**Gemeindeverwaltungsverband**
**Immendingen-Geisingen**

**Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**
**für die Gemeinde Immendingen**

# Gewerbe

**vom 02.05.2022**

# Begründung

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

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

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

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

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

## Inhaltsverzeichnis

**1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung ..... 3**
1.1 Anlass der Planänderung ..... 3
1.2 Rechtsgrundlage ..... 3
**2 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ..... 4**
2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) ..... 4
2.2 Regionalplan ..... 4
**3 Statistiken ..... 5**
**4 Gewerbeflächenbedarf ..... 10**
4.1 Änderungen / Herausnahmen ..... 10
4.2 Gewerbeflächenbedarfsnachweis ..... 11
4.3 Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse ..... 15
**5 Alternativflächen ..... 16**
**6 Städtebauliches Konzept ..... 18**
**7 Wohnbauflächenbedarf ..... 19**
7.1 Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1) ..... 20
7.2 Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2) ..... 20
7.3 Relativer Wohnbauflächenbedarf ..... 20
7.4 Ergebnis ..... 21
**8 Umweltbericht ..... 21**
**9 Bestandteile des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ..... 21**
**10 Zusammenfassende Erklärung ..... 22**

## Anhang

**Gebietsbriefe**

# 1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

## 1.1 Anlass der Planänderung

Die Ansiedlung und Einweihung des „Prüf- und Technologiezentrums“ in Immendingen wirkt als Magnet für Gewerbebetriebe, die sich in der Gemeinde ansiedeln wollen. Dies betrifft nicht nur Betriebe aus der Automobilbranche, sondern auch, durch die Nähe zu Tuttlingen, beispielsweise die Medizintechnik-Branche. Hierdurch entsteht ein enormer Druck auf die Gemeinde Immendingen und den Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen als Träger der Flächennutzungsplanung, adäquate Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Das vorliegende Verfahren startete als punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“, da diese geplante Erweiterung derzeit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Es ist geplant für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Während des Verfahrens, nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, hat sich die Notwendigkeit ergeben, eine Teilfortschreibung Gewerbe durchzuführen, da einige der Bestandsflächen, die im Flächennutzungsplan enthalten sind, aufgrund von tatsächlichen oder rechtlichen Hindernissen nicht entwickelt werden können. Demzufolge werden alle notwendigen Anpassungen und Flächenherausnahmen, die die Gemeinde Immendingen betreffen, in das vorliegende Änderungsverfahren aufgenommen. Die Flächenneudarstellung im Bereich Donau-Hegau II wurde außerdem um nahezu die Hälfte verkleinert.

## 1.2 Rechtsgrundlage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) durchgeführt.

Aufgabe eines Flächennutzungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zu berücksichtigen sind dabei die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Unter anderem sind auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Zuge der Abwägung nach Möglichkeit zu mindern und auszugleichen.

Das BauGB sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet nach § 2a S. 3 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung.

# 2 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auf kommunaler Ebene die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen.

Diese Raumordnungspläne sind der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 2002 und der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.

## 2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

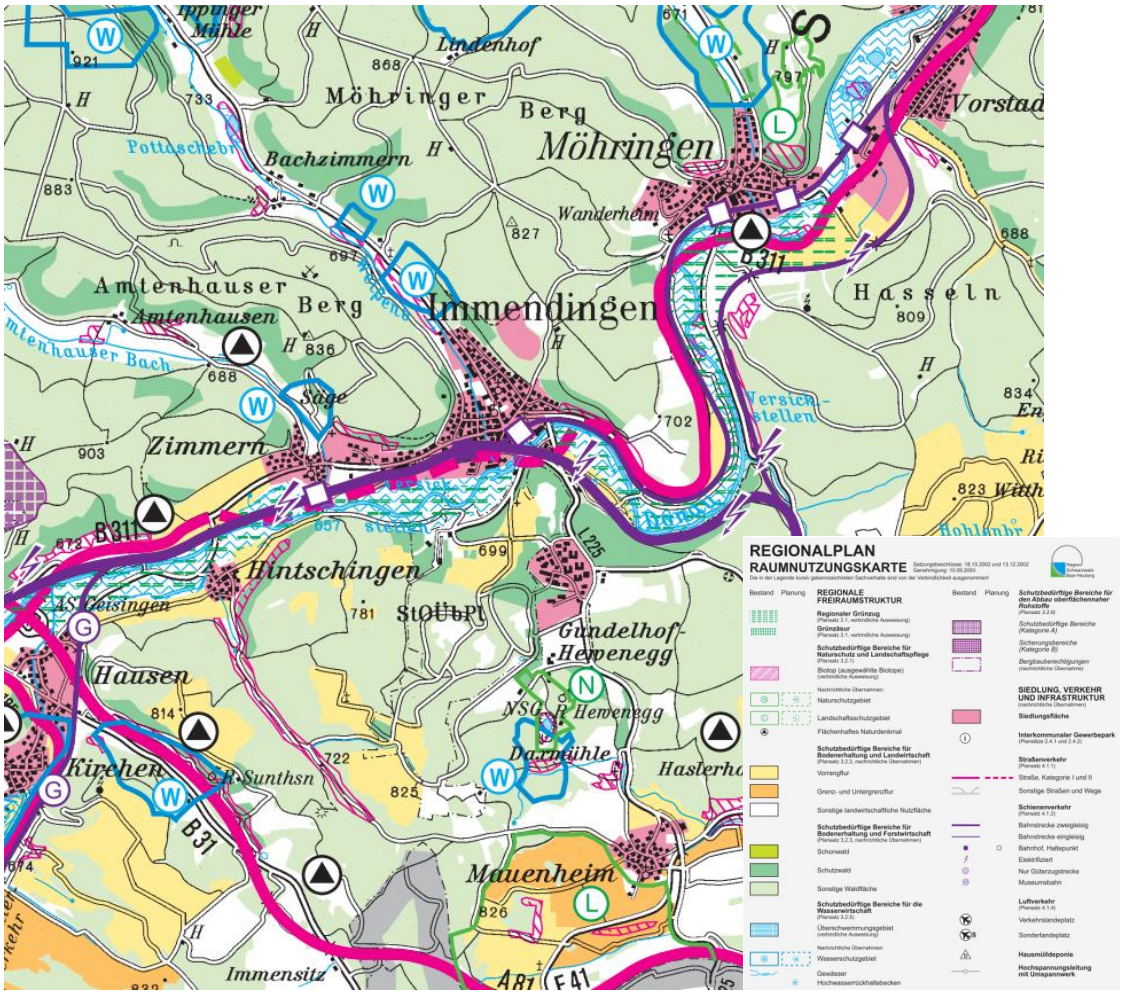
Die Gemeinde Immendingen liegt im Regierungsbezirk Freiburg und gehört zum Landkreis Tuttlingen. Immendingen liegt im Bereich der landesplanerischen Entwicklungsachsen „Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen – Tuttlingen (– Meßkirch)“ und „Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen – Tuttlingen – (Singen [Hohentwiel])“ im ländlichen Raum im engeren Sinne.

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

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

## 2.2 Regionalplan

Im Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg, genehmigt am 10.09.2003, hat die Gemeinde Immendingen zusammen mit der Stadt Geisingen die Funktion eines Doppelzentrums und Siedlungsbereichs. Immendingen selbst wird als Unterzentrum ausgewiesen.

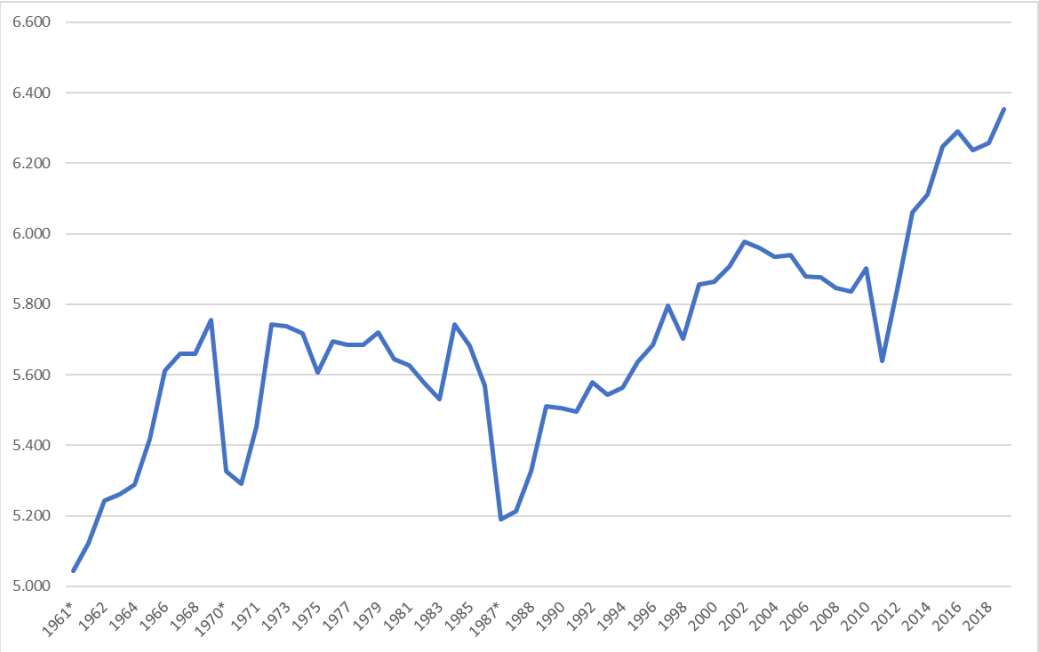



*Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, genehmigt am 10.09.2003.*

# 3 Statistiken

Die Gemeinde Immendingen unterliegt nicht erst seit der Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums einem immensen städtebaulichen Wandel. Durch die sehr gut ausgebaute Infrastruktur, die räumliche Nähe zur Autobahn und der Kreisstadt Tuttlingen sowie den landschaftlichen Vorzügen der Region besitzt die Gemeinde eine Reihe von Standortvorteilen die sich auch in den statistischen Zahlen widerspiegeln.

Seit den 1990er Jahren zeigt der Trend der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Immendingen stetig nach oben. Vor allem in den letzten Jahren erfuhr die Gemeinde einen bedeutenden Anstieg der Einwohnerzahlen von ca. 5.847 im Jahr 2008 auf 6.353 im Jahr 2019. Die Vorausrechnung des statistischen Landesamtes sah für das Jahr 2021 eine Einwohnerzahl von 6.344 in der Hauptvariante und 6.332 in der Nebenvariante vor. Die gemeindeeigene Statistik mit Stichtag 31.12.2020, ermittelte sogar eine Einwohnerzahl von 6.505 (+161 Einwohner gegenüber den Werten des Statistischen Landesamtes). Für das Jahr 2035 wird ein Wert von 6.451 prognostiziert. Legt man die Zahlen der Gemeinde dem prognostizierten Wachstum des Landesamtes zugrunde, könnte eine Einwohnerzahl von 6.612 erreicht werden.

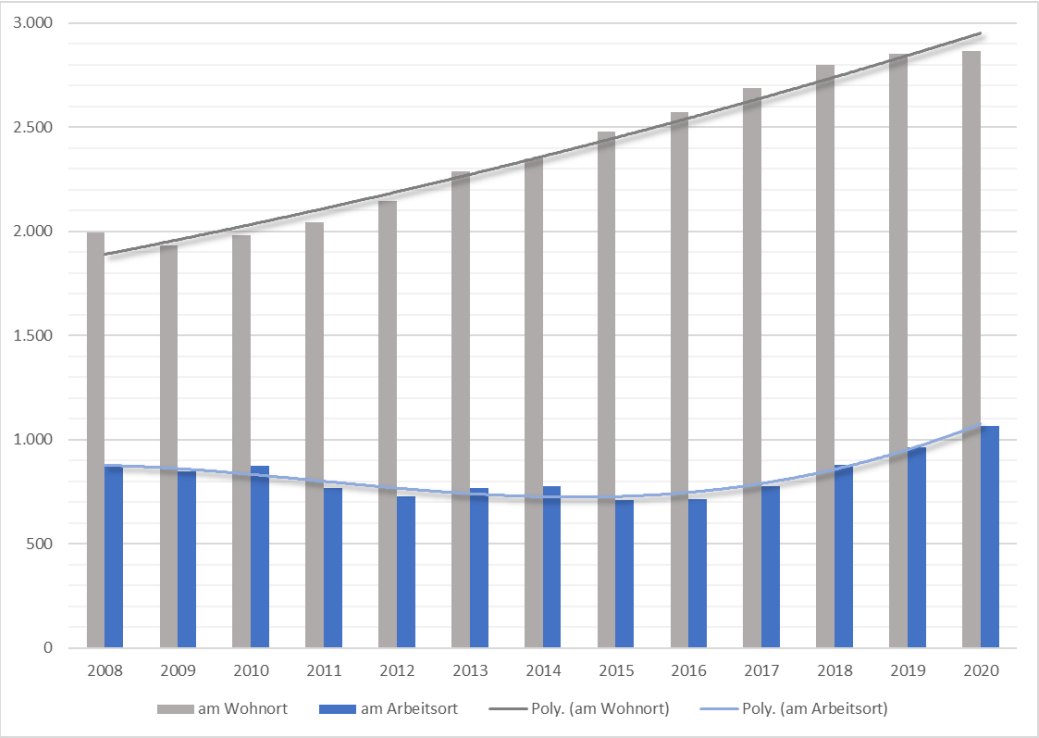



*Einwohnerzahl der Gemeinde Immendingen seit 1961. * 1961, 1970, 1987 = Volkszählungsergebnisse. Datenquelle: Feststellung des Gebietsstandes, Bevölkerungsfortschreibung, Volkszählungen, Zensus.*

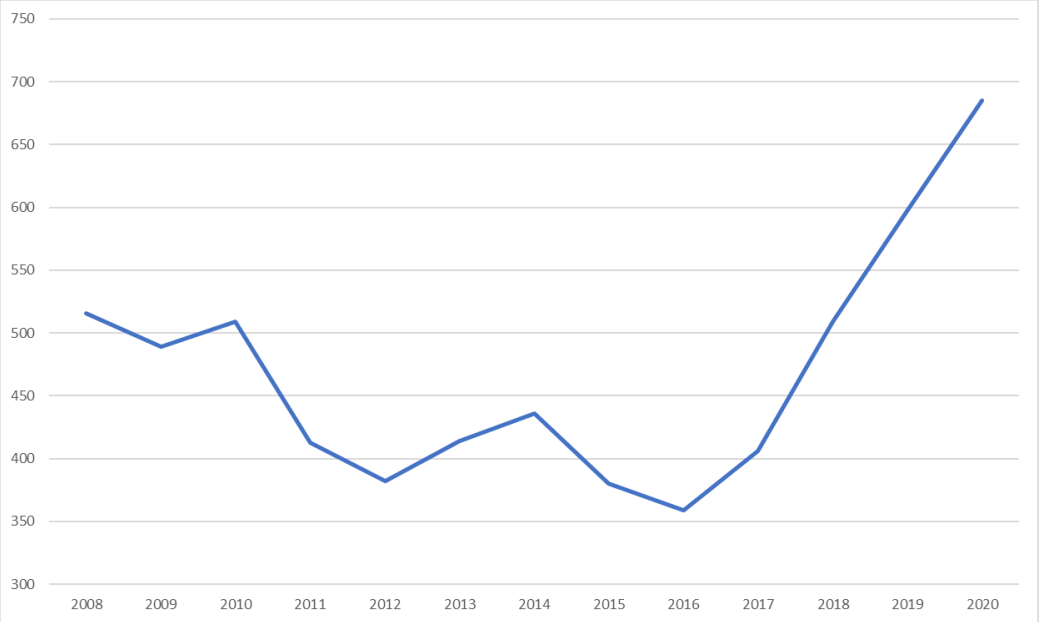
Die Zahlen der Einwohnerentwicklung spiegeln sich auch in den Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wider. Seit dem Jahr 2008 findet ein nahezu linearer Anstieg der Beschäftigenzahlen am Wohnort Immendingen statt. Insgesamt stiegen die Zahlen im Vergleich zum Jahr 2008 von 1.993 Beschäftigten am Wohnort um + 875 auf 2.868 im Jahr 2020. Die Realisierung des Prüf- und Technologiezentrums fördert die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Immendingen und bewirkt die Ansiedlung weiterer Unternehmen mit erhöhtem Arbeitsplatzangebot.

Dies lässt sich auch aus den Zahlen des statistischen Landesamtes entnehmen. Die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort steigen seit 2014, nach einem Abschwung bis 2012 (729 Beschäftigte), kontinuierlich von 776 auf 1.067 an. Die Zahlen belegen somit, dass die Gemeinde Immendingen sowohl ein hoch attraktiver Wohn- als auch Arbeitsstandort ist.

Auch die Zahlen der Berufseinpendler stützen diese These. Seit 2015 hat nahezu eine Verdopplung der Berufseinpendler stattgefunden. Laut den Ergebnissen des Statistischen Landesamtes stiegen die Zahlen von 380 im Jahr 2015 auf 685 im Jahr 2020.




*Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und am Arbeitsort ab 2008 (Stichtag: 30. Juni. Ab 2016: vorläufige Zahlen). Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Datenquelle Bundesagentur für Arbeit.*



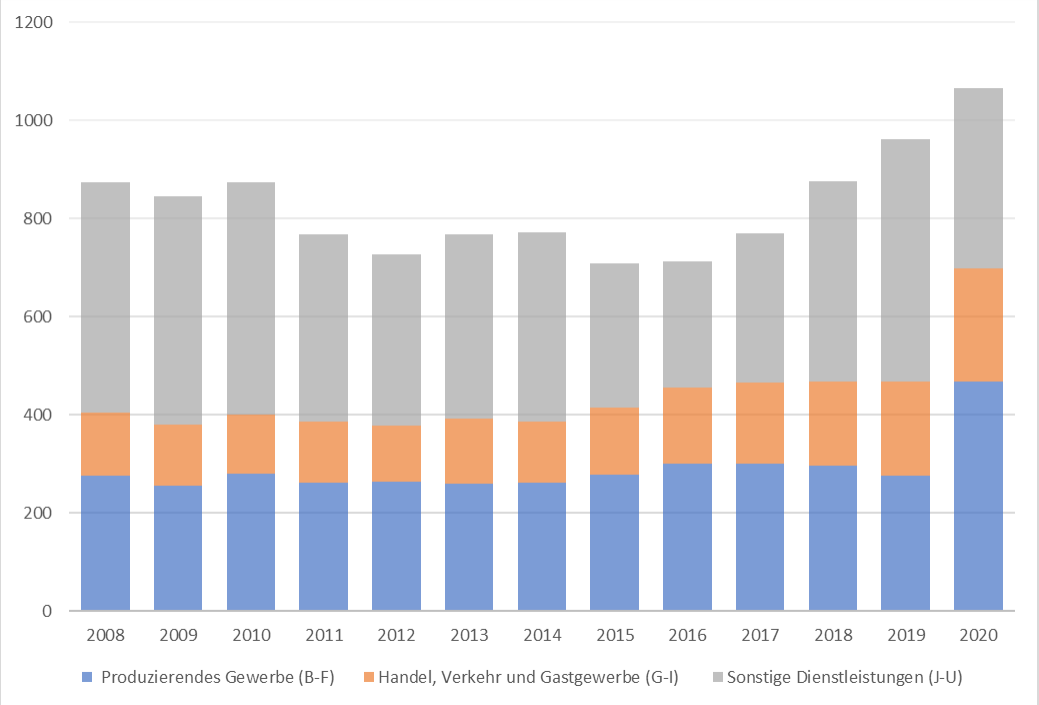

*Berufseinpendler ab 2008. Stichtag: 30. Juni. Ab 2016: Vorläufige Zahlen. Regional nicht zuordenbare Fälle sind in den Pendlerangaben nicht enthalten. Wegen Revisionen wurden die Daten von der Bundesagentur für Arbeit (BA) überarbeitet.1. Revision: Berichtsjahr 1999 bis 2010, 2. Revision: ab Berichtsjahr 2011. Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit (BA).*

Entgegen den aktuellen Entwicklungen des Strukturwandels, bei dem vor allem der tertiäre Sektor (Dienstleistungsbereich) Zugewinne verbuchen kann, wuchs in der Gemeinde Immendingen vor allem der Anteil des produzierenden Gewerbes.

Gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) werden folgende Wirtschaftsbereiche untergliedert:

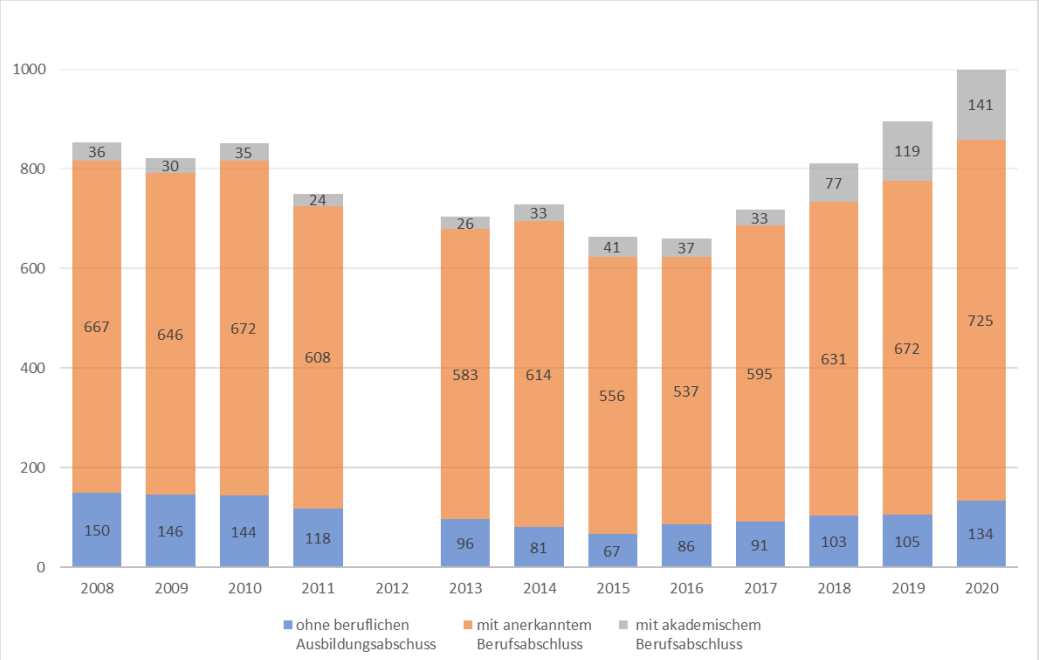
- **Abschnitt A**: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (wird in der nachfolgenden Graphik nicht dargestellt),
- **Abschnitt B**: Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden,
- **Abschnitt C**: Verarbeitendes Gewerbe,
- **Abschnitt D**: Energieversorgung,
- **Abschnitt E**: Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen,
- **Abschnitt F**: Baugewerbe,
- **Abschnitt G**: Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen,
- **Abschnitt H**: Verkehr und Lagerei,
- **Abschnitt I**: Gastgewerbe,
- **Abschnitt J**: Information und Kommunikation,
- **Abschnitt K**: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen,
- **Abschnitt L**: Grundstücks- und Wohnungswesen,
- **Abschnitt M**: Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen,
- **Abschnitt N**: Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen,
- **Abschnitt O**: Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung,
- **Abschnitt P**: Erziehung und Unterricht,
- **Abschnitt Q**: Gesundheits- und Sozialwesen,
- **Abschnitt R**: Kunst, Unterhaltung und Erholung,
- **Abschnitt S**: Erbringung von sonstigen Dienstleistungen,
- **Abschnitt T**: Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt,
- **Abschnitt U**: Exterritoriale Organisationen und Körperschaften.

Der Anteil des produzierenden Gewerbes (Abschnitt B bis F) erfuhr von 2019 auf 2020 einen signifikanten Sprung von 28,7 % auf 43,9 %. Entsprechende Einbußen (von 51,2 % auf 34,4 %) musste der Dienstleistungsbereich (Abschnitt J bis U) hinnehmen. Der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Abschnitte G bis I) stieg in den Jahren 2008 bis 2016 von 14,7 % auf 21,6 % und pendelt sich seitdem um diesen Wert herum ein.




*Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort ab 2008 nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (Stichtag: 30. Juni. Ab 2016: vorläufige Zahlen). Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Datenquelle Bundesagentur für Arbeit.*

Die Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums und die Entwicklung der Gemeinde Immendingen als gewerblicher Zukunftsstandort spiegelt sich auch in den Zahlen der Qualifikation der Beschäftigten wieder. Vor allem die Zahl er hochqualifizierten Beschäftigen mit akademischen Berufsabschluss, erfuhr nach dem Tiefstand im Jahr 2011 mit 24 Beschäftigen einen nie dagewesenen Aufschwung auf 141, bis in das Jahr 2020.




*Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort seit 2008 nach Berufsabschluss (Stichtag: 30. Juni. Ab 2016: vorläufige Zahlen). Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Datenquelle Bundesagentur für Arbeit. Aufgrund der Umstellung von Erhebungsinhalten durch die BA ist ein Nachweis für das Jahr 2012 nicht möglich.*

# 4 Gewerbeflächenbedarf

## 4.1 Änderungen / Herausnahmen

Der Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen plant mittel- bis langfristig die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Da der Druck auf die Gemeinde Immendingen hinsichtlich der Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen dermaßen hoch ist und die Fertigstellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zeitlich nicht abgewartet werden kann, soll die Fortschreibung „Gewerbe“ für die Gemeinde Immendingen vorgezogen werden.

Derzeit befinden sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Flächen, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sind. Hierzu zählt zum Beispiel die Lage im Hochwassergebiet, der Standort der Fläche in einer Gemengelage oder die Größe bzw. der Zuschnitt der Fläche. Auf die Gebietsbriefe im Anhang dieser Begründung und den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

**Gemischte Bauflächen (M)**

| *Ortsteil* | *Änderung (Ä) / Herausnahme (H)* | | *Akt. Darst.* | *geplante Nutzung* | *Flächengröße* | *Herausnahme / Änderung* | *Restfläche* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Kernort* | *H* | *IMM.H.M.1* | *M* | *Wald* | *0,8 ha* | *0,8 ha* | *-* |
| *Zimmern* | *Ä* | *ZIM.Ä.M.1* | *M* | *W* | *2,8 ha* | *2,8 ha* | *-* |
| **Summe** | | | | | | ***3,6 ha*** | *-* |

**Gewerbliche Bauflächen (G)**

| *Ortsteil* | *Änderung (Ä) / Herausnahme (H)* | | *Akt. Darst.* | *geplante Nutzung* | *Flächengröße* | *Änderung / Herausnahme* | *Restfläche* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Kernort* | *H* | *IMM.H.G.1* | *G* | *Grünfl.* | *1,5 ha* | *0,7 ha* | *0,8 ha* |
| | *H* | *IMM.H.G.2* | *G* | *Landw.* | *5,3 ha* | *3,0 ha* | *2,3 ha* |
| *Zimmern* | *H* | *ZIM.H.G.1* | *G* | *Landw.* | *3,3 ha* | *3,3 ha* | *-* |
| **Summe** | | | | | | ***7,0 ha*** | *3,1 ha* |

$$\frac{\boldsymbol{Herausnahme\ M}}{\mathbf{2}} + \boldsymbol{Herausnahme\ M} = \boldsymbol{entfallende\ Fläche}$$

$$\frac{3{,}6\ ha}{2} + 7{,}0\ ha = \mathbf{8{,}8\ ha}$$

Aufgrund der vorgenannten Änderungen / Herausnahmen stehen der Gemeinde Immendingen **1,8 ha Gewerbeflächenanteil** an gemischter Baufläche und **7,0 ha Gewerbefläche**, nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Dieses Gewerbeflächendefizit soll durch die Flächenneuausweisung am Standort „Donau-Hegau II“ ausgeglichen werden, um die erläuterten Ziele der Planung zu verfolgen. Diese Flächen werden somit im nachfolgenden Gewerbeflächenbedarfsnachweis nicht als Reserveflächen aufgeführt.

## 4.2 Gewerbeflächenbedarfsnachweis

Der nachfolgende Gewerbeflächenbedarfsnachweis wird entsprechend der *Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB* des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 geführt.

Da demzufolge *„ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist, muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein“.*

### 4.2.1 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

#### 4.2.1.1 Bestehende Flächen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen stellt in seinem aktuellen Stand folgende Bauflächen (bebaute und nicht bebaute Flächen) dar. Hierin sind die im Kapitel 4.1 aufgeführten Herausnahmen / Änderungen in ihrem Bestand enthalten.

| **gemischte Bauflächen ( M )** | |
|---|---|
| *Immendingen (Kernort)* | *20,0 ha* |
| *Hattingen* | *18,5 ha* |
| *Hintschingen* | *5,8 ha* |
| *Ippingen* | *17,3 ha* |
| *Mauenheim* | *11,4 ha* |
| *Zimmern* | *12,3 ha* |
| **Summe** | **ca. 85,4 ha** |
| **gewerbliche Bauflächen ( G )** | |
| *Immendingen (Kernort)* | *46,6 ha* |
| *Hattingen* | *2,4 ha* |
| *Hintschingen* | *-* |
| *Ippingen* | *0,5 ha* |
| *Mauenheim* | *-* |
| *Zimmern* | *4,6 ha* |
| **Summe** | **ca. 54,1 ha** |

#### 4.2.1.2 Nicht bebaute Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen

*„Nicht bebaute Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebaute und nicht genutzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Entwicklungspotentiale für gewerbliche Flächennutzung und Strategien zu deren Mobilisierung“* sind darzulegen.

| | | |
|---|---|---|
| | **gemischte Bauflächen ( M )** | |
| *Immendingen (Kernort)* | *IMM.R.M.1* | *0,8 ha* |
| *Hattingen* | *HAT.R.M.1* | *2,1 ha* |
| *Hintschingen* | *-* | *-* |
| *Ippingen* | *IPP.R.M.1* | *0,3 ha* |
| | *IPP.R.M.2* | *0,4 ha* |
| | *IPP.R.M.3* | *1,1 ha* |
| *Mauenheim* | *MAU.R.M.1* | *0,3 ha* |
| **Summe** | | ***ca. 5,0 ha*** |
| | **gewerbliche Bauflächen ( G )** | |
| *Immendingen (Kernort)* | *IMM.R.G.1* | *0,8 ha* |
| | *IMM.R.G.2* | *2,3 ha* |
| *Hattingen* | *-* | *-* |
| *Hintschingen* | *-* | *-* |
| *Ippingen* | *-* | *-* |
| *Mauenheim* | *-* | *-* |
| *Zimmern* | *-* | *-* |
| ***Summe*** | | ***ca. 3,1 ha*** |

Als Reserveflächen werden diejenigen Flächen betrachtet, die langfristig einer gemischt genutzten bzw. gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehen. In die Gesamtbilanz der Reserveflächen werden die gewerblichen Bauflächen (G) zu 100 % angerechnet, die gemischten Bauflächen (M) aufgrund des geforderten Mischungsverhältnisses mit Wohnnutzung zu 50 % (die übrigen 50 % fließen in den Wohnbauflächenbedarfsnachweis ein).

$$\frac{Summe\ M}{2} + Summe\ G = \boldsymbol{Reserveflächen}$$

$$\frac{5{,}0\ ha}{2} + 3{,}1\ ha = \boldsymbol{ca.\ 5{,}6\ ha}$$

#### 4.2.1.3 Andere Bestandsgebiete

*„Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung“ sind aufzuzeigen.*

Andere Bestandsgebiete mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen sind in der Gemeinde Immendingen nicht vorhanden.

#### 4.2.1.4 Interkommunale Gewerbegebiete

*Die Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten ist darzulegen und in die Flächenbilanz einzustellen.*

Die Gemeinde Immendingen ist nicht an interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt.

#### 4.2.1.5 Regionalplanung

*„Regionalplanerische Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden“, sind zu berücksichtigen.*

Siehe hierzu Ziffer 2 dieser Begründung.

#### 4.2.1.6 Entwicklungseignung

*„Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden“.*

Siehe hierzu Gebietsbriefe im Anhang.

### 4.2.2 Zu berücksichtigende Flächenbedarfe

#### 4.2.2.1 Interner Bedarf

*„Der Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen ortsansässiger Unternehmen ist darzustellen und zu begründen.“*

Die nachfolgend aufgeführten Flächenbedarfe entsprechen den Anfragen der örtlichen Gewerbebetriebe seit dem Jahr 2015.

| *Nr* | *Branche* | *Dringlichkeit* | *Bedarf durch Erweiterung* | *Bedarf durch Verlagerung und Erweiterung* |
|---|---|---|---|---|
| *1* | *Medizintechnik* | *Kurzfristig (0-2 Jahre)* | *1,5 ha* | *-* |
| *2* | *Brennstoffe* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *1,0 ha* | *-* |
| *3* | *Einzelhandel* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *0,2 ha* | *-* |
| *4* | *Automotiv* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *0,5 ha* | |
| *5* | *Werkzeugbau* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *-* | *0,5 ha* |
| *6* | *Metallverarbeitung* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *-* | *0,5 ha* |
| *7* | *Gerüstbau* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *-* | *0,1 ha* |
| ***Summe*** | | | ***ca. 4,3 ha*** | |

Die Firmen **Nr. 1** und **Nr. 4** befinden sich im Gewerbegebiet „Donau-Hegau I“. Aufgrund der Vollaufsiedlung des Gebietes kann der angemeldete Bedarf zur Erweiterung nur durch die städtebauliche Entwicklung des Gebietes „Donau-Hegau II“ gedeckt werden.

Die Firma **Nr. 5** (siehe Anlage) befindet sich derzeit im Ortskern Zimmerns auf einer Grundstücksfläche von ca. 0,1 ha. Aufgrund der beengten Lage ist eine

Erweiterung am Bestandsstandort nicht möglich, sodass eine Betriebsverlagerung notwendig wird. Nach einer erfolgten Verlagerung kann diese Fläche potentiell einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der besagten innerörtlichen Lage und der direkten Nachbarschaft zu Wohngebäuden kommt nur eine mischgebietstypische Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, in Betracht.

Firma **Nr. 6** (siehe Anlage) ist ein Familienunternehmen, das sich seit Anfang der 1990er Jahre im Norden des Kernortes Immendingen befindet. Die betreffenden Grundstücke der Firma befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unteres Tal“ – 3. Änderung, i.K.g. am 16.12.1988 an der Bachzimmerer Straße. Eine Weiterentwicklung des Standortes ist vor allem aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch. Zwar setzt der Bebauungsplan „Unteres Tal“ – 3. Änderung ein Gewerbegebiet „für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ fest, allerdings ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bachzimmerer Straße ein reines Wohngebiet (Bebauungsplanes „Mühlstädtle“ von 1983) bei der zukünftigen Entwicklung des Bereiches zu berücksichtigen. Eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche bei erfolgter Betriebsverlagerung ist an diesem Standort nur sehr eingeschränkt möglich.

Der Standort der Firma **Nr. 7** (siehe Anlage) befindet sich in innerörtlichen Lage Immendingens zwischen der Straße „Am Spritzenhaus“ und der Bahnlinie. Das Grundstück in einer Größe von ca. 550 m² ist vollständig bebaut und soll im Sinne der Innenentwicklung mit einer Wohnbaulichen Nutzung nachverdichtet werden. Der Standort befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu betrachten. Aufgrund der bestehenden Gemengelage ist eine reine gewerbliche Nachnutzung der Fläche nicht möglich und würde den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechen. Der Firma soll ein Ersatzstandort angeboten werden.

#### 4.2.2.2 Externer Bedarf

*„Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose.“*

Die nachfolgend aufgeführten Bedarfe entsprechen denen, die bei der Gemeinde Immendingen seit 2015 angemeldet wurden.

| *Nr* | *Branche* | *Dringlichkeit* | *Bedarf durch Neuansiedlung* |
|---|---|---|---|
| *1* | *Automotive* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *0,5 ha* |
| *2* | *Medizintechnik* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *0,1 ha* |
| *3* | *Automotive* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *0,5 ha* |
| *4* | *Logistik* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *1,0 ha* |
| *5* | *Logistik* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *1,5 ha* |
| *6* | *Automotive* | *Mittelfristig (2-5 Jahre)* | *1,0 ha* |
| *7* | *Logistik* | *Kurzfristig (0-2 Jahre)* | *0,5 ha* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| *8* | *Automotiv* | *Kurzfristig (0-2 Jahre)* | *0,3 ha* |
| *9* | *Handwerk* | *Kurzfristig (0-2 Jahre)* | *0,1 ha* |
| *10* | *Elektrotechnik* | *Kurzfristig (0-2 Jahre)* | *0,3 ha* |
| *11* | *Logistik* | *Kurzfristig (0-2 Jahre)* | *0,1 ha* |
| ***Summe*** | | | ***ca. 5,9 ha*** |

### 4.2.3 Gewerbeflächenentwicklung

Die Dynamik der Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Immendingen lässt sich gut anhand der Flächenabwicklungen der letzten Jahre darstellen.

Der Bebauungsplan für das Gebiet Donau-Hegau I wurde am 22.05.2015 rechtsverbindlich. Seitdem wurden innerhalb von nur fünf Jahren sämtliche gewerbliche Bauflächen an Gewerbetreibende veräußert. Wie die nachfolgende Tabelle darstellt, sind neue Baugebiete vor allem bei größeren Betrieben mit einem hohen Flächenbedarf gefragt. Seit der Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums zieht es vor allem Betriebe aus dem Automobilbranche, wie Zulieferbetriebe, Kooperationsfirmen etc. an. Dieser Trend wird sich aller Voraussicht nach bei einer Flächenneuausweisung Donau-Hegau II fortsetzen.

Im Sinne der Innenentwicklung wurden kleinere Bedarfsflächen an den zentralgelegenen Standorten (Freizeitzentrum II / ImPuls) untergebracht.

| *Nr* | *Branche* | *Veräußerte Fläche* | *Standort* |
|---|---|---|---|
| *1* | *Handwerk* | *1,0 ha* | *Donau-Hegau I* |
| *2* | *Automotiv* | *2,0 ha* | *Donau-Hegau I* |
| *3* | *Handwerk* | *0,3 ha* | *Mauenheim* |
| *4* | *Softwareentwicklung* | *0,1 ha* | *Freizeitzentrum II* |
| *5* | *Automotiv* | *2,6 ha* | *Donau-Hegau I* |
| *6* | *Medizintechnik* | *1,2 ha* | *Donau-Hegau I* |
| *7* | *Automotiv* | *1,6 ha* | *Donau-Hegau I* |
| *8* | *Automotiv* | *1,0 ha* | *Donau-Hegau I* |
| *9* | *Maschinenbau* | *0,5 ha* | *Freizeitzentrum II* |
| *10* | *Hotellerie* | *0,5 ha* | *Freizeitzentrum II* |
| *11* | *Vertrieb / Handwerk* | *0,1 ha* | *ImPuls* |
| *12* | *Entsorgung* | *0,6 ha* | *ImPuls* |
| *13* | *Baustofffachhandel* | *0,5 ha* | *ImPuls* |
| *14* | *Metallverarbeitung* | *0,1 ha* | *ImPuls* |
| ***Summe*** | | ***ca. 11,6 ha*** | |

## 4.3 Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse

In Anbetracht der vorangegangenen Ausführungen lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

- ⇨ Es **entfallen** durch Nutzungsänderung oder Herausnahmen dauerhaft **8,8 ha** Gewerbeflächen.

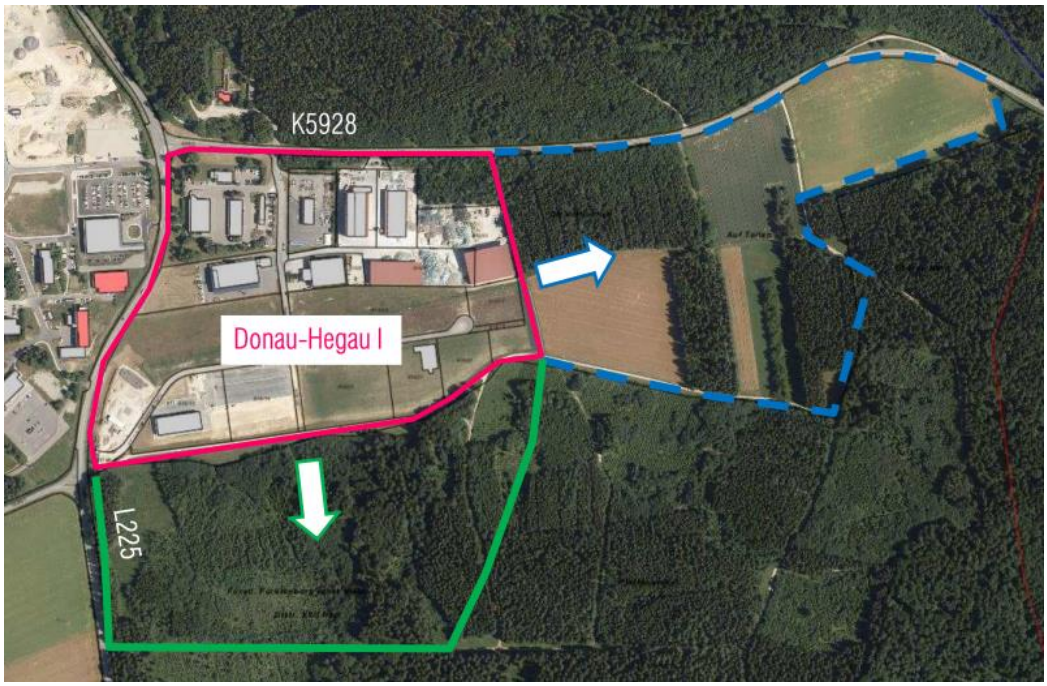
- ⇨ In der Gemeinde bestehen derzeit **Reserveflächen** in einer Größe von **5,6 ha**.
- ⇨ Es besteht ein **interner Bedarf** von **4,3 ha**, der nur durch Flächenneuausweisung gestillt werden kann.
- ⇨ Bei der Gemeinde wurde ein **externer Bedarf** von **5,9 ha** angemeldet.
- ⇨ Durch die Nutzungsänderungen-/herausnahmen und den angemeldeten Bedarfen steht die Gemeinde einem **Flächendefizit** von **13,4 ha** gegenüber.
- ⇨ Durch die Flächenneuausweisung im Gebiet „Donau-Hegau II“ in einer Größe von 12,9 ha, **unterschreitet** die Gemeinde Immendingen das ermittelte **Defizit von 13,4 ha**.

# 5 Alternativflächen

Das Ziel der Gemeinde Immendingen ist es Gewerbeflächen ausschließlich im Anschlussbereich an das bestehende Gebiet Donau-Hegau I neu auszuweisen. Dieser Standort hat sich mittlerweile bewährt, die Erschließungsstruktur ist so ausgebaut, dass der zukünftige Verkehr aufgenommen werden kann. Mit der geplanten Ortsumfahrung Immendingens südlich der Donau, kann der Verkehr so direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden, ohne durch das Zentrum der Gemeinde zu führen. Des Weiteren bestehen vor allem standortgebundene Gewerbeflächenanfragen, die die räumliche Nähe zum Prüf- und Technologiezentrum suchen. Folgerichtig wurden Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich Donau-Hegau I geprüft.

Nach Norden (Kreisstraße K5928) und Westen (Landesstraße L225) begrenzen jeweils Straßenzüge mögliche Flächenlayouts, sodass städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten lediglich in Richtung Osten und Süden bestehen.

In östlicher Richtung bestehen zum großen Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 10 ha). Aufgrund des sehr hohen Bewaldungsanteils der Gemeinde von ca. 60 %, gibt es nur einen geringen Teil an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen. Diese sollen somit auch langfristig der Landwirtschaft zu Verfügung stehen. Außerdem würde der im Osten verlaufende Wildwegekorridor stark beeinträchtigt werden, was gegen eine Flächenentwicklung in Richtung Osten spricht. Auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht der Baader Konzept GmbH, Immendingen / Gunzenhausen, 09.03.2022, wird verwiesen.



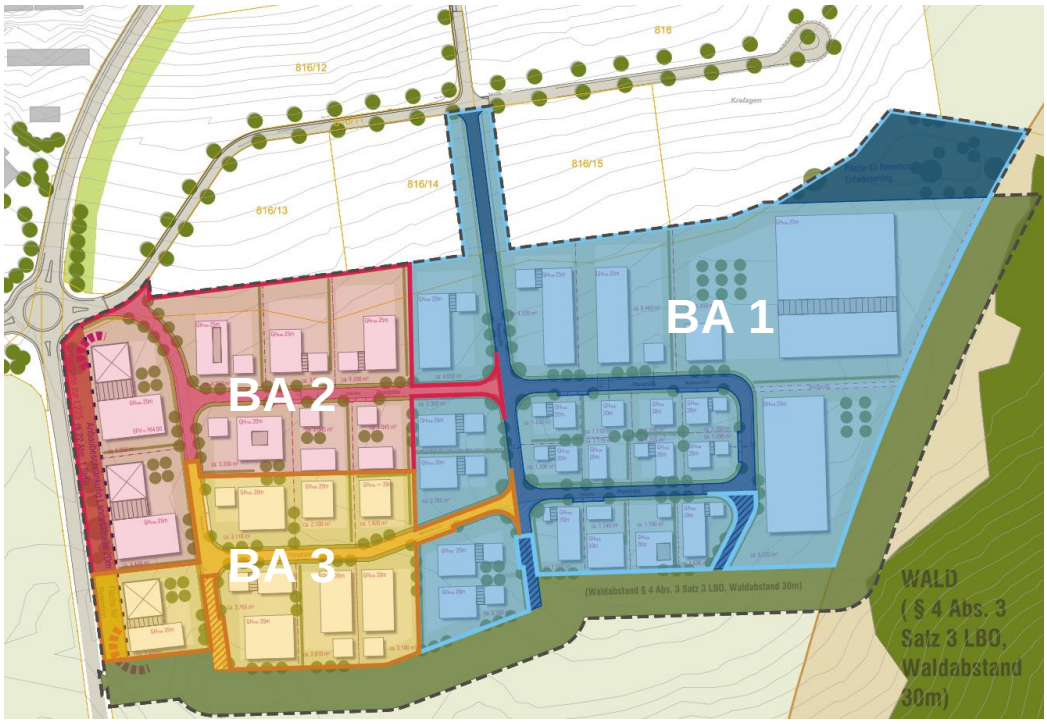

*Alternative Richtungsentwicklungen Gewerbegebiet Donau-Hegau II. Eigene Darstellung auf Grundlage Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/473 Landratsamt Tuttlingen Stabsstelle GIS ©*

Aufgrund der vorgenannten Tatsachen und der hohen Standortgebundenheit der Gewerbeflächenanfragen der letzten Jahre sowie der angefragten Flächengrößen, ist eine Entwicklung in südlicher Richtung des Bestandsgebietes Donau-Hegau I alternativlos.

In Anbetracht der ermittelten Flächenreserven, der Flächennachfragen sowie der Gewerbeflächenentwicklung der letzten Jahre ist eine Flächenneuausweisung in einer Größe von ca. 12,9 ha angemessen und begründet. Entsprechend den Darstellungen im Kapitel 4 bleibt die Gemeinde unterhalb des ermittelten Flächenbedarfs.

# 6 Städtebauliches Konzept

Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH hat eine Gesamtkonzeption für das Gebiet erstellt. Das Gebiet weist Flächen zur gewerblichen Nutzung sowie zur industriellen Nutzung aus. Das Konzept sieht Grundstücke in einer Größe zwischen 1.000 m² bis 4.000 m² für kleinere sowie Flächen von 4.000 m² bis 21.000 m² für größere industriegebietstypische Betriebe vor. Eine flexible Handhabung der Grundstücksaufteilung und damit auch die Möglichkeit kleinere und größere Grundstücke bereitzustellen, wird grundsätzlich gewährleistet sein.




*Städtebauliches Konzept „Donau-Hegau II“ Bauabschnitte Stand 03.05.2021*

Die Grundidee der städtebaulichen Konzeption ist es, an das nördlich liegende Gebiet Donau-Hegau I anzuschließen und dieses weiterzuentwickeln. Die Planung soll in Bauabschnitten realisiert werden. Die Bauabschnitte sind in der Realisierung zeitlich unabhängig und sind auf Grund ihres Zuschnitts und der Größe als flexibel und marktfähig einzustufen. Das emissionsintensivere Industriegebiet wird im östlichen Teil in den Randbereichen vorgesehen, um mögliches Konfliktpotential zu schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen. Die übrigen Gebietsteile werden als Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die L225 soll eine Schauseite mit repräsentativen Gebäuden erhalten.

Die Haupterschließung des Gebiets soll über das bestehende Gewerbegebiet „Donau-Hegau“ erfolgen, sodass hier ein Anschluss im zentralen Bereich angedacht ist. Die innere Erschließung erfolgt in mehreren Ringabschnitten, die je nach Bedarf und Bauabschnitt angeschlossen und weitergeführt werden können. Ein direkter Anschluss an das überörtliche Straßennetz findet am Kreisverkehr L225 statt. Die Straßen werden als „Gewerbeboulevards“ mit Eingrünung in einer Breite von 7,0 m vorgesehen. Entlang der Straßen werden öffent-

liche Stellplätze und Wartebereiche für LKW vorgesehen, um den Verkehrsfluss innerhalb des Gebietes nicht einzuschränken. Flankiert werden die Straßenverkehrsflächen durch begleitende Wege, die die fußläufige Erschließung des Gebietes gewährleisten.

Die östlichen und südlichen Gebietsränder werden an Waldflächen angrenzen. Um den notwendigen Waldabstand einzuhalten, wird ein gestufter Waldtrauf hergestellt der einen natürlichen Übergang zu den Waldflächen herstellt. Die Anbauverbotszone entlang der L225 wird ebenfalls eingegrünt, um den Charakter als Schauseite zu verstärken.

Gleichzeitig dient diese sowie die Fläche im äußersten Nordosten, als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die Flächenneuausweisung „Donau-Hegau II“ dient vor allem der Ansiedlung von Betrieben, die im engen Zusammenhang mit dem Prüf- und Technologiezentrum stehen. Aufgrund der hohen Standortgebundenheit kommen für diese Nutzer Alternativflächen nicht in Betracht bzw. würde die mögliche Nutzung von Synergieeffekten verringern. Im Hinblick auf den Gewerbeflächenbedarfsnachweis ist somit davon auszugehen, dass in der Gemeinde Immendingen für diese spezifischen Nutzer keine Flächenreserven zur Verfügung stehen und eine Neuausweisung im Bereich des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ unumgänglich ist.

*Städtebauliches Konzept „Donau-Hegau II“, Stand 03.05.2021*

# 7 Wohnbauflächenbedarf

Für die Fläche ZIM.Ä.M.1 wird im vorliegenden Verfahren eine Nutzungsänderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche vorgenommen. Aufgrund dessen wird auch der Wohnbauflächenbedarf entsprechend dargelegt.

Auch dieser wird nach der *Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB* des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 geführt.

## 7.1 Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$\frac{Einwohnerzahl\ x\ Bevölkerungswachstum\ x\ Planungszeitraum}{100} = fiktiver\ Einwohnerzuwachs$$

$$\frac{6.505\ x\ 0{,}3\ x\ 5\ Jahre}{100} = \mathbf{98} = \boldsymbol{EZ1}$$

*Hinweis: Zur Einwohnerzahl wird für den Stichtag 31.12.2020 vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ein Wert von 6.319 angegeben. Diese Zahl liegt jedoch auf Grundlage der Daten, die der Gemeinde Immendingen vorliegen, weit höher (6.505 Einwohner) und wird zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses herangezogen.*

## 7.2 Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

$$prog.\,Einwohner\ Zieljahr - Einwohner\ Planaufstellung = EZ2$$

$$6.595 - 6.505 = \mathbf{90}\ \boldsymbol{EW}$$

*Hinweis: Bei der prognostizierten Einwohnerzahl wird die Differenz zwischen den Daten der Gemeinde und des Statistischen Landesamtes in der Hauptvariante für das Zieljahr berücksichtigt (Werte StaLa: 2020 – 6.319; 2027 (Zieljahr) – 6.409).*

## 7.3 Relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{Einwohnerzuwachs\ (EZ1 + EZ2)}{Bruttomindestwohndichtewert\ (EW/ha)} = rel.\,Wohnbauflächenbedarf$$

$$\frac{98 + 90}{60} = \mathbf{3{,}1}\ \boldsymbol{ha}$$

## 7.4 Ergebnis

Den Ausführungen des Wohnbauflächenbedarfsnachweises wird vorangestellt, dass es sich hier um eine Nutzungsänderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche handelt. Nicht betrachtet hingegen werden in der Gemeinde bestehende Wohnbauflächenpotentiale wie Baulücken und nicht entwickelte, aber im Flächennutzungsplan enthaltene Reserveflächen. Dieses vorgehen wird dadurch begründet, dass die Gemeinde Immendingen seit Jahren bestrebt ist, innerörtliches Entwicklungspotential zu aktivieren und konsequent zu nutzen (z. B. Gebiet Hinterwieden). Des Weiteren handelt es sich hierbei um eine bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche, die z. B. im Verfahren nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren entwickelt und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden könnte.

Aufgrund der notwendigen Mischung von gewerblichen Nutzungen zu Wohnnutzungen, im Verhältnis 50:50, werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Fläche ZIM.Ä.M.1 1,4 ha neue Wohnbaufläche geschaffen. Die vorangegangene Wohnbauflächenbedarfsermittlung legt unter Berücksichtigung der getroffenen Prämissen dar, dass auf der Grundlage der rein statistisch / mathematischen Betrachtung diese Nutzungsänderung begründet werden kann.

# 8 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. den Darstellungen im Flächennutzungsplan betroffen werden können.

Der Umweltbericht stellt gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar und wird dieser als Anlage beigefügt.

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichtes zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Immendingen „Gewerbe“ der Baader Konzept GmbH, Immendingen / Gunzenhausen, 09.03.2022 wird verwiesen.

# 9 Bestandteile des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens

- **Begründung mit Gebietsbriefen**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, vom 02.05.2022.
- **Zeichnerische Darstellung der Änderungen** in fünf Teilplänen 1 von 5 bis 5 von 5, vom 02.05.2022.
- **Umweltbericht,** Baader Konzept GmbH, Mannheim / Gunzenhausen, 09.03.2022.

- **Pläne zum Gewerbeflächenbedarfsnachweis**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, vom 02.05.2022 mit folgenden Plänen:

  - **I-IMM** | Reserveflächen und Änderungen im Kernort Immendingen,
  - **I-ZIM** | Reserveflächen und Änderungen im Kernort Immendingen Süd und Zimmern,
  - **I-HAT** | Reserveflächen und Änderungen in Hattingen,
  - **I-IPP |** Reserveflächen und Änderungen in Ippingen,
  - **I-MAU** | Reserveflächen und Änderungen in Mauenheim.

# 10 Zusammenfassende Erklärung

Folgt nach Beendigung des Verfahrens.

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen, den

Manuel Stärk

Bürgermeister der Gemeinde Immendingen und
Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen

**Anhang**

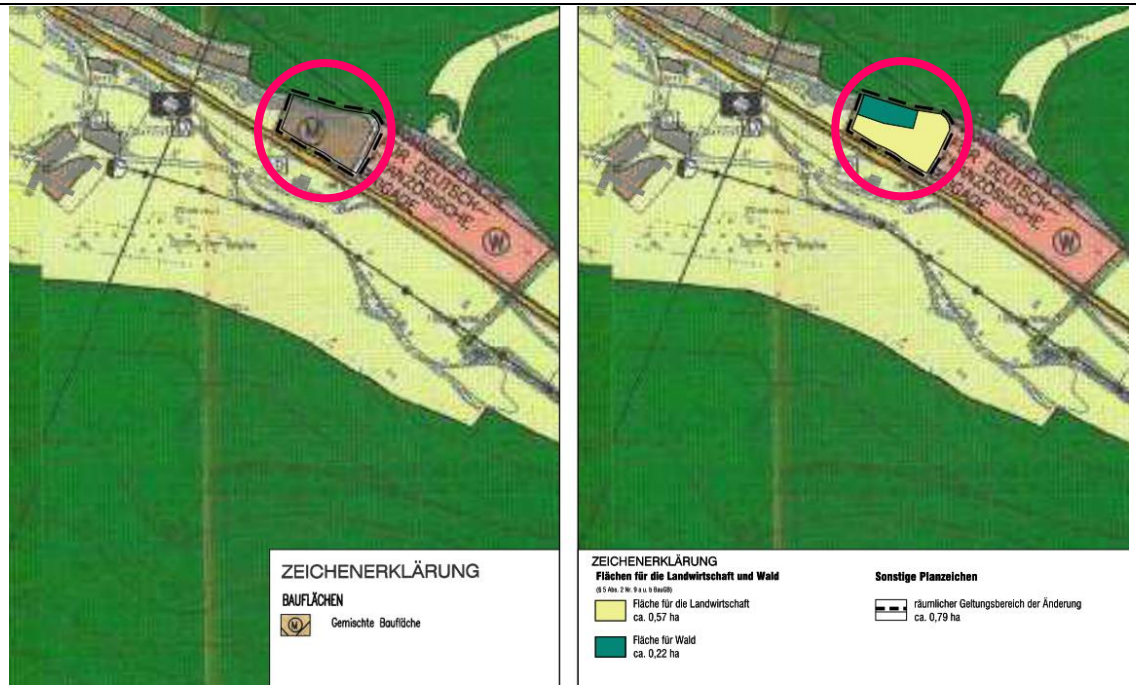
# Gebietsbriefe

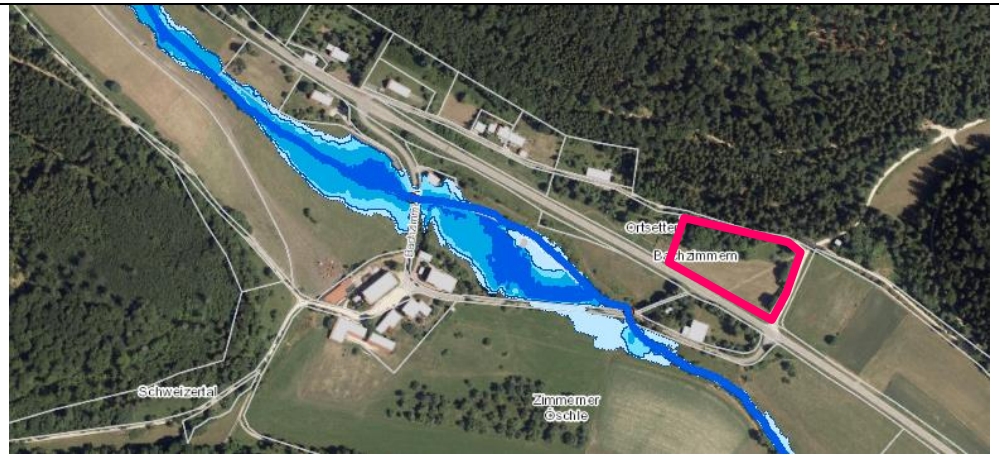
***Hinweis:*** *Die nachfolgenden Gebietsbriefe charakterisieren kurz die Flächen, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Gewerbe“ von gewerbliche Baufläche bzw. gemischte Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft/Wald oder Grünfläche geändert werden. Zur Fläche „Donau-Hegau II“ wurde kein Gebietsbrief angelegt, da es sich hierbei um eine Flächenneuausweisung handelt und das Bebauungsplanverfahren hierzu parallel in Aufstellung befindet. Auf die Begründung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Donau-Hegau II“ wird verwiesen.*

# Ortsteil Bachzimmern

## IMM.H.M.1 Gemischte Baufläche in Bachzimmern

| **Städtebau** | |
|---|---|
| **Lage** | <br>Landkreis Tuttlingen Stabstelle GIS, Abruf am 04.08.2020<br>Die Fläche **IMM.H.M.1** befindet sich im Ortsteil Bachzimmern östlich der K 5921 am Eingang zum Kälbertal. |

| | |
|---|---|
| **Bestehende Nutzung** | Landwirtschaftliche Nutzung als Wiesenfläche; nördlicher Teilbereich und entlang des südöstlichen Wirtschaftsweges baumbestanden. |
| **Aktuelle Darstellung (links) und künftige Darstellung (rechts) im FNP** |  |
| **Geplante Änderung** | Flächenherausnahme und Darstellung als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für Wald. |
| **Größe** | ca. 0,8 ha |
| **Topographie** | Von der K 5921nach Norden hin erst flach, dann steil ansteigend. Ca. 711 m ü. NN auf 724 m ü. NN. |
| **Verkehrliche Erschließung** | Die Fläche ist über einen Anschluss des landwirtschaftlichen Wegenetzes an die K 5921 erschlossen. |
| **Ver- und Entsorgung** | - |

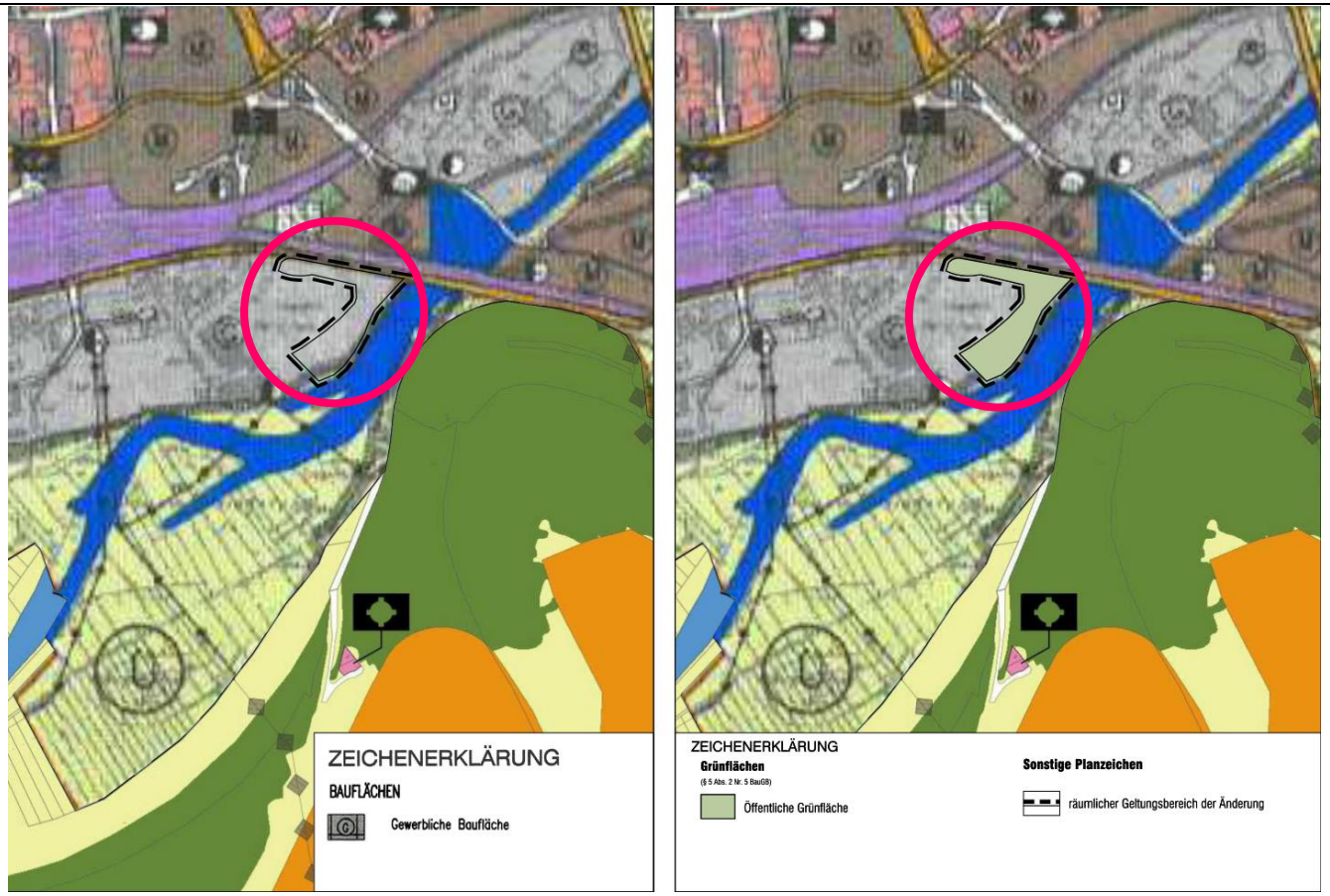
| **Zielvorgaben und Restriktionen** | |
|---|---|
| **Regionalplanung** | |
| | Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird die Fläche als „sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche“ (Plansatz 3.2.2, nachrichtliche Übernahmen) dargestellt. |
| **Hochwasserschutz** |  <br>LUBW, LGL, Abruf am 12.08.2020 |
| | Die Fläche IMM.H.M.1 gehört nicht zu den Überflutungsflächen der verschiedenen Hochwasserereignisse. |

| **Bewertung** |
| --- |
| Die Fläche **IMM.H.M.1** ist seit Jahrzehnten als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Seit jeher hat sich in diesem Bereich keine bauliche Entwicklung ergeben. Da auch für den kommenden Planungshorizont eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort unwahrscheinlich ist, soll die Fläche zukünftig gänzlich als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Fläche für Wald dargestellt werden. |

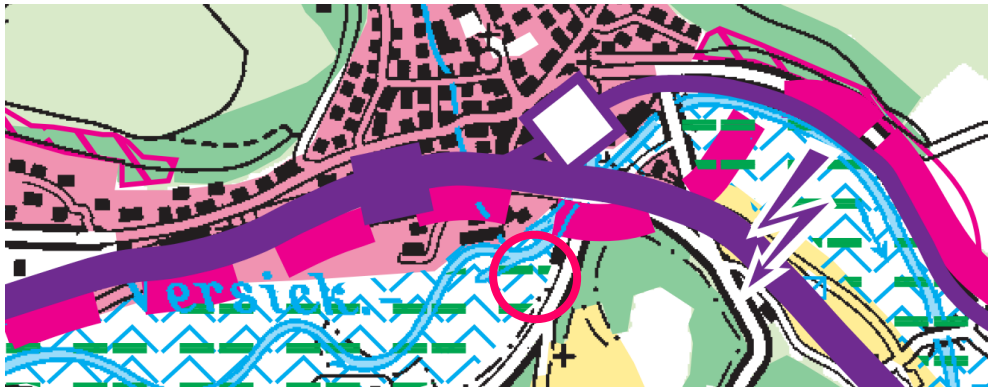
# Kernort Immendingen

## IMM.H.G.1 Donau-Uferpark

| **Städtebau** | |
|---|---|
| **Lage** | <br>Landkreis Tuttlingen Stabstelle GIS, Abruf am 04.08.2020 |
| | Die Fläche befindet sich im Kernort Immendingen im Gewerbegebiet „ImPuls“ zwischen Güterbahnhofstraße und Donau. |

| | |
|---|---|
| **Bestehende Nutzung** | Die Fläche wurde lange Zeit gewerblich genutzt und ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ob der Donau“ von Dezember 1989 / März 1991. Entsprechend den Planungen, den Uferbereich der Donau landschaftlich aufzuwerten und erlebbar zu machen, wurde eine qualitativ hochwertige Grünanlage angelegt. Langfristig steht diese Fläche somit für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung und wird entsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herausgenommen. |
| **Aktuelle Darstellung (links) und künftige Darstellung (rechts) im FNP** |  |
| **Geplante Änderung** | Nutzungsänderung von gewerblicher Baufläche nach öffentliche Grünfläche |
| **Größe** | ca. 0,7 ha |

| | |
|---|---|
| **Topographie** | - |
| **Verkehrliche Erschließung** | Die Fläche ist im Norden über die Güterbahnhofstraße erschlossen. |
| **Ver- und Entsorgung** | - |

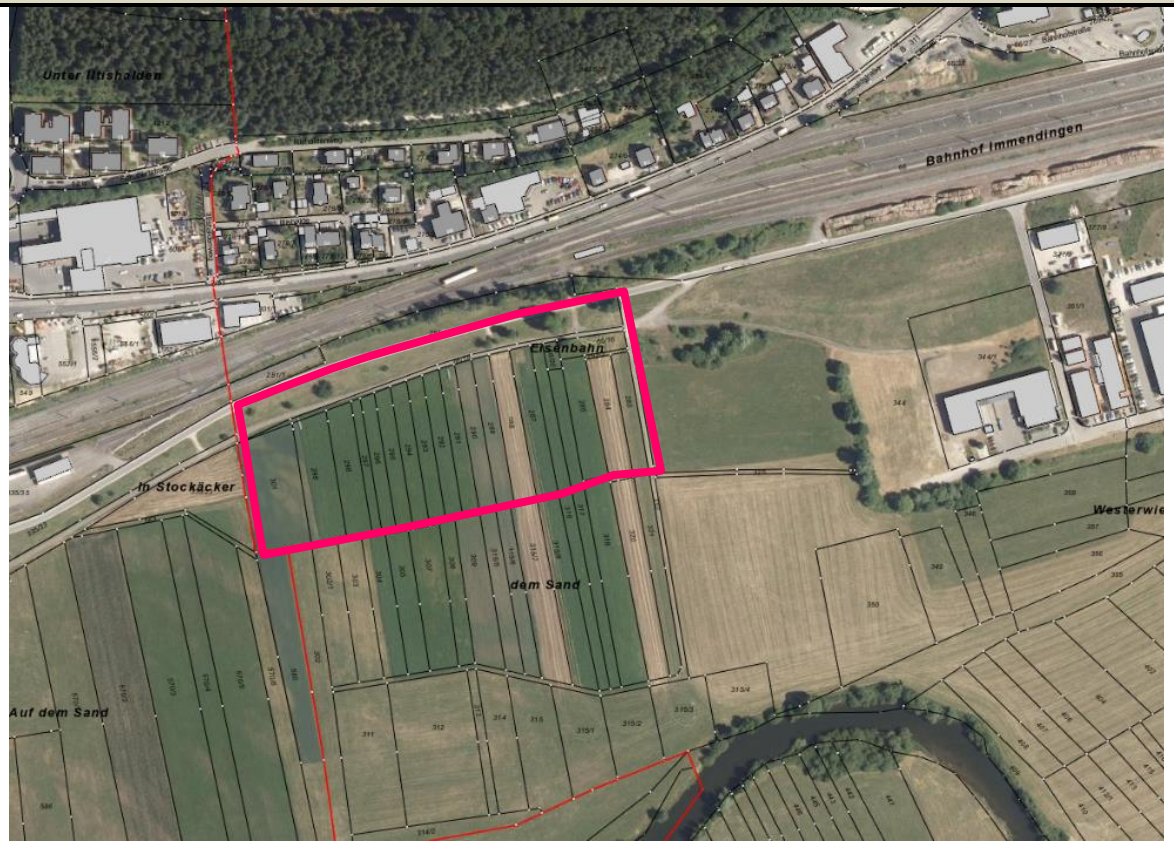
| **Zielvorgaben und Restriktionen** | |
|---|---|
| **Regionalplanung** |  |
| | Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird die Fläche als „Siedlungsfläche“ mit möglichem Trassenverlauf der Ortsumfahrung dargestellt. |
| **Hochwasserschutz** | LUBW, LGL, Abruf am 12.08.2020 |

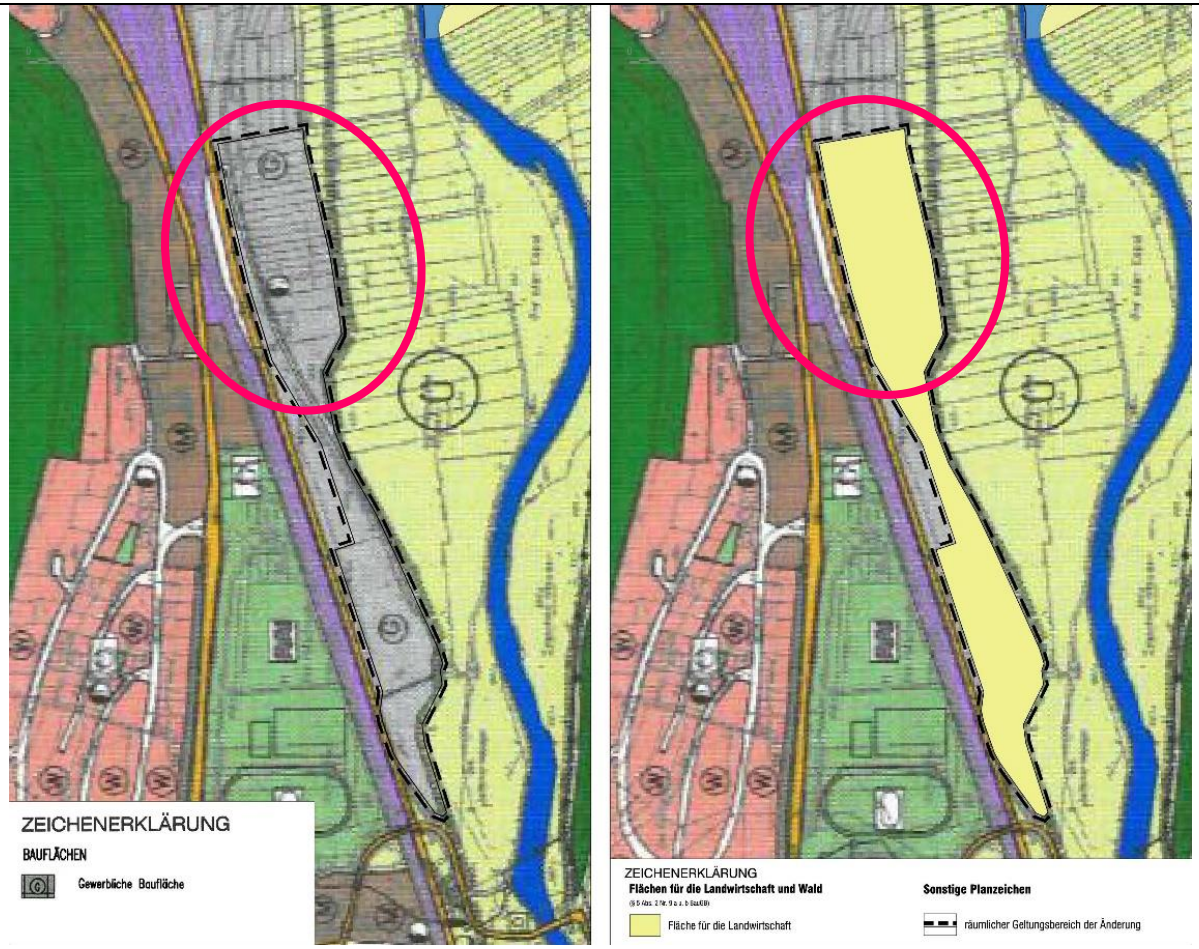
| | |
|---|---|
| | Die Uferbereiche der Fläche IMM.H.G.1 werden bereits bei einem 10-järlichem Hochwasser ($HQ_{10}$) überflutet. Bei einem extremen Hochwasserereignis ($HQ_{EXTREM}$) ist der südwestliche Teilbereich der Fläche betroffen. |

| **Bewertung** |
|---|
| Die Fläche **IMM.H.G.1** ist bisher als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf Grund der bestehenden Planungen für die landschaftliche Aufwertung des Uferbereichs als Donau-Uferpark soll die Fläche zukünftig als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. |

Kernort Immendingen

## IMM.H.G.2 Landwirtschaftliche Fläche südlich der Bahntrasse

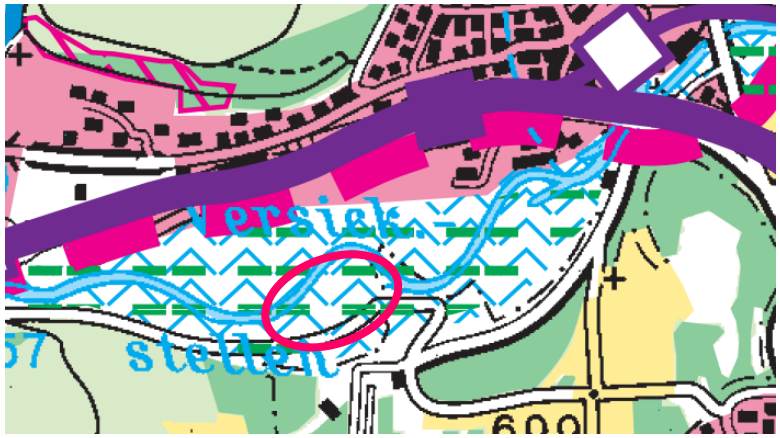
| **Städtebau** | |
|---|---|
| **Lage** |  <br>Landkreis Tuttlingen Stabstelle GIS, Abruf am 12.08.2020 |
| | Die Fläche befindet sich im Kernort Immendingen, südlich der Güterbahnhofstraße und angrenzend an das Gewerbegebiet „ImPuls“. Die Donau verläuft südlich der Fläche. |

| | |
|---|---|
| **Bestehende Nutzung** | Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. |
| **Aktuelle Darstellung (links) und künftige Darstellung (rechts) im FNP** |  |
| **Geplante Änderung** | Herausnahme gewerblicher Baufläche und Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. |
| **Größe** | ca. 3,0 ha |
| **Topographie** | - |

| | |
|---|---|
| **Verkehrliche Erschließung** | Die Fläche ist über einen Anschluss des landwirtschaftlichen Wegenetzes an die Güterbahnhofstraße erschlossen. |
| **Ver- und Entsorgung** | - |

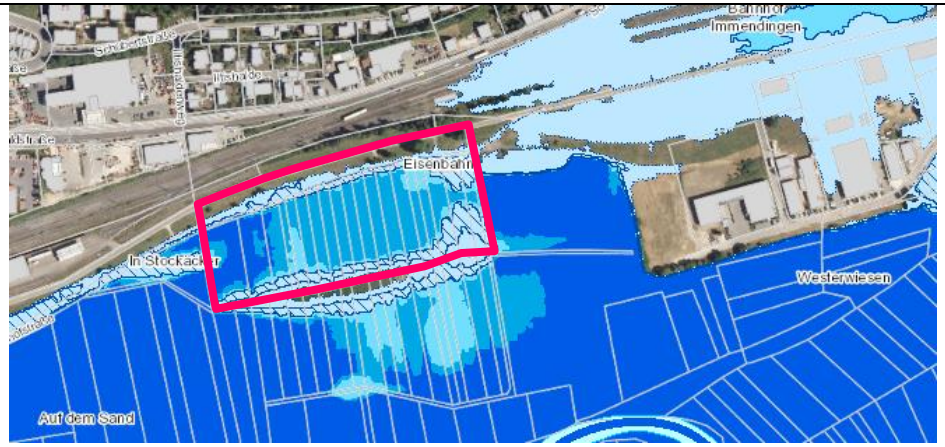
## Zielvorgaben und Restriktionen

**Regionalplanung**




Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird die Fläche als „Siedlungsfläche“ dargestellt.

**Hochwasserschutz**




LUBW, LGL, Abruf am 12.08.2020

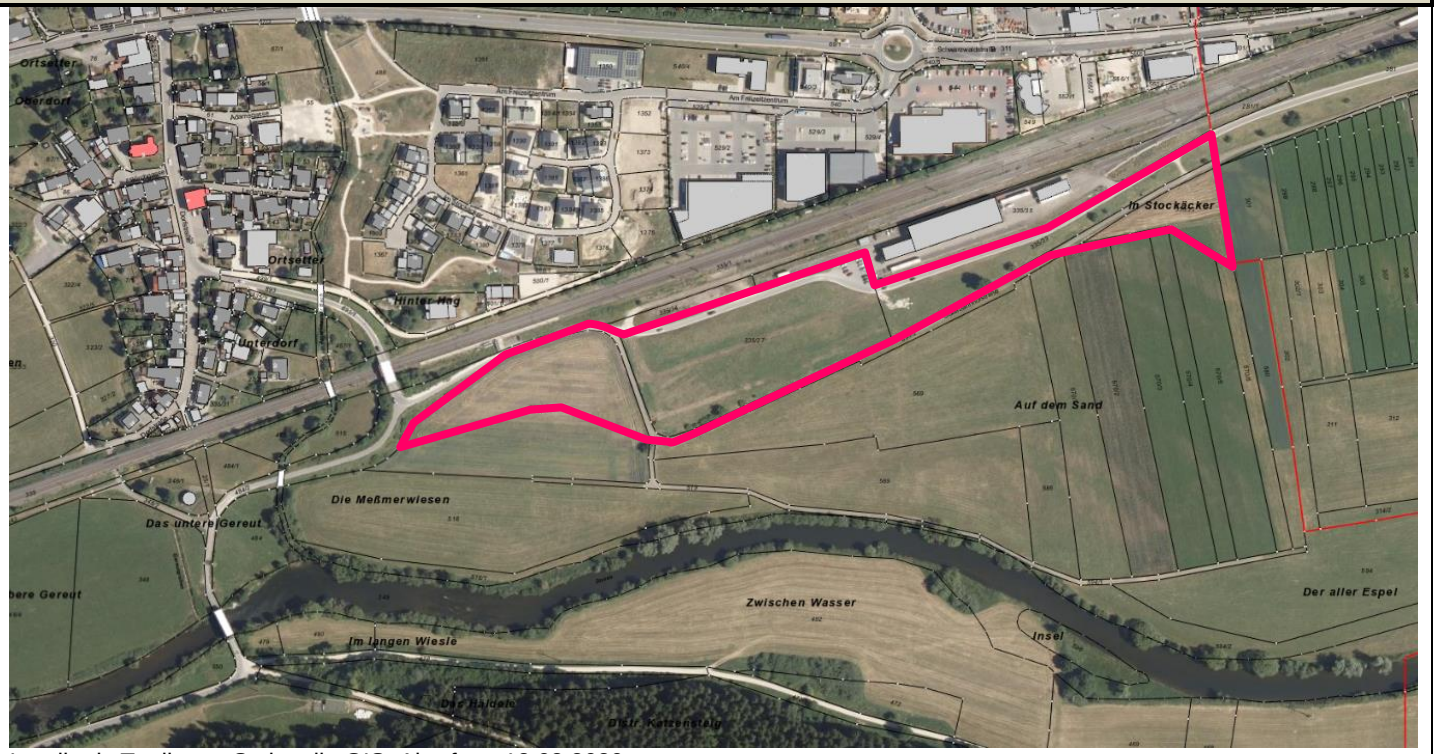
| | |
|---|---|
| | Der größte Teil der Fläche IMM.H.G.2 wird teilweise bereits bei einem 10- bzw. 50-järlichem Hochwasser ($HQ_{10}$/$HQ_{50}$) überflutet. Bei einem 100-jährlichem ($HQ_{100}$) bzw. extremen Hochwasserereignis ($HQ_{EXTREM}$) ist die gesamte Fläche betroffen. Deshalb ist eine bauliche Nutzung als gewerbliche Baufläche nicht mehr vorgesehen. Die Fläche wird somit aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. |

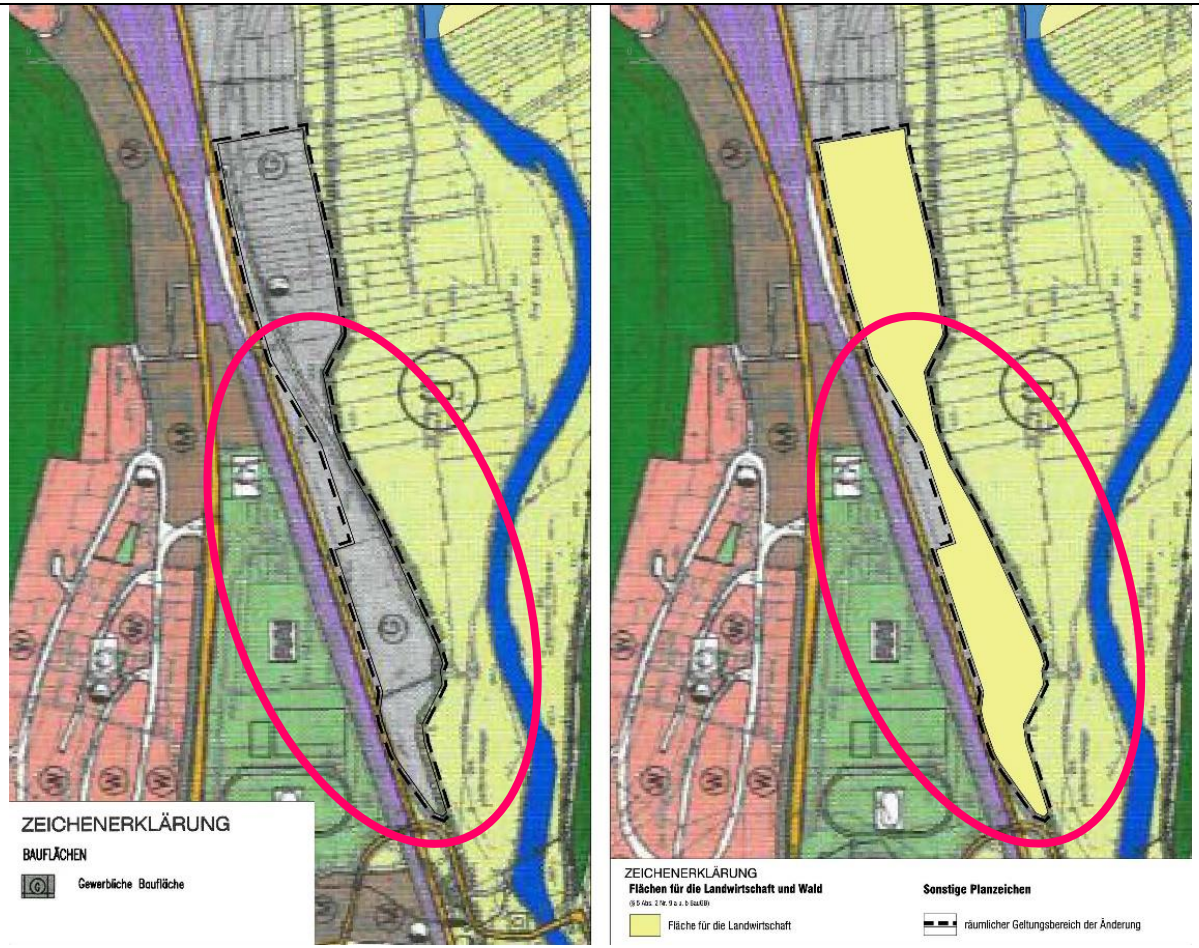
**Bewertung**

Die Fläche **IMM.H.G.2** ist bisher als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Anschließend im Osten werden die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ob der Donau“ überplant. Durch die Hochwassergefahr ist eine Bebauung der Fläche nicht sinnvoll. Eine bauliche Entwicklung an diesem Standort ist deshalb auch in den kommenden Jahren nicht zu erwarten. Die Fläche soll somit weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und im Flächennutzungsplan dementsprechend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Trotz der bestehenden Hochwassergefahr und einer eher unwahrscheinlichen Nutzung wird der Teil, der sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ob der Donau“ befindet im vorliegenden Verfahren nicht geändert und als Reservefläche berücksichtigt.

# Ortsteil Zimmern

## ZIM.H.G.1 Landwirtschaftliche Fläche

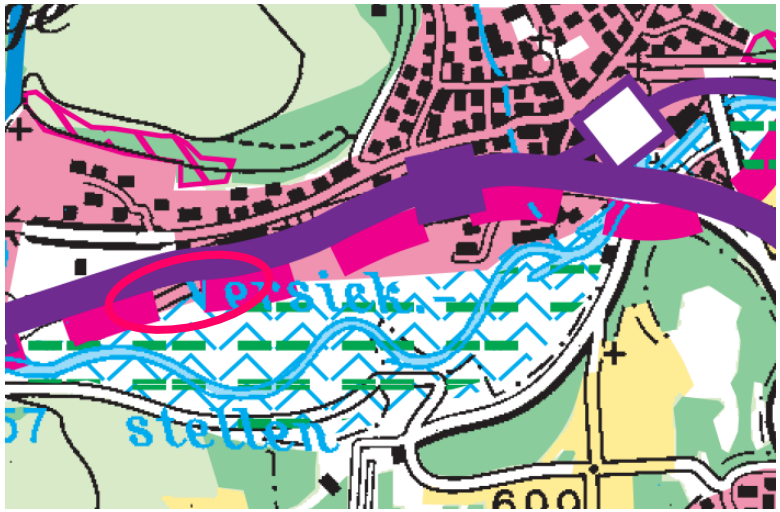
| **Städtebau** | |
|---|---|
| **Lage** |  <br>Landkreis Tuttlingen Stabstelle GIS, Abruf am 12.08.2020 |
| | Die Fläche befindet sich im Ortsteil Zimmern, südlich der Güterbahnhofstraße und der Bahntrasse im direkten Anschluss an die Fläche **IMM.H.G.2**. |

| | |
|---|---|
| **Bestehende Nutzung** | Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. |
| **Aktuelle Darstellung (links) und künftige Darstellung (rechts) im FNP** |  |
| **Geplante Änderung** | Nutzungsänderung von gewerblicher Baufläche zu landwirtschaftlicher Fläche. |
| **Größe** | ca. 3,3 ha |
| **Topographie** | - |

| | |
|---|---|
| **Verkehrliche Erschließung** | Die Fläche ist über die Güterbahnhofstraße und landwirtschaftliche Wege erschlossen. |
| **Ver- und Entsorgung** | - |

## Zielvorgaben und Restriktionen

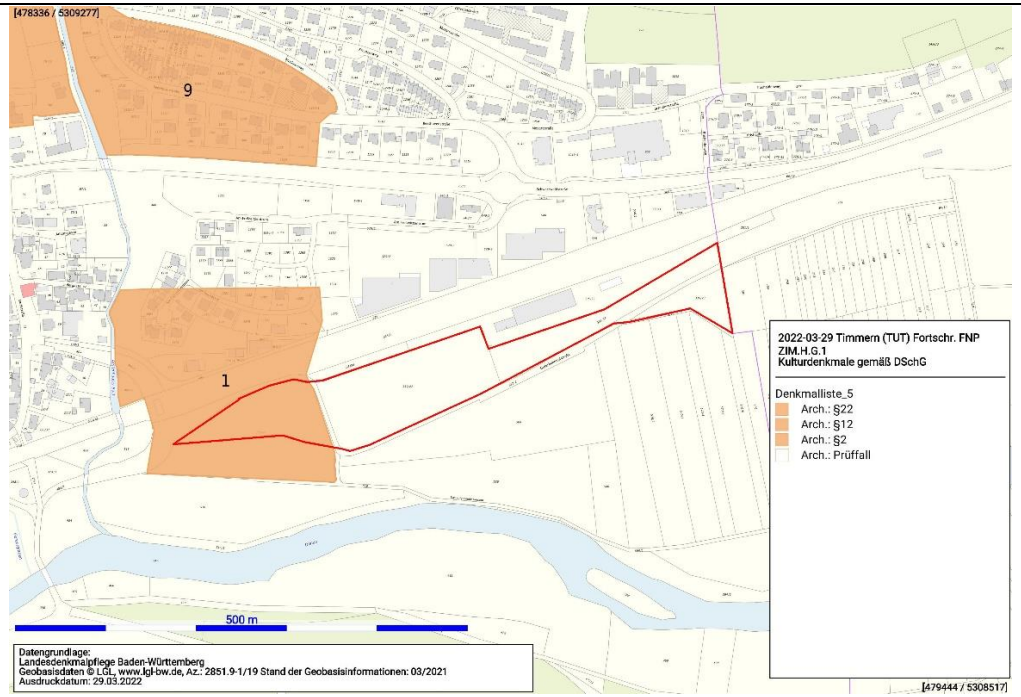
**Regionalplanung**




Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird die Fläche als „Siedlungsfläche“ mit Trassenverlauf Ortsumfahrung dargestellt.

**Hochwasserschutz**

LUBW, LGL, Abruf am 12.08.2020

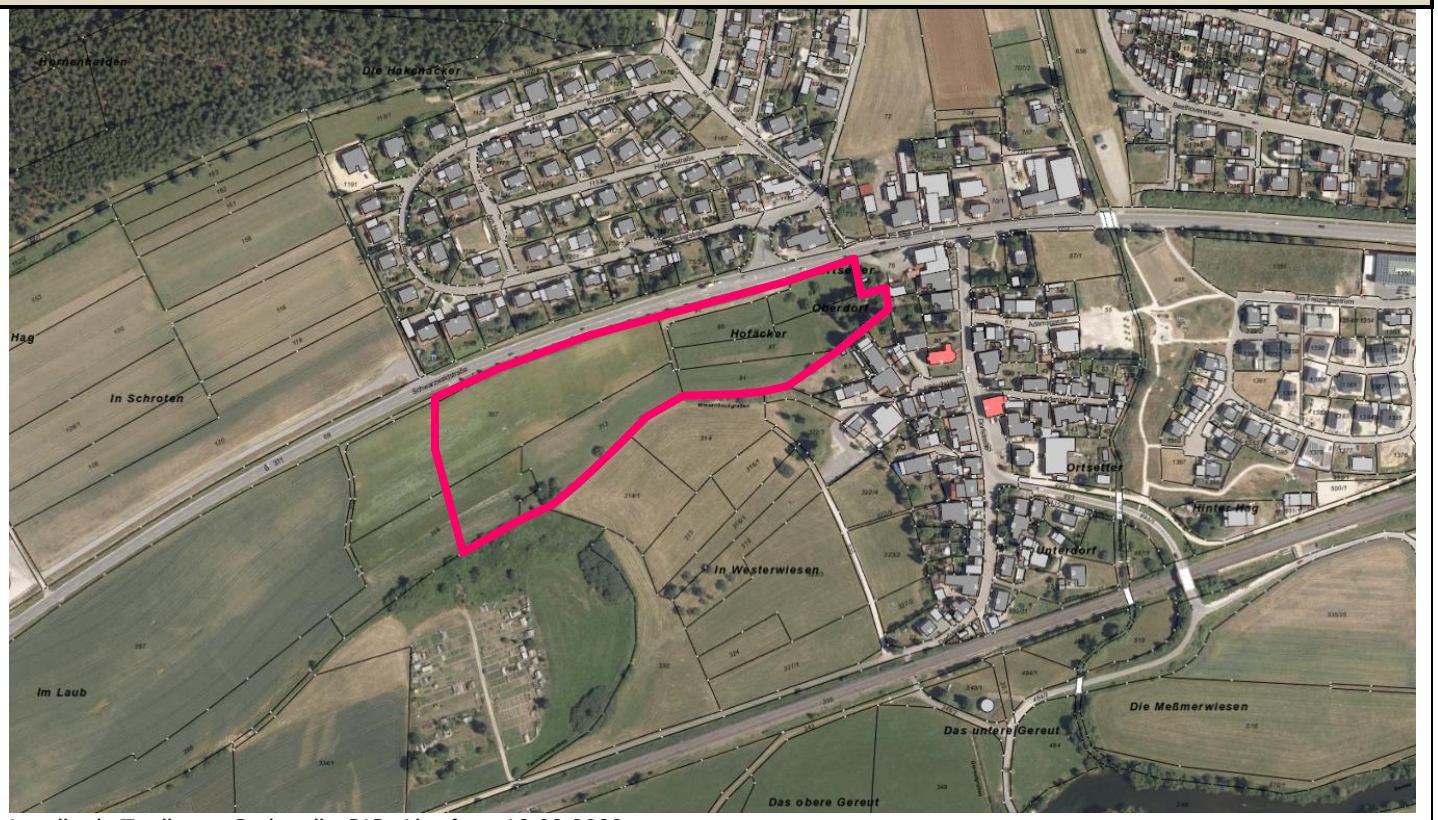
| | |
|---|---|
| | Auch die Fläche **ZIM.H.G.1** ist teilweise von Hochwasser betroffen. Kleinere Bereiche gehören den $HQ_{10}$- bzw. $HQ_{50}$- oder $HQ_{100}$-Überflutungsflächen an oder zählen zu den Überflutungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses. |
| **Archäologischer Denkmalschutz** |  |
| | Im westlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Hier ist ein frühmittelalterliches Gräberfeld betroffen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. |

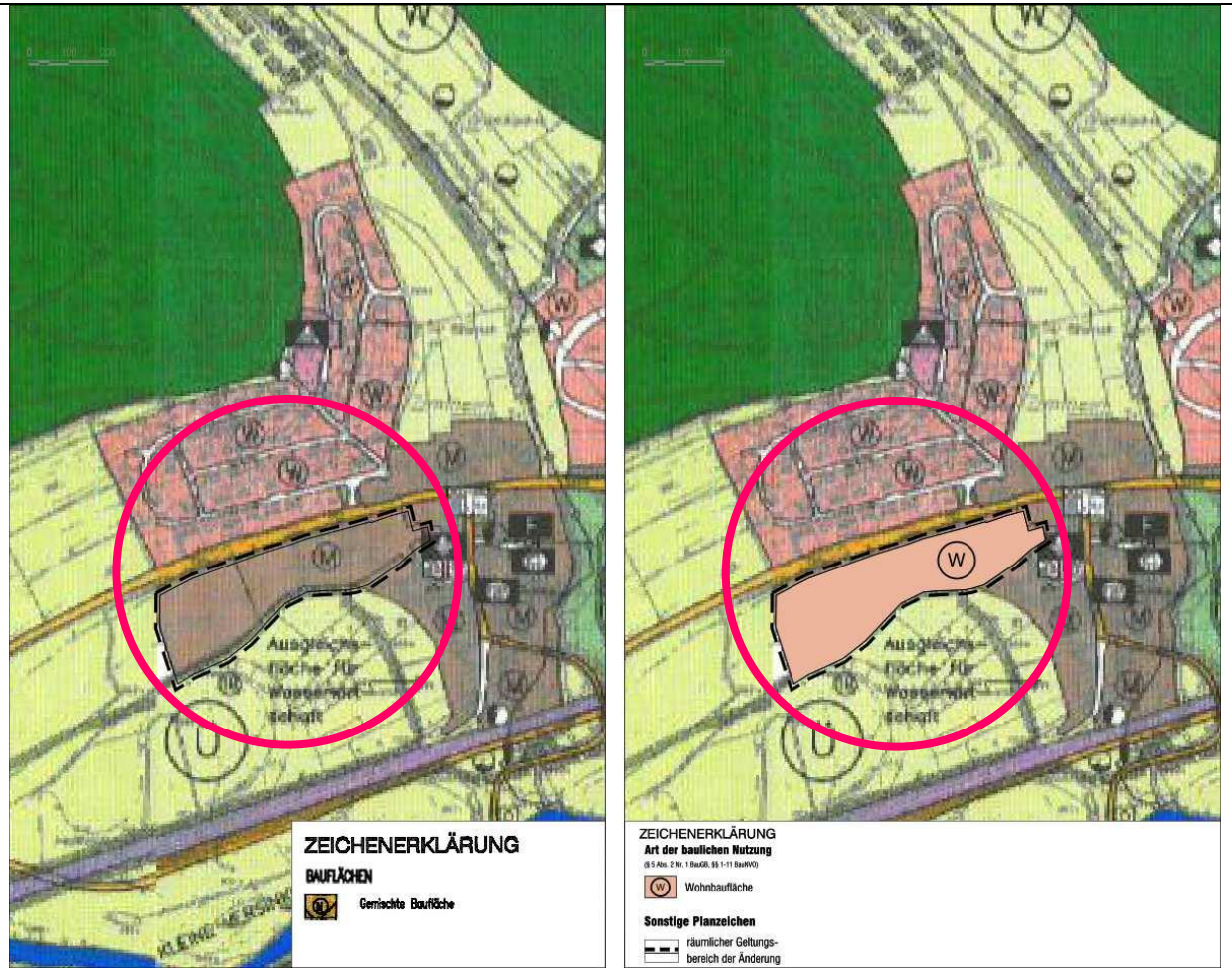
## Bewertung

Die Fläche **ZIM.H.G.1** ist bisher als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Jedoch ist auch diese Fläche von Hochwasser betroffen. Gegen eine gewerbliche Nutzung spricht vor allem die ausschließliche Erschließungsmöglichkeit durch den Ortsteil Zimmern hindurch. Die verkehrliche Situation zur Entwicklung eines Gewerbegebietes wie bisher im Flächennutzungsplan vorgesehen ist nicht ausreichend. Des Weiteren bestehen Nutzungskonflikte zum nördlich angrenzenden Wohnneubaugebiet. Die Fläche wird als gewerbliche Fläche herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

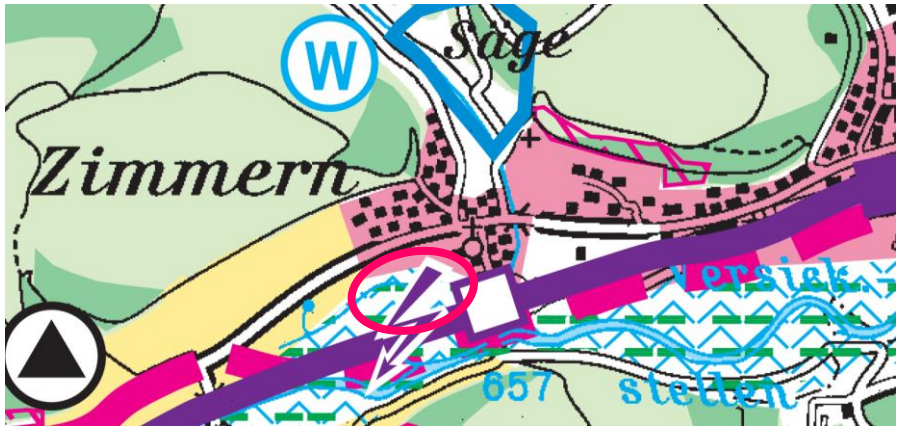
# Ortsteil Zimmern

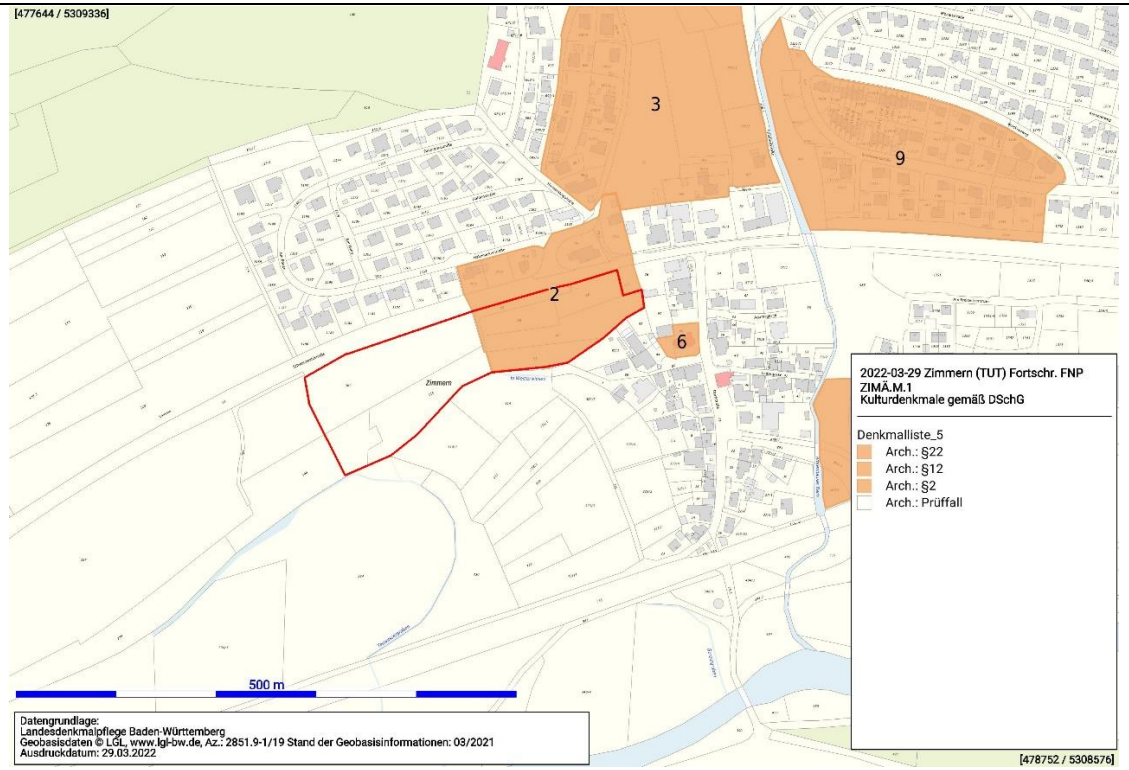
## ZIM.Ä.M.1 Wohnbaufläche Hofäcker

| **Städtebau** | |
|---|---|
| **Lage** |  <br>Landkreis Tuttlingen Stabstelle GIS, Abruf am 12.08.2020 |
| | Die Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Zimmern und südlich der Schwarzwaldstraße (B311). Die Bahntrasse sowie die Donau verlaufen im Süden der Fläche. |

| | |
|---|---|
| **Bestehende Nutzung** | Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. |
| **Aktuelle Darstellung (links) und künftige Darstellung (rechts) im FNP** |  |
| **Geplante Änderung** | Nutzungsänderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche. |
| **Größe** | ca. 2,8 ha |

| | |
|---|---|
| **Topographie** | Die Topographie fällt von Nord nach Süd ab. |
| **Verkehrliche Erschließung** | Die Fläche ist von Norden über die Schwarzwaldstraße (B311) erschlossen. |
| **Ver- und Entsorgung** | - |

| **Zielvorgaben und Restriktionen** | |
|---|---|
| **Regionalplanung** |  |
| | Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird die Fläche als „Siedlungsfläche“ dargestellt. |
| **Hochwasserschutz** | <br>LUBW, LGL, Abruf am 19.08.2020 |
| | Die Fläche **ZIM.Ä.M.1** ist im Süden teilweise von Hochwasser betroffen. Eine kleine Fläche gehört dabei den $HQ_{10}$- bzw. $HQ_{50}$- oder $HQ_{100}$-Überflutungsflächen an oder zählt zu den Überflutungsflächen eines extremen Hochwasserer- |

| | |
|---|---|
| | eignisses. |
| **Archäologischer Denkmalschutz** |  |
| | Im östlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Hier ist ein frühmittelalterliches Gräberfeld betroffen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. |

## Bewertung

Die Fläche befindet sich direkt am Ortseingang des Ortsteils Zimmern. Im Norden bestehen Wohnbauflächen, die als solche im Flächennutzungsplan berücksichtigt sind. Die seither als gemischte Baufläche dargestellte Fläche **ZIM.Ä.M.1** eignet sich vor allem für eine wohnbauliche Nutzung. Eine gemischte Nutzung mit Gewerbebetrieben, in einem angemessenen Nutzungsverhältnis, wird an diesem Standort nicht mehr gesehen. Eine wohnbauliche Entwicklung ist hier am ehestens realistisch und soll als solche zukünftig auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.