage des vorbereitenden Bauleitplans ( § 5 ) ist der verbindliche Bauleitplan ( § 8 Abs. 2 ) 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 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.

### 1.4 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 ). 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 ).

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 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 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 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 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 zu treffenden Nutzungsdarstellungen entsprechend zu berücksichtigen.

### 1.5 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, der auf den § 1 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 verletzt, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus der Vorschrift des § 8 ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan inhaltlich als auch zeitlich dem Bebauungsplan vorgeht. Nur aufgrund der im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalte nach § 5 Abs. 2 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 ), 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 ). 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.

### 1.6 Verantwortung für den Flächennutzungsplan

Gemäss § 2 Abs. 1 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 – 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 Grundgesetz 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 der aufsichtsbehördlichen Rechtmäßigkeitskontrolle,
- sie muss ihre Planungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpassen ( § 1 Abs. 4 ),
- sie ist an die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 ) gebunden,
- ihre planerische Gestaltungsfreiheit darf sie nur im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Bauleitpläne umsetzen ( § 1 Abs. 6 ),
- die gemeindlichen Planungen sind mit den Nachbargemeinden abzustimmen ( § 2 Abs.2 ),
- sie muss die Privilegierung bestimmter Fachplanungen und hoheitlicher Baumaßnahmen beachten ( §§ 7, 37, 38 ),
- 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 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.

### 1.7 Notwendigkeit der Planung

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen wurde mit Erlass vom 30.04.1980 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. Es folgte eine erste Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans mit Genehmigung vom 22.01.1982. Eine zweite und dritte Fortschreibung wurde vom Regierungspräsidium Freiburg mit Erlass vom 08.03.1984 bzw. 28.09.1992 genehmigt. Die darin gesteckten Ziele einer baulichen Entwicklung sind weitgehendst erfüllt.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll - unter Berücksichtigung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen - ist die 4. Fortschreibung, die einer Neuaufstellung gleichkommt, notwendig.

Es geht im wesentlichen darum, neue Wohnbau- und Gewerbeflächen darzustellen und die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplans einzuarbeiten.

In den letzten Jahren ist der Bedarf an Wohnbauflächen in einigen Gemeinden so stark gestiegen, dass es bei der Verteilung von Bauplätzen zu Engpässen gekommen ist. So besitzen einige Gemeinden keine Wohnbauflächen mehr. In Neuhausen o.E., musste ein Bebauungsplan nach dem BauGB-Maßnahmengesetz aufgestellt werden, um den vordringlichsten Bedarf abdecken zu können.

Diese ständig wachsende Nachfrage nach Bauland lässt sich anhand von zwei Faktoren erklären:

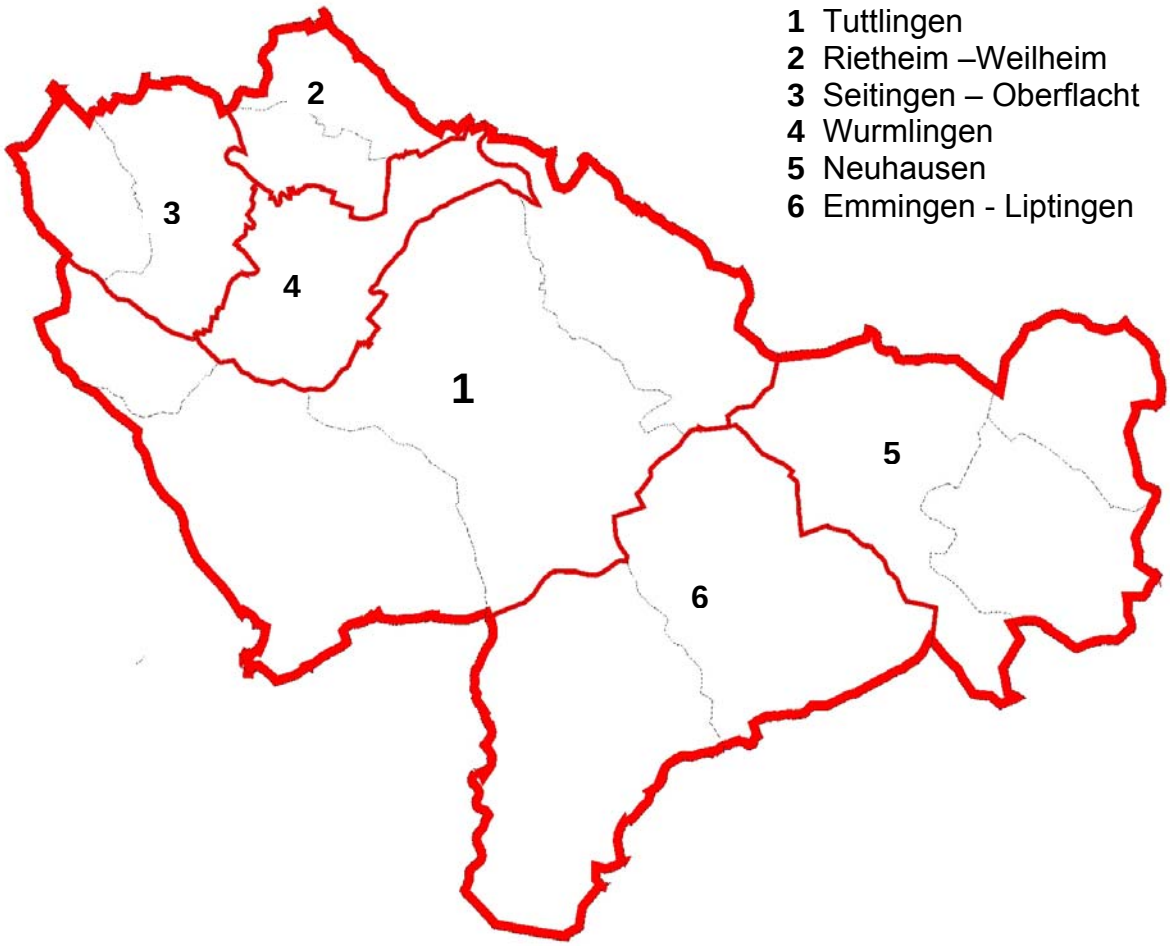
1. die steigende Bevölkerungsentwicklung
   (natürliche Entwicklung und Wanderungsgewinne)

2. die Verringerung der Belegungsdichte.

Bei der Bevölkerungsentwicklung ist durchweg ein positiver Anstieg zu verzeichnen, der mit der Prognose des Statistischen Landesamtes übereinstimmt.
Eine Ausnahme macht hier die Gemeinde Emmingen - Liptingen, die mit einem Anstieg von 24,63 % (2,24 % / Jahr) innerhalb von 11 Jahren weit über der Prognose liegt. Diese Entwicklung ist durch einen hohen Wanderungsgewinn begründet.

## 2. Lage im Raum

Der Verwaltungsraum Tuttlingen mit seinen 5 Gemeinden Rietheim – 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.



## 3. Einbindung in die regionale Entwicklung

### 3.1 Landesentwicklungsplan

Die Landesregierung hat mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 ein neues Kursbuch für die räumliche Entwicklung Baden-Württembergs beschlossen. Zugleich wird damit das 1998 novellierte Raumordnungsgesetz umgesetzt. Der LEP 2002 verbindet wesentliche neue Akzente mit bewährten Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans 1983, der für fast 20 Jahre Leitschnur der Raumentwicklung in Baden-Württemberg gewesen ist. Die Landesregierung unterstreicht hiermit den langfristigen Charakter landesplanerischer Vorgaben und die Notwendigkeit der Kontinuität räumlicher Ordnung und Entwicklung.

Im Vordergrund des neuen, vom Wirtschaftsministerium unter Beteiligung der berührten Fachressorts erstellten Entwicklungskonzepts steht die nachhaltige Sicherung von Lebensqualität und Wohlstand. Einen besonderen Stellenwert haben der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, der Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen.

Der neue Landesentwicklungsplan wirkt gezielt darauf hin, die Inanspruchnahme freier Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und den Verbrauch von Rohstoffen, Energie und Wasser auf das für eine langfristig ausgewogene Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen. Gleichzeitig zielt er darauf ab, die unterschiedlichen gesellschaftlichen Bedürfnisse angemessen zu berücksichtigen, die regionale Vielfalt zu bewahren und in allen Landesteilen räumliche Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse, günstige wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven und gesunde Umweltbedingungen zu erreichen.

Die landesplanerischen Zielsetzungen sollen vor allem durch eine Weiterentwicklung der dezentralen Siedlungsstruktur und eine flächendeckende Versorgung mit moderner Infrastruktur sowie durch Stärkung der regionalen Eigenkräfte, Förderung regionaler Kooperation und Zuweisung besonderer regionaler Entwicklungsaufgaben unterstützt werden.

## Präambel

Der tief greifende politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel, die fortschreitende Internationalisierung und Globalisierung sowie die Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen haben die Rahmenbedingungen für die Entwicklung Baden-Württembergs stark verändert. Die Landesregierung trägt den damit verbundenen Herausforderungen und Zukunftsaufgaben durch Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Rechnung. Der neue Landesentwicklungsplan knüpft an die im Landesentwicklungsbericht 1994 aufgezeigten raumbedeutsamen Entwicklungen und Perspektiven an.

Leitvorstellung ist eine nachhaltige, an sozialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher 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 stellt das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes dar. Er legt im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Regelungen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Landesentwicklung sowie für die Abstimmung und Koordination raumbedeutsamer Planungen fest.

Am Landesentwicklungsplan sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen, sowie raumbezogene Förderprogramme auszurichten. Als übergeordneter Gesamtplan enthält der Landesentwicklungsplan keine parzellenscharfen Festlegungen.

## Leitbild der räumlichen Entwicklung

Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die

natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.

In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes zu festigen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Zentralen Orte als Entwicklungsschwerpunkte und regionale Entwicklungsmotoren in ihrer Leistungskraft zu stärken, die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten zu konzentrieren.

Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.

Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Landes ist eine flächendeckende Versorgung mit moderner Infrastruktur sicherzustellen, die die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft und die Motorfunktion der Zentralen Orte stärkt, die räumliche Kooperation und den Leistungsaustausch fördert und die großräumige Einbindung des Landes gewährleistet. Dazu sind die infrastrukturellen Einrichtungen unter Beachtung von Leistungsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Tragfähigkeit bedarfsgerecht und zukunftsorientiert auszubauen und zu vernetzen.

Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur sind so aufeinander abzustimmen, dass eine bedarfsgerechte Anbindung, Erschließung und Verflechtung aller Teilräume des Landes und eine Verminderung der verkehrsbedingten Immissionsbelastungen erreicht werden. Dazu ist das Gesamtverkehrsnetz im Rahmen integrierter Verkehrskonzepte weiterzuentwickeln und vor allem in den verkehrlich hoch belasteten Räumen auf eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems, eine Verlagerung auf umweltverträgliche Verkehrsträger und eine Vermeidung zusätzlichen motorisierten Verkehrs hinzuwirken.

Die Versorgung des Landes mit Rohstoffen, Wasser und Energie und eine umweltverträgliche Entsorgung von Abfällen sind sicherzustellen; die Bedürfnisse und Gestaltungsmöglichkeiten künftiger Generationen sind angemessen zu berücksichtigen. Dazu sind eine verantwortungsvolle Nutzung und ein an der Regenerations- und Substitutionsfähigkeit ausgerichteter Verbrauch von Naturgütern anzustreben, abbauwürdige Vorkommen zu sichern sowie die Wiedernutzung von Altstoffen, der Anbau nachwachsender Rohstoffe und der Einsatz Energie sparender Technologien zu fördern.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Umweltqualitäts - und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Ernährungs- und Rohstoffbasis, zur Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist die Land- und Forstwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

Die Teilräume des Landes sind als Handlungsebene zu stärken. Bei der Entwicklung der Teilräume sind raumspezifische Gegebenheiten und Erfordernisse zu berücksichtigen, die regionale und lokale Vielfalt zu erhalten und besondere regionale Entwicklungsaufgaben zu unterstützen. Dazu sind spezifische Entwicklungspotenziale zu nutzen, strukturelle Defizite und Überlastungen zu verhindern und abzubauen, regionale Eigenkräfte zu mobilisieren und die Kooperation mit Nachbarräumen zu intensivieren.

Raumstruktur

Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzungen Rechnung getragen werden.

Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten gehört der Verwaltungsraum Tuttlingen zur Raumkategorie Ländlicher Raum.

Ländlicher Raum, ist gegliedert in

Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum als Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung,

Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Verdichtungsräume, Randzonen um Verdichtungsräume und Ländlicher Raum sollen sich in ihren Funktionen ergänzen und gemeinsam zur Entwicklung des Landes beitragen. Alle Raumkategorien sollen an der Entwicklung gleichwertig teilhaben.

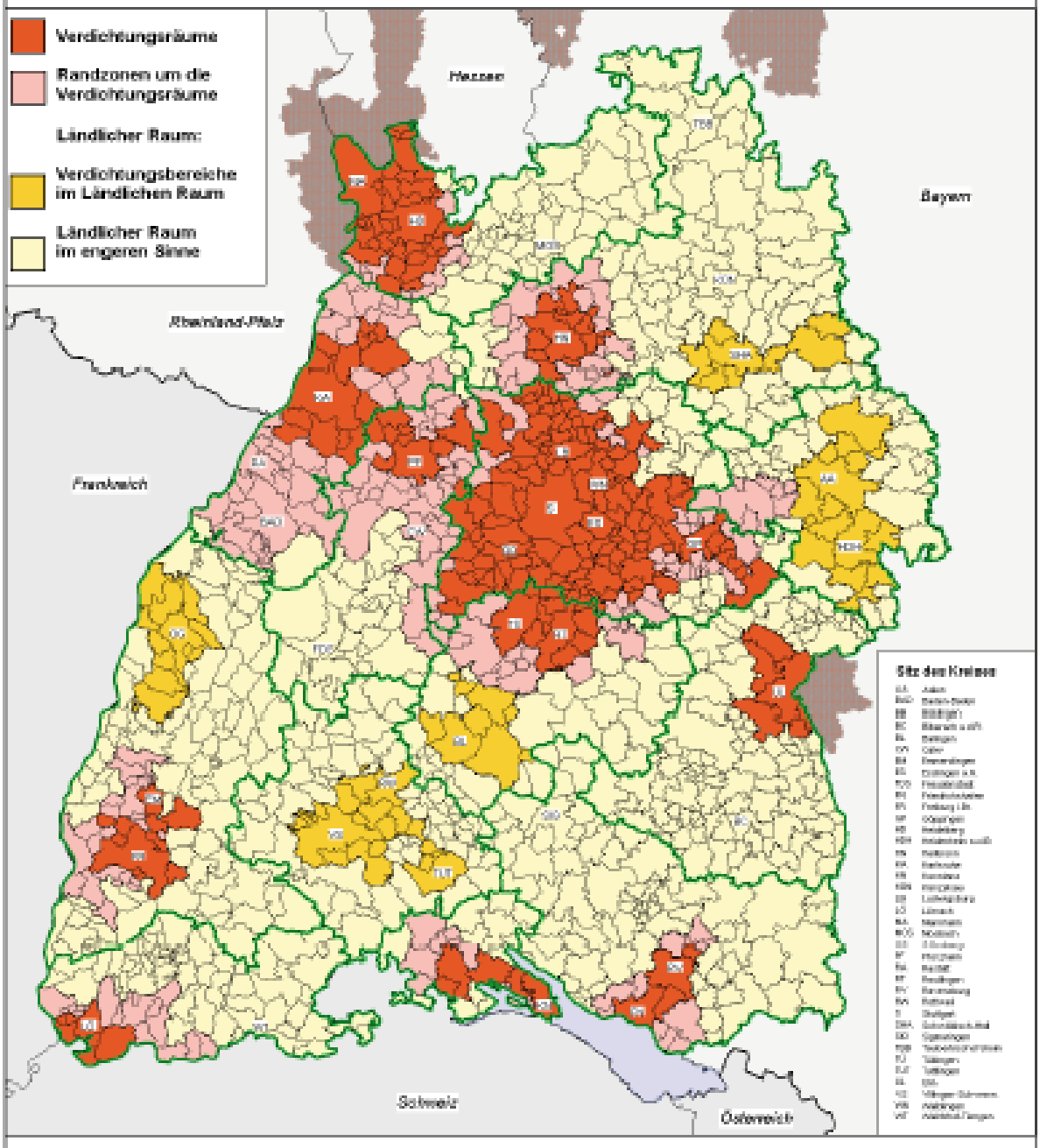
Innerhalb der Raumkategorien bestehende Unterschiede in den naturräumlichen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklungsbedingungen sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die Stadt Tuttlingen, die Gemeinden Rietheim - Weilheim und Wurmlingen gehören zu den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum. Zum ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Emmingen – Liptingen, Neuhausen ob Eck und Seitingen – Oberflacht.

Karte 1

# LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

## Zu 2.1.1 Raumkategorien




Nachrichtlich: Verdichtungsräume benachbarter Bundesländer gemäß jeweiligem Landesentwicklungsprogramm bzw. -plan

Raumbezug Gemeinden
Übergeordnete Grenzen: Regionen

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM
BADEN-WÜRTTEMBERG

Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken. Größere Neubauflächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten oder auszubauen.

Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden.

Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.
Das Gesamtverkehrsnetz für den Personen- und Güterverkehr ist so auszubauen, dass die Erschließung innerhalb des Ländlichen Raums und die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet sind. Auf eine angemessene Einbindung in überregionale Energie- und Kommunikationsnetze ist hinzuwirken.

Geeignete Standortangebote für Gewerbe und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs, auch im Zug möglicher Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen, sind bereitzuhalten.
Die Wohn- und Umweltbedingungen sind durch Planungen und Maßnahmen zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung, zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung, zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs und zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs zu verbessern.
Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen.
Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung sind aufgrund der engen Stadt-Umland- Verflechtungen gemeindeübergreifend abzustimmen.
In den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum sind Möglichkeiten der Aufgabenteilung und gegenseitigen Ergänzung zwischen höheren Zentralen Orten verstärkt zu nutzen.

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere

Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen und die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen zu verbessern.
Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.

Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

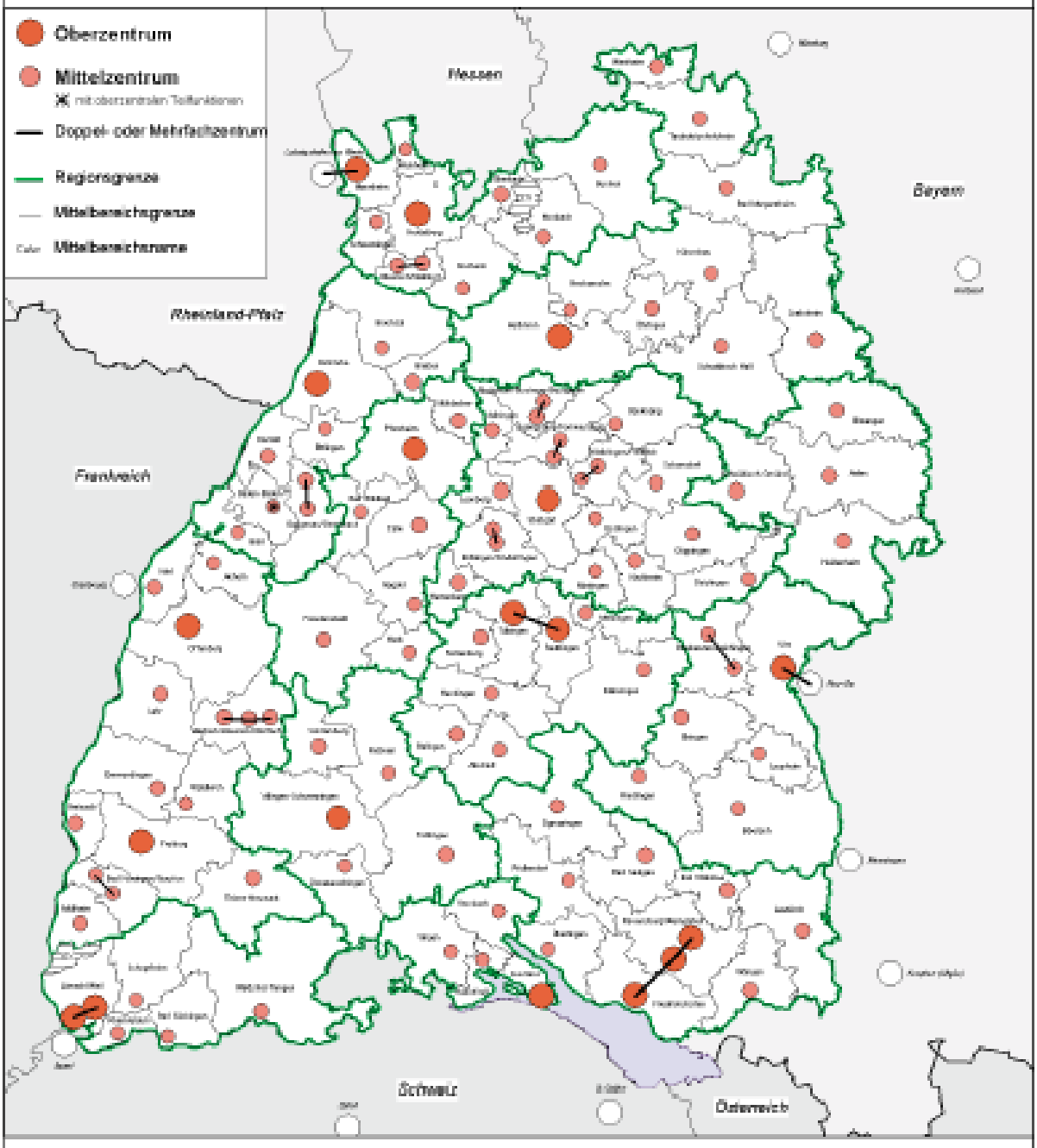
Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern.

Die Stadt Tuttlingen übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums. Die Gemeinden des Verwaltungsraums sind dem Mittelbereich Tuttlingen zugeordnet.

Karte 2

# LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

## Zu 2.5 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche
– Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche –




Nachrichtlich: Oberzentren benachbarter Bundesländer gemäß jeweiligen Landesentwicklungsprogramm bzw. -plan und Städte im benachbarten Ausland mit vergleichbarer Zentralität

Offen gehaltene Mittelbereichsgrenze im Bereich Neckargemünd-Waldbrunn (1) und Schliengen/Bad Bellingen (2)

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM
BADEN-WÜRTTEMBERG

Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen. Mit 134.407 Einwohnern (Stand 31.12.2002) hat der Mittelbereich Tuttlingen mit seinen zugeordneten Gemeinden diese Vorgabe bei weitem übertroffen.
Einzelne mittelzentrale Funktionen können in den Verdichtungsräumen auch von dem Mittelzentrum unmittelbar benachbarten Standorten wahrgenommen werden, wenn die Voraussetzungen dafür durch entsprechende Ausstattungsmerkmale gegeben sind, die mittelzentralen Einrichtungen in günstiger Lage gebündelt und die Funktionen des Mittelzentrums nicht beeinträchtigt werden.
Zur Stärkung und Unterstützung ihrer zentralörtlichen Aufgaben sind die Mittelzentren in ein leistungsfähiges Straßennetz einzubinden und als Verknüpfungspunkte im öffentlichen Personennahverkehr auszugestalten. Sie sollen auch im Ländlichen Raum mehrmals täglich mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus ihren Verflechtungsbereichen erreichbar sein. In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.

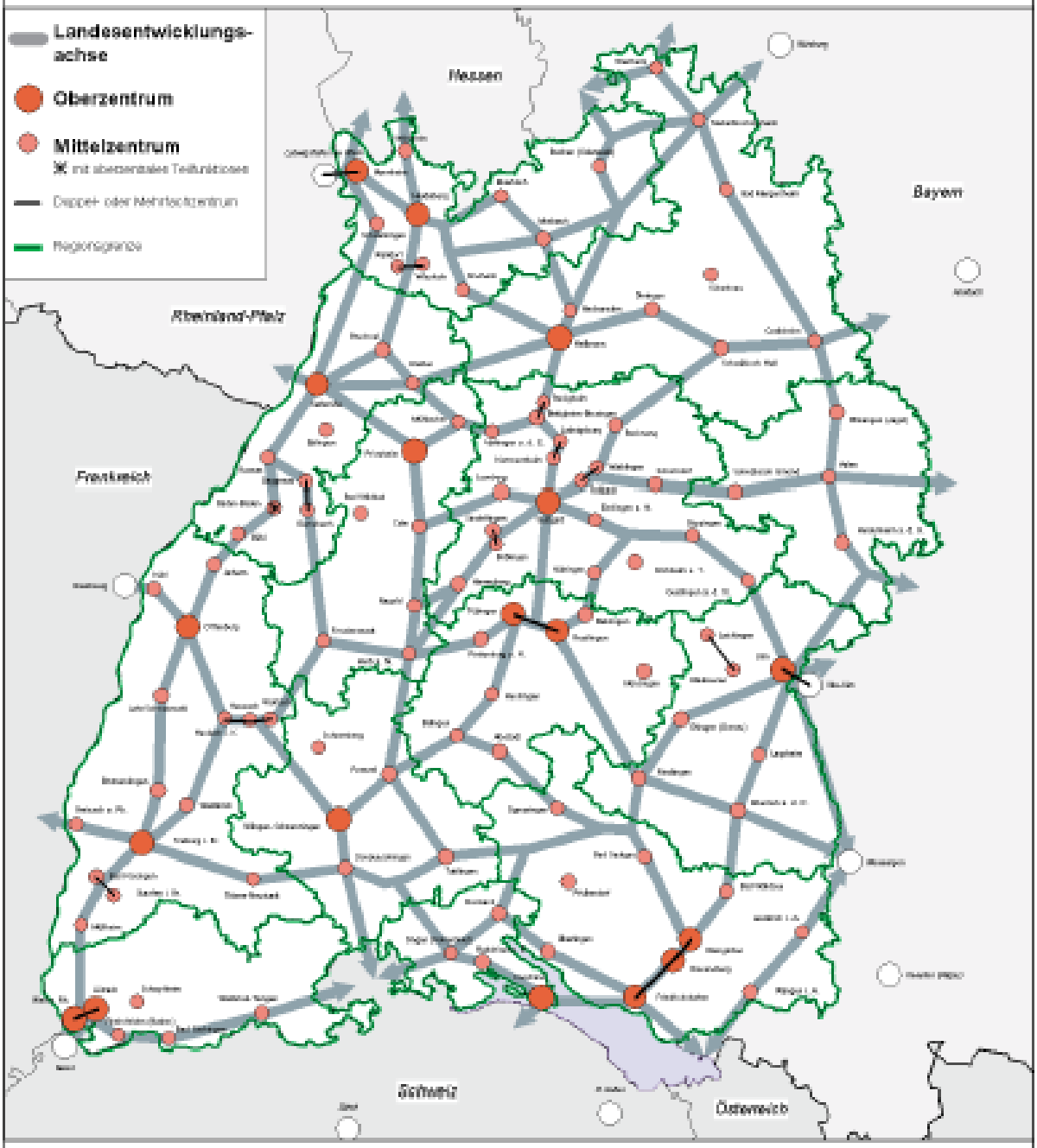
Das Mittelzentrum Tuttlingen liegt an den Landesentwicklungsachsen

- Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen – Tuttlingen ( - Meßkirch ),
- Rottweil – Tuttlingen.

Karte 3

# LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

## Zu 2.6.2 Landesentwicklungsachsen

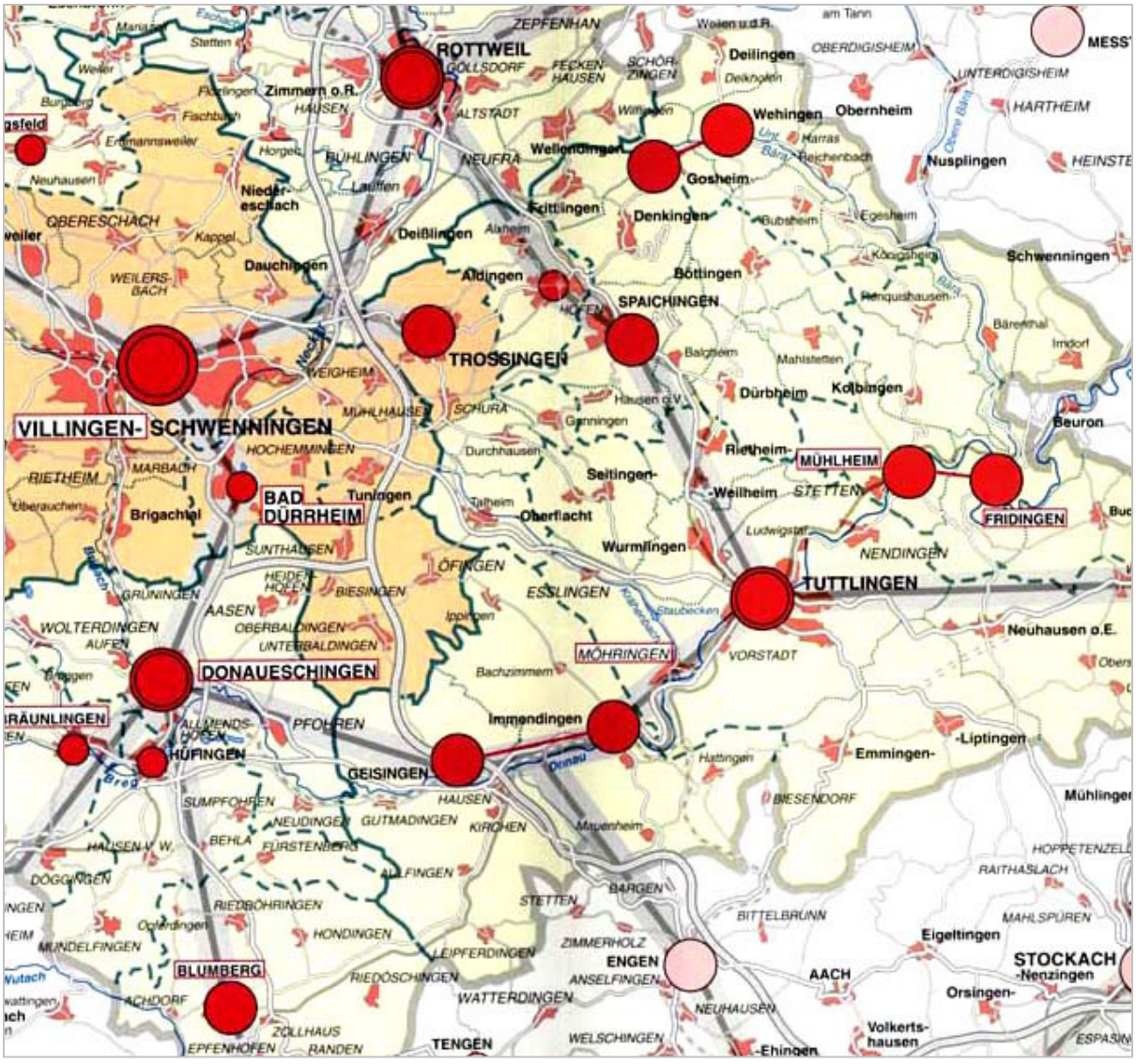



Nachrichtlich: Oberzentren benachbarter Bundesländer gemäß jeweiligem Landesentwicklungsprogramm bzw. -plan und Städte im benachbarten Ausland mit vergleichbarer Zentralität

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM
BADEN-WÜRTTEMBERG

Entwicklungsachsen sollen den Leistungsaustausch zwischen den Regionen und innerhalb der Region fördern und die Weiterentwicklung von Siedlungsschwerpunkten verbessern.
Den Entwicklungsachsen im ländlichen Raum kommt dabei in erster Linie Erschließungs- und Verbindungsfunktion im Netz der Siedlungsschwerpunkte zu. Um diese Schwerpunkte zu fördern und gleichzeitig das Entstehen von Siedlungsbändern zu verhindern, sind die Entwicklungsachsen durch Grünzäsuren und Grünzüge zu gliedern. Nur so können ausreichend große und ökologisch funktionsfähige Freiräume erhalten werden.

## 3.2 Regionalplan




**Regionalplan Schwarzwald - Baar – Heuberg, Auszug aus der Strukturkarte**

Die Region Schwarzwald – Baar - Heuberg ist zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln. Hierzu sind

- die zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken,
- die noch vorhandenen infrastrukturellen Defizite zu beseitigen,
- die aus der starken industriellen Prägung der Region heraus entstandenen wirtschaftlichen Nachteile abzubauen,
- die natürlichen Lebensgrundsätze zu verbessern.

Die zentralen Orte haben die Aufgabe, über ihren eigenen Bedarf hinaus auch die Gemeinden ihres Verflechtungsbereichs mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen zu versorgen.
Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Tuttlingen als Mittelzentrum auszubauen.

Um die Zersiedlung der Landschaft möglichst gering zu halten, sollte die künftige Siedlungsentwicklung des Verwaltungsraums im Mittelzentrum Tuttlingen stattfinden. Tuttlingen als zentraler Ort bietet wegen der bestehenden Infrastruktur die besten Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die als Siedlungsbereiche ausgewiesenen zentralen Orte bedeutet aber nicht, dass die übrigen Gemeinden der Region zur Stagnation verurteilt sind. Jeder Gemeinde muss im Rahmen der Eigenentwicklung, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der gewerblichen Entwicklung und der Neuansiedlung von Betrieben ergibt, ein Spielraum zugestanden werden, der ihre organische Weiterentwicklung fördert und auf die vorhandene Infrastruktur Rücksicht nimmt. Hierbei müssen auch die Zuwanderungen aus Osteuropa berücksichtigt werden, die in allen Städten und Gemeinden der Region in den letzten Jahren zu Bevölkerungszuwächsen geführt haben.

Die Gemeinden Emmingen - Liptingen, Neuhausen ob Eck, Rietheim - Weilheim, Seitingen - Oberflacht und Wurmlingen sind als Orte mit einer Eigenentwicklung vorgesehen.

Der ehemalige Heeresflugplatz Neuhausen ob Eck ist als Sonderlandeplatz sowie als interkommunaler Gewerbepark ausgewiesen.

Bei der Darstellung von gewerblichen Bauflächen in der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ist zu beachten, dass die Ansiedlung von geeigneten größeren Betrieben grundsätzlich im Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen stattfinden soll. Dies gilt nicht für ortsansässige Betriebe, die aussiedeln wollen, örtliches Handwerk sowie für Betriebe, die aus besonderen strukturellen, historischen und anderen Gründen eine Ansiedlung ausschließlich oder primär auf dem Gebiet der Stadt Tuttlingen anstreben. Aber auch den Gemeinden muss neben der Erweiterung ortsansässiger Betriebe zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes die Neuansiedlung von Betrieben möglich bleiben, um Abwanderungen zu verhindern und notwendige Strukturveränderungen zu fördern.

Zur Weiterentwicklung und Stärkung des Fremdenverkehrs in der Region ist der Tuttlinger Stadtteil Möhringen ( Luftkurort ) als Fremdenverkehrszentrum ausgewiesen.

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind als naturnahe Freiflächen und Gliederungselemente der Landschaft grundsätzlich von Überbauung freizuhalten, wobei standortgebundene Infrastruktureinrichtungen hiervon ausgenommen sind, soweit sie die Funktion der Grünzüge und Grünzäsuren nicht beeinträchtigen.

Zur besseren Anbindung der Region an die benachbarten Wirtschaftsräume im In- und Ausland ist das überregionale Straßennetz der Region vor allem in Ost-West-Richtung auszubauen und zu ergänzen.

Das in der Region vorhandene Schienennetz ermöglicht die Realisierung eines regionalen Verkehrskonzeptes, des „Ringzugsystems Schwarzwald – Baar – Heuberg“, das als Kernstück eines leistungsfähigen ÖPNV – Systems eine optimale Vernetzung von Bus und Bahn herbeiführen soll. Über das regionale Verkehrskonzept „Ringzugsystem Schwarzwald – Baar – Heuberg“ werden die Verkehrskonzepte der drei Landkreise der Region miteinander vernetzt, um vor allem das Oberzentrum Villingen – Schwenningen besser mit den Mittelzentren Donaueschingen, Rottweil und Tuttlingen verbinden zu können. Der Ringzug wird am 1. September 2003 seinen Betrieb aufnehmen.

## 4. Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, FFH – Gebiete, Landschaftsschutz

Die größeren Freiräume im Verlauf der Entwicklungsachsen sind als regionale Grünzüge ausgewiesen. Aufgrund ihrer Größe tragen die regionalen Grünzüge zur Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Vielfalt bei, erfüllen wichtige Erholungsfunktionen und sollen letztlich eine möglichst harmonische Einpassung der Siedlungsentwicklung in die Landschaft fördern.
Im Verwaltungsraum Tuttlingen sind regionale Grünzüge zwischen dem Tuttlinger Ortsteil Möhringen und der Nachbargemeinde Immendingen, zwischen der Kernstadt Tuttlingen und dem Ortsteil Nendingen und zwischen dem Ortsteil Nendingen und der benachbarten Stadt Mühlheim ausgewiesen.
Grünzäsuren sind dort ausgewiesen, wo die Siedlungsstruktur bereits besonders stark verdichtet ist und nur noch relativ kleine Freiflächen zwischen den Siedlungskörpern vorhanden sind. Mit Hilfe der Grünzäsuren zwischen den Siedlungen soll dem Entstehen von bandartigen Siedlungsstrukturen entgegen gewirkt werden. Diese Freiräume sind als Gliederungselemente in der Landschaft zu verstehen.
Zwischen Tuttlingen, Wurmlingen, Weilheim und Rietheim sind solche Grünzäsuren im Flächennutzungsplan dargestellt.
Um das europäische Naturerbe für kommende Generationen zu bewahren, hat sich die EU das Ziel gesetzt, ein europaweites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung der Tier – und Pflanzenarten und deren Lebensräume zu schaffen ( Natura 2000 ). Grundlage bilden die europäischen FFH – Gebiete ( Fauna = Tierwelt, Flora = Pflanzenwelt, Habitat = Lebensraum ) und Vogelschutzgebiete. Auf der FFH – Gebietsliste für Baden – Württemberg befinden sich auch 4 Gebiete, die zum Teil auf Gemarkungen des Verwaltungsraumes liegen. Auf Tuttlinger Gemarkung sind dies Teilflächen der FFH – Gebiete „Hegaualb“, „Möhringer Berg“ und „Donau zwischen Sigmaringen und Tuttlingen“. Eine Teilfläche des Gebietes „Hegaualb“ befindet sich auch auf Gemarkung Emmingen – Liptingen. Auf Gemarkung Neuhausen liegen noch Flächen des Gebietes „Donau zwischen Sigmaringen und Tuttlingen“. Bereiche des FFH – Gebietes „Hohenkarpfen“ befinden sich auf der Gemarkung von Seitingen – Oberflacht..
Gebiete, in denen ein besonderer Schutz der Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen oder besondere Pflegemaßnahmen erforderlich sind,

- um die Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes zu gewährleisten

oder wiederherzustellen,

- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu erhalten oder zu verbessern,
- die Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Natur und Landschaft zu erhalten oder
- ihren besonderen Erholungswert für die Allgemeinheit zu erhalten, zu steigern oder wiederherzustellen,

können durch Rechtsverordnung zu Landschaftsschutzgebiete erklärt werden.
Die Stadt Tuttlingen hat auf ihrer Gemarkung die folgenden Gebiete durch Rechtsverordnung zu Landschaftsschutzgebiete erklärt :

| | |
|---|---|
| Witthohsteige<br>Witthohgebiet<br>Haldenlang<br>Donaualtarm | (Verordnung vom 11.01.1944) |
| Alten / Rottweiler Tal | (Verordnung vom 16.07.1984) |
| Honberg | (Verordnung vom 03.02.1986) |
| Mühlberg | (Verordnung vom 15.12.1988) |
| Ursental | (Verordnung vom 28.09.1992) |

Auf der Gemarkung Seitingen – Oberflacht befindet sich noch eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Lupfen“ der Nachbargemeinde Talheim. Weitere Landschaftsschutzgebiete sind in den Gemeinden des Verwaltungsraumes nicht vorhanden.
Des weiteren wurden die flächenhaften Naturdenkmale ( § 24 NatSchG ) eingetragen. Es handelt sich dabei um naturschutzwürdige Gebiete mit einer Fläche bis zu 5 ha. Ihr Schutzstatus ist mit dem eines Naturschutzgebietes vergleichbar.
In Tuttlingen ist dies die „Kesselgrube“ westlich des Steinbruchs Richtung Rußberg und im Ortsteil Möhringen das „Donaualtwasser“ an der B 311 westlich des Gewerbeparks Tuttlingen-Möhringen. Auf Gemarkung Seitingen – Oberflächt, OT Seitingen, liegt ein Teil des Naturdenkmals „Gelten / Niederwiesen unterhalb des Hohenkarpfen an der Straße Richtung Gunningen. In Emmingen – Liptingen, OT Emmingen befindet sich das Naturdenkmal „Feuchtgebiet im Wolfental“ westlich der B 491 nach Engen an der Gemarkungsgrenze zu Engen – Biesendorf. Neuhausen ob Eck hat die Naturdenkmale “Hochmoor Wilde im Schindelwald“ östlich der Einmündung der L 440 in die B 14, „Harreser Erdfälle“ an der B 311 zwischen Neuhausen und Danningen und im OT Schwandorf „Erget“ an der Gemarkungsgrenze südöstlich von Volkertsweiler.

## 5. Naturpark

Der überwiegende Teil des Verwaltungsraums Tuttlingen liegt innerhalb des Naturparks „Obere Donau“. Ausgenommen hiervon ist nur die Gemeinde Seitingen – Oberflacht. Naturparke ( § 23 NatSchG ) sind großräumige Gebiete, die als vorbildliche Erholungslandschaften zu entwickeln und zu pflegen sind. Sie dienen sowohl dem Schutz der Landschaft als auch der Sicherung des Erholungspotentials. Die Region „Obere Donau“ ist mit Verordnung vom 18.01.1992 zum Naturpark erklärt worden. Seine Gesamtfläche beträgt 85.710 ha. Sitz des Naturparks ist 88631 Beuron im Haus der Natur im Bahnhof Beuron. Genehmigungsbehörde für Veränderungen am Naturpark ist das Regierungspräsidium Tübingen.

## 6. Landschaftsplan

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen hat am 30.01.1992 die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen.
Der Landschaftsplan für den Verwaltungsraum liegt mit Datum vom 19.11.1999 vor.
Nach § 9 Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg ist der Landschaftsplan durch die Träger der Bauleitplanung auszuarbeiten, sobald es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist.
Natur und Umwelt unterliegen einem ständig wachsenden Druck durch die moderne Zivilisation. Um die Bedürfnisse unserer Gesellschaft zu erfüllen, werden immer mehr Wohn- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Neue und größere Straßen müssen den wachsenden Verkehr aufnehmen. Eine intensive Landwirtschaft beansprucht große, zusammenhängende Flächen, um auf dem europäischen Markt konkurrenzfähig zu bleiben.
Dadurch werden die für die Menschen unersetzlichen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Luft), aber auch die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild erheblich belastet. In einigen Bereichen ist die ökologische Belastbarkeit der Umwelt bereits überschritten. Die Natur kann die Belastungen aus eigener Kraft nicht mehr bewältigen. Tier- und Pflanzenarten sterben aus, Wälder sterben ab, Bäche, Flüsse, Grundwasser und Boden werden übermäßig verschmutzt. Da die Ressourcen der Natur als Lebensgrundlage für die Menschen unersetzlich sind, sind häufig aufwendige und teure Maßnahmen zur Sanierung und Reinhaltung notwendig ( z.B.

Altlastensanierung, Hochwasserschutzmaßnahmen, Klärwerke etc. ). Hieraus entspringt der Gedanke der Umweltvorsorge, der auch auf Gemeindeebene immer mehr an Bedeutung gewinnt. Eine naturschonende und umweltverträgliche Gemeindeentwicklung soll gewährleisten, dass die Natur nicht übermäßig belastet und der Naturhaushalt - nicht zuletzt zum Wohl der Menschen - nachhaltig gesichert wird. Um dies zu ermöglichen, ist es notwendig, einen "Gesamtüberblick" über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten. Die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt und die vorhandene Belastung müssen ermittelt werden, um daraus Rückschlüsse für die weitere Flächennutzung der Gemeinde ziehen zu können. Auf Gemeindeebene liefert der Landschaftsplan - soweit als möglich - die ökologischen Grundlagen und Entwicklungsziele zur Erstellung des Flächennutzungsplanes. Er ermöglicht eine Abwägung der ökologischen Belange mit den Zielen der Gemeindeentwicklung.
Der Landschaftsplan - als flächendeckender ökologischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan - kann so eine große Bedeutung innerhalb der kommunalen Gesamtplanung bekommen.

Der Landschaftsplan erlangt keine eigene Rechtskraft. Vielmehr werden dessen Inhalte erst durch Übernahme in den Flächennutzungsplan rechtswirksam.

Die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen wurden im Landschaftsplan auf ihre Verträglichkeit mit der Umwelt untersucht und landschaftsplanerisch bewertet.

Nach der seit 1993 geltenden gesetzlichen Neuregelung zur Berücksichtigung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung muss über Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen befunden werden.

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ermöglicht im Flächennutzungsplan Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen zu sichern.

Die im Landschaftsplan hierfür vorgeschlagenen Flächen wurden im Flächennutzungsplan übernommen.

## 7. Der Verwaltungsraum

Im Zuge der Kreisreform erhielt der Landkreis Tuttlingen einen neuen Zuschnitt. Die zum 1. Januar 1973 in Kraft getretene Kreisreform schuf einen erweiterten Landkreis

Tuttlingen. Die Stadt Tuttlingen und die Gemeinden Emmingen – Liptingen ( damals noch Emmingen a.E. ), Neuhausen ob Eck, Rietheim – Weilheim und Seitingen – Oberflacht haben mit Datum vom 27.06.1974 eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart. Ein Jahr später kam die Gemeinde Wurmlingen hinzu, so dass diese durch Vereinbarung vom 25.06.1975 geändert wurde. In der Neufassung der öffentlich – rechtlichen Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes ( vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft ) vom 13.08.1975 ist die vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan – als gesetzliche Erfüllungsaufgabe für die erfüllende Gemeinde, die Stadt Tuttlingen, ausgewiesen. Diese Vereinbarung trat für die Gemeinden Emmingen – Liptingen ( damals noch Emmingen a.E. ), Neuhausen ob Eck, Rietheim – Weilheim und Seitingen – Oberflacht am 01.01.1975 und für die Gemeinde Wurmlingen am 01.07.1975 in Kraft. Eine Änderung folgte nochmals mit einer Neufassung der öffentlich – rechtlichen Vereinbarung vom 18.04.1978.

## 7.1 Beschreibung der Gemeinden und Ortsteile

Tuttlingen

Die Viertäler – Stadt ist eingebettet in einem Kranz bewaldeter Berge, deren herrliche Mischwälder sich rundherum bis zur Stadtgrenze erstrecken. Tuttlingen liegt an der Donau, etwa 20 km von deren Ursprung entfernt und gehört geografisch zum südwestlichen Randgebiet der Schwäbischen Alb. Von Südwest nach Nordost verläuft das Donautal, in das von Nordwest das Elta – und das Faulenbachtal, von Süden das Duttental, von Südosten das Seltenbachtal und vom Osten das Brunnental münden. Die Stadt liegt 648 m ü. NN. Die sie umgebenden Berge überragen bis zu 200m die Stadt. Der Honberg ( 739 m ü. NN ),ein von der Urdonau geschaffener Umlaufberg, schiebt sich von Osten her ins Stadtgebiet hinein. Er ist mit seiner Ruine das Wahrzeichen der Stadt und gleichzeitig ein hervorragendes Naherholungsgebiet.
Seit 1952 ist Tuttlingen Große Kreisstadt. Im Zuge der Gemeindereform kamen 1972/73 die Gemeinden Eßlingen und Nendingen sowie die Stadt Möhringen als Stadtteile zu Tuttlingen.

Stadtteil Möhringen

Möhringen liegt südwestlich von Tuttlingen, ebenfalls an der Donau, und ist umgeben von herrlichen Wäldern. Der Stadtteil Möhringen bewahrte sich über viele

Jahrhunderte hinweg den Charakter einer idyllischen Kleinstadt, in der die Welt noch in Ordnung ist. Erst nach dem zweiten Weltkrieg vergrößerte es sich zu einer typischen Wohngemeinde am Rande der Industrie – und Schulstadt Tuttlingen. Mit Tuttlingen ergaben sich starke, lebensnotwendige Verflechtungen in den Bereichen Arbeitsplatz, Wirtschaft, Schule, Freizeit, Kultur, Verkehr und Versorgung. Aus dieser Erkenntnis heraus haben sich die Städte Tuttlingen und Möhringen zum 1. Januar 1973 zusammengeschlossen.

Möhringen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit dem Prädikat „Luftkurort“.

Stadtteil Nendingen

Etwa 5 km nordöstlich von Tuttlingen in der Talaue der Donau liegt der Stadtteil Nendingen. Die Gemeinde gab ihre Selbständigkeit im Zuge der Gemeindereform mit Wirkung vom 1. Januar 1973 freiwillig auf. Schon immer war Nendingen stark nach Tuttlingen orientiert, einmal bedingt durch die günstige Lage zur Stadt Tuttlingen mit ihrer vielseitigen Industrie, zum anderen durch die guten Verkehrsanbindungen. Durch den stetigen Wohnungsbau seit der Währungsreform entwickelte sich Nendingen mehr und mehr zur Wohngemeinde. Trotz dieser Entwicklung und dem Bestand metallverarbeitender Betriebe ( Chirurgiemechanik ) ist der Stadtteil auch heute noch landwirtschaftlich orientiert.

Stadtteil Eßlingen

Eßlingen liegt etwa 8 km westlich von Tuttlingen im steilwandigen Krähenbachtal in der Ostbaar. Durch die Erholungseinrichtungen in den ausgedehnten Wäldern sind Voraussetzungen für den Fremdenverkehr gegeben. Die Ortsmitte liegt 718 m über dem Meeresspiegel, der höchste Punkt ist am Winterberg mit 927m. Die Einwohner der früheren Gemeinde Eßlingen waren überwiegend Landwirte mit Klein – und Mittelbetrieben, im Zuge der Strukturwandlung fuhren jedoch immer mehr als Pendler zu Arbeit nach Tuttlingen.

Bis 1969 hatte Eßlingen einen eigenen Bürgermeister, von 1969 – 1972 einen gemeinsamen Bürgermeister mit der Stadt Möhringen. Durch die Verwaltungsreform in Baden – Württemberg, die eine Selbständigkeit solch kleiner Gemeinden nicht vorsah, entschloss sich die Gemeinde Eßlingen, sich freiwillig in die Stadt Tuttlingen eingliedern zu lassen. Dies geschah zum 1. Juni 1972. Diese Eingliederung hatte einen Wechsel vom bisherigen Landkreis Donaueschingen zum Landkreis Tuttlingen zur Folge. Die Stadt Tuttlingen hatte sich verpflichtet, das örtliche Brauchtum zu erhalten sowie das kulturelle Eigenleben zu pflegen. Außerdem sollte erreicht werden,

dass durch Anpassung an die städtischen Verhältnisse bessere Voraussetzungen für das Wohnen und die persönliche Entfaltung der Einwohner in diesem Stadtteil geschaffen werden.

Wurmlingen

Nordwestlich von Tuttlingen, wo der Faulenbach kurz vor seiner Einmündung in die Elta eine breite, fruchtbare Talaue durchfließt, liegt idyllisch von bewaldeten Höhen umkränzt, Wurmlingen. Die Gemarkung hat eine Höhenlage von 664 – 864 m ü.d.M. Nach dem zweiten Weltkrieg setzte in der wirtschaftlichen Struktur der Gemeinde ein starker Wandel ein. Die Landwirtschaft, die Jahrhunderte lang eine dominierende Stellung im Ort hatte, ging immer mehr zurück, während gleichzeitig die Zahl der gewerblichen und industriellen Betriebe in den verschiedenen Wirtschaftszweigen anstieg. Durch die zentrale, landschaftlich schöne Lage im Landkreis und die überaus gute verkehrsmäßige Anbindung an das überörtliche Straßennetz wurde Wurmlingen zu einem begehrten Standort für gewerbliche Unternehmen. Neben vier größeren Betrieben mit mehr als 100 Beschäftigten gibt es eine große Zahl kleinerer, leistungsfähiger Handwerks – und Gewerbebetriebe. Seit den 1970er Jahren hat sich Wurmlingen immer mehr zu einer beliebten Wohngemeinde entwickelt.
Trotz Gemeindereform konnte sich Wurmlingen seine Selbständigkeit bewahren.

Seitingen – Oberflacht

Die frühere Gemeinde und der jetzige Ortsteil Seitingen liegt im Elta – und Schönbachtal 707 m ü.d.M. Oberflacht liegt 716 m ü.d.M. am Ausgang des Elta – und des Mühlbachtales, umgeben von bewaldeten Höhen. Auf eindrucksvolle Weise bestimmt der Kirchberg die Gemeinde. Seitingen – Oberflacht wird gerne als der schönstgelegene Ort der Baar zwischen Lupfen und Hohenkarpfen bezeichnet. Die Lage im Schönbach - und Eltatal sowie die ausgiebigen Waldflächen geben dem Ort einen besonderen landschaftlichen Reiz. Seitingen – Oberflacht gilt als einer der bedeutendsten Ausgrabungsorte in Europa für Funde aus der Alemannenzeit. Seitingen – Oberflacht war überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Neben der Landwirtschaft waren von den Handwerksberufen am stärksten die Schuhmacher vertreten. Im 20. Jahrhundert ist es aber in Seitingen – Oberflacht ausgestorben. Die rückläufige Entwicklung der Landwirtschaft, die seit der Mitte der 1950er Jahre überall im Bundesgebiet einsetzte, führte auch in Seitingen – Oberflacht zu einem fühlbaren

Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe. Mittlerweile hat die Chirurgieindustrie eine wichtige Stellung in der Wirtschaft übernommen. Trotzdem hat sich die Gemeinde ihren ländlichen Charakter bis heute erhalten.
Am 1. Januar 1975 schlossen sich Seitingen und Oberflacht im Zuge der Gemeindereform zur neuen Gesamtgemeinde Seitingen – Oberflacht zusammen.

Rietheim – Weilheim

Rietheim – Weilheim liegt im Talgrund des Faulenbaches und wird zu beiden Seiten von ausgedehnten Mischwäldern eingerahmt. Der Ortsteil Rietheim liegt 683 m, Weilheim 734 m ü.d.M. Rietheim besteht aus mehreren Siedlungsplätzen, wozu auch der 200 m höhergelegene Rußberg gehört. Das etwa eine Viertelstunde vom Mutterdorf entfernt liegende Bulzingen ist wahrscheinlich der älteste Dorfteil. Wichtigster Wirtschaftszweig war in beiden Ortsteilen die Landwirtschaft, wobei auch dem bäuerlichen Handwerk und im 19. Jahrhundert besonders den Schuhmachern und Schneidern eine gewisse Bedeutung zukam. Seit 1925 gibt es Industriebetriebe in Rietheim, die nach dem zweiten Weltkrieg einen steilen Aufschwung nahmen. Das bedeutendste Unternehmen ist die 1925 gegründete Marquardt GmbH als Fabrik für Schalter und Schaltsysteme. In Weilheim wurden ab 1920 mehrere der heute bedeutenden Gewerbebetriebe der Chirurgiemechanik gegründet. 1960 folgte ein wichtiger Industriebetrieb für die Lüftungstechnik.
Die Doppelgemeinde Rietheim – Weilheim entstand zum 1. Januar 1975 nicht durch Eingemeindung, sondern durch Gemeindezusammenschluss. Der eigentliche Grund jedoch war der unermüdliche Kampf beider Gemeinden um den Erhalt ihrer Selbständigkeit. Wegen ihren seit vielen Jahrhunderten gewachsenen Bindungen und den eigenen wirtschaftlichen Gegebenheiten wollten verständlicherweise beide Gemeinden selbständig bleiben. Dies war in der Schlussphase der Gemeindereform grundsätzlich nicht möglich. Dem festen Willen nach gemeinsamer Selbständigkeit Rechnung tragend, bestimmte schließlich die Landesregierung in ihrer Zielplanung den Zusammenschluss von Rietheim und Weilheim zu einer neuen Gemeinde.

Neuhausen ob Eck

Neuhausen ob Eck liegt 790 m ü.d.M. auf einer Hochfläche im Vorfeld der Schwäbischen Alb. Der Ortsteil Schwandorf liegt 700 m ü.d.M. und besteht aus den Gemeindeteilen Oberschwandorf, Unterschwandorf, Volkertsweiler und Holzach. Die

Gemeinde, umgeben von Wäldern und Fluren, besitzt seinen ländlichen Charakter noch und ist primär von der Landwirtschaft geprägt. Worndorf liegt auf einer Höhe von 710 m ü.d.M. in einer Mulde und den leicht ansteigenden Hängen und zeigt ein ländlich gewachsenes Ortsbild.
Die Landwirtschaft hatte durch Jahrhunderte hindurch in Neuhausen ob Eck ihre dominierende Stellung. Bis ins 19. Jahrhundert waren zwei Handwerkszweige besonders stark in Neuhausen vertreten. Dies waren die Nagelschmiede und die Schuhmacher. Der Ortsteil Schwandorf wie auch Worndorf waren schon immer rein landwirtschaftlich orientiert. Die jungen Leute hatten nur die Möglichkeit, sich im Wald und als Bauhandwerker einen dürftigen Nebenverdienst zu sichern. Schon in den 1930er Jahren wurde der Trend, in dem 15 km entfernten Tuttlingen als Pendler zu arbeiten, erkennbar.
Die Bundeswehr war bis zur Aufhebung des Standorts 1994 ein wesentlicher wirtschaftlicher Faktor in Neuhausen, der mit der Gründung des interkommunalen Zweckverbandes „Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen“ und der damit verbundenen Ansiedlung von Betrieben auf diesem Gelände weiterhin erhalten bleibt. Hierdurch hat sich die Gesamtgemeinde Neuhausen ob Eck mit einem hohen Maß an Wohn – und Lebensqualität zu einer beliebten Wohngemeinde in landschaftlich reizvoller Lage entwickelt.
Am 1. Januar 1973 bildeten die Orte Neuhausen, Schwandorf und Worndorf die Großgemeinde Neuhausen ob Eck.

<u>Emmingen – Liptingen</u>

Auf den Jurahängen südlich von Tuttlingen, die dort die Wasserscheide zwischen Rhein und Donau bilden, liegt der Ortsteil Emmingen ab Egg. Der Höhenzug südlich der Donau heißt seit alters her „die Eck“, daher die Bezeichnung „ab Egg“. In der neueren Zeit wählt man dafür den Namen „Hegaualb“, weil es sich durchweg um Weißjura handelt, der dann in den Hegau übergeht. Emmingen ab Egg ist das höchstgelegene Dorf der Hegaualb ( 762 m ). Der Ortsteil Liptingen liegt 750 m ü.d.M. und 10 km südöstlich der Kreisstadt Tuttlingen, an der Bundesstraße 14 Stuttgart – Bodensee. Die Gemarkung reicht vom Landschaftsschutzgebiet „Eingang Wasserburgertal bei der Bühlmühle, 650 m, bis zum Hirschkopf, 820 m“.
Landschaftlich gesehen liegt Liptingen auf einer Hochfläche, rechts der Donau und wird durch diese von der Schwäbischen Alb getrennt. Man kann Liptingen weder zum

Heuberg noch direkt zum Hegau zählen, wohl aber als Grenzgemeinde, die im engen Verband mit den Nachbarorten Emmingen ab Egg und Neuhausen ob Eck, die nördliche Hegaugrenze bilden.
Der Ortsteil Emmingen ab Egg war nicht so landwirtschaftlich geprägt wie andere Nachbargemeinden. Der früher ertragarme Boden um Emmingen ab Egg zwang viele Familien auszuwandern. Nach dem ersten Weltkrieg fanden viele Bürger Arbeit beim neugegründeten Betrieb „Fahr“ in Gottmadingen. Einige kamen zurück und gründeten als gutausgebildete Handwerker einen eigenen Betrieb. Liptingen dagegen war ein landwirtschaftlich orientierter Ort.
Heute ist Emmingen – Liptingen durch ihre Lage zum Bodensee und gute Anbindung zur Autobahn eine überaus attraktive Gemeinde für Gewerbe und Wohnen. Dies hat sich in jüngster Zeit durch größere Gewerbeansiedlungen und Erschließung qualitativ hochwertiger Wohnsiedlungen, auch für Tuttlinger Häuslebauer, gezeigt.
Emmingen ab Egg gehörte bis es im Zuge der Kreisreform zum Landkreis Tuttlingen kam zum Kreis Donaueschingen, Liptingen zum Kreis Stockach. Durch das Schlussgesetz zum Gemeindereformgesetz 1974 wurde Liptingen mit der Gemeinde Emmingen ab Egg vereinigt. Ab 1. Januar 1975 hieß die Doppelgemeinde per Gesetz Emmingen ab Egg. Der Gemeinderat von Liptingen klagte dagegen und stellte am 1. April 1976 einen Antrag auf Änderung des Gemeindenamens von Emmingen ab Egg in Emmingen – Liptingen. Seit 1. September 1976 trägt die Gemeinde den Doppelnamen Emmingen – Liptingen.

## II. Methodik

### 1. Berechnung Flächenbedarf Wohnbebauung

Die Berechnungsmethode stellt keine Prognose für einen realen Bedarf dar, sondern ein Parameter für die Gleichbehandlung der Gemeinden zur Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Der reale Bedarf wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans an Hand einer Nachfrageliste ermittelt. Die Darstellung von neuem Bauland zeigt somit nur die Zielrichtung einer möglichen städtebaulichen Entwicklung auf.

Bedarfsberechnung Wohnbaufläche für 15 Jahre
Bei der Berechnung des Flächenbedarfs für die zukünftige Wohnbebauung wurden folgende drei Faktoren berücksichtigt :

♦ natürliche Bevölkerungsentwicklung

berechnet wurde die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung von 1991 – 2001, diese wurde entsprechend der Laufzeit von 15 Jahren mit dem Multiplikator 15 hochgerechnet.

♦ Verringerung der Belegungsdichte .

auf der Grundlage des Wohnungsbestandes und der Bevölkerung am 31.12.2001 wurde pro Jahr ein 1% - iger Zuwachs auf die Laufzeit von 15 Jahren berechnet.

♦ Wanderungsgewinne ( nur Tuttlingen als Mittelzentrum ):

es wurden die durchschnittlichen Wanderungsgewinne von 1991 – 2001 errechnet. Diese wurden dann entsprechend der Laufzeit von 15 Jahren fortgeschrieben.

Bei den 5 Gemeinden ( Orte mit Eigenentwicklung ) wurden keine Wanderungsgewinne berücksichtigt

Aus der so errechneten Gesamtzahl der flächenbeanspruchenden Personen wurde der genaue Flächenbedarf berechnet. Dabei wurde für die Stadt Tuttlingen als Mittelzentrum eine Einwohnerdichte von 80 Einwohnern / ha und für die Gemeinden 50 Einwohner / ha eingesetzt.

## 2. Abschätzung Flächenbedarf Gewerbe

Eine Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs ist sehr problematisch, da der künftige Flächenbedarf von verschiedenen, nicht exakt zu beschreibenden Einflussgrößen bestimmt ist. Ein wesentlicher Faktor ist die konjunkturelle Entwicklung der Wirtschaft und somit die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Daher muss auf eine

Berechnungsmethode verzichtet werden. Es wurde die Entwicklung der letzten Jahre zugrunde gelegt.
Die schwache Konjunktur im verarbeitenden Gewerbe des Jahres 2002, die in Baden – Württemberg zu deutlichen Rückgängen der Beschäftigtenzahl und der Umsätze führte, hat sich auch in den meisten Stadt – und Landkreisen niedergeschlagen. Wie das Statistische Landesamt festgestellt hat, konnten nur die Landkreise Biberach, Tuttlingen und Calw Arbeitsplatzgewinne verzeichnen.

## III. Windenergie im Rahmen des Flächennutzungsplanes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 1997 wurden Windkraftanlagen in den Katalog der im Außenbereich privilegierten Vorhaben einbezogen. Damit ist nunmehr zu prüfen, ob öffentliche Belange entgegen stehen. Durch den neugefassten § 35 Abs. 3, Satz 3 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, im Flächennutzungsplan sogenannte Konzentrationszonen oder Vorranggebiete festzulegen. Damit stehen Vorhaben, die außerhalb dieser festgelegten Standorten errichtet werden sollen, in der Regel öffentliche Belange, nämlich der Flächennutzungsplan entgegen. Die Darstellung besitzt jedoch keine absolute Verbindlichkeit. Im Einzelfall können Gesichtspunkte, die bei der gesamträumlichen Abwägung keine Rolle gespielt haben, dazu führen, dass die festgelegten Konzentrationszonen keine Ausschlusswirkung erzeugen. Die Abwägung der Standortfestlegung kommt daher eine erhebliche Bedeutung zu. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bzw. die Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ein umfangreiches Gutachten in Auftrag geben müsste. Die öffentlichen Belange müssen mit den Belangen der Windenergie im gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans und zwar für jeden Standort abgewogen werden. Es muss somit ein schlüssiges Planungskonzept vorliegen. Ob damit auch wirklich eine rechtliche Absicherung für die Gemeinden vorliegt, kann aus heutiger Sicht wegen mangelnder Rechtssicherheit nicht gesagt werden, zumal den Betreibern die Möglichkeit gegeben ist, Gegengutachten vorzulegen. Aus diesen, aber auch aus Kostengründen, sind die Gemeinden im Verwaltungsraum Tuttlingen übereingekommen, im Flächennutzungsplan keine Vorrangflächen für Windkraftanlagen darzustellen. Zur Zeit liegen auch keine konkreten Anträge vor. Ansonsten müssten Einzelentscheidungen getroffen werden.

Die Landesregierung will nicht eine Vielzahl von räumlich weitgestreuten Einzelanlagen, sondern unter besonderer Beachtung des Landschaftsschutzes eine weitest gehende Bündelung der Windkraftanlagen an raumverträglichen Standorten. Nach dem Landesplanungsgesetz ( LplG ) in der Fassung vom 10.07.2003 haben die Regionalverbände die Aufgabe in der Fortschreibung der Regionalpläne Gebiete für Standorte regionalbedeutsame Windkraftanlagen festzulegen. Im Regionalplan müssen Standorte für regionalbedeutsame Windkraftanlagen als Vorranggebiete und die übrigen Gebiete der Region als Ausschlussgebiete, in denen regionalbedeutsame Windkraftanlagen nicht zulässig sind, festgelegt werden.

## IV. Siedlungsentwicklung allgemein

Seit dem Sesshaftwerden der Menschen ist der Garten zu einem elementaren und konstanten Bestandteil des Wohnens aller Kulturen geworden.
Das Einfamilienhaus mit Garten hat in der Folge alle städtebaulichen Leitbilder und Strömungen – die Gartenstadtbewegung die funktional gegliederte und aufgelockerte Stadt, das „Urbanität – durch – Dichte“ – Konzept im Großsiedlungsbau bis hin zum heutigen Leitbild der „verdichteten, kompakten und funktionsgemischten Stadt der kurzen Wege“ erfolgreich überlebt. In all diesen Zeiten sind die Villengärten der Großstädte, die Vorstädte und zuletzt die peripheren Eigenheimsiedlungen munter gewachsen.
Immer noch ist das „Eigenheim im Grünen“ mit Abstand die beliebteste Wohnform. Der Begriff „Wohnen im Grünen“ steht dabei vor allem stellvertretend für den eigenen Garten aber auch für ungefährdetes Spielen und Bewegen der Kinder im Wohnumfeld, für Ruhe und gute Luft sowie Naturnähe, also Qualitätsmerkmale, die beim innerstädtischen Wohnen in der Regel nicht erfüllt sind. Das Bedürfnis nach einem eigenen Garten und Nähe zur Natur ist jedoch nicht nur bei Familien mit Kindern stark ausgeprägt, sondern generell bei den meisten Lebensstilgruppen zu beobachten. Dabei ist neben Motiven der Wohnungsvergrößerung und der Eigentumsbildung der Wunsch nach einem „Wohnen im Grünen“ für die Stadtflucht und die Abwanderung von allem besserverdienender Mittelstandsschichten in der Familiengründungs- bzw. Kindererziehungsphase ins Umland ausschlaggebend.
Allgemein – besonders aber in den Städten – ist eine Zunahme der Bevölkerungsschichten mit geringerem Einkommen festzustellen. Die Abwanderung

mittlerer Einkommensschichten, insbesondere junger Familien, ins Umland muss wegen der damit verbundenen negativen Folgen, für die Sozialstruktur, der Finanzen und dem Verkehr, gebremst werden.
Dies ist jedoch nur möglich, wenn Mittelzentren wie Tuttlingen ausreichend und kostengünstiges Bauland zur Verfügung stellen. Sie müssen ihre Funktion als Siedlungsbereich erfüllen.

## V. Die Gemeinden

### 1. Tuttlingen

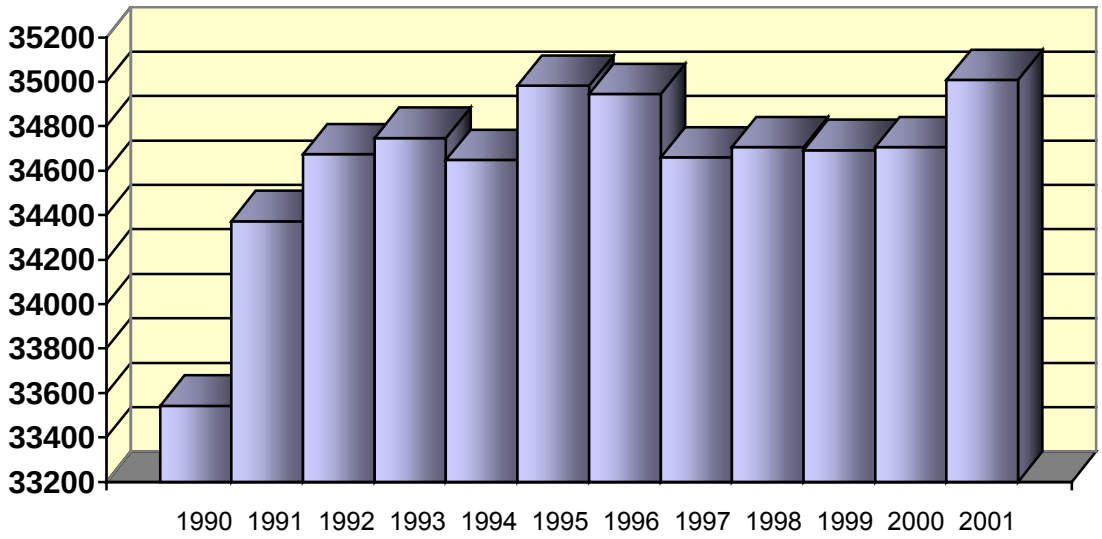
### 1.01 Bevölkerungsentwicklung

Einwohner der Stadt Tuttlingen von 1990 – 2001 jeweils zum 31. Dezember des Jahres.

( Quelle : Statistisches Landesamt Baden – Württemberg )

| Jahr | Einwohner | Zuwachs bzw. Abnahme in % |
|---|---|---|
| 1990 | 33543 | |
| 1991 | 34373 | + 2,47 |
| 1992 | 34674 | + 0,88 |
| 1993 | 34748 | + 0,21 |
| 1994 | 34649 | - 0,31 |
| 1995 | 34983 | + 0,96 |
| 1996 | 34945 | - 0,11 |
| 1997 | 34660 | - 0,82 |
| 1998 | 34705 | + 0,13 |
| 1999 | 34693 | - 0,03 |
| 2000 | 34707 | + 0,04 |
| 2001 | 35008 | + 0,87 |

**Zunahme 1465 EW entspricht 4,37 % = 0.40 % / Jahr**




Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Lebendgeborene und Gestorbene von 1991 – 2001

| Jahr | Lebend - geborene | Gestorbene | Überschuss/ Defizit |
|---|---|---|---|
| 1991 | 389 | 320 | + 79 |
| 1992 | 391 | 355 | + 36 |
| 1993 | 379 | 405 | - 26 |
| 1994 | 352 | 399 | - 47 |
| 1995 | 379 | 356 | + 23 |
| 1996 | 438 | 339 | + 99 |
| 1997 | 391 | 343 | + 48 |
| 1998 | 378 | 299 | + 79 |
| 1999 | 412 | 317 | + 95 |
| 2000 | 376 | 325 | + 51 |
| 2001 | 333 | 351 | - 18 |

**Tuttlingen hatte einen durchschnittlichen Überschuss von 38,1 Personen durch Eigenentwicklung.**

Wanderungsgewinne

Zugezogene und Fortgezogene von 1991 – 2001

| Jahr | Zugezogene | Fortgezogene | Wanderungssaldo |
|---|---|---|---|
| 1991 | 3.035 | 2.284 | + 751 |
| 1992 | 2.646 | 2.381 | + 265 |
| 1993 | 2.304 | 2.204 | + 100 |
| 1994 | 2.192 | 2.244 | - 52 |
| 1995 | 2.400 | 2.089 | + 311 |
| 1996 | 2.013 | 2.150 | - 137 |
| 1997 | 1.862 | 2.195 | - 333 |
| 1998 | 2.061 | 2.095 | - 34 |
| 1999 | 1.803 | 1.910 | - 107 |
| 2000 | 2.048 | 2.085 | - 37 |
| 2001 | 2.164 | 1.845 | + 319 |

**Tuttlingen hatte einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 95,1 Personen**

**1.02 Verringerung der Belegungsdichte**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnungen Bestand 31.12.2001 | 18.883 WE | | |
| Belegungsdichte Bestand | | 1,85 EW / WE | |
| Verringerte Belegungsdichte (1 %/Jahr) | | 1,57 EW / WE | |
| Wohnungen Bedarf | 22.298 WE | | |
| Wohnungen Fehlbestand bis 2016 | 3.415 WE | | |
| Einwohner bis 2016 (WE x 1,57 ) | | | 5362 EW |

### 1.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche

| | | |
|---|---|---|
| 1. Eigenentwicklung | + 38,1 x 15 Jahre | + .572 EW |
| 2. Ver. Belegungsdichte | | + 5.362 EW |
| 3. Wanderung | + 95,1 x 15 Jahre | + 1.427 EW |
| Summe | | + 7.361 EW |

**Der Zuwachs entspricht bei 80 EW / ha einem Bedarf von 92,01 ha**

### 1.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler

Die Stadt Tuttlingen hat mit dem „Gewerbepark Tuttlingen – Möhringen II“ ein erschlossenes Gewerbegebiet, das noch zu ca. 80 % zur Verfügung steht. Hier können noch kleinere und mittlere Betriebe angesiedelt werden. Die Gewerbeansiedlung war jedoch in den letzten Jahren in Tuttlingen eher rückläufig. Größere Firmen ( SHW, Chiron ) haben ihre Erweiterungen in den „Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen“ verlegt.

Berufspendler

| Jahr | Berufseinpendler | Berufsauspendler |
|---|---|---|
| 1998 | 8.633 | 3.338 |
| 1999 | 8.855 | 3.501 |
| 2000 | 9.136 | 3.554 |
| 2001 | 9.398 | 3.779 |

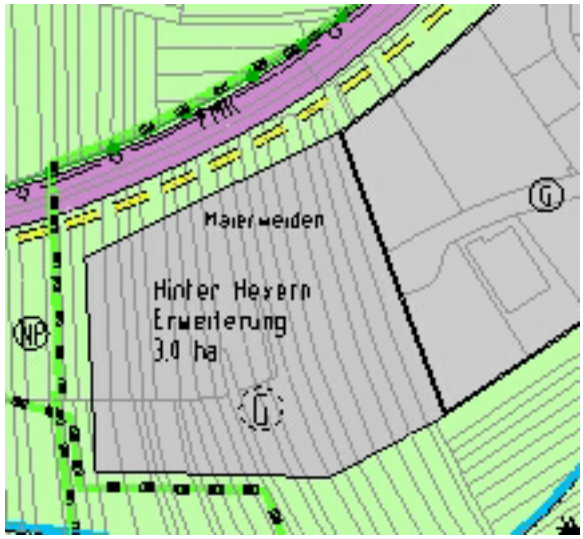
Die Tabelle zeigt, dass in den letzten Jahren Familien in die Umlandgemeinden abgewandert sind und somit zu Berufseinpendlern wurden. Der Anstieg von Berufsauspendlern ist hauptsächlich auf Firmenansiedlungen im „Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen“ zurückzuführen.

## 1.05 Flächenbedarf Gewerbe

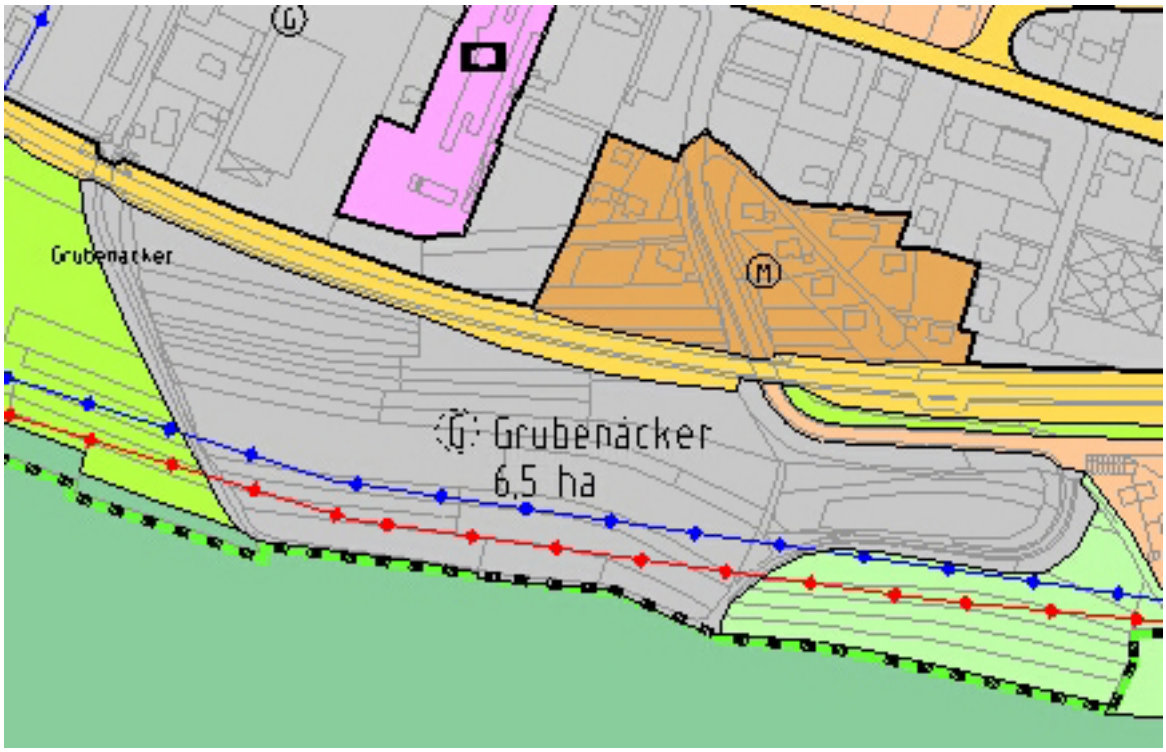
Die Stadt Tuttlingen stellt im Flächennutzungsplan folgende Bedarfsflächen für Gewerbe dar :

| | | |
|---|---|---|
| Brenner – Erweiterung | | 3,00 ha |
| Grubenacker | | 6,52 ha |

Für Gewerbe werden außer der Erweiterung „Brenner“ mit 3 ha im Stadtteil Nendingen keine weiteren Flächen dargestellt.



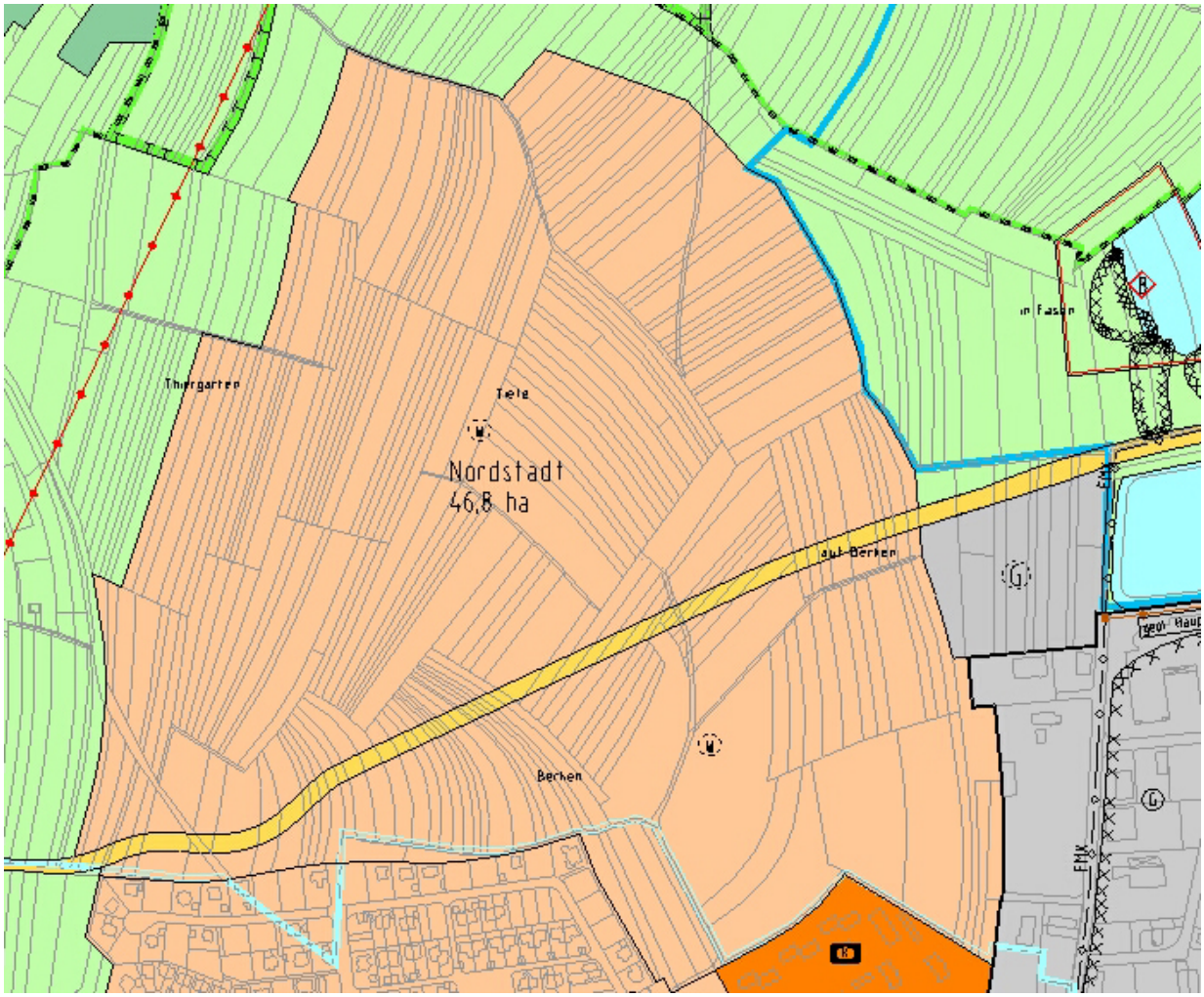

Das Gebiet „Grubenäcker“ mit 6,52 ha zwischen „Hohensteig“ und „Wolfsbühl“ war bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten und soll als gewerbliche Baufläche umgenutzt werden, da sich herausgestellt hat, dass diese Fläche durch seine Lage und Lärmbeeinträchtigung für eine Wohnbebauung nicht geeignet ist.
Die Stadt ist Eigentümer dieser Flächen und könnte hier ein Baugebiet für nicht störendes Gewerbe zur Verfügung stellen.




**1.06 Städtebauliche Entwicklung**

Die städtebaulichen Ziele haben sich seit der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Tuttlingen nicht geändert. Die Stadt Tuttlingen muss ihr zukunftorientiertes planerisches Handeln in dem Schwerpunkt Innenentwicklung vor Außenentwicklung sehen. Die formellen Voraussetzungen und Grundlagen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Wesentlicher Bestandteil für die Innenstadtentwicklung sind aber die städtebauliche und ökologische Verbesserung des Wohnumfeldes und der generellen Aufenthaltsqualität. Schon bei den noch allgemein gehaltenen Anforderungen für eine Innenstadtentwicklung wird deutlich, dass der Flächennutzungsplan hierfür nicht das geeignete Instrument zur Erreichung dieses höheren städtebaulichen Zieles ist. Dafür sind politischer Wille und die Anwendung der Instrumentarien in der Bodenpolitik notwendig.
Unabhängig eines Innenstadtentwicklungsschwerpunkts ist es erforderlich die Außenentwicklung zu ermöglichen. Die Innenentwicklung hält oft nicht mit dem Wohnraumbedarf schritt, oder die Wohnvorstellungen sind eine andere. Der Wunsch nach dem Wohnen in grüner, ruhiger Lage ist ungebrochen.

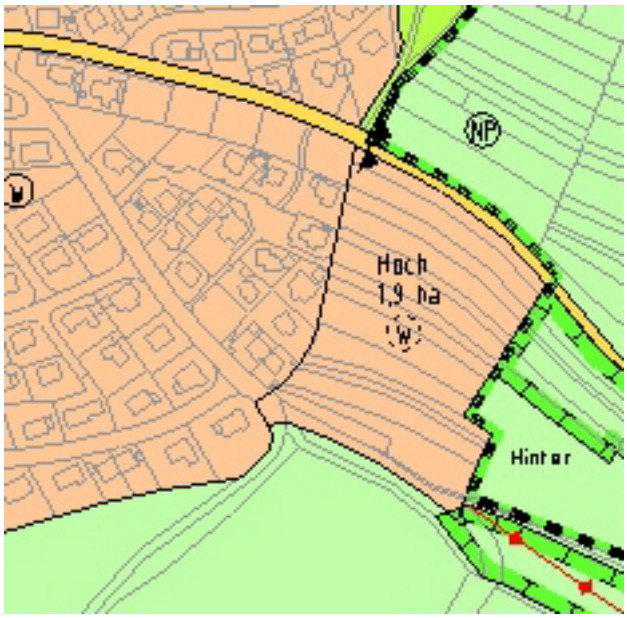
Diese Vorstellung wird und kann nicht mit dem Inhalt des Planungsrechts umgedeutet werden. Die Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, dass, wenn der Wunsch nach dem freistehenden Einfamilienhaus in Tuttlingen nicht zu realisieren ist, dieser in den Umlandgemeinden verwirklicht wird. Das Mittelzentrum mit seinen, auf hohem Niveau bestehenden öffentlichen Einrichtungen, ist auf Wachstum angewiesen. Deshalb ist auch eine Ausweisung von neuen Bauflächen notwendig. Der Umfang einer Bebauung wird in der verbindlichen Bauleitplanung
( Bebauungsplan ) festgelegt.
In der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes war bereits die Nordstadt mit ca. 30 ha als Wohnbaufläche dargestellt und wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf auf 46,88 ha erweitert. Weitere Entwicklungsflächen sind in der Kernstadt nicht vorgesehen.



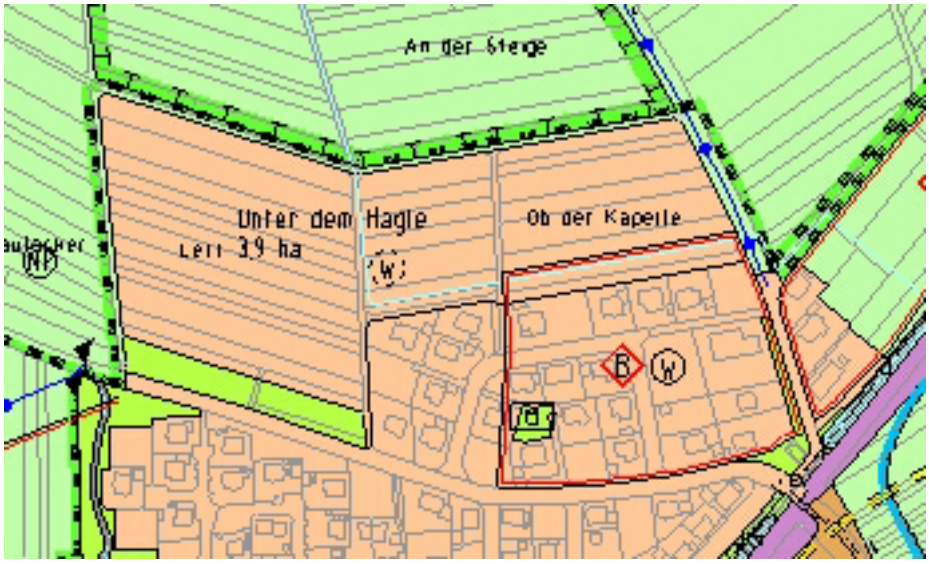
Städtebaulicher Entwurf Nordstadt

Für den Stadtteil Möhringen werden keine neuen Wohnbauflächen dargestellt. Der Bedarf wird durch die sich in der Erschließung befindlichen Baugebiete „Unter Jennung III“, „Auf Burg“ - Erweiterung und Ferienhausgebiet - sowie die Reservefläche „Heuhäusle“ bei der Schule gedeckt.

Im Stadtteil Nendingen werden für seinen Eigenbedarf die Flächen „Hoch“ ( Altental )

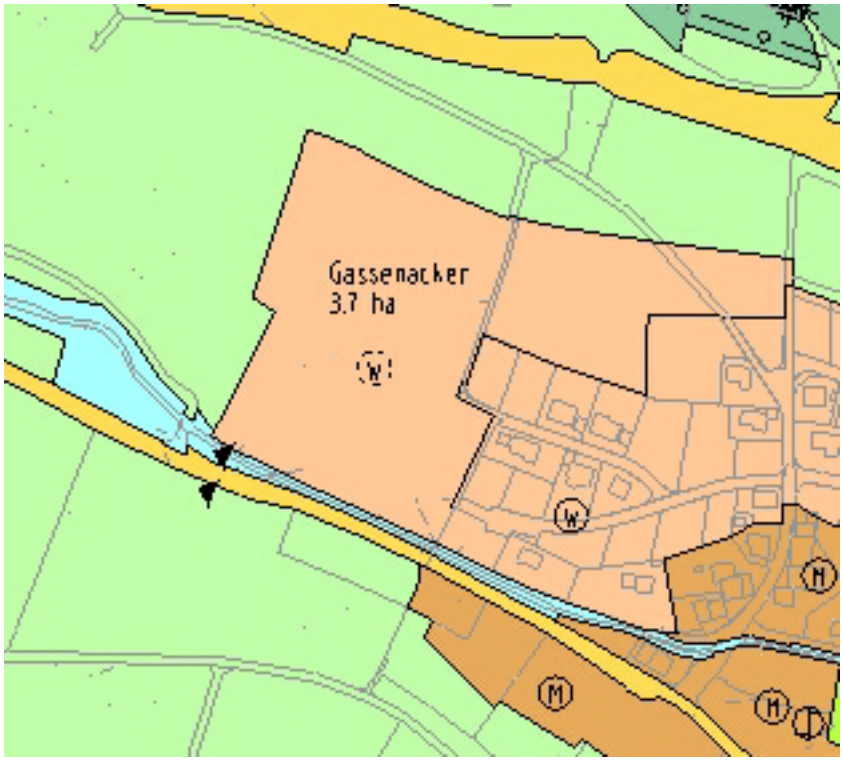



und „Unterm Hägle“ ( Auf Lett )




als neue Wohnbauflächen mit gesamt 5,78 ha dargestellt.

Der Stadtteil Eßlingen erhält für seine Eigenentwicklung 3,66 ha ( Gassenacker ) als Wohnbaufläche. Der 1. Abschnitt befindet sich bereits in einem Bebauungsplanverfahren.




Die Stadt Tuttlingen stellt somit im Flächennutzungsplan folgende Bedarfsflächen für Wohnen dar :

| | |
|---|---|
| Nordstadt | 46,88 ha |
| Hoch | 1,86 ha |
| Unter dem Hägle | 3,92 ha |
| Gassenacker | 3,66 ha |
| Summe | 56,32 ha |

Gegenüber dem errechneten Bedarf von 92,01 ha ergibt dies ein Defizit von 35,69 ha.

Tuttlingen kann und vom Gemeinderat der Stadt so gewollt zur Zeit keine weiteren Bauflächen für Wohnen im Flächennutzungsplan darstellen. Die Tuttlinger Tallage ist mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Bebauung im Großen und Ganzen voll ausgeschöpft. Für die weitere Entwicklung ist ein neuer Stadtteil auf der Höhe erforderlich. Die Stadtplanung hat bereits als weitere Entwicklungsfläche den Bereich „Leutenberg / Ehental“ an der Bundesstraße 311 Richtung Neuhausen ob Eck

untersucht und als mögliche Siedlungsfläche auch im Hinblich auf den Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen für geeignet empfunden. Hier sind natürlich umfangreiche Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Der Gemeinderat wollte sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht über diese für Tuttlingen zukunftsprägende Entwicklung entscheiden. Dieses ist nun der nächsten Fortschreibung vorbehalten.
Aufgrund der eingeschlagenen Baulandpolitik ist eindeutig festzustellen, dass das Mittelzentrum Tuttlingen als Siedlungsschwerpunkt hinter der Erwartung der Landespolitik zurückgeblieben ist. Als Folge sind die Gemeinden des Verwaltungsraums angewiesen, dieses Defizit aufzufangen.
Die zurückhaltende Baulandentwicklung in Tuttlingen hat den Flächenverbrauch nicht gestoppt. Die Bauwilligen, und das sind in der Mehrzahl junge Familien, haben ihre Lebensvorstellung schwerpunktmäßig in Emmingen -Liptingen, Neuhausen und Wurmlingen realisiert. Der Bedarf an Bauland ist zyklisch und seit Jahrzehnten ungebrochen.
Das vorhandene Flächenpotential und andere positive weiche Standortfaktoren in den Umlandgemeinden haben bewirkt, dass die Einwohnerzahl in Tuttlingen stagnierte und der Siedlungsdruck in Tuttlingen weniger bedrängend war.

**1.07 Flächenbilanz**

| **Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung** | | |
|---|---|---|
| **Flächenberechnung vom 07.05.2003** | | |
| Stadt Tuttlingen | | |
| Gemarkung Tuttlingen | | |
| | | |
| **Nutzungsart** | **Fläche in ha** | **Fläche in %** |
| | | |
| **Bauflächen** | **584,7564** | **16,81%** |
| Wohnbauflächen | 352,6889 | 10,14% |
| Gemischte Bauflächen | 90,5801 | 2,60% |
| Gewerbliche Bauflächen | 134,1722 | 3,86% |
| Sonderbauflächen | 7,3152 | 0,21% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 7,3152 | 0,21% |
| **geplante Bauflächen** | **55,5812** | **1,60%** |
| geplante Wohnbauflächen | 46,8796 | 1,35% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 8,7015 | 0,25% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **45,7529** | **1,32%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **82,1770** | **2,36%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 58,6022 | 1,68% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,9727 | 0,03% |
| Flächen für Bahnanlagen | 22,6021 | 0,65% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **31,6573** | **0,91%** |
| **Grünflächen** | **146,4724** | **4,21%** |
| Parkanlagen | 64,4433 | 1,85% |
| Dauerkleingärten | 3,5285 | 0,10% |
| Sportplätze | 27,0881 | 0,78% |
| Friedhöfe | 11,0009 | 0,32% |
| Sonstige Grünflächen | 40,4116 | 1,16% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **2491,2364** | **71,61%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 645,1910 | 18,54% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 1846,0453 | 53,06% |
| **Wasserflächen** | **32,2161** | **0,93%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **7,6630** | **0,22%** |
| **Sonstige Flächen** | **1,5493** | **0,04%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 1,5493 | 0,04% |
| **Gesamtfläche** | **3479,0619** | **100,00%** |
| **Soll** | **3479,0619** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Stadt Tuttlingen

Gemarkung Möhringen

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **169,0072** | **5,58%** |
| Wohnbauflächen | 72,9154 | 2,41% |
| Gemischte Bauflächen | 17,1628 | 0,57% |
| Gewerbliche Bauflächen | 78,9290 | 2,61% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| geplante Wohnbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **4,9808** | **0,16%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **80,2657** | **2,65%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 27,3563 | 0,90% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 52,9094 | 1,75% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **2,2273** | **0,07%** |
| **Grünflächen** | **72,1891** | **2,38%** |
| Parkanlagen | 56,7900 | 1,87% |
| Dauerkleingärten | 0,3470 | 0,01% |
| Sportplätze | 7,6704 | 0,25% |
| Friedhöfe | 3,4561 | 0,11% |
| Sonstige Grünflächen | 3,9257 | 0,13% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **2658,8225** | **87,78%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 449,1831 | 14,83% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 2209,6394 | 72,95% |
| **Wasserflächen** | **33,9386** | **1,12%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **7,5867** | **0,25%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 7,5867 | 0,25% |
| **Gesamtfläche** | **3029,0180** | **100,00%** |
| **Soll** | **3029,0180** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Stadt Tuttlingen

Gemarkung Nendingen

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **96,6238** | **5,17%** |
| Wohnbauflächen | 59,2280 | 3,17% |
| Gemischte Bauflächen | 20,7952 | 1,11% |
| Gewerbliche Bauflächen | 16,6006 | 0,89% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **8,7896** | **0,47%** |
| geplante Wohnbauflächen | 5,7844 | 0,31% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 3,0052 | 0,16% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **3,1484** | **0,17%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **17,7655** | **0,95%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 12,1865 | 0,65% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 5,5790 | 0,30% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **1,6751** | **0,09%** |
| **Grünflächen** | **12,4694** | **0,67%** |
| Parkanlagen | 3,3669 | 0,18% |
| Dauerkleingärten | 1,2877 | 0,07% |
| Sportplätze | 5,3631 | 0,29% |
| Friedhöfe | 0,7773 | 0,04% |
| Sonstige Grünflächen | 1,6743 | 0,09% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **1715,1870** | **91,80%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 679,2856 | 36,36% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 1035,9014 | 55,44% |
| **Wasserflächen** | **9,3395** | **0,50%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **3,4758** | **0,19%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 3,4758 | 0,19% |
| **Gesamtfläche** | **1868,4741** | **100,00%** |
| **Soll** | **1868,4741** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Stadt Tuttlingen

Gemarkung Eßlingen

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **14,1936** | **2,11%** |
| Wohnbauflächen | 7,0008 | 1,04% |
| Gemischte Bauflächen | 7,1928 | 1,07% |
| Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **3,6581** | **0,54%** |
| geplante Wohnbauflächen | 3,6581 | 0,54% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **0,6570** | **0,10%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **16,9541** | **2,52%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 16,9541 | 2,52% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **0,3997** | **0,06%** |
| **Grünflächen** | **2,0430** | **0,30%** |
| Parkanlagen | 0,5003 | 0,07% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 1,2155 | 0,18% |
| Friedhöfe | 0,2466 | 0,04% |
| Sonstige Grünflächen | 0,0805 | 0,01% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **628,8873** | **93,55%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 163,7928 | 24,37% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 465,0945 | 69,19% |
| **Wasserflächen** | **5,4333** | **0,81%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **672,2260** | **100,00%** |
| **Soll** | **672,2260** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Stadt Tuttlingen

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **864,5810** | **9,55%** |
| Wohnbauflächen | 491,8331 | 5,44% |
| Gemischte Bauflächen | 135,7309 | 1,50% |
| Gewerbliche Bauflächen | 229,7018 | 2,54% |
| Sonderbauflächen | 7,3152 | 0,08% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 7,3152 | 0,08% |
| **geplante Bauflächen** | **68,0289** | **0,75%** |
| geplante Wohnbauflächen | 56,3221 | 0,62% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 11,7068 | 0,13% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **54,5390** | **0,60%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **197,1623** | **2,18%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 115,0992 | 1,27% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,9727 | 0,01% |
| Flächen für Bahnanlagen | 81,0905 | 0,90% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **35,9594** | **0,40%** |
| **Grünflächen** | **233,1739** | **2,58%** |
| Parkanlagen | 125,1005 | 1,38% |
| Dauerkleingärten | 5,1633 | 0,06% |
| Sportplätze | 41,3372 | 0,46% |
| Friedhöfe | 15,4809 | 0,17% |
| Sonstige Grünflächen | 46,0920 | 0,51% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **7494,1332** | **82,82%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 1937,4525 | 21,41% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 5556,6807 | 61,41% |
| **Wasserflächen** | **80,9275** | **0,89%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **7,6630** | **0,08%** |
| **Sonstige Flächen** | **12,6118** | **0,14%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 12,6118 | 0,14% |
| **Gesamtfläche** | **9048,7800** | **100,00%** |
| **Soll** | **9048,7800** | |

### 1.08 Verkehr

Zur Verbesserung des Straßennetzes und der Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz soll die Ost – West - Richtung ausgebaut und ergänzt werden. Auf dem Stadtgebiet Tuttlingen ist hierfür die Untertunnelung der Kreuzstraße planfestgestellt und in den vordringenden Bedarf eingestuft. Die Verlegung der B 311 ( Möhringer Vorstadt ) ist durch rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert. Ein erster Bauabschnitt wurde bereits realisiert.
Im regionalen Bereich ist die Ortsumgehung ( L 277 ) des Stadtteils Nendingen zur Entlastung des stark befahrenen Ortskerns im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 1.09 Stromversorgung

Die Stromversorgung für die Kernstadt Tuttlingen und die Möhringer Vorstadt wird durch die Stadtwerke Tuttlingen vorgenommen. Der übrige OT Möhringen sowie Nendingen und Eßlingen werden von der EnBW Energie Baden – Württemberg versorgt.

### 1.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird in der Gesamtstadt von den Stadtwerken Tuttlingen sichergestellt.

### 1.11 Entwässerung

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Sammelkläranlage Tuttlingen, an der auch die Gemeinde Wurmlingen angeschlossen ist, endet zum 31.12.2005. Ab Anfang 2004 ist der Ausbau der Kläranlage mit einer Kapazitätssteigerung auf 75000 Einwohnergleichwerte vorgesehen, um die wasserrechtliche Erlaubnis nach Ablauf verlängern zu können. Für die Kläranlage liegt zur Zeit eine Duldung vor, da die wasserrechtliche Erlaubnis nur bis zum 31.12.2002 vorlag. Hier ist eine Sanierung und ein Umbau ebenfalls im Jahre 2004 vorgesehen, um wieder eine Erlaubnis zu erhalten. Die Kläranlage im OT Eßlingen ist stillgelegt und besteht nur noch aus einem

Pumpwerk, dass das Abwasser nach Möhringen pumpt. Die seit längerem stillgelegte Kläranlage Nendingen besteht ebenfalls nur noch aus einem Pumpwerk.

## 2. Rietheim – Weilheim

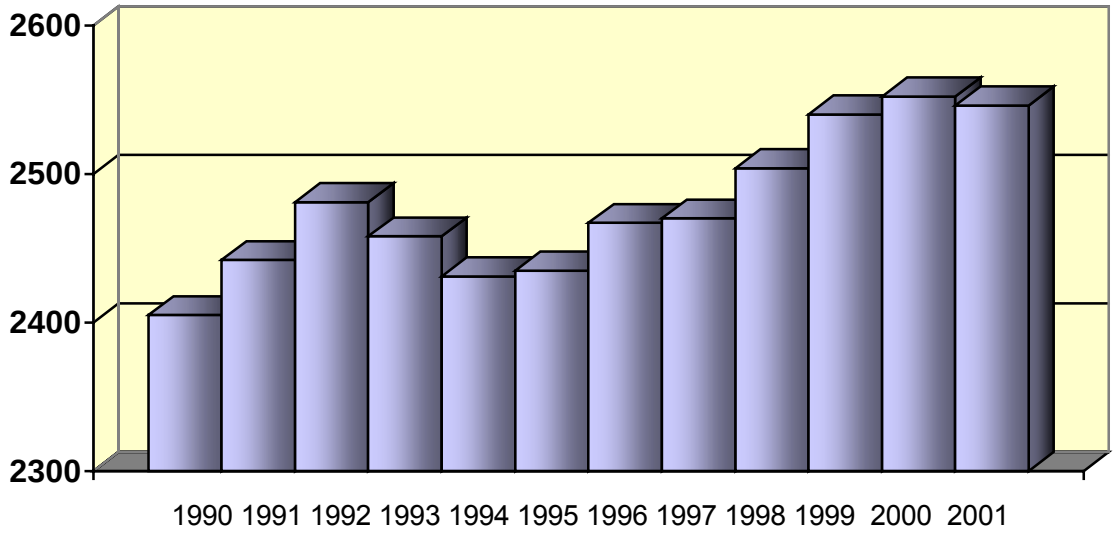
### 2.01 Bevölkerungsentwicklung

Einwohner der Gemeinde Rietheim - Weilheim von 1990 – 2001 jeweils zum 31. Dezember des Jahres.

( Quelle : Statistisches Landesamt Baden – Württemberg )

| Jahr | Einwohner | Zuwachs bzw. Abnahme in % |
|---|---|---|
| 1990 | 2405 | |
| 1991 | 2442 | + 1,54 |
| 1992 | 2481 | + 1,60 |
| 1993 | 2458 | - 0,93 |
| 1994 | 2431 | - 1,10 |
| 1995 | 2435 | + 0,16 |
| 1996 | 2467 | + 1,31 |
| 1997 | 2470 | + 0,12 |
| 1998 | 2504 | + 1,38 |
| 1999 | 2540 | + 1,44 |
| 2000 | 2552 | + 0,47 |
| 2001 | 2546 | - 0,23 |

**Zunahme 141 EW entspricht 5,86 % = 0.53 % / Jahr**




Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Lebendgeborene und Gestorbene von 1991 – 2001

| Jahr | Lebend - geborene | Gestorbene | Überschuss/ Defizit |
|---|---|---|---|
| 1991 | 30 | 20 | + 10 |
| 1992 | 32 | 23 | + 9 |
| 1993 | 24 | 27 | - 3 |
| 1994 | 23 | 21 | + 2 |
| 1995 | 33 | 27 | + 6 |
| 1996 | 26 | 18 | + 8 |
| 1997 | 31 | 27 | + 4 |
| 1998 | 15 | 18 | - 3 |
| 1999 | 31 | 24 | + 7 |
| 2000 | 29 | 20 | + 9 |
| 2001 | 22 | 23 | - 1 |

Rietheim - Weilheim hatte einen durchschnittlichen Überschuss von 4,4 Personen durch Eigenentwicklung.

Wanderungsgewinne

Zugezogene und Fortgezogene von 1991 – 2001

| Jahr | Zugezogene | Fortgezogene | Wanderungssaldo |
|---|---|---|---|
| 1991 | 132 | 105 | + 27 |
| 1992 | 177 | 147 | + 30 |
| 1993 | 105 | 125 | - 20 |
| 1994 | 139 | 168 | - 29 |
| 1995 | 124 | 126 | - 2 |
| 1996 | 143 | 119 | + 24 |
| 1997 | 131 | 132 | - 1 |
| 1998 | 168 | 131 | + 37 |
| 1999 | 182 | 153 | + 29 |
| 2000 | 151 | 148 | + 3 |
| 2001 | 143 | 148 | - 5 |

Rietheim - Weilheim hatte einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 8,5 Personen

**2.02 Verringerung der Belegungsdichte**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnungen Bestand 31.12.2001 | 1.046 WE | | |
| Belegungsdichte Bestand | | 2,43 EW / WE | |
| Verringerte Belegungsdichte (1 %/Jahr) | | 2,07 EW / WE | |
| Wohnungen Bedarf | 1.230 WE | | |
| Wohnungen Fehlbestand bis 2016 | .184 WE | | |
| Einwohner bis 2016 (WE x 2,07 ) | | | 381 EW |

**2.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche**

| | | |
|---|---|---|
| 1. Eigenentwicklung | + 4,4 x 15 Jahre | + 66 EW |
| 2. Ver. Belegungsdichte | | + 381 EW |
| 3. Wanderung | + 8,5 x 15 Jahre | + 128 EW |
| Summe | | + 618 EW |

**Der Zuwachs ohne Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 8,94 ha.**
**Der Zuwachs mit Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 11,50 ha.**

**2.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler**

Die größte und bedeutendste Firma in Rietheim – Weilheim hat wohl ihre Expansion in den letzten Jahren vorerst abgeschlossen, so dass die Gemeinde nur eine kleinere Fläche für den zusätzlichen Eigenbedarf benötigt.

Berufspendler

| Jahr | Berufseinpendler | Berufsauspendler |
|---|---|---|
| 1998 | 1.519 | .585 |
| 1999 | 1.488 | .593 |
| 2000 | 1.556 | .632 |
| 2001 | 1.680 | .610 |

Die hohe Zahl der Berufseinpendler ist bedingt durch die hier ansässige Weltfirma Marquardt, Schalter und Schaltsysteme. Durch den Mangel an erschlossenem Wohnbauland in den letzten Jahren konnten sich bauwillige Firmenangehörige in der Gemeinde nicht ansiedeln. Aus dieser Sicht hätte Rietheim – Weilheim noch einen zusätzlichen Bedarf für Zuwanderung.

## 2.05 Flächenbedarf Gewerbe

Die Gemeinde Rietheim – Weilheim stellt im Flächennutzungsplan im Ortsteil Weilheim die Erweiterung des Gebietes „Langes Gewann“ als gewerbliche Baufläche dar.

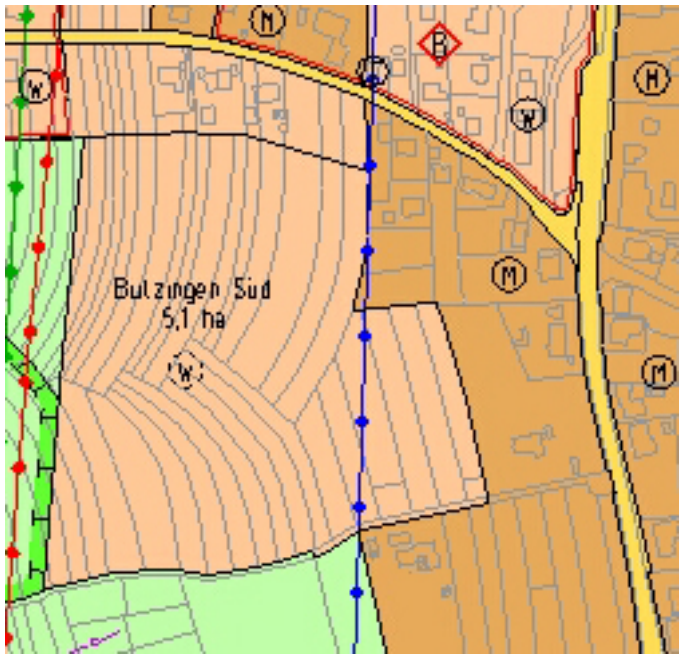
Die gemischte Baufläche von 4,2 ha entlang der Bundesstraße ist die Fortsetzung der vorhandenen Bebauung und soll entsprechend dem Bedarf kleinere nichtstörende Betriebe aufnehmen.

## 2.06 Städtebauliche Entwicklung

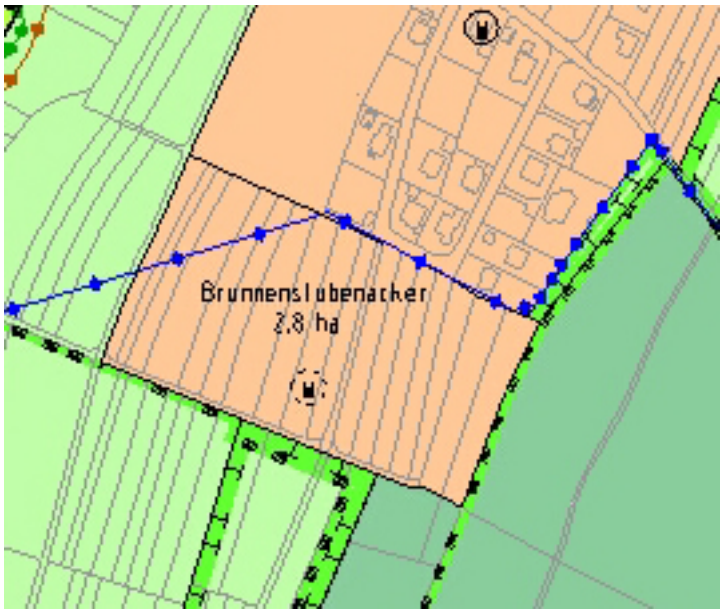
Die Gemeinde Rietheim – Weilheim hat einen großen Nachholbedarf an Bauflächen. In Ortsteil Rietheim steht derzeit kein Bauland zur Verfügung. Das Baugebiet „Ob der Straße“ im Ortsteil Weilheim ist bereits bebaut, bzw. noch bebaubare Flächen sind bereits an Bauinteressenten verkauft.
Die Erfahrung zeigt, dass junge Berufseinpendler auch gern ihren Wohnort wechseln würden, wenn die Gemeinde, in der sie berufstätig sind, ausreichend und kostengünstiges Wohnbauland anbieten kann. Aber auch aus planerischer Sicht und

Umweltbelangen ist anzustreben, das Wohnen am Arbeitsplatz zu haben, um lange Wege zu vermeiden.
Um dieses ausgleichen zu können wird im Flächennutzungsplan eine größere Wohnbaufläche dargestellt, als die Bedarfsberechnung vorgibt. Die zusätzlichen 4 ha könnten ca. 40 Familien das Wohnen am Arbeitsort ermöglichen.

Im Ortsteil Rietheim werden die Flächen „Bulzingen Süd“

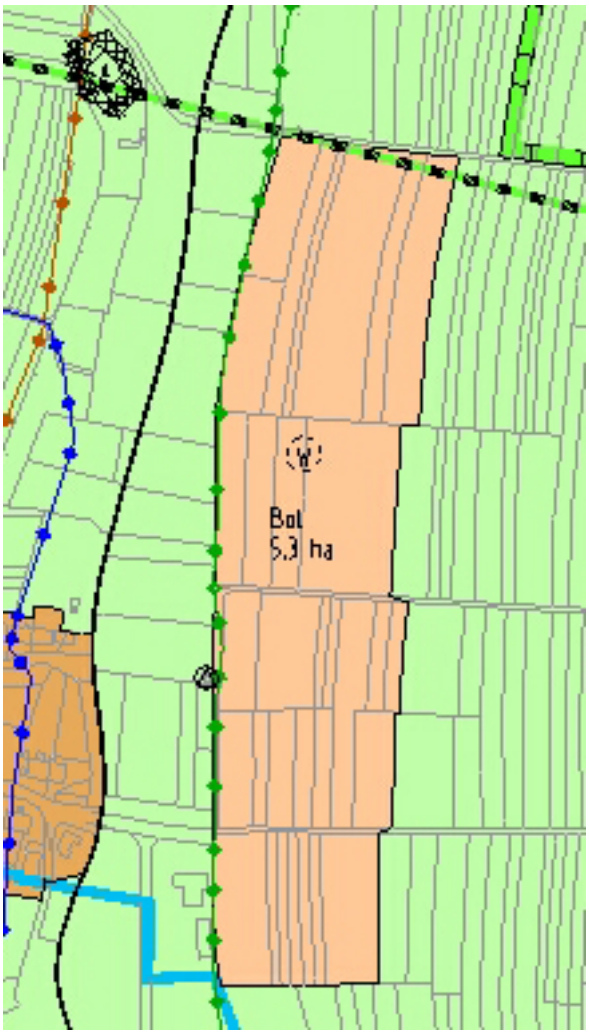



und „Brunnenstubenacker“




als neue Bauflächen mit gesamt 7,97 ha dargestellt.

Der Ortsteil Weilheim erhält das Gebiet „Bol“ mit 5,27 ha.




Die Gemeinde Rietheim – Weilheim stellt somit im Flächennutzungsplan folgende Bedarfsflächen für Wohnen dar :

| | |
|---|---|
| Bulzingen Süd | 5,13 ha |
| Brunnenstubenäcker | 2,84 ha |
| Bol | 5,27 ha |
| Summe | 13,24 ha |

**2.07 Flächenbilanz**

| **Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung** | | |
|---|---|---|
| **Flächenberechnung vom 07.05.2003** | | |
| Gemeinde Rietheim-Weilheim | | |
| Gemarkung Rietheim | | |
| | | |
| **Nutzungsart** | **Fläche in ha** | **Fläche in %** |
| | | |
| **Bauflächen** | **87,3934** | **12,70%** |
| Wohnbauflächen | 43,0335 | 6,25% |
| Gemischte Bauflächen | 28,4627 | 4,14% |
| Gewerbliche Bauflächen | 15,8973 | 2,31% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **7,9545** | **1,16%** |
| geplante Wohnbauflächen | 7,9545 | 1,16% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **3,8321** | **0,56%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **17,7979** | **2,59%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 10,1044 | 1,47% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,1876 | 0,03% |
| Flächen für Bahnanlagen | 7,5060 | 1,09% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Grünflächen** | **4,6681** | **0,68%** |
| Parkanlagen | 2,5670 | 0,37% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 1,7119 | 0,25% |
| Friedhöfe | 0,1500 | 0,02% |
| Sonstige Grünflächen | 0,2392 | 0,03% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **566,1505** | **82,25%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 367,4805 | 53,39% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 198,6701 | 28,86% |
| **Wasserflächen** | **0,4917** | **0,07%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **688,2883** | **100,00%** |
| **Soll** | **688,2883** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Rietheim - Weilheim

Gemarkung Weilheim

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **45,0350** | **8,83%** |
| Wohnbauflächen | 25,6407 | 5,03% |
| Gemischte Bauflächen | 12,1718 | 2,39% |
| Gewerbliche Bauflächen | 7,2225 | 1,42% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **13,2435** | **2,60%** |
| geplante Wohnbauflächen | 5,2675 | 1,03% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 4,1758 | 0,82% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 3,8002 | 0,75% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **1,2432** | **0,24%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **5,1194** | **1,00%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 3,1154 | 0,61% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 2,0040 | 0,39% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **1,4324** | **0,28%** |
| **Grünflächen** | **7,5001** | **1,47%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 3,8325 | 0,75% |
| Friedhöfe | 0,8169 | 0,16% |
| Sonstige Grünflächen | 2,8508 | 0,56% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **436,1731** | **85,54%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 161,1532 | 31,60% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 275,0200 | 53,93% |
| **Wasserflächen** | **0,1707** | **0,03%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **509,9174** | **100,00%** |
| **Soll** | **509,9174** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Rietheim-Weilheim

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **132,4285** | **11,05%** |
| Wohnbauflächen | 68,6742 | 5,73% |
| Gemischte Bauflächen | 40,6345 | 3,39% |
| Gewerbliche Bauflächen | 23,1198 | 1,93% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **21,1980** | **1,77%** |
| geplante Wohnbauflächen | 13,2220 | 1,10% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 4,1758 | 0,35% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 3,8002 | 0,32% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **5,0753** | **0,42%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **22,9173** | **1,91%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 13,2198 | 1,10% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,1876 | 0,02% |
| Flächen für Bahnanlagen | 9,5100 | 0,79% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **1,4324** | **0,12%** |
| **Grünflächen** | **12,1682** | **1,02%** |
| Parkanlagen | 2,5670 | 0,21% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 5,5444 | 0,46% |
| Friedhöfe | 0,9669 | 0,08% |
| Sonstige Grünflächen | 3,0899 | 0,26% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **1002,3236** | **83,65%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 528,6336 | 44,12% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 473,6900 | 39,53% |
| **Wasserflächen** | **0,6624** | **0,06%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **1198,2057** | **100,00%** |
| **Soll** | **1198,2057** | |

## 2.08 Verkehr

Durch die Ortsteile Rietheim und Weilheim verläuft die stark verkehrsbelastete Bundesstraße 14 Richtung Rottweil. Um in Zukunft wenigstens eine Entlastung des Ortsteils Weilheim erreichen zu können, hat sich die Gemeinde eine mögliche Trasse für eine Umgehung dieses Ortsteils im Flächennutzungsplan gesichert. Diese Umgehung ist in keinem Bedarfsplan enthalten.

## 2.09 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die EnBW Energie Baden – Württemberg durchgeführt.

## 2.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Eigenwasser sichergestellt.

## 2.11 Entwässerung

Die Kläranlage Faulenbachtal im OT Weilheim hat eine wasserrechtliche Einleitungsfrist bis zum 31.12.2010. Maßnahmen sind daher zur Zeit nicht erforderlich.

## 3. Seitingen - Oberflacht

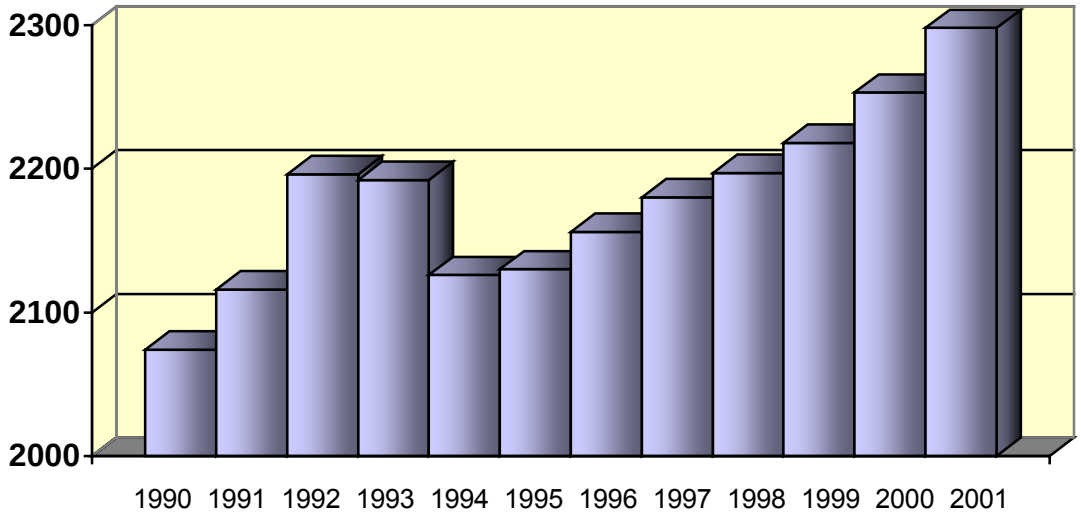
### 3.01 Bevölkerungsentwicklung

Einwohner der Gemeinde Seitingen - Oberflacht von 1990 – 2001 jeweils zum 31. Dezember des Jahres.

( Quelle : Statistisches Landesamt Baden – Württemberg )

| Jahr | Einwohner | Zuwachs bzw. Abnahme in % |
|---|---|---|
| 1990 | 2074 | |
| 1991 | 2116 | + 2,03 |
| 1992 | 2196 | +3,78 |
| 1993 | 2192 | - 0,18 |
| 1994 | 2126 | - 3,01 |
| 1995 | 2130 | + 0,19 |
| 1996 | 2156 | + 1,22 |
| 1997 | 2180 | + 1,11 |
| 1998 | 2197 | + 0,78 |
| 1999 | 2218 | + 0,96 |
| 2000 | 2253 | + 1,58 |
| 2001 | 2298 | + 2,00 |

**Zunahme 224 EW entspricht 10,80 % = 0.98 % / Jahr**




Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Lebendgeborene und Gestorbene von 1991 – 2001

| Jahr | Lebend - geborene | Gestorbene | Überschuss/ Defizit |
|---|---|---|---|
| 1991 | 34 | 14 | + 20 |
| 1992 | 22 | 12 | + 10 |
| 1993 | 26 | 13 | + 13 |
| 1994 | 39 | 24 | + 6 |
| 1995 | 24 | 21 | + 3 |
| 1996 | 30 | 16 | + 14 |
| 1997 | 31 | 20 | + 11 |
| 1998 | 27 | 14 | + 13 |
| 1999 | 31 | 11 | + 20 |
| 2000 | 35 | 15 | + 20 |
| 2001 | 13 | 13 | -- |

Seitingen - Oberflacht hatte einen durchschnittlichen Überschuss von 11,8 Personen durch Eigenentwicklung.

Wanderungsgewinne

Zugezogene und Fortgezogene von 1991 – 2001

| Jahr | Zugezogene | Fortgezogene | Wanderungssaldo |
|---|---|---|---|
| 1991 | 212 | 190 | + 22 |
| 1992 | 246 | 176 | + 70 |
| 1993 | 183 | 200 | - 17 |
| 1994 | 173 | 245 | - 72 |
| 1995 | 142 | 141 | + 1 |
| 1996 | 138 | 126 | + 12 |
| 1997 | 134 | 121 | + 13 |
| 1998 | 117 | 113 | + 4 |
| 1999 | 133 | 132 | + 1 |
| 2000 | 125 | 110 | + 15 |
| 2001 | 127 | 82 | + 45 |

Seitingen - Oberflacht hatte einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 8,5 Personen

### 3.02 Verringerung der Belegungsdichte

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnungen Bestand 31.12.2001 | .863 WE | | |
| Belegungsdichte Bestand | | 2,66 EW / WE | |
| Verringerte Belegungsdichte (1 %/Jahr) | | 2,26 EW / WE | |
| Wohnungen Bedarf | 1.017 WE | | |
| Wohnungen Fehlbestand bis 2016 | .154 WE | | |
| Einwohner bis 2016 (WE x 2,26 ) | | | 348 EW |

### 3.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche

| | | |
|---|---|---|
| 1. Eigenentwicklung | + 11,8 x 15 Jahre | + 177 EW |
| 2. Ver. Belegungsdichte | | + 348 EW |
| 3. Wanderung | + 8,5 x 15 Jahre | + 128 EW |
| Summe | | + 653 EW |

**Der Zuwachs ohne Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 10,50 ha.**
**Der Zuwachs mit Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 13,06 ha.**

### 3.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler

Die Gemeinde Seitingen – Oberflacht ist wegen ihrer Lage keine Gemeinde für Gewerbeansiedlungen. Die noch geringen gewerblichen Restflächen reichen für den Eigenbedarf aus, so dass keine Neudarstellungen vorgesehen sind.

Berufspendler

| Jahr | Berufseinpendler | Berufsauspendler |
|---|---|---|
| 1998 | 94 | 711 |
| 1999 | 115 | 686 |
| 2000 | 123 | 684 |
| 2001 | 129 | 672 |

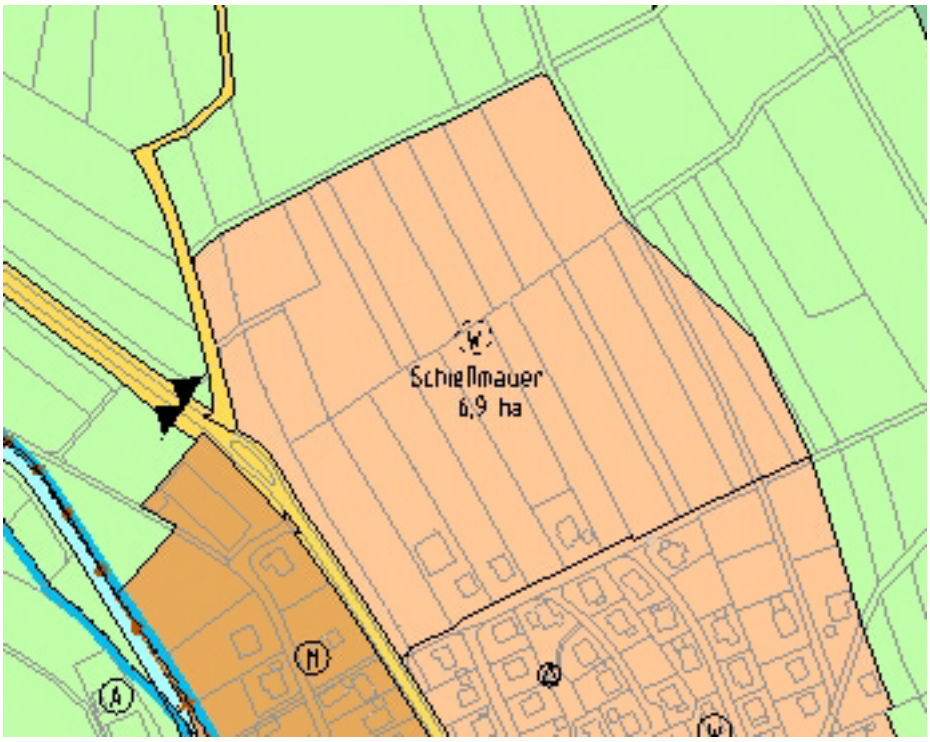
Der hohe Anteil an Berufsauspendlern zeigt deutlich, dass Seitingen – Oberflacht in erster Linie eine Wohngemeinde ist.

### 3.05 Flächenbedarf Gewerbe

Es ist kein Bedarf vorhanden.

### 3.06 Städtebauliche Entwicklung

Die Bevölkerungsstatistik und die geringen Wanderungsgewinne zeigen deutlich, das Seitingen – Oberflacht keine Gemeinde ist, die Einwohner aus Tuttlingen abzieht. Der Bedarf an Wohnbaufläche richtet sich nach den eigenen Bedürfnissen.
In Seitingen – Oberflacht wird daher für den Eigenbedarf nur im Ortsteil Seitingen das Gebiet „Schießmauer“ mit 6,93 ha als neue Wohnbaufläche dargestellt.




Ansonsten verfügt die Gemeinde Seitingen – Oberflacht noch Restflächen für Wohnen in einer Größenordnung von 1,17 ha.

### 3.07 Flächenbilanz

| **Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung** | | |
|---|---|---|
| **Flächenberechnung vom 07.05.2003** | | |
| Gemeinde Seitingen - Oberflacht | | |
| Gemarkung Seitingen | | |
| | | |
| **Nutzungsart** | **Fläche in ha** | **Fläche in %** |
| | | |
| **Bauflächen** | **50,3915** | **4,10%** |
| Wohnbauflächen | 22,8130 | 1,86% |
| Gemischte Bauflächen | 22,2606 | 1,81% |
| Gewerbliche Bauflächen | 5,3179 | 0,43% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **6,9321** | **0,56%** |
| geplante Wohnbauflächen | 6,9321 | 0,56% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **1,6580** | **0,13%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **11,5418** | **0,94%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 11,5418 | 0,94% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **1,0178** | **0,08%** |
| **Grünflächen** | **8,9238** | **0,73%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 5,6077 | 0,46% |
| Friedhöfe | 0,6907 | 0,06% |
| Sonstige Grünflächen | 2,6254 | 0,21% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **1141,0821** | **92,89%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 392,8157 | 31,98% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 748,2665 | 60,91% |
| **Wasserflächen** | **6,9023** | **0,56%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **1228,4494** | **100,00%** |
| **Soll** | **1228,4494** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Seitingen - Oberflacht

Gemarkung Oberflacht

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **46,8273** | **6,35%** |
| Wohnbauflächen | 19,1887 | 2,60% |
| Gemischte Bauflächen | 22,7012 | 3,08% |
| Gewerbliche Bauflächen | 4,9374 | 0,67% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| geplante Wohnbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **1,0561** | **0,14%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **4,8407** | **0,66%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 4,8407 | 0,66% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Grünflächen** | **0,5854** | **0,08%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 0,4838 | 0,07% |
| Friedhöfe | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Grünflächen | 0,1017 | 0,01% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **680,1551** | **92,29%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 361,2683 | 49,02% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 318,8868 | 43,27% |
| **Wasserflächen** | **3,5419** | **0,48%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **737,0065** | **100,00%** |
| **Soll** | **737,0065** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Seitingen - Oberflacht

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **97,2188** | **4,95%** |
| Wohnbauflächen | 42,0017 | 2,14% |
| Gemischte Bauflächen | 44,9618 | 2,29% |
| Gewerbliche Bauflächen | 10,2553 | 0,52% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **6,9321** | **0,35%** |
| geplante Wohnbauflächen | 6,9321 | 0,35% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **2,7141** | **0,14%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **16,3825** | **0,83%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 16,3825 | 0,83% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **1,0178** | **0,05%** |
| **Grünflächen** | **9,5092** | **0,48%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 6,0915 | 0,31% |
| Friedhöfe | 0,6907 | 0,04% |
| Sonstige Grünflächen | 2,7271 | 0,14% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **1821,2372** | **92,66%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 754,0839 | 38,37% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 1067,1533 | 54,30% |
| **Wasserflächen** | **10,4441** | **0,53%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **1965,4559** | **100,00%** |
| **Soll** | **1965,4559** | |

### 3.08 Verkehr

Durch Seitingen - Oberflacht verläuft die stark verkehrsbelastete Landesstraße L 432 Richtung Trossingen. Die Gemeinde hat sich für die Zukunft eine mögliche Trasse der L 432 als Ortsumgehung beider Ortsteile im Flächennutzungsplan gesichert. Diese Umgehung ist in keinem Bedarfsplan enthalten.

### 3.09 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die EnBW Energie Baden – Württemberg durchgeführt.

### 3.10 Wasserversorgung

Die Gemeinde hat für ihre Versorgung Eigenwasser. Bei Bedarf erhält sie zusätzlich Wasser von der Baarwasserversorgung, Sitz Trossingen.

### 3.11 Entwässerung

Die wasserrechtliche Einleitungsfrist für die Kläranlage Seitingen läuft am 31.12.2003 aus und wird zum 01.01.2004 ohne bauliche Maßnahmen verlängert.

## 4. Wurmlingen

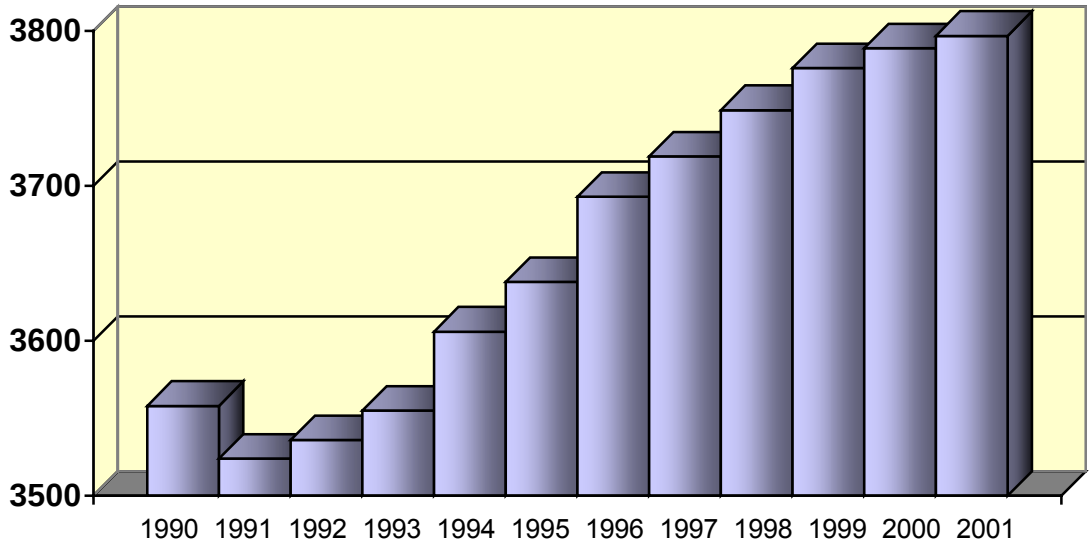
### 4.01 Bevölkerungsentwicklung

Einwohner der Gemeinde Wurmlingen von 1990 – 2001 jeweils zum 31. Dezember des Jahres.

( Quelle : Statistisches Landesamt Baden – Württemberg )

| Jahr | Einwohner | Zuwachs bzw. Abnahme in % |
|---|---|---|
| 1990 | 3558 | |
| 1991 | 3524 | - 0,96 |
| 1992 | 3536 | + 0,34 |
| 1993 | 3555 | + 0,54 |
| 1994 | 3606 | + 1,43 |
| 1995 | 3638 | + 0,89 |
| 1996 | 3693 | + 1,51 |
| 1997 | 3719 | + 0,70 |
| 1998 | 3749 | + 0,81 |
| 1999 | 3776 | + 0,72 |
| 2000 | 3789 | + 0,34 |
| 2001 | 3797 | + 0,21 |

**Zunahme 239 EW entspricht 6,72 % = 0.61 % / Jahr**




Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Lebendgeborene und Gestorbene von 1991 – 2001

| Jahr | Lebend - geborene | Gestorbene | Überschuss/ Defizit |
|---|---|---|---|
| 1991 | 25 | 25 | - |
| 1992 | 32 | 31 | + 1 |
| 1993 | 40 | 29 | + 11 |
| 1994 | 38 | 24 | + 14 |
| 1995 | 29 | 35 | - 6 |
| 1996 | 40 | 37 | + 3 |
| 1997 | 29 | 25 | + 4 |
| 1998 | 50 | 38 | + 12 |
| 1999 | 40 | 25 | + 15 |
| 2000 | 35 | 37 | - 2 |
| 2001 | 30 | 22 | + 8 |

Wurmlingen hatte einen durchschnittlichen Überschuss von 5,5 Personen durch Eigenentwicklung.

Wanderungsgewinne

Zugezogene und Fortgezogene von 1997 – 2001

| Jahr | Zugezogene | Fortgezogene | Wanderungssaldo |
|---|---|---|---|
| 1991 | 171 | 205 | - 34 |
| 1992 | 253 | 242 | + 11 |
| 1993 | 223 | 215 | + 8 |
| 1994 | 246 | 209 | + 37 |
| 1995 | 210 | 172 | + 38 |
| 1996 | 250 | 198 | + 52 |
| 1997 | 240 | 218 | + 22 |
| 1998 | 206 | 188 | + 18 |
| 1999 | 222 | 210 | + 12 |
| 2000 | 225 | 210 | + 15 |
| 2001 | 197 | 197 | -- |

Wurmlingen hatte einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 16,3 Personen

### 4.02 Verringerung der Belegungsdichte

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnungen Bestand 31.12.2001 | 1.972 WE | | |
| Belegungsdichte Bestand | | 1,93 EW / WE | |
| Verringerte Belegungsdichte (1 %/Jahr) | | 1,64 EW / WE | |
| Wohnungen Bedarf | 2.315 WE | | |
| Wohnungen Fehlbestand bis 2016 | .343 WE | | |
| Einwohner bis 2016 (WE x 1,64 ) | | | 563 EW |

### 4.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche

| | | |
|---|---|---|
| 1. Eigenentwicklung | + 5,5 x 15 Jahre | + 83 EW |
| 2. Ver. Belegungsdichte | | + 563 EW |
| 3. Wanderung | + 16,3 x 15 Jahre | + 245 EW |
| Summe | | + 891 EW |

**Der Zuwachs ohne Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 12,92 ha.**
**Der Zuwachs mit Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 17,82 ha.**

### 4.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler

Die Gemeinde Wurmlingen hat noch Restflächen für Gewerbe, die für den Eigenbedarf ausreichen, so dass keine Neudarstellungen vorgesehen sind.

Berufspendler

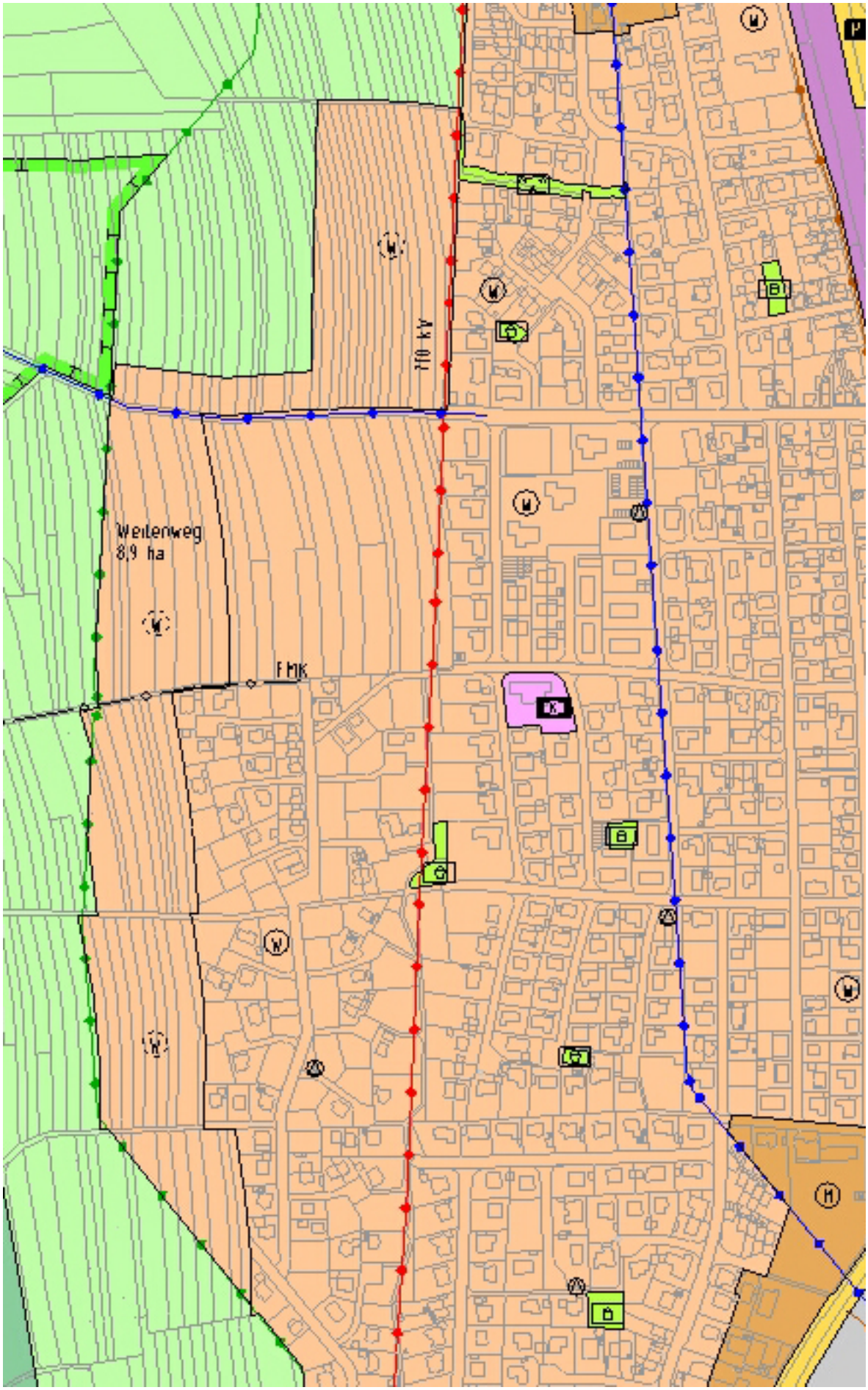
| Jahr | Berufseinpendler | Berufsauspendler |
|---|---|---|
| 1998 | .764 | 1.021 |
| 1999 | .787 | 1.060 |
| 2000 | .847 | 1.073 |
| 2001 | .921 | 1.095 |

### 4.05 Flächenbedarf Gewerbe

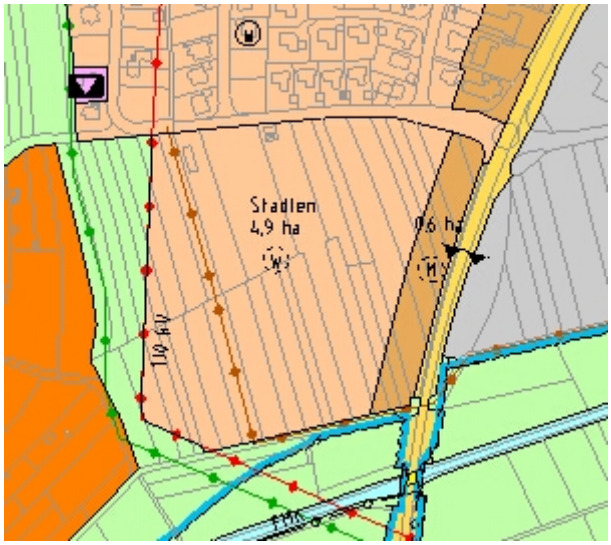
Es ist kein Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen vorhanden.

### 4.06 Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Wurmlingen war vor Jahren eine bevorzugte Wohngemeinde für Tuttlinger Bauinteressenten. Dies hat jedoch abgenommen, seit der Trend in Richtung Emmingen – Liptingen oder noch Neuhausen ob Eck vorliegt. Auch die Bevölkerungsstatistik zeigt, dass der Zuwachs in den letzten Jahren rückläufig war. Im Jahre 2001 betrug der Zuwachs nur noch 0,21 % gegenüber 1,51 % noch im Jahre 1996. Heute werden die geplanten Wohnbauflächen daher mehr für den Eigenbedarf erforderlich sein.
In Wurmlingen werden für den Eigenbedarf die Flächen „Weilenweg“


110 kV
Weitenweg
8,9 ha
FMK

und „Stadlen“




als Wohnbauflächen bzw. gemischte Baufläche dargestellt.
An der vielbefahrenen Zufahrtsstraße und gegenüber dem vorhandenen Gewerbe wurde ein Streifen des Gebietes „Stadlen“ als Pufferzone für gemischte Baufläche dargestellt. Bei Bedarf können hier kleinere Handwerksbetriebe mit Wohnen angesiedelt werden.

Die Gemeinde Wurmlingen stellt somit im Flächennutzungsplan folgende Bedarfsflächen dar :

| | Wohnbaufläche | Gemischte Baufläche |
|---|---|---|
| Weilenweg | 8,96 ha | |
| Stadlen | 4,92 ha | |
| Stadlen | | 0,66 ha |
| Summe | 13,88 ha | 0,66 ha |

Die dargestellten Flächen entsprechen ungefähr der Bedarfsberechnung

**4.07 Flächenbilanz**

| **Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung** | | |
|---|---|---|
| **Flächenberechnung vom 07.05.2003** | | |
| Gemeinde Wurmlingen | | |
| | | |
| **Nutzungsart** | **Fläche in ha** | **Fläche in %** |
| | | |
| **Bauflächen** | **151,5278** | **9,82%** |
| Wohnbauflächen | 83,7750 | 5,43% |
| Gemischte Bauflächen | 22,4198 | 1,45% |
| Gewerbliche Bauflächen | 30,8607 | 2,00% |
| Sonderbauflächen | 14,4723 | 0,94% |
| Sondergebiete Erholung | 14,4723 | 0,94% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **14,5466** | **0,94%** |
| geplante Wohnbauflächen | 13,8869 | 0,90% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,6598 | 0,04% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **5,8681** | **0,38%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **37,4991** | **2,43%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 26,1539 | 1,70% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,9813 | 0,06% |
| Flächen für Bahnanlagen | 10,3639 | 0,67% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **6,6709** | **0,43%** |
| **Grünflächen** | **11,0970** | **0,72%** |
| Parkanlagen | 0,2496 | 0,02% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 8,1420 | 0,53% |
| Friedhöfe | 0,9164 | 0,06% |
| Sonstige Grünflächen | 1,7890 | 0,12% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **1309,1920** | **84,85%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 354,9993 | 23,01% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 954,1927 | 61,84% |
| **Wasserflächen** | **6,5409** | **0,42%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **1542,9425** | **100,00%** |
| **Soll** | **1542,9425** | |

### 4.08 Verkehr

Die Gemeinde Wurmlingen ist über die B 14 Richtung Tuttlingen / Rottweil und B 523 Richtung BAB 81 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Hierdurch ist die Gemeinde innerörtlich von Durchgangsverkehr frei. Bedeutsame Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 4.09 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die EnBW Energie Baden – Württemberg durchgeführt.

### 4.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Eigenwasser aus 3 Quellen und 2 Tiefbrunnen sichergestellt.

### 4.11 Entwässerung

Die Gemeinde Wurmlingen ist mit an der Kläranlage der Stadt Tuttlingen angeschlossen.

## 5. Neuhausen ob Eck

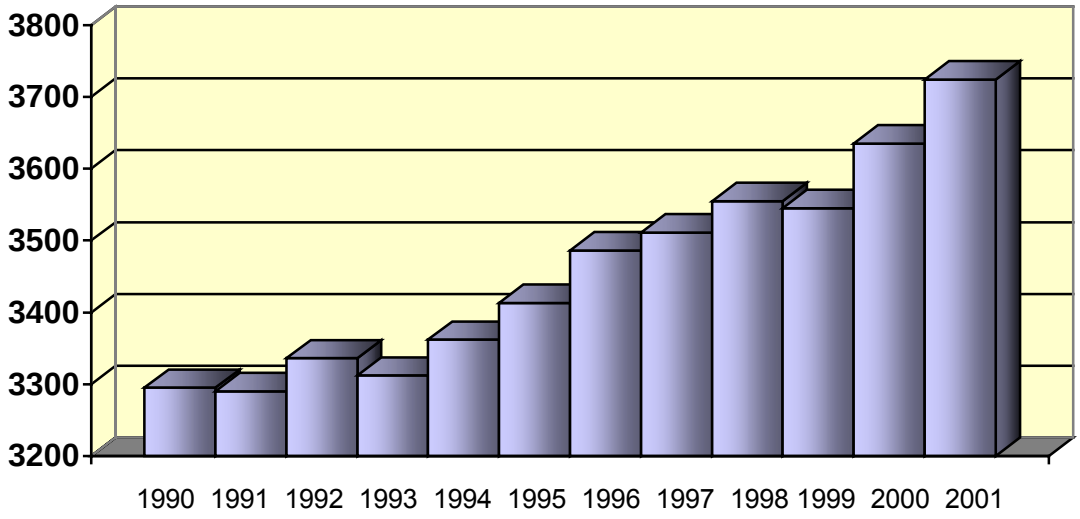
### 5.01 Bevölkerungsentwicklung

Einwohner der Gemeinde Neuhausen ob Eck von 1990 – 2001 jeweils zum 31. Dezember des Jahres.

( Quelle : Statistisches Landesamt Baden – Württemberg )

| Jahr | Einwohner | Zuwachs bzw. Abnahme in % |
|---|---|---|
| 1990 | 3295 | |
| 1991 | 3290 | - 0,15 |
| 1992 | 3336 | + 1,40 |
| 1993 | 3312 | - 0,72 |
| 1994 | 3362 | + 1,51 |
| 1995 | 3413 | + 1,52 |
| 1996 | 3486 | + 2,14 |
| 1997 | 3511 | + 0,72 |
| 1998 | 3555 | + 1,25 |
| 1999 | 3545 | - 0,28 |
| 2000 | 3635 | + 2,54 |
| 2001 | 3724 | + 2,45 |

**Zunahme 429 EW entspricht 13,02 % = 1,18 % / Jahr**




Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Lebendgeborene und Gestorbene von 1991 – 2001

| Jahr | Lebend - geborene | Gestorbene | Überschuss/ Defizit |
|---|---|---|---|
| 1991 | 52 | 24 | + 28 |
| 1992 | 43 | 34 | + 9 |
| 1993 | 40 | 29 | + 11 |
| 1994 | 40 | 33 | + 7 |
| 1995 | 49 | 38 | + 11 |
| 1996 | 55 | 28 | + 27 |
| 1997 | 44 | 28 | + 16 |
| 1998 | 47 | 28 | + 19 |
| 1999 | 36 | 32 | + 4 |
| 2000 | 31 | 34 | - 3 |
| 2001 | 47 | 28 | + 19 |

Neuhausen hatte einen durchschnittlichen Überschuss von 13,5 Personen durch Eigenentwicklung.

Wanderungsgewinne

Zugezogene und Fortgezogene von 1991 – 2001

| Jahr | Zugezogene | Fortgezogene | Wanderungssaldo |
|---|---|---|---|
| 1991 | 177 | 210 | - 33 |
| 1992 | 221 | 184 | + 37 |
| 1993 | 209 | 244 | - 35 |
| 1994 | 299 | 256 | + 43 |
| 1995 | 265 | 225 | + 40 |
| 1996 | 270 | 224 | + 46 |
| 1997 | 263 | 254 | + 9 |
| 1998 | 258 | 233 | + 25 |
| 1999 | 212 | 226 | - 14 |
| 2000 | 275 | 182 | + 93 |
| 2001 | 230 | 160 | + 70 |

Neuhausen hatte einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 25,5 Personen

### 5.02 Verringerung der Belegungsdichte

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnungen Bestand 31.12.2001 | 1.913 WE | | |
| Belegungsdichte Bestand | | 1,95 EW / WE | |
| Verringerte Belegungsdichte (1 %/Jahr) | | 1,66 EW / WE | |
| Wohnungen Bedarf | 2.243 WE | | |
| Wohnungen Fehlbestand bis 2016 | .330 WE | | |
| Einwohner bis 2016 (WE x 1,66 ) | | | 548 EW |

### 5.03 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche

| | | |
|---|---|---|
| 1. Eigenentwicklung | + 13,5 x 15 Jahre | + .203 EW |
| 2. Ver. Belegungsdichte | | + .548 EW |
| 3. Wanderung | + 25,5 x 15 Jahre | + .383 EW |
| Summe | | + 1.134 EW |

**Der Zuwachs ohne Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 15,02 ha.**
**Der Zuwachs mit Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 22,68 ha.**

### 5.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler

Durch die Aufgabe des Heeresflugplatzes wurde dieser als Interkommunales Gewerbegebiet im Regionalplan ausgewiesen. In diesem soll die gewerbliche Entwicklung des Verwaltungsraums in erster Linie stattfinden. Zur Realisierung dieser Zielsetzung wurde der Zweckverband Gewerbepark Neuhausen o.E. / Tuttlingen gegründet. Durch die Aktivitäten des Zweckverbands konnten schon erhebliche Erfolge im Bereich Neuansiedlung und Umnutzung erreicht werden. Wegen der Zusammenhänge in der Erschließung und aufgrund der Nutzungsstruktur und der sich daraus ergebenden Ansprüche ist der Gewerbepark in seiner Gesamtheit im Flächennutzungsplan darzustellen. Neuhausen selbst hat noch kleinere Restflächen für den Eigenbedarf im Gewerbegebiet „Filz“, so dass keine gewerblichen Flächen benötigt werden.

Berufspendler

| Jahr | Berufseinpendler | Berufsauspendler |
|---|---|---|
| 1998 | .242 | 1.009 |
| 1999 | .240 | 1.037 |
| 2000 | .251 | 1.094 |
| 2001 | .268 | 1.124 |

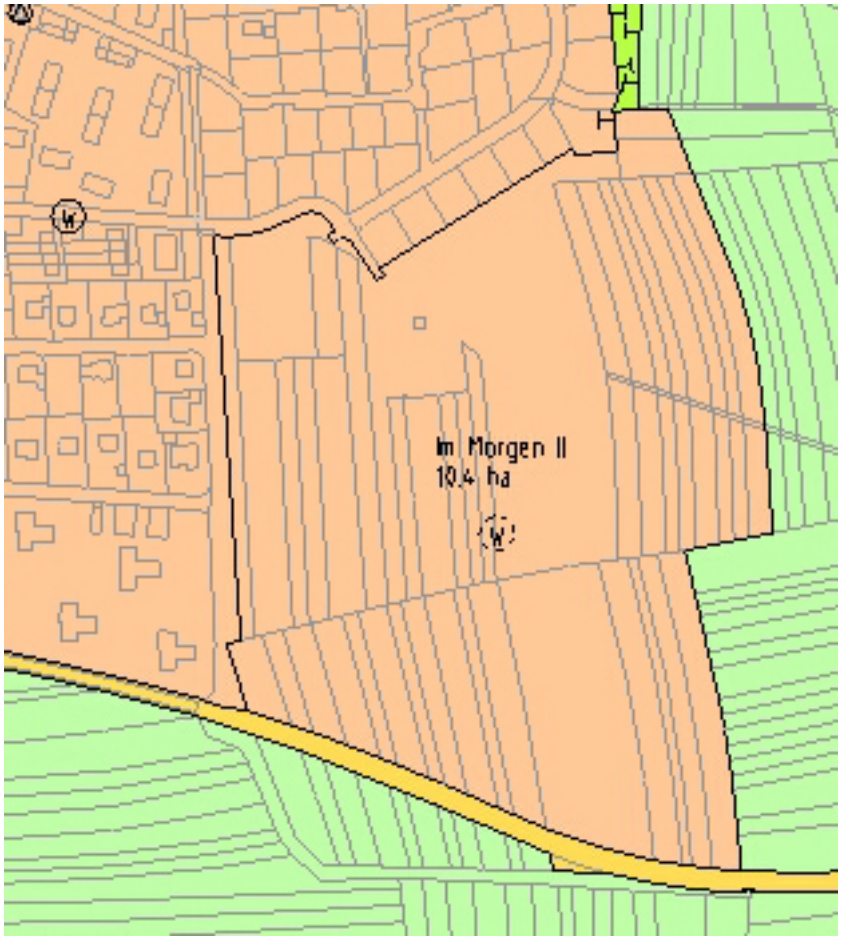
### 5.05 Flächenbedarf Gewerbe

Es ist kein Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen vorhanden.

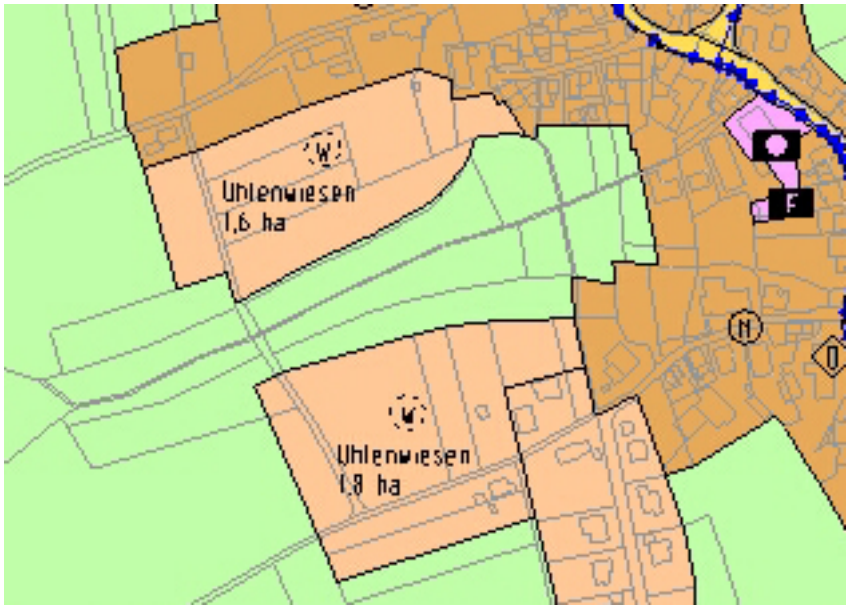
## 5.06 Städtebauliche Entwicklung

Mit der Ansiedlung des Zweckverbands Gewerbepark Neuhausen o.E. / Tuttlingen entwickelt sich Neuhausen ob Eck auch als Wohngemeinde. Mit fortschreitender Ansiedlung von Betrieben steigt auch der Bedarf an Wohnbauland. Diesem Bedürfnis kommt Neuhausen schon heute durch Ausweisung von Baugebieten mit einem hohen Maß an Wohn – und Lebensqualität nach. Die heute dargestellten Wohnbauflächen entsprechen noch der Bedarfsberechnung. Diese kann sich jedoch in den nächsten Jahren ändern, wenn der Druck aus dem Gewerbepark steigt. Neuhausen kann diesen Bedarf auch zukünftig abdecken.
Die Ortsteile Schwandorf  und Worndorf werden auch weiterhin Bauland für den Eigenbedarf benötigen.

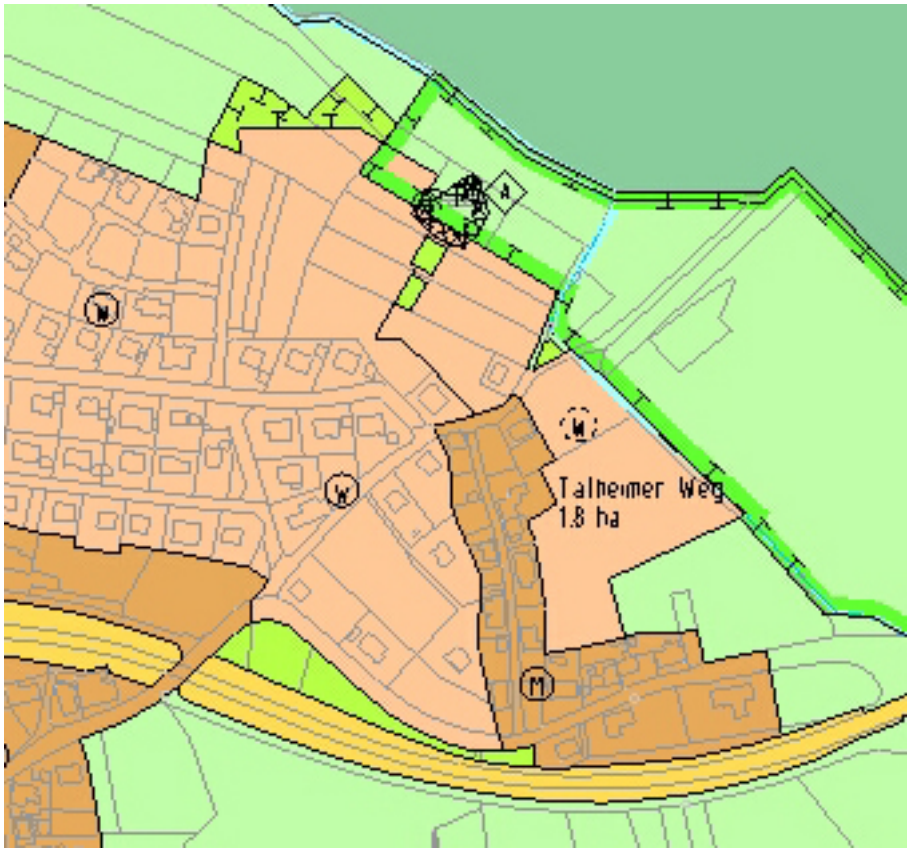
Im Ortsteil Neuhausen wird das Gebiet „Im Morgen II“ als Wohnbaufläche dargestellt



Der Ortsteil Schwandorf erhält das Gebiet „Uhlenwiesen“ für seinen Eigenbedarf als Wohnbaufläche.




Der Eigenbedarf für den Ortsteil Worndorf wird durch das Gebiet „Talheimer Weg“ abgedeckt..



Die Gemeinde Neuhausen ob Eck stellt somit im Flächennutzungsplan folgende Bedarfsflächen für Wohnen dar :

| | Wohnen |
|---|---|
| Restfläche Schwandorf | 1,00 ha |
| Im Morgen II | 8,13 ha |
| Thalheimer Weg | 2,78 ha |
| Uhlenwiesen | 3,36 ha |
| Summe | 15,27 ha |

**5.07 Flächenbilanz**

| **Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung** | | |
|---|---|---|
| **Flächenberechnung vom 07.05.2003** | | |
| Gemeinde Neuhausen | | |
| Gemarkung Neuhausen | | |
| | | |
| **Nutzungsart** | **Fläche in ha** | **Fläche in %** |
| | | |
| **Bauflächen** | **161,1619** | **7,61%** |
| Wohnbauflächen | 40,1717 | 1,90% |
| Gemischte Bauflächen | 25,2031 | 1,19% |
| Gewerbliche Bauflächen | 74,3214 | 3,51% |
| Sonderbauflächen | 21,4657 | 1,01% |
| Sondergebiete Erholung | 21,4657 | 1,01% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **10,3858** | **0,49%** |
| geplante Wohnbauflächen | 10,3858 | 0,49% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **5,3319** | **0,25%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **62,3072** | **2,94%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 23,7868 | 1,12% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 38,5205 | 1,82% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **0,9537** | **0,05%** |
| **Grünflächen** | **5,2220** | **0,25%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 2,9639 | 0,14% |
| Friedhöfe | 0,7195 | 0,03% |
| Sonstige Grünflächen | 1,5386 | 0,07% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **1825,8447** | **86,21%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 763,1312 | 36,03% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 1062,7135 | 50,18% |
| **Wasserflächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **24,4034** | **1,15%** |
| **Sonstige Flächen** | **22,3677** | **1,06%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 22,3677 | 1,06% |
| **Gesamtfläche** | **2117,9783** | **100,00%** |
| **Soll** | **2117,9783** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Neuhausen

Gemarkung Schwandorf

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **40,7298** | **2,74%** |
| Wohnbauflächen | 6,8037 | 0,46% |
| Gemischte Bauflächen | 33,9261 | 2,28% |
| Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **3,3623** | **0,23%** |
| geplante Wohnbauflächen | 3,3623 | 0,23% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **2,0199** | **0,14%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **14,4876** | **0,97%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 14,4876 | 0,97% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **1,9281** | **0,13%** |
| **Grünflächen** | **3,5454** | **0,24%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 2,6865 | 0,18% |
| Friedhöfe | 0,8589 | 0,06% |
| Sonstige Grünflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **1419,4715** | **95,49%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 945,6785 | 63,62% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 473,7930 | 31,87% |
| **Wasserflächen** | **1,0046** | **0,07%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,0000 | 0,00% |
| **Gesamtfläche** | **1486,5493** | **100,00%** |
| **Soll** | **1486,5493** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Neuhausen

Gemarkung Worndorf

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **32,4427** | **3,18%** |
| Wohnbauflächen | 12,6052 | 1,24% |
| Gemischte Bauflächen | 14,7013 | 1,44% |
| Gewerbliche Bauflächen | 5,1362 | 0,50% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **1,7824** | **0,17%** |
| geplante Wohnbauflächen | 1,7824 | 0,17% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **1,0090** | **0,10%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **14,6909** | **1,44%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 14,6909 | 1,44% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **0,4953** | **0,05%** |
| **Grünflächen** | **1,5132** | **0,15%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 0,7408 | 0,07% |
| Friedhöfe | 0,4526 | 0,04% |
| Sonstige Grünflächen | 0,3198 | 0,03% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **966,9437** | **94,88%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 590,2376 | 57,92% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 376,7061 | 36,96% |
| **Wasserflächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,2638** | **0,03%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,2638 | 0,03% |
| **Gesamtfläche** | **1019,1409** | **100,00%** |
| **Soll** | **1019,1409** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Neuhausen

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **234,3343** | **5,07%** |
| Wohnbauflächen | 59,5805 | 1,29% |
| Gemischte Bauflächen | 73,8305 | 1,60% |
| Gewerbliche Bauflächen | 79,4576 | 1,72% |
| Sonderbauflächen | 21,4657 | 0,46% |
| Sondergebiete Erholung | 21,4657 | 0,46% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **15,5305** | **0,34%** |
| geplante Wohnbauflächen | 15,5305 | 0,34% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **8,3609** | **0,18%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **91,4857** | **1,98%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 52,9653 | 1,15% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 38,5205 | 0,83% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **3,3770** | **0,07%** |
| **Grünflächen** | **10,2807** | **0,22%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 6,3913 | 0,14% |
| Friedhöfe | 2,0310 | 0,04% |
| Sonstige Grünflächen | 1,8584 | 0,04% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **4212,2598** | **91,10%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 2299,0473 | 49,72% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 1913,2126 | 41,38% |
| **Wasserflächen** | **1,0046** | **0,02%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **24,4034** | **0,53%** |
| **Sonstige Flächen** | **22,6316** | **0,49%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 22,6316 | 0,49% |
| **Gesamtfläche** | **4623,6685** | **100,00%** |
| **Soll** | **4623,6685** | |

### 5.08 Verkehr

Durch die Gemeinde Neuhausen ob Eck verläuft die B 311. Zur Verbesserung des Straßennetzes und der Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz soll die Ost - West - Richtung ausgebaut und ergänzt werden. Auf dem Gemeindegebiet Neuhausen ob Eck ist hierfür die Südumgehung Neuhausen der B 311 nach Liptingen zur B 14 planfestgestellt und in den vordringenden Bedarf eingestuft.
Soll der ehemalige Heeresflugplatz sich zum Interkommunalen Gewerbegebiet entwickeln, müssen die Verkehrsanbindungen erheblich verbessert werden. Eine direkte Anbindung des Gewerbeparks an die Südumgehung Neuhausen ( B 311 ) ist daher erforderlich. Hierzu ist eine Trasse der L 440 westlich von Neuhausen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese entlastet auch den Ortskern von Neuhausen.

### 5.09 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird – außer dem Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen – durch die EnBW Energie Baden – Württemberg durchgeführt. Der Gewerbepark wird durch die Stadtwerke Tuttlingen versorgt.

### 5.10 Wasserversorgung

Die gesamte Gemarkung Neuhausen wird durch den Zweckverband Heuberg Wasserversorgung rechts der Donau, Sitz Neuhausen o.E., mit Eigenwasser versorgt.

### 5.11 Entwässerung

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck verfügt über die Kläranlagen Neuhausen und Worndorf mit einer wasserrechtlichen Einleitungsfrist bis 31.12.2005 sowie die Kläranlage Schwandorf, die eine Einleitungsfrist bis zum 31.12.1999 hatte und seitdem geduldet wird. Alle drei Kläranlagen müssen bis 31.12.2005 zur Verlängerung der Einleitungsfrist einen Ausbau mit Nachbehandlung erhalten.

## 5.12 Zweckverband Gewerbepark Neuhausen o.E. / Tuttlingen

An der B 311 zwischen Tuttlingen und Neuhausen liegt das Gelände der ehemaligen Ludwig – Erhard – Kaserne, einst der modernste Heeresflugplatz der Bundeswehr. Am 31.03.1994 wurde die Kaserne von der Bundeswehr aufgegeben. Seitdem lag die Liegenschaft mit einer Größe von 135 ha und ihrem Immobilienbestand von 52 Gebäuden, davon 6 Flugzeughallen, 5 Unterkunftsgebäuden, 1 Stabsgebäude, 1 Flugeinsatzgebäude, 1 Flugleitgebäude, 1 Offizierskasino, 1 Turnhalle, KFZ – Hallen und sonstigen Gebäuden, brach. Im März 1994 gründeten die Stadt Tuttlingen und die Gemeinde Neuhausen ob Eck den Zweckverband „Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen“ mit dem Ziel, auf dem Gelände des ehemaligen Heeresflugplatzes ein gemeinsames Gewerbe – und Industriegebiet zu schaffen. Am 01.09.1997 konnte die Liegenschaft durch den Zweckverband von der Bundesvermögensverwaltung erworben werden. Ebenfalls 1997 entstand die Betreibergesellschaft mbH GewerbePark Take–off als interkommunales Projekt der Stadt Tuttlingen und der Gemeinde Neuhausen ob Eck.

Im Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald – Baar – Heuberg ist die Konversionsfläche des Heeresflugplatzes Neuhausen ob Eck mit aufgenommen worden. Der ehemalige Heeresflugplatz wird in der Raumnutzungskarte als Sonderlandeplatz sowie als Bereich ausgewiesen, der für eine Nutzung als Interkommunaler Gewerbepark vorsorglich freizuhalten ist. Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ist zu beachten, dass die Ansiedlung von geeigneten größeren Betrieben grundsätzlich im interkommunalen Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen stattfinden soll. Inzwischen wurden für den Nord- und Südteil – getrennt durch den Sonderlandeplatz – je ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Nordteil ist als Industriegebiet ausgewiesen und von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Der Südteil mit den ehemaligen Unterkunftsgebäuden wird Gewerbegebiet. Hier wurde der Bebauungsplan als Entwurf festgestellt. Im Gewerbepark haben sich bereits ca. 35 Firmen angesiedelt.

Der Sonderlandeplatz in der Mitte des Gebietes ist für selbststartende Flugzeuge bis 5.700 kg und Hubschrauber (unbegrenzt) zugelassen. Die Start- und Landebahn ist 1.248 m lang und 30 m breit.

Der Gewerbepark ist durch die B 311 an das überregionale Straßennetz angebunden. Zur B 311 gibt es eine einzige Anbindung. Mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Westumgehung Neuhausen ( L 440 ) ist nördlich der Landebahn ein weiterer Anschluss an das überregionale Netz geplant.

## 6. Emmingen - Liptingen

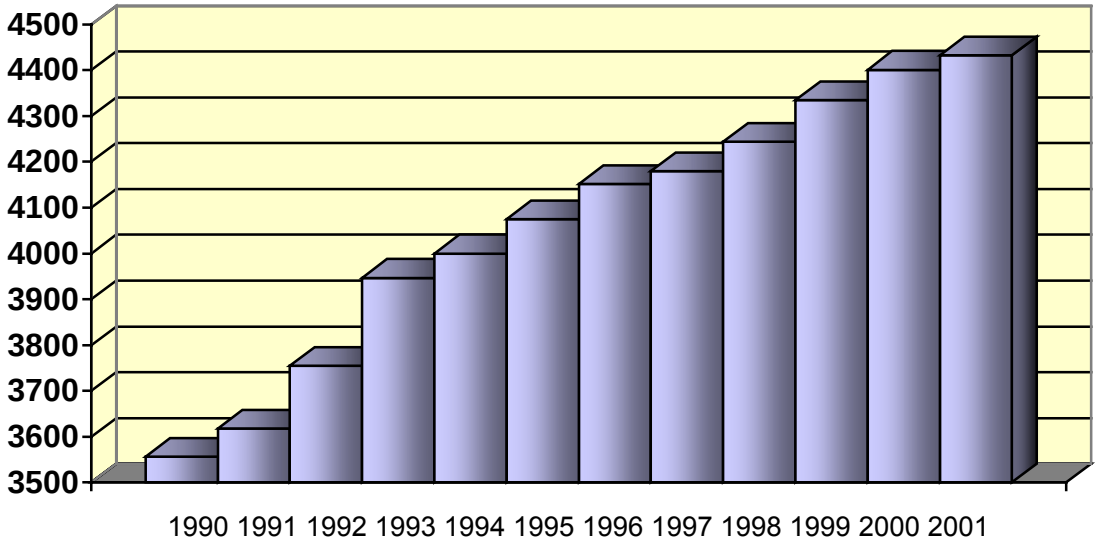
### 6.01 Bevölkerungsentwicklung

Einwohner der Gemeinde Emmingen - Liptingen von 1990 – 2001 jeweils zum 31. Dezember des Jahres.

( Quelle : Statistisches Landesamt Baden – Württemberg )

| Jahr | Einwohner | Zuwachs bzw. Abnahme in % |
|---|---|---|
| 1990 | 3556 | |
| 1991 | 3618 | + 1,74 |
| 1992 | 3755 | + 3,79 |
| 1993 | 3947 | + 5,11 |
| 1994 | 4000 | + 1,34 |
| 1995 | 4075 | + 1,88 |
| 1996 | 4152 | + 1,89 |
| 1997 | 4180 | + 0,67 |
| 1998 | 4244 | + 1,53 |
| 1999 | 4335 | + 2,14 |
| 2000 | 4401 | + 1,52 |
| 2001 | 4432 | + 0,70 |

**Zunahme 876 EW entspricht 24,63 % = 2,24 % / Jahr**




Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Lebendgeborene und Gestorbene von 1991 – 2001

| Jahr | Lebend – geborene | Gestorbene | Überschuss/ Defizit |
|---|---|---|---|
| 1991 | 40 | 27 | + 13 |
| 1992 | 43 | 29 | + 14 |
| 1993 | 58 | 37 | + 21 |
| 1994 | 47 | 21 | + 26 |
| 1995 | 49 | 27 | + 22 |
| 1996 | 54 | 34 | + 20 |
| 1997 | 54 | 31 | + 23 |
| 1998 | 41 | 23 | + 18 |
| 1999 | 43 | 37 | + 6 |
| 2000 | 64 | 36 | + 28 |
| 2001 | 41 | 34 | + 7 |

Emmingen - Liptingen hatte einen durchschnittlichen Überschuss von 18,0 Personen durch Eigenentwicklung.

Wanderungsgewinne

Zugezogene und Fortgezogene von 1991 – 2001

| Jahr | Zugezogene | Fortgezogene | Wanderungssaldo |
|---|---|---|---|
| 1991 | 278 | 229 | + 49 |
| 1992 | 343 | 220 | + 123 |
| 1993 | 419 | 248 | + 171 |
| 1994 | 298 | 271 | + 27 |
| 1995 | 350 | 297 | + 53 |
| 1996 | 301 | 244 | + 57 |
| 1997 | 302 | 297 | + 5 |
| 1998 | 306 | 260 | + 46 |
| 1999 | 356 | 271 | + 85 |
| 2000 | 291 | 253 | + 38 |
| 2001 | 284 | 260 | + 24 |

Emmingen - Liptingen hatte einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 61,7 Personen

### 6.02 Verringerung der Belegungsdichte

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnungen Bestand 31.12.2001 | 2.181 WE | | |
| Belegungsdichte Bestand | | 2,03 EW / WE | |
| Verringerte Belegungsdichte (1 %/Jahr) | | 1,73 EW / WE | |
| Wohnungen Bedarf | 2.562 WE | | |
| Wohnungen Fehlbestand bis 2016 | .381 WE | | |
| Einwohner bis 2016 (WE x 1,73) | | | 659 EW |

### 6.03 Bedarfsberechnung Wohnbauflächen

| | | |
|---|---|---|
| 1. Eigenentwicklung | + 18,0 x 15 Jahre | + .270 EW |
| 2. Ver. Belegungsdichte | | + .659 EW |
| 3. Wanderung | + 61,7 x 15 Jahre | + .926 EW |
| Summe | | + 1.855 EW |

**Der Zuwachs ohne Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 18,58 ha.**
**Der Zuwachs mit Wanderungsgewinn entspricht bei 50 EW / ha einem Bedarf von 37,10 ha.**

### 6.04 Gewerbeentwicklung, Berufspendler

Die Gemeinde Emmingen – Liptingen hat in den letzten Jahren einen Aufschwung an Gewerbeansiedlungen erfahren. Dies sieht man deutlich am Gewerbegebiet „Hundsrücken“. Emmingen – Liptingen kann attraktive Gewerbegrundstücke mit guter Anbindung zur BAB 81 anbieten.

Berufspendler

| Jahr | Berufseinpendler | Berufsauspendler |
|---|---|---|
| 1998 | 534 | 1092 |
| 1999 | 579 | 1120 |
| 2000 | 654 | 1123 |
| 2001 | 750 | 1103 |

Die Tabelle zeigt, dass in den letzten Jahren die Zahl der Einpendler gestiegen ist, was auf Firmenansiedlungen schließen lässt.

### 6.05 Flächenbedarf Gewerbe

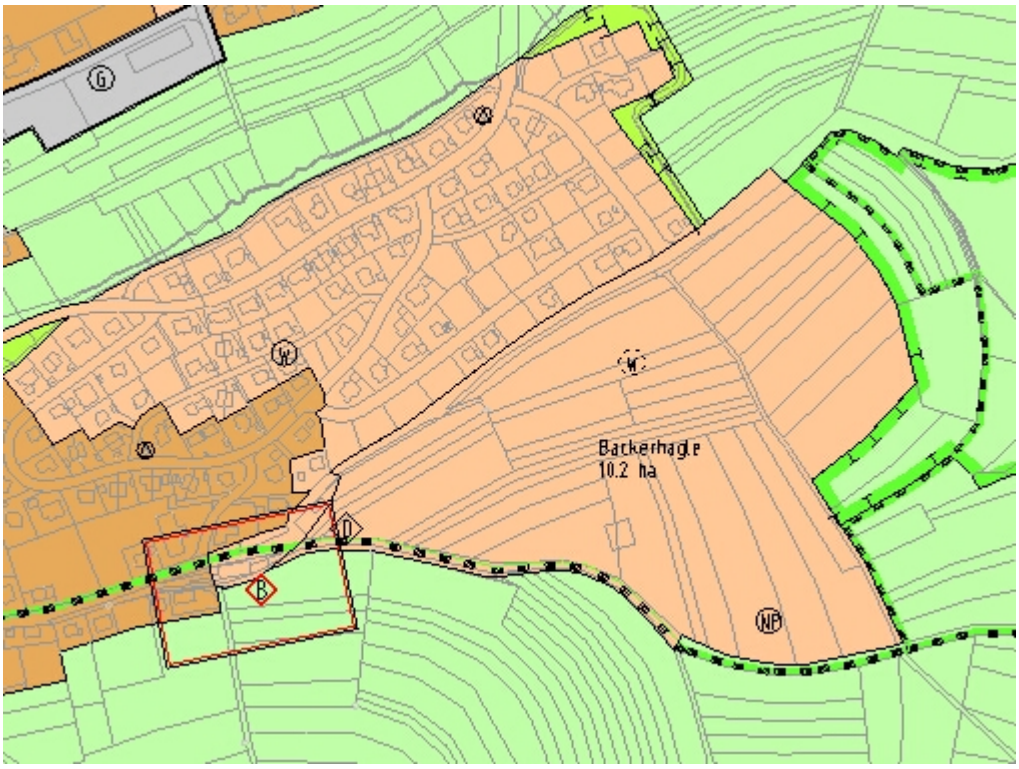
Die Gemeinde Emmingen - Liptingen stellt im Flächennutzungsplan folgende Bedarfsflächen für Gewerbe dar :

| | |
|---|---|
| Hundsrücken - Erweiterung | 13,51 ha |
| Stauch - Erweiterung | 4,37 ha |
| Summe | 17,88 ha |

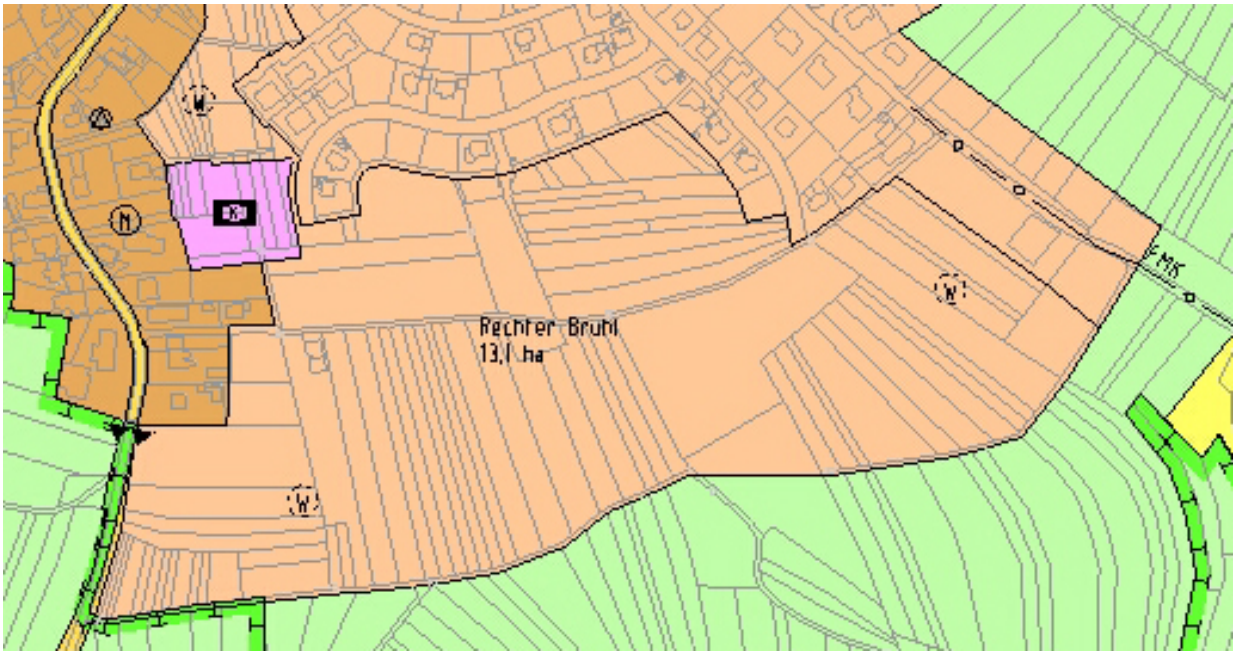
## 6.06 Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Emmingen – Liptingen ist nicht nur fürs Gewerbe, sondern auch fürs Wohnen ein attraktiver Standort in Richtung Hegau / Bodensee. Dies zeigt auch der stete Anstieg der Bevölkerung in den letzten 10 Jahren (∅ 2,24 % / Jahr ). Die Nachfrage nach Bauland begründet sich durch die positive gewerbliche Entwicklung und die verkehrsgünstige Lage nach Tuttlingen. Um eine Abwanderung von Einwohnern zu anderen Verwaltungsräumen ( wie z.B. Stockach ) zu verhindern, hat die Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen der Gemeinde ca. 4,7 ha Wohnbaufläche über ihren errechneten Bedarf im Flächennutzungsplan zugestanden. Diese Haltung begründet sich in den Grundsätzen des Regionalplans, dass eine Gemeinde sich stärker entwickeln kann, wenn dies durch ihre bisherige Entwicklung und den vorhandenen Einrichtungen gerechtfertigt ist.

Im Ortsteil Emmingen wird das Gebiet „Bäckerhägle“ als neue Wohnbaufläche dargestellt.



Der Ortsteil Liptingen erhält das Gebiet „Rechter Brühl“ als Wohnbaufläche.




Die Gemeinde Emmingen - Liptingen stellt somit im Flächennutzungsplan folgende Bedarfsflächen für Wohnen dar :

| | |
|---|---|
| Bäckerhägle | 10,18 ha |
| Rechter Brühl | 13,08 ha |
| Summe | 23,26 ha |

**6.07 Flächenbilanz**

| **Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung** | | |
|---|---|---|
| **Flächenberechnung vom 07.05.2003** | | |
| Gemeinde Emmingen - Liptingen | | |
| Gemarkung Emmingen | | |
| | | |
| **Nutzungsart** | **Fläche in ha** | **Fläche in %** |
| | | |
| **Bauflächen** | **117,6020** | **4,13%** |
| Wohnbauflächen | 51,9537 | 1,82% |
| Gemischte Bauflächen | 41,4811 | 1,46% |
| Gewerbliche Bauflächen | 21,3747 | 0,75% |
| Sonderbauflächen | 2,7926 | 0,10% |
| Sondergebiete Erholung | 2,7926 | 0,10% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **23,6888** | **0,83%** |
| geplante Wohnbauflächen | 10,1804 | 0,36% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 13,5084 | 0,47% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **3,4703** | **0,12%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **18,1433** | **0,64%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 18,1433 | 0,64% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **1,3184** | **0,05%** |
| **Grünflächen** | **8,8315** | **0,31%** |
| Parkanlagen | 0,6506 | 0,02% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 3,3580 | 0,12% |
| Friedhöfe | 4,0732 | 0,14% |
| Sonstige Grünflächen | 0,7497 | 0,03% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **2676,2700** | **93,89%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 1266,0004 | 44,41% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 1410,2697 | 49,47% |
| **Wasserflächen** | **0,7122** | **0,02%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Sonstige Flächen** | **0,4588** | **0,02%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 0,4588 | 0,02% |
| **Gesamtfläche** | **2850,4953** | **100,00%** |
| **Soll** | **2850,4953** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Emmingen - Liptingen

Gemarkung Liptingen

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **79,8141** | **3,06%** |
| Wohnbauflächen | 24,6560 | 0,95% |
| Gemischte Bauflächen | 39,6082 | 1,52% |
| Gewerbliche Bauflächen | 15,5500 | 0,60% |
| Sonderbauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| Sondergebiete Erholung | 0,0000 | 0,00% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **17,4524** | **0,67%** |
| geplante Wohnbauflächen | 13,0796 | 0,50% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 4,3728 | 0,17% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **2,4211** | **0,09%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **28,7655** | **1,10%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 28,7655 | 1,10% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **0,6795** | **0,03%** |
| **Grünflächen** | **2,3069** | **0,09%** |
| Parkanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 2,0112 | 0,08% |
| Friedhöfe | 0,2957 | 0,01% |
| Sonstige Grünflächen | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **2460,6548** | **94,41%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 1236,7958 | 47,45% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 1223,8590 | 46,96% |
| **Wasserflächen** | **0,0000** | **0,00%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **11,0837** | **0,43%** |
| **Sonstige Flächen** | **3,0876** | **0,12%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 3,0876 | 0,12% |
| **Gesamtfläche** | **2606,2657** | **100,00%** |
| **Soll** | **2606,2657** | |

# Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung

## Flächenberechnung vom 07.05.2003

Gemeinde Emmingen - Liptingen

| Nutzungsart | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|---|---|
| | | |
| **Bauflächen** | **197,4161** | **3,62%** |
| Wohnbauflächen | 76,6096 | 1,40% |
| Gemischte Bauflächen | 81,0893 | 1,49% |
| Gewerbliche Bauflächen | 36,9247 | 0,68% |
| Sonderbauflächen | 2,7926 | 0,05% |
| Sondergebiete Erholung | 2,7926 | 0,05% |
| Sonstige Sondergebiete | 0,0000 | 0,00% |
| **geplante Bauflächen** | **41,1412** | **0,75%** |
| geplante Wohnbauflächen | 23,2600 | 0,43% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 0,0000 | 0,00% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 17,8813 | 0,33% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **5,8914** | **0,11%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **46,9089** | **0,86%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 46,9089 | 0,86% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für Bahnanlagen | 0,0000 | 0,00% |
| Flächen für den Luftverkehr | 0,0000 | 0,00% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **1,9979** | **0,04%** |
| **Grünflächen** | **11,1384** | **0,20%** |
| Parkanlagen | 0,6506 | 0,01% |
| Dauerkleingärten | 0,0000 | 0,00% |
| Sportplätze | 5,3692 | 0,10% |
| Friedhöfe | 4,3689 | 0,08% |
| Sonstige Grünflächen | 0,7497 | 0,01% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **5136,9249** | **94,14%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 2502,7962 | 45,87% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 2634,1287 | 48,27% |
| **Wasserflächen** | **0,7122** | **0,01%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **11,0837** | **0,20%** |
| **Sonstige Flächen** | **3,5463** | **0,06%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 3,5463 | 0,06 % |
| **Gesamtfläche** | **5456,7610** | **100,00%** |
| **Soll** | **5456,7610** | |

### 6.08 Verkehr

Liptingen liegt an der B 14, die früher durch den Ortsteil Richtung Stockach / Bodensee verlief. Mit der Verlegung der B 14 als Ortsumgehung von Liptingen in den Jahren 1984/85 konnte der Ortsteil vom Verkehr entlastet werden. Durch den Ortsteil Emmingen führt die B 491 Richtung Engen. Überregionale Verkehrsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 6.09 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Ortsteil Emmingen wird durch die EnergieDienst GmbH in Rheinfelden im Auftrag des Kraftwerk Laufenburg durchgeführt. Der Ortsteil Liptingen wird durch die EnBW Energie Baden – Württemberg versorgt.

### 6.10 Wasserversorgung

Die Versorgung für den OT Emmingen wird durch den Wasserversorgungsverband Aitrachtal, Sitz in Immendingen, sichergestellt. Der OT Liptingen erhält sein Wasser vom Zweckverband Heuberg Wasserversorgung rechts der Donau, Sitz Neuhausen o.E.

### 6.11 Entwässerung

Die Kläranlagen Liptingen und Zeilen ( kleinste Anlage im Verwaltungsraum ), die hauptsächlich das Ferienhausgebiet „Obere Lache“ entsorgt, haben eine wasserrechtliche Einleitungsfrist bis zum 31.12.2005. Danach erhalten sie eine Duldung bis 2007 und werden dann stillgelegt. Die Kläranlage Emmingen hat eine Einleitungsfrist bis 31.12.2007. Da sie dann das gesamte Abwasser der Gemeinde Emmingen – Liptingen aufnehmen muss, ist sie bis dahin entsprechend auszubauen.

## VI. Schlussbetrachtung

Nach der Berechnung hat die Verwaltungsgemeinschaft einen Wohnflächenbedarf von 157,97 ha. Im Flächennutzungsplan werden 130,73 ha dargestellt, so dass noch eine Reserve von 27.24 ha verbleibt.
Im gewerblichen Bereich werden neben dem Gewerbepark Neuhausen ob Eck / Tuttlingen für den Eigenbedarf 35,4 ha dargestellt.
Die Entwicklung in Tuttlingen und den Gemeinden wird zeigen, ob bis zum Zieljahr 2016 noch weiterer Bedarf an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe vorhanden ist. Sollte dies der Fall sein kann dieser durch eine punktuelle Fortschreibung abgedeckt werden.

**Flächenbilanz**

| **Flächennutzungsplan 4. Fortschreibung** | | |
|---|---|---|
| **Flächenberechnung vom 07.05.2003** | | |
| Verwaltungsgemeinschaft | | |
| | | |
| **Nutzungsart** | **Fläche in ha** | **Fläche in %** |
| | | |
| **Bauflächen** | **1677,0325** | **7,04%** |
| Wohnbauflächen | 822,0055 | 3,45% |
| Gemischte Bauflächen | 398,6573 | 1,67% |
| Gewerbliche Bauflächen | 410,3234 | 1,72% |
| Sonderbauflächen | 46,0462 | 0,19% |
| Sondergebiete Erholung | 38,7311 | 0,16% |
| Sonstige Sondergebiete | 7,3152 | 0,03% |
| **geplante Bauflächen** | **183,9232** | **0,77%** |
| geplante Wohnbauflächen | 143,3123 | 0,60% |
| geplante Gemischte Bauflächen | 4,8356 | 0,02% |
| geplante Gewerbliche Bauflächen | 35,7753 | 0,15% |
| **Flächen für den Gemeindebedarf** | **82,4495** | **0,35%** |
| **Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** | **412,3588** | **1,73%** |
| Flächen für den Straßenverkehr | 270,7325 | 1,14% |
| dar. Flächen für den ruhenden Verkehr | 2,1415 | 0,01% |
| Flächen für Bahnanlagen | 100,9643 | 0,42% |
| Flächen für den Luftverkehr | 38,5205 | 0,16% |
| **Flächen für die Ver- und Entsorgung** | **50,4556** | **0,21%** |
| **Grünflächen** | **288,4344** | **1,21%** |
| Parkanlagen | 128,6569 | 0,54% |
| Dauerkleingärten | 5,1633 | 0,02% |
| Sportplätze | 73,8526 | 0,31% |
| Friedhöfe | 24,4554 | 0,10% |
| Sonstige Grünflächen | 56,3062 | 0,24% |
| **Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** | **20964,4573** | **87,95%** |
| Flächen für die Landwirtschaft | 8359,6337 | 35,07% |
| Flächen für die Forstwirtschaft/Wald | 12604,8236 | 52,88% |
| **Wasserflächen** | **100,2919** | **0,42%** |
| **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** | **37,6205** | **0,16%** |
| **Sonstige Flächen** | **38,7898** | **0,16%** |
| dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | 38,7898 | 0,16% |
| **Gesamtfläche** | **23835,8136** | **100,00%** |
| **Soll** | **23835,8136** | |

Seitingen-
Oberflacht


Rietheim-
Weilheim

Emmingen-
Liptingen


Wurmlingen

Neuhausen
ob Eck


Stadt Tuttlingen