

KREIS TÜBINGEN

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
Steinlach-Wiesaz



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
FORTSCHREIBUNG 2025
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG UND PLANDARSTELLUNGEN

VORENTWURF 04.10.2022

Gemeindeverwaltungsverband
Steinlach-Wiesaz
Schlosshof 6
72810 Gomaringen
Tel.: 07072 / 60 07 50


PLANUNGSGRUPPE **SSW** GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	1
3	INHALT DER PLANÄNDERUNG	2
3.1	DUSSLINGEN.....	2
3.1.1	Gewerbebaufläche "Untere Breite" (D6/2).....	2
3.1.2	Sonderbaufläche "Hinter dem Bangert" (D9/2).....	3
3.1.3	Fläche "Quartiere entlang B 27-Tunnel / Obwies" (D19/2)	4
3.1.4	Fläche "Ortsmitte beim Alten Rathaus" (D21/1)	5
3.1.5	Wohnbaufläche "Hofstatt" (D22/2)	6
3.1.6	Sonderbaufläche "Freie Evangelische Schule" (D23/2)	6
3.1.7	Wohnbaufläche "Innerer Weilersbach (D24/2)	6
3.2	GOMARINGEN	6
3.2.1	Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	7
3.2.2	Geplante Flächenausweisungen.....	13
3.2.3	Wohnbaufläche "Heckberg" (G3/1)	14
3.2.4	Gemeinbedarfsfläche "Jugendzentrum FunPark" (G10/2).....	14
3.2.5	Sonderbaufläche "Bronnweiler Wiesen II" (14/2).....	14
3.2.6	Wohnbaufläche "Kreuzäcker" (G17/2)	15
3.2.7	Wohnbaufläche "Steinach Ost" (G21/2).....	16
3.2.8	Wohnbaufläche "Hursch Ost" (G26/2).....	17
3.2.9	Sonderbaufläche "Rahnberg" (G28/2).....	18
3.2.10	Wohnbaufläche "Jakobstraße" (G31/2).....	18
3.2.11	Wohnbaufläche "Ehemalige Turn- und Festhalle" (G32/2).....	18
3.2.12	Wohnbaufläche "Erweiterung Hindenburgstraße" (G33/2)	18
3.2.13	Wohnbaufläche "Niederäcker" (G34/2)	21
3.2.14	Wohnbaufläche "Talmorgen" (G35/2)	22
3.2.15	Wohnbaufläche "Gomaringen Süd" (G36/2).....	23
3.3	NEHREN.....	23
3.3.1	Wohnbaufläche "Flammer-Areal" (N1/2)	23
4	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	24
4.1	Prüfung von Flächen im fortgeschrittenen Bebauungsplan-Verfahren.....	24

4.2	Prüfung von unbeplanten bzw. lediglich bebauungsplanaufgestellten Flächen.....	24
4.2.1	Flächen gemäß Bebauungsplan-Regelverfahren	24
4.2.2	Flächen gemäß § 13b BauGB -Bebauungsplanverfahren	24
4.3	Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung	25
5	PLANDARSTELLUNGEN	25

Dußlingen:

D6/2	Gewerbebaufäche "Untere Breite"
D9/2	Sonderbaufäche "Hinter dem Bangert"
D19/2	Fläche "Quartiere entlang B 27-Tunnel / Obwies"
D21/2	Fläche "Ortsmitte beim Alten Rathaus"
D22/2	Wohnbaufäche "Hofstatt"
D23/2	Sonderbaufäche "Freie Evangelische Schule"
D24/2	Wohnbaufäche "Innerer Weilersbach"

Gomaringen:

G3/2	Wohnbaufäche "Heckberg"
G10/2	Gemeinbedarfsfläche "Madach-Hägle – Jugendzentrum FunPark"
G14/2	Sonderbaufäche "Bronnweiler Wiesen II"
G17/2	Wohnbaufäche "Kreuzäcker"
G21/1	Wohnbaufäche Steinach Ost"
G26/2	Wohnbaufäche "Hursch Ost"
G28/2	Sonderbaufäche "Rahnberg"
G31/2	Wohnbaufäche "Jakobstraße"
G32/2	Wohnbaufäche "Ehemalige Turn- und Festhalle"
G33/2	Wohnbaufäche "Erweiterung Hindenburgstraße"
G34/2	Wohnbaufäche "Niederäcker"
G35/2	Wohnbaufäche "Talmorgen"
G36/2	Wohnbaufäche "Gomaringen Süd"

Nehren:

N1/2	Wohnbaufäche "Flammer-Areal"
------	------------------------------

1

ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Den konkreten Anlass zur 2. Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz stellt einerseits der erforderliche Bedarf der Verbandsgemeinde Gomaringen nach zusätzlichen Wohnbauflächen dar.

Grundsätzlich besteht jedoch generell in allen drei Verbandsgemeinden ein vordringlicher Bedarf zur Bereitstellung weiterer Entwicklungsflächen im Sinne von wohnbaulicher Nutzungsmöglichkeit, der mit der Aufstellung dieses 2. Änderungsverfahrens nachhaltig gedeckt werden soll.

Andererseits befindet sich die Verbandsgemeinde Dußlingen aktuell bereits in fortgeschrittenem Bebauungsplanverfahren zur Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung, die eine entsprechende planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplans im "Parallelverfahren" erfordern.

Darüber hinaus besteht die akute Erfordernis in den Verbandsgemeinden Dußlingen und Gomaringen zur Verfügungsstellung von Entwicklungspotentialen in Form von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Schuppegebiet.

Gleichzeitig ist es Ziel dieses 2. Änderungsverfahrens, sämtliche Modifikationen bzw. Anpassungen vorzunehmen, die sich seit der Rechtskraft der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 aus den zwischenzeitlich vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, insbesondere in den Verbandsgemeinden Dußlingen und Gomaringen, ergeben haben.

Vor diesem Hintergrund umfasst die 2. Änderung den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz mit den Verbandsgemeinden Dußlingen, Gomaringen und Nehren.

Mit diesem 2. Änderungsverfahren ist ebenfalls die Bereitstellung des Planteils bzw. zeichnerischen Teils zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz im standardisierten digitalen XPlanGML-Datenaustauschformat verbunden.

2

PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz durch die Verbandsversammlung erfolgte am 17.12.2012 und die Erlangung der Rechtskraft durch die Genehmigung durch das Landratsamt Tübingen am 19.04.2013 bzw. durch die Bekanntmachung über das Inkrafttreten am 31.08., 05. und 07.09.2013 in den jeweiligen gemeindlichen Mitteilungsblättern / Gemeindeboten der Verbandsgemeinden.

Von der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. 6 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 DVO BauGB des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 sind sowohl die als bestehende Sonderbaufläche "Einkaufszentrum" bezeichnete Fläche, als auch die dargestellte geplante gewerbliche Baufläche "Musburg-Höhnisch (Teil 2)", jeweils auf Gemarkung der Verbandsgemeinde Gomaringen, ausgenommen.

Die Ausweisung eines Einkaufszentrums ist nach Landesentwicklungsplan und Regionalplan nicht möglich, da großflächige Einzelhandelsbetriebe, zu denen auch Einkaufszentren zählen, nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren zulässig sind.

Für die Fläche gilt jedoch weiterhin die Festsetzung Sonderbaufläche "Einkaufszentrum" gemäß des seit 1997 rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz.

Das Landratsamt Tübingen sicherte darüber hinaus zu, dass der vorliegende Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz hinsichtlich der geplanten Gewerbefläche "Musburg-Höhnisch (Teil 2)" erweitert werden kann, soweit ein konkreter Bedarf einzelner Firmen besteht und nachgewiesen werden kann.

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz wurde im Rahmen einer 1. Änderung, insbesondere auf Grund notwendiger Einzelflächenflächenanpassungen in den jeweiligen Verbandsgemeinden nochmals gezielt aktualisiert bzw. geändert.

Auf Grund des entsprechend vorliegenden Bedarfs zum Zeitpunkt des Aufstellungs- / 1. Änderungsbeschlusses wurde insbesondere auch die oben genannte gewerbliche Fläche "Musburg-Höhnisch (Teil 2)", gemäß Vereinbarung mit dem Landratsamt Tübingen, in das 1. Änderungsverfahren aufgenommen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit ihrer Genehmigung durch das Landratsamt Tübingen am 27.01.2020 bzw. der jeweiligen Bekanntmachung über Inkrafttreten am 21.02.2020 (Dußlingen), 07.03.2020 (Gomaringen) und 20.02.202 (Nehren) Rechtskraft erlangt.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil / zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

3 **INHALT DER PLANÄNDERUNG**

3.1 **DUSSLINGEN**

3.1.1 **Gewerbebaufläche "Untere Breite" (D6/2)**

Das in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz als geplante Gewerbebaufläche dargestellte Gebiet "Untere Breite, Teil 1" wird als bestehende Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Für das ca. 5,5 ha große Quartier liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Untere Breite – 1. Änderung" vor (29.06.2018), der für den überwiegenden Quartierbereich ein Gewerbegebiet definiert, sowie im westlichen Abschluss Grünfläche im Sinne von Maßnahmenflächen vorsieht. Dieser Teilabschnitt des (Gesamt-)Gewerbegebiets ist zwischenzeitlich bereits vollständig aufgesiedelt.

Im Rahmen der Gewerbeflächenstudie zur 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Satzungsbeschluss der Versammlung am 18.05.2021) wurde für Dußlingen ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf ermittelt.

Gemäß der Begründung der 5. Änderung wird der Freiraum dazu im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße Untere Breite "geöffnet".

Es ergeben sich Änderungen beim regionalen Grünzug (VRG = Vorranggebiet und VBG = Vorbehaltsgebiet), bei einem Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) sowie einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG).

Beim regionalen Grünzug konnten landschaftlich wertvolle Tauschflächen im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet "Im Steinig" gefunden werden.

Die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb trifft darüber hinaus die Aussage, dass der Bereich der kleinflächigen Rücknahme des Gebietes für den vorbeugenden Hochwasser-

schutz (Vorranggebiet) in der Hochwassergefahrenkarte weder als HQ100-Fläche, noch als HQ-Extrem-Fläche ausgewiesen ist, da im Zeitraum der Fortschreibung bzw. Änderung des Regionalplans die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten noch nicht vorlagen (siehe dazu Pkt. 3.3).

Die Betroffenheit des Grundwasserschutzes ist im Zuge der Umweltprüfung auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Erweiterung nach Norden hin ist aus regionalplanerischer Sicht noch vertretbar, da aufgrund der Steinlach eine weitere bandartige Siedlungsentwicklung in diese Richtung nicht möglich ist.

Auf dieser Grundlage sowie auf Grund der hohen Nachfrage bzw. des aktuell bestehenden dringlichen Bedarfs von Unternehmen nach größeren zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen in Dußlingen wurde am 19.05.2022 für die nördliche Erweiterungsfläche "Untere Breite, Teil 2" mit ihrer Flächengröße von ca. 3,3 ha vom Gemeinderat der Gemeinde Dußlingen die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der sich aktuell in einem bereits fortgeschrittenen Verfahrensstand befindet

Vor diesem Hintergrund wird die Erweiterungsfläche / Teil 2 im Parallelverfahren als geplante Gewerbebaufläche mit randlicher Grün- bzw. Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die 2. Änderung des Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 aufgenommen.

3.1.2

Sonderbaufläche "Hinter dem Bangert" (D9/2)

Da die in der vorliegenden rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schuppen definierte Fläche "Hinter dem Bangert" mit ca. 0,4 ha bereits mit 3 Gemeinschaftsschuppen vollständig bebaut bzw. diese baulichen Anlagen auch mit der entsprechenden Nutzung gänzlich belegt sind, wird die im nördlichen Außenbereich der Ortslage von Dußlingen verortete Fläche, im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 als bestehende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schuppen angepasst.

Auf Grund dieser vollständigen Belegung der bereits vorhandenen Schuppenanlage "Hinter dem Bangert" und da darüber hinaus keine entsprechende alternative Entwicklungsperspektive auf Dußlinger Gemarkung besteht, haben betroffene Dußlinger Bürger/innen die dringliche Erstellung einer weiteren Gemeinschaftsschuppenanlage bzw. die Möglichkeit der Erweiterung am bereits bestehenden Standort "Hinter dem Bangert" nachgefragt.

Dies umso mehr, da durch tiefgreifende nutzungsstrukturelle Veränderungen innerhalb der Ortslage von Dußlingen in der jüngeren Vergangenheit, mit dem Wegfall durch den Abbruch und Ausbau von Scheunen und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, ein deutlich ablesbares Defizit an Unterbringungsmöglichkeiten für Geräte und Maschinen, die für die Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen – insbesondere auch im Bereich des Streuobstbaus – notwendig sind, entstanden.

Deshalb ist die Bereitstellung an entsprechenden Einrichtungen in Form von Schuppen bzw. Schuppeneinheiten für Nebenerwerbs- und Freizeitlandwirte, die nicht den Privilegierungsbestand des § 201 BauGB erfüllen und somit keine landwirtschaftlichen Schuppen im Außenbereich errichten können, auf Gemarkung Dußlingen zwingend erforderlich.

Es liegen der Gemeinde Dußlingen dabei nachweislich konkrete Interessenten vor, die entsprechenden Bedarf angemeldet haben.

Es werden darüber hinaus generell nachfolgende relevanten regionalplanerischen Kriterien bzw. Abwägungsparameter zur Aufnahme einer entsprechenden Flächenausweisung in den Flächennutzungsplan erfüllt:

- es sind keine geeigneten Bereiche außerhalb der festgesetzten Regionalen Grünzüge (Vorranggebiete) vorhanden bzw. die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ist nicht möglich
- die Entwicklungsfläche befindet sich bereits in kommunalem Eigentum bzw. wird zeitnahe in kommunales Eigentum übergehen
- der Bedarf für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung im Außenbereich wird nachgewiesen
- die Landbewirtschafter weisen nach, dass sie jeweils wenigsten 1 ha im Außenbereich bewirtschaften
- die Nutzung der Schuppen ist ausschließlich für die Unterstellung und Maschinen vorgesehen
- die geplante Schuppenanlage "Hinter dem Bangert II" schließt räumlich unmittelbar an den bereits bestehenden Gemeinschaftsschuppenstandort an bzw. es sind bereits bauliche Anlagen mit dieser Nutzungsart vorhanden
- die Ortsnähe ist vor diesem Hintergrund ebenfalls gewährleistet (ca. 300 m Abstand zur nördlichen Ortsrandlage von Dußlingen)
- eine landschaftsgerechte Ausführung der Schuppen bzw. Gebäudeeinheiten wird zugesichert
- das vorgesehene Erweiterungs-Areal ist auf dem bereits bestehenden landwirtschaftlichen Wege- bzw. vorhandenem Erschließungssystem für alle relevanten Fahrzeugarten problemlos erreichbar
- die geplante Schuppenanlage liegt im Bereich momentan landwirtschaftlich genutzter Flächen
- der vorliegende Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist die Erweiterungsfläche, analog des Standorts der bereits bestehenden Schuppenanlage als regionalen Grünzug (Vorranggebiet) und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet) aus.

Vor diesem Hintergrund wird die bislang als Fläche für die Landwirtschaft definierte Gebietserweiterung als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schuppen "Hinter dem Bangert II" in der Größe von ca. 0,3 ha in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 aufgenommen.

3.1.3

Fläche "Quartiere entlang B 27-Tunnel / Obwies" (D19/2)

Für den Quartierbereich in der zentralen Ortslage im unmittelbaren östlichen Anschluss an die historische Ortsmitte der Verbandsgemeinde Dußlingen liegt ein seit 01.07.2022 rechtskräftiger Bebauungsplan "Quartiere entlang B 27-Tunnel" vor.

Der bereits am 23.04.2015 als Satzung beschlossen Bebauungsplan "Quartiere entlang B 27-Tunnel" wurde mit Urteil vom 13.01.2021 vom Verwaltungsgericht Sigmaringen als unwirksam erklärt, da der Bebauungsplan "Quartiere entlang B 27-Tunnel insbesondere in dem streitgegenständlichen Grundstücksbereich an der Blumenstraße von den Festsetzungen des bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtsgültigen Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz abweicht.

Demzufolge handelte es sich bei dem Plangebiet um einen sogenannten "unbeplanten Innenbereich". Dieser planungsrechtliche Zustand widersprach dabei den planerischen Zielsetzungen bzw. der Intension der "Erstaufstellung" des Bebauungsplans "Quartiere entlang B 27-Tunnel".

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat der Gemeinde Dußlingen am 22.04.2021 den erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Quartiere entlang B 27-Tunnel" gefasst, um analog der Intension des bereits am 03.07.2014 erstmalig gefassten Aufstellungsbe-

schluss, das bereits im Zuge des Teil-Ortsentwicklungsprozesses erarbeitete konkretisierte städtebauliche Entwurfskonzept in die rechtsverbindliche Form eines Bebauungsplans zu überführen.

Auf dieser Grundlage der dabei im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den Freiflächen, werden die bereits im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 vorgenommenen Änderungen nochmals im Detail bzw. parzellenscharf angepasst.

Dies betrifft insbesondere die konkrete Ausformung der bestehenden Mischbauflächenausweisung auf der Südseite der Wilhelm-Herter-Straße westlich des Bürgerparks B 27-Tunnel, der Darstellung der bestehenden Wohnbaufläche zwischen Bürgerpark / B27-Tunnel und dem Einzelhandelsstandort / vorhandener Rewe-Markt sowie des Grünflächenlayouts zwischen der Wohnbaufläche südlich des Geierwegs und dem Einzelhandelsstandort / vorhandener Rewe-Markt.

In diesem Zusammenhang erfolgt darüber hinaus im Zuge dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 eine nachrichtliche Anpassung der Sonderbaufläche (mit der Zweckbestimmung Einzelhandel) in Form einer geringfügigen Rücknahme dieser Fläche im nördlichen Abschluss und einer, auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Obwies" (30.07.2011) geringfügigen Erweiterung nach Westen, bis zum unmittelbaren Anschluss an die ebenfalls aktuell vorgenommene Wohnbauflächenausweisung.

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls die Ausweisung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche im Sinne einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im aktuellen östlichen Abschluss des bestehenden Marktstandortes vorgenommen.

3.1.4

Fläche "Ortsmitte beim Alten Rathaus" (D21/1)

Für das relevante Gebiet in der historischen Ortslage von Dußlingen liegt ebenfalls ein seit 04.12.2020 rechtskräftiger Bebauungsplan "Ortsmitte beim Alten Rathaus" vor.

Vor diesem Hintergrund werden insbesondere die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befindliche Quartierbereich zwischen dem Hindenburgplatz und der Steinlach, der bislang in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 als bestehende gemischte Baufläche festgesetzt ist, im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens abschnittsweise als bestehende Wohnbaufläche sowie als öffentliche Verkehrsfläche (mit der Zweckbestimmung Platzbereich, Aufenthalt, Parken) umgewidmet.

Darüber hinaus erfolgt ebenfalls eine entsprechende Anpassung bzw. Neuaufnahme von Grünflächen im Sinne von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im beidseitigen Verlauf der Steinlach.

Die bislang ausschließlich für die bestehende Gemeinbedarfsfläche östlich der Steinlach festgelegte sportlichen Zwecken dienende Nutzungsart wird auf der Grundlage der zwischenzeitlich erstellten Kultur- und Sporthalle bzw. des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus", um die kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Nutzungsarten ergänzt.

Dies gilt ebenfalls für die eingetragene Gemeinbedarfsfläche des bestehenden Standorts des Alte Rathauses westlich des Hindenburgplatzes, die auf Grund der tatsächlichen Nutzung des Alten Rathauses eine ergänzende, kulturellen Zwecken dienende Nutzungsart, im Zuge dieses 2. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 erhält

3.1.5

Wohnbaufläche "Hofstatt" (D22/2)

Das in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz als geplante Wohnbaufläche dargestellte Quartier "Hofstatt" in der nordwestlichen Ortsrandlage von Dußlingen, wird als bestehende Wohnbaufläche mit arrondierenden Grünflächen im Sinne von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Für die insgesamt ca. 2,9 ha große Fläche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Hofstatt" vor (22.11.2019). Das dabei als Allgemeines Wohngebiet (WA) definierte Quartier ist zwischenzeitlich bereits annähernd vollständig aufgesiedelt.

3.1.6

Sonderbaufläche "Freie Evangelische Schule" (D23/2)

Auf dem Quartierbereich unmittelbar an der Steinlach zwischen dem Schulstandort der Anne-Frank-Grundschule und der historischen Bebauung nördlich der Wilhelm-Herter-Straße ist auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans "Freie Evangelische Schule" (18.04.2019) zwischenzeitlich das Schulgebäude errichtet worden.

Der Bebauungsplan sieht dabei ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule und Wohnen vor, da sich aktuell noch ein bestehendes Wohnhaus auf dem Gelände befindet, das aktuell noch von der ehemaligen Eigentümerfamilie des gesamten Grundstücksbereichs genutzt wird. Es ist jedoch eine perspektivische Erweiterung der Schule im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes vorgesehen bzw. entsprechend vereinbart.

Analog zu diesem Bebauungsplan wird die relevante, bislang in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 anteilig als bestehende Wohn- und Mischbaufläche ausgewiesene Ortslage, als bestehende Sonderbaufläche nachrichtlich angepasst.

3.1.7

Wohnbaufläche "Innerer Weilersbach (D24/2)

Für den Quartierbereich unmittelbar südlich des Friedhofs von Dußlingen liegt ein satzungsbeschlossener Bebauungsplan "Innerer Weilersbach" gemäß § 13b BauGB vom 26.09.2022 vor.

Der Bebauungsplan sieht dabei die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie arrondierenden (öffentliche) Grünflächen im Sinne von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Verlauf des Weilersbachs und eine (private) Grünfläche zum Erhalt der vorhandenen Freiraumstrukturen zwischen der historischen Ortslage / Pfarrhaus und dem Planungsgebiet vor. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integrierten (Teil-)Flächen des bestehenden geschützten Biotopes im Bereich des Weilersbachs bleiben weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Auf dieser Grundlage wird das bislang in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Quartier "Innerer Weilersbach" als geplante Wohnbaufläche mit entsprechend arrondierenden Grünflächen mit einer Gesamtflächengröße von ca. 2,0 ha in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 nachrichtlich angepasst.

3.2

GOMARINGEN

Die Gemeinde Gomaringen ist sowohl im Zuge ihrer kontinuierlichen Ortsentwicklungspolitik, als auch insbesondere auf Grund einer nachweislich anhaltend verstärkten Nachfrage bestrebt, Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Dies umso mehr, da mit der geplanten Regional-Stadtbahn Neckar-Alb, die innerhalb der Ortslage von Gomaringen zukünftig auch entsprechende Haltepunkte vorsieht, mit einer deutlich ablesbaren Attraktivierung von Gomaringen, insbesondere auch als Wohnstandort, auszugehen ist.

Um den nachfolgend aufgezeigten Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2040 decken zu können, ist es zwingend erforderlich, weitere Entwicklungspotentiale im Sinne von Wohnen bereits im Rahmen dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz auszuweisen. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, da entscheidende Teilabschnitte von bereits in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten geplanten Wohnbauflächen aus eigentumsrechtlichen Gründen absehbar eher nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Gomaringen führt aktuell das Projekt "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" durch, das vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen gefördert wird. Hier wird aktiv nach Möglichkeiten gesucht, um neue Wohnangebote zu entwickeln und unbebaute Grundstücke mit einer gewissen baulichen Dichte zu bebauen. Dies ist jedoch ebenso aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht kurzfristig realisierbar.“

3.2.1

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Gemäß den Vorgaben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau soll im Rahmen der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 6 BauGB, der geplante Bedarf u. a. an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach folgenden Kriterien und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere:

§ 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z = Ziel))

– § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

– § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

3.2.1.1

Strukturdaten

Der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise werden nachfolgende Daten und Angaben der Verbandsgemeinde Gomaringen zu Grunde gelegt:

Einwohnerzahl

Die Verbandsgemeinde Gomaringen weist mit den Ortsteilen Gomaringen und Stockach am **30.06.2022** insgesamt

9.220 Einwohner (EW)

auf (Rechenzentrum des Zweckverbandes Kommunale Informationsverarbeitung Reutlingen-Ulm (KIRU)).

Belegungsdichte

Für das Jahr 2021 wird die **Belegungsdichte** bzw. die Anzahl der Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) für die Gemeinde Gomaringen mit

2,2 EW/WE

angegeben (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Lage an Entwicklungsachsen

Die Gemeinde Gomaringen ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 definiertes Kleinzentrum (Z) Bestandteil der Landesentwicklungsachse (N = Nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 gemäß § 11 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385) Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen): Stadt Reutlingen, Stadt Tübingen, Gemeinde Gomaringen, Gemeinde Dußlingen, Gemeinde Nehren, Gemeinde Offerdingen, Stadt Mössingen, Gemeinde Bodelshausen, Stadt Hechingen, Gemeinde Bisingen, Gemeinde Grosselfingen, Stadt Balingen, Stadt Albstadt, Stadt Meßstetten, Gemeinde Straßberg, Gemeinde Winterlingen.

Regionalplanerische Festlegungen

Gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Gomaringen darüber hinaus der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zuzuordnen.

Die Randzone um den Verdichtungsraum ist dabei so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Dabei ist für das festgelegte Kleinzentrum Gomaringen ein **Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland)** von

60 EW/ha

bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden.

Da die verstärkte Siedlungstätigkeit gemäß vorliegendem Regionalplan 2013 vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll und um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV, langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen, ist Gomaringen außerdem als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen.

ÖPNV-Anbindung

Die Gemeinde Gomaringen ist Bestandteil des Verkehrsverbunds Neckar-Alb-Donau (naldo). Der Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau ist ein Zusammenschluss der Landkreise Reutlingen, Sigmaringen, Tübingen und des Zollernalbkreises sowie der Verkehrsunternehmen der Region für den Öffentlichen Personennahverkehr.

Es ist darüber hinaus vorgesehen, Gomaringen über die Neubaustrecke "Gomaringer Spange" (Reutlingen Hauptbahnhof bis Nehren Süd) an das künftige Gesamtsystem der Regionalstadtbahn Neckar-Alb anzubinden.

In diesem Zuge sind in der unmittelbaren Ortslage von Gomaringen bzw. im Verlauf der zentralen Ortsdurchfahrt im Zuge der Reutlinger Straße – Hechinger Straße (L 384) drei Haltepunkte / Stationen vorgesehen (Gomaringen Ost, Gomaringen Mitte, Gomaringen Tübinger Straße) sowie eine Haltestelle Schulzentrum Höhnisch im Bereich des in der vorliegenden 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb als regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesenen Gewerbeschwerpunkts Unipro Gewerbepark/Höhnisch, die sich räumlich vom Hauptsiedlungskörper abgerückt ebenfalls auf Gomaringer Gemarkung befindet.

Erwartete Einwohnerzahl

Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Verbandsgemeinde Gomaringen für das relevante Zieljahr 2040 erfolgt gemäß den Vorgaben im Rahmen der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise unter Zugrundelegung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre (Zahlen KIRU). Es wird dabei ein Zeitraum von 10 Jahren betrachtet.

Dabei lassen sich in Gomaringen in 2012 (31.12.2012) eine Einwohnerzahl von 8.737 EW und im Jahr 2022 von 9.220 EW (30.06.2022) feststellen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Anstieg der Bevölkerung von Gomaringen im genannten Zeitraum von ca. 0,55 %.

Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bevölkerungstrend der Gemeinde Gomaringen generell weiter anhält, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bereits umfassend erörterten künftigen (verkehrs-) strukturellen Entwicklungsperspektiven.

Ein weiterer konkreter Indikator stellt die Entwicklung des Quartiers "Heckberg" dar, in dem die Gemeinde Gomaringen im Jahr 2020 insgesamt 21 kommunale Baugrundstücke öffentlich ausgeschrieben hat. Hierbei haben sich 94 Bewerber auf die relevanten Grundstücke beworben. Aufgrund der Rückgabe von 5 Baugrundstücken an die Gemeinde, wurden diese im Jahr 2021 erneut öffentlich ausgeschrieben. Dabei gingen 84 Bewerbungen bei der Gemeindeverwaltung Gomaringen ein. Aus diesem aktuellen Vorgang lässt sich eine ungebrochen hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken ableiten.

Aus diesem Grund kann analog zum bisherigen Verlauf, ein weiterer kontinuierlicher jährlicher Bevölkerungszuwachs in der Größenordnung von mindestens ca. 0,5 % den weiteren Ermittlungen angenommen werden.

Daraus ergibt sich als Perspektive für die Gemeinde Gomaringen eine Einwohnerzahl für den Planungshorizont bzw. das **Zieljahr 2040** von

ca. 10.050 EW.

3.2.1.2

Flächenbilanz

In die Bilanzierung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs der Verbandsgemeinde Gomaringen sind generell sämtliche vorhandenen Flächenpotentiale in Form von nicht beplanten bzw. nicht bebauten / nicht genutzten Wohn- und Mischbauflächen zu Grunde einzubeziehen und dem ermittelten / neu geplanten Bedarf bezogen auf den aktuellen Planungshorizont gegenüberzustellen und im Rahmen der relevanten Vorgaben in Abzug zu bringen.

Dies gilt ebenfalls für Reserveflächen im Sinne von Baulücken, Brachen / Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich.

Nicht beplante Wohn- und Mischbauflächen

In nachfolgender tabellarischer Übersicht sind die in der vorliegenden rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 ausgewiesenen Flächen aufgeführt, die grundsätzlich zur erforderlichen Bedarfsdeckung angerechnet werden können.

Dabei muss jedoch Berücksichtigung finden, welche der relevanten Flächen in der Zwischenzeit bereits bebaut bzw. belegt sind und einer zeitlich unmittelbaren Bebauung zugeführt werden und welche Flächenanteile noch nicht in Anspruch genommen wurden.

Es kommen dabei sowohl als geplant ausgewiesene Wohnbauflächen, als auch Mischbauflächen, bei denen davon ausgegangen wird, dass 50 % des verfügbaren Potentials dem Wohnen dient, zur Anrechnung.

Geplante Flächen 1. Änderung FNP 2025	Flächen- größe (ca. ha)	Rechnerisch verfügbar (ca. ha)	Bebaut bzw. belegt (ca. ha)	Unbebaut bzw. nicht belegt (ca. ha)
Engelhagstraße	4,2	4,2	0,0	4,2
Heckberg (siehe auch Pkt. 3.2.2)	3,5	3,5	3,5	0,0
Kreuzäcker (siehe auch Pkt. 3.2.5)	2,7	2,7	1,4	1,3
Untere Halde Nord (M)	0,6	0,3	0,0	0,3
Vor dem Wald	1,3	1,3	0,0	1,3
Kappeläcker (M)	1,4	0,7	0,0	0,7
Lindenstraße	0,4	0,4	0,0	0,4
Hursch-Ost	0,2	0,2	0,0	0,2
Gesamt	14,3	13,3	4,9	8,4

Die Gemeinde Gomaringen verfügt somit aktuell über ein Flächenpotential im Rahmen der in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 bereits ausgewiesenen geplanten **Wohn- und Mischbauflächen (Alte Lasten)** von

ca. 8,4 ha

Innerörtliche Reserveflächen

Die in der Wohnbauflächenbedarfsprognose anzusetzenden Reserveflächen setzen sich zusammen aus

- Flächenpotentialen in der "bebauten" Ortslage (Bauplätze, Baulücken)
- minder- bis fehlgenutzten Flächen, die eine Bebauung im Bestand aufweisen, jedoch Potential für eine Nutzungsintensivierung / bauliche Nachverdichtung besitzen.

Für die Verbandsgemeinde Gomaringen wurde im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz im Jahr 2012 im Rahmen entsprechender umfassender Erhebungen bzw. Baulückenkataster sämtliche relevanten potentiell verfügb- bzw. bebaubaren Bauplätze, Baulücken und potentiellen Nachverdichtungsflächen im Bereich der als Bestandsflächen ausgewiesenen Innerortslagen ermittelt.

Für die Bedarfsberechnung im Rahmen der Flächennutzungsplanung bzw. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren sind einzelne Baulücken und potentielle Nachverdichtungsflächen generell jedoch nur sehr bedingt aussagekräftig, da sich für die kommunale Bauleitplanung im Hinblick auf die Bedarfsdeckung im Planungszeitraum nicht die Summe aller als Baulücken bzw. Nachverdichtungsflächen definierten Grundstücke als maßgebliches Kriterium darstellt, sondern ausschließlich die Verfügbarkeit der entsprechenden Bauplätze / potentiellen Flächen.

Es wurde vor diesem Hintergrund und in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen festgelegt, dass sich deshalb nur ein begrenzter Anteil, der sich ausschließlich im privaten Besitz befindlichen Reserveflächen mobilisieren lässt.

Dabei wurde in diesem Zusammenhang auch konkret definiert, dass sich insgesamt 1/4 der im Jahr 2012 verfügbaren innerörtlichen Flächen von ca. 16,6 ha bis zum Planungshorizont 2025 mobilisieren lässt. Das bedeutet eine **jährliche innerörtliche Mobilisierungsrate** von **ca. 2,0 %**.

Dies umso mehr, da sich die potentiellen Reserveflächen / Baulücken ausschließlich in privatem Eigentum befinden. Die Gemeinde Gomaringen verfügt dabei über keine Möglichkeiten bzw. Eingriffsinstrumentarien eine Bebauung dieser theoretischen Reserveflächen zu forcieren bzw. herbei zu führen.

Auf dieser Grundlage sowie der überschläglichen Einschätzung der Gemeindeverwaltung Gomaringen zur tatsächlichen zwischenzeitlichen Mobilisierung von innerörtlichen Reserveflächen im Sinne der Aktivierung von Baulücken und baulicher Nachverdichtung, stehen somit aktuell bzw. im Planungsjahr 2022 noch ca. 13,6 ha an potentiellen Reserveflächen in der bebauten Ortslage zur Verfügung.

Unter der Voraussetzung einer gleichbleibenden, sich an der konkreten Erkenntnis aus den vergangenen Jahren orientierenden künftigen Mobilisierungsrate, kann davon ausgegangen

werden, dass sich **innerörtliche Reserveflächen** bis zum Zieljahr 2040 in der Größe von **ca. 5,4 ha**

realistisch mobilisieren lassen.

Wohnbauflächenpotential 2022

In Summe lassen sich auf der Grundlage oben durchgeführter Flächenermittlungen nachfolgende Wohnbauflächenpotentiale den weiteren Bedarfsberechnungen zu Grunde legen:

Flächenpotentiale	Flächengröße (ca. ha)
Unbeplante Flächen 1. Änderung FNP Fortschreibung 2025	8,4
Innerörtliche Reserveflächen	5,4
Gesamt	13,8

Zusammenfassend lässt sich dabei feststellen, dass in der der Verbandsgemeinde Gomaringen zur Deckung des ermittelten Bedarfs an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2040 ein Gesamtwert an aktuell bzw. im Planungsjahr 2022 noch **verfügbaren Wohnbauflächenpotentialen** von

ca. 13,8 ha

in Anrechnung gebracht werden kann.

3.2.1.3

Bedarf aus Belegungsdichterückgang und prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

Der künftige Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich grundsätzlich einerseits aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte, also dem weiteren kontinuierlichen Rückgang der Einwohner je Wohneinheit sowie der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bzw. der künftigen Einwohnerzahl.

Auf dieser Grundlage lässt sich für die Verbandsgemeinde Gomaringen nachfolgender konkreter Bedarf an erforderlichen Flächen zur Wohnbauentwicklung für das Zieljahr 2040 ableiten.

Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang

Gemäß Vorgabe durch die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB (Genehmigung des Flächennutzungsplans) ist

zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs von einem fiktiven Einwohnerzuwachs bzw. Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraums auszugehen:

$$\frac{9.220 \text{ EW} \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = 497 \text{ EW}$$

Die Berechnung durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung zeigt, dass für die Verbandsgemeinde Gomaringen bis zum Planungshorizont 2040 ein **(fiktiver) Einwohnerzuwachs** von

ca. 500 EW

angenommen werden kann.

Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Darüber hinaus ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum den weiteren Ermittlungen zum Flächenbedarf zu Grunde zu legen.

Es erfolgt dabei nachfolgende Vorausberechnung auf der Grundlage der tatsächlichen bisherigen Einwohnerentwicklung:

$$\begin{array}{r} 10.050 \text{ EW (Zieljahr 2040)} \\ - 9.220 \text{ EW (Planungsjahr 2022)} \\ \hline 830 \text{ EW} \end{array}$$

Für die Verbandsgemeinde Gomaringen ergibt sich daraus ein prognostizierter **Bevölkerungszuwachs** bis zum Zieljahr 2040 von

ca. 830 EW.

Einwohnerzuwachs gesamt

Somit lässt sich aus dem ermittelten (fiktiven) Einwohnerzuwachs durch den Rückgang der Belegungsdichte sowie der prognostizierten Einwohnerentwicklung nachfolgende Einwohnerberechnung durchführen:

$$\begin{array}{r} 500 \text{ EW (fiktiver Einwohnerzuwachs)} \\ + 830 \text{ EW (prognostizierter Einwohnerzuwachs)} \\ \hline 1.330 \text{ EW} \end{array}$$

Auf dieser Grundlage lässt sich für die Gemeinde Gomaringen ein **Gesamtzuwachs** von

ca. 1.330 EW

bis zum Planungshorizont 2040 ableiten.

Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Unter Berücksichtigung des oben bereits für die Gemeinde Gomaringen aufgezeigten raumordnerischen Orientierungswerts der Bruttomindestwohndichte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 von 60 EW/ha, kann nachfolgender (relativer) Bedarf an künftiger Wohnbaufläche vorgenommen werden:

$$\frac{1.330 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = 22,2 \text{ ha}$$

Den weiteren Berechnungen ist daher ein relativer zusätzlicher **Wohnbau-Flächenbedarf** von
ca. 22,2 ha
für den Planungshorizont 2040 zu Grunde zu legen

Wohnbauflächenbedarf (absolut)

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt auf der Basis der oben dargelegten Flächenpotentiale durch Abzug der bereits ebenfalls ermittelten anzurechnenden verfügbaren Wohnbauflächenpotentiale

- noch nicht beplante oder noch nicht bebaute bzw. belegte Wohnbauflächen in der 1. Änderung Fortschreibung 2025
- für Wohnbebauung realistisch aktivierbare Flächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich bzw. innerörtliche Reserveflächen (Baulücken / unbebaute Bauplätze, Brachflächen, Konversionsflächen, etc.).

$$\begin{array}{r} 22,2 \text{ ha (Wohnbauflächenbedarf bis 2040)} \\ - 13,8 \text{ ha (verfügbare Flächenpotentiale)} \\ \hline 8,4 \text{ ha} \end{array}$$

Vor diesem Hintergrund ist abschließend für die Verbandsgemeinde Gomaringen von einem **absoluten Bedarf an Flächen für die Wohnbauentwicklung** von
ca. 8,4 ha

auszugehen bzw. es sind Flächen in der entsprechenden Größenordnung auf Gemarkung Gomaringen bis zum Zieljahr 2040 bereit zu stellen

3.2.2

Geplante Flächenausweisungen

Zur Deckung dieses erforderlichen absoluten Bedarfs an Wohnbauflächen sollen dabei insbesondere nachfolgende Flächen dienen:

Geplante Flächen 2. Änderung FNP 2025	Fläche (Nr.)	Flächengröße (ca. ha)
Steinach Ost (siehe Pkt.3.2.7)	G21/1	2,0
Hursch Ost (siehe Pkt. 3.2.9)	G26/2	1,8
Erweiterung Hindenburgstraße (siehe Pkt. 3.2.12)	G33/2	1,4
Niederäcker (siehe Pkt. 3.2.13)	G34/2	0,3
Talmorgen (siehe Pkt. 3.2.14)	G35/2	0,3
Gesamt		5,8

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz **geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen** in der Größenordnung von

ca. 5,8 ha

der Verbandsgemeinde Gomaringen vollumfänglich innerhalb des nachgewiesenen absoluten Bedarfs gemäß der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB (Genehmigung des Flächennutzungsplans) bewegen bzw. sogar eine Minderflächenausweisung von ca. 2,6 ha besteht.

3.2.3

Wohnbaufläche "Heckberg" (G3/1)

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 weist für den relevanten Quartierbereich in der unmittelbaren Ortsrandlage von Gomaringen südöstlich der Albert-Schweitzer-Straße eine geplante Wohnbaufläche in der Größenordnung von ca. 3,5 ha aus, die abschnittsweise von der Öschinger Straße durchquert wird.

Das Gebiet befindet sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Heckberg" (02.03.2019) aktuell in intensiver Aufsiedelung bzw. ist bereits abschnittsweise bebaut.

Sämtliche privat verfügbaren und aktuell noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Quartiers sind darüber hinaus bereits an Bauwillige veräußert und mit einer zeitlichen Bebauungsvorgabe versehen, so dass von einer zügigen und insbesondere zeitnahen vollständigen Aufsiedelung des Quartiers ausgegangen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird der Ortsbereich "Heckberg" in der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz als bestehende Wohnbaufläche dargestellt

3.2.4

Gemeinbedarfsfläche "Jugendzentrum FunPark" (G10/2)

Für den Quartierbereich an der Schießmauerstraße unmittelbar östlich des Kultur- und Sportzentrums "Madach-Hägle" in Gomaringen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" vor (09.10.2021).

Auf der zur Verfügung stehenden Fläche entstehen dabei ein Jugendhaus sowie weitere Sport, Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Hierzu zählen insbesondere als zentrale Einrichtung eine Skateanlage, ein Pumtrack (Bike-Bahn), ein Rasen-Kleinspielfeld sowie weitere Funktionsfläche im Sinne von Tischtennis, ggf. Trampolin und Parkour, Aufenthalt, etc..

Grundsätzlich soll darüber hinaus ein Ort für Kinder und Jugendliche geschaffen werden, der nach der Schule einen Treffpunkt bildet und so zur Förderung der Jugendarbeit und -betreuung beiträgt.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan zur Entwicklung der oben beschriebenen Infrastruktureinrichtung, wird die bislang in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte bestehende Sonderbaufläche (mit der Zweckbestimmung Sportanlagen) im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung Jugendzentrum FunPark) nachrichtlich angepasst.

3.2.5

Sonderbaufläche "Bronnweiler Wiesen II" (14/2)

Da die in der vorliegenden Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 als bestehenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schuppen definierte und im Eigentum der Stadt Reutlingen befindliche Fläche "Bronnweiler Wiesen" bereits mit 2 Gemeinschaftsschuppen vollständig bebaut bzw. diese baulichen Anlagen auch mit der entsprechenden Nutzung gänzlich belegt sind, wird die an der äußersten östlichen Gemarkungsgrenze von Gomaringen bzw. unmittelbar an der Grenze zur Stadt Reutlingen, Gemarkung Bronnweiler verortete Fläche, im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 durch die Ausweisung einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schuppen nach Norden erweitert.

Die Ausweisung dieser Erweiterungsfläche im Anschluss an den bestehenden Schuppenstandort auf der Gemarkung der Verbandsgemeinde Gomaringen erfolgt dabei auf Antrag der Interessensgemeinschaft "Schuppen Bronnweiler II".

Auf Grund der vollständigen Belegung der bereits vorhandenen Schuppenanlage "Bronnweiler Wiesen" und da darüber hinaus keine entsprechende alternative Entwicklungsperspektive auf Bronnweiler Gemarkung mehr besteht, haben betroffene Bronnweiler Bürger/innen die dringliche Erstellung einer weiteren Gemeinschaftsschuppenanlage bzw. die Möglichkeit der Erweiterung am bereits bestehenden Standort "Bronnweiler Wiesen" nachgefragt.

Dies umso mehr, da durch tiefgreifende nutzungsstrukturelle Veränderungen innerhalb der Ortslage von Bronnweiler in der jüngeren Vergangenheit, mit dem Wegfall durch den Abbruch und Ausbau von Scheunen und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, ein deutlich ablesbares Defizit an Unterbringungsmöglichkeiten für Geräte und Maschinen, die für die Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen – insbesondere auch im Bereich des Streuobstbaus – notwendig sind, entstanden.

Deshalb ist die Bereitstellung an entsprechenden Einrichtungen in Form von Schuppen bzw. Schuppeneinheiten für Nebenerwerbs- und Freizeitlandwirte, die nicht den Privilegierungsstatbestand des § 201 BauGB erfüllen und somit keine landwirtschaftlichen Schuppen im Außenbereich errichten können, zwingend erforderlich.

Der Stadt Reutlingen bzw. dem Bezirksamt Bronnweiler liegen dabei nachweislich konkrete Interessenten vor, die entsprechenden Bedarf angemeldet haben.

Es werden darüber hinaus generell nachfolgende relevanten regionalplanerischen Kriterien bzw. Abwägungsparameter zur Aufnahme einer entsprechenden Flächenausweisung in den Flächennutzungsplan erfüllt:

- es sind keine geeigneten Bereiche außerhalb der festgesetzten Regionalen Grünzüge (Vorranggebiete) vorhanden bzw. die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ist nicht möglich
- die Entwicklungsfläche befindet sich in privatem Eigentum
- der Bedarf für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung im Außenbereich wird nachgewiesen
- die Landbewirtschaftler weisen den Bedarf nach
- die Nutzung der Schuppen ist nur für die Unterstellung und Maschinen vorgesehen
- die geplante Schuppenanlage "Bronnweiler Wiesen II" schließt räumlich unmittelbar an den bereits bestehenden Gemeinschaftsschuppenstandort an bzw. es sind bereits bauliche Anlagen mit dieser Nutzungsart vorhanden
- die Ortsnähe ist vor diesem Hintergrund ebenfalls gewährleistet (ca. 200 m Abstand zur westlichen Ortsrandlage von Bronnweiler)
- eine landschaftsgerechte Ausführung der Schuppen bzw. Gebäudeeinheiten wird zugesichert
- das vorgesehene Erweiterungs-Areal ist auf dem bereits bestehenden landwirtschaftlichen Wege- bzw. vorhandenem Erschließungssystem für alle relevanten Fahrzeugarten problemlos erreichbar
- der vorliegende Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist die geplante Erweiterungsfläche, als regionalen Grünzug (Vorranggebiet) aus.

Vor diesem Hintergrund wird die bislang als Fläche für die Landwirtschaft definierte Gebietserweiterung als geplante Sonderbaufläche (mit der Zweckbestimmung Schuppen) "Bronnweiler Wiesen II" in der Größe von ca. 0,5 ha in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 aufgenommen.

3.2.6

Wohnbaufläche "Kreuzäcker" (G17/2)

Das in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz als geplante Wohnbaufläche (ca. 2,7 ha)

dargestellte Quartier "Kreuzäcker" in der südlichen Ortsrandlage von Stockach wird abschnittsweise als bestehende Wohnbaufläche in der Größe von ca. 1,4 ha ausgewiesen.

Für das Gesamtgebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Kreuzäcker" vor (13.06.2009), der eine bauliche Umsetzung in zwei zeitlich getrennten, bedarfsorientierten Bauabschnitten festsetzt.

Der dabei definierte westliche Teilabschnitt des Quartierbereichs "Kreuzäcker" ist zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt. Der östliche 2. Bauabschnitt wird als geplante Wohnbaufläche in der Größe von ca. 1,3 ha im Sinne eines künftigen wohnbaulichen Entwicklungspotentials in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz übernommen.

3.2.7

Wohnbaufläche "Steinach Ost" (G21/2)

Zur erforderlichen Bedarfsdeckung gemäß den Berechnungen im Zuge der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB (siehe Pkt. 3.2.1) soll am östlichen Ortsrand der Gemeinde Gomaringen nördlich und südlich der Tübinger Straße (L 230) ein gesamtheitliches Konzept mit verdichteter Wohnbauweise entwickelt werden.

Insbesondere die Gestaltung der Ortseingangssituation stellt einen zentralen Punkt der städtebaulichen Planung dar. Die bisherige Situation ist sowohl gestalterisch als auch verkehrs- und lärmschutztechnisch unbefriedigend.

Aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht lässt sich die Standorteignung des Gesamtquartiers im Sinne von primärer Wohnnutzung bestätigen und eine entsprechende Siedlungsentwicklung als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Mit der unmittelbar südlich der Tübinger Straße (L 230) angrenzenden Fläche "Hirsch-Ost" (siehe auch Pkt. 3.2.9) wird eine städtebaulich-räumliche und baulich-gestalterisch adäquate Ortsauftaktsituation aus Richtung Bronnweiler geschaffen.
- Der getroffene planungsrechtlich-wohnbauliche Rahmen stellt dabei eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch die arrondierenden Verkehrselemente, insbesondere die überörtliche Hauptverkehrsstraße im Zuge der Tübinger Straße (L 230) gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Einwohnern uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die geplante wohnbauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. die damit verbundenen strukturellen Eingriffe lassen darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.

Die relevante Fläche "Steinach Ost" ist dabei in der aktuell vorliegenden Fassung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 als Regionaler Grünzug (VBG = Vorbehaltsgebiet) und Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung und in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Es ist deshalb in absehbarer Zukunft vorgesehen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Steinach Ost" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen zu fassen.

Vor diesem Hintergrund wird das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Gebiet "Steinach Ost" nördlich der Tübinger Straße (L 230) im unmittelbaren Anschluss an das Quartier "Steinach und Hinter der Hurt" als (neue) geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,0 ha in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 aufgenommen.

3.2.8

Wohnbaufläche "Hursch Ost" (G26/2)

Zur erforderlichen Bedarfsdeckung gemäß den Berechnungen im Zuge der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB (siehe Pkt. 3.2.1) soll am östlichen Ortsrand der Gemeinde Gomaringen nördlich und südlich der Tübinger Straße (L 230) ein gesamtheitliches Konzept mit verdichteter Wohnbauweise entwickelt werden.

Insbesondere die Gestaltung der Ortseingangssituation stellt einen zentralen Punkt der städtebaulichen Planung dar. Die bisherige Situation ist sowohl gestalterisch als auch verkehrs- und lärmschutztechnisch unbefriedigend.

Aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht lässt sich die Standorteignung des Gesamtquartiers im Sinne von primärer Wohnnutzung bestätigen und eine entsprechende Siedlungsentwicklung als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Mit der unmittelbar nördlich der Tübinger Straße (L 230) benachbarten Fläche "Steinach Ost" (siehe auch Pkt. 3.2.7) wird eine städtebaulich-räumliche und baulich-gestalterisch adäquate Ortsauftaktsituation aus Richtung Bronnweiler geschaffen.
- Der getroffene planungsrechtlich-wohnbauliche Rahmen stellt dabei eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch die arrondierenden Verkehrselemente, insbesondere die überörtliche Hauptverkehrsstraße im Zuge der Tübinger Straße (L 230) gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Einwohnern uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die geplante wohnbauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. die damit verbundenen strukturellen Eingriffe lassen darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.

Die relevante Fläche "Hursch Ost" ist dabei in der aktuell vorliegenden Fassung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 als Regionaler Grünzug (VBG) und Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung und in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Es ist deshalb in absehbarer Zukunft vorgesehen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hursch Ost" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen zu fassen.

Vor diesem Hintergrund wird das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Gebiet "Hursch Ost" südlich der Tübinger Straße im Schnittpunkt mit der Albert-Schweitzer-Straße als geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,0 ha in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 aufgenommen.

Die Neubaufläche ist jedoch lediglich mit ca. 1,8 ha in die Berechnungen im Zuge der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB einzubeziehen, da die Flächenausweisung "Hursch Ost" die in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 bereits in diesem Flächenbereich dargestellte geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha ersetzt bzw. vollständig überlagert.

3.2.9

Sonderbaufläche "Rahnberg" (G28/2)

Die Gemeinschaftsschuppenlage (4 Gebäudeeinheiten) im südlichen Gemarkungsbereich der Verbandsgemeinde Gomaringen wurde zwischenzeitlich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rahnberg" (05.05.2018) vollständig erstellt.

Vor diesem Hintergrund wird das bislang als geplante Sonderbaufläche definierte Gebiet als bestehende Sonderbaufläche (mit der Zweckbestimmung Schuppen) in der Größe von ca. 0,7 ha und arrondierenden (öffentlichen) Grünflächen im Sinne von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Größe von ca. 0,3 ha in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 entsprechend nachrichtlich angepasst.

3.2.10

Wohnbaufläche "Jakobstraße" (G31/2)

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Jakobstraße" (10.03.2012) vor.

Der Bebauungsplan weist dabei für den gesamten räumlichen Geltungsbereich eine Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) aus. Das Quartier ist zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt.

Da der Bebauungsplan in seinem nordöstlichen Abschnitt Flächen überlagert, die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als bestehende Mischbauflächen ausgewiesen sind, erfolgt im Zuge dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 die entsprechende nachrichtliche Anpassung des relevanten Quartierbereichs als bestehende Wohnbaufläche (ca. 0,2 ha).

3.2.11

Wohnbaufläche "Ehemalige Turn- und Festhalle" (G32/2)

Im Zuge des Entfalls der ehemaligen Turn- und Festhalle an der Lindenstraße wurde der gesamte Quartierbereich städtebaulich, primär im Sinne von verdichtetem Geschosswohnungsbau, neu geordnet.

Vor diesem Hintergrund wird der bislang als abschnittsweise Gemeinbedarfsfläche (mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und Grünfläche ausgewiesene Gebiet, im Zuge dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 als bestehende Wohnbaufläche (ca. 0,2 ha) nachrichtlich angepasst.

3.2.12

Wohnbaufläche "Erweiterung Hindenburgstraße" (G33/2)

Zur erforderlichen Bedarfsdeckung gemäß den Berechnungen im Zuge der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB (siehe Pkt. 3.2.1) soll im Ortsbereich nördlich der Hechinger Straße L 384) eine räumlich begrenzte städtebauliche Erweiterung der bereits bestehenden östlichen

Quartierbereiche an der Hindenburgstraße vorgenommen werden.

Die im Planungsgebiet liegenden Flächen befinden sich im unbeplanten Außenbereich.

Insbesondere aus städtebaulich-gestalterischer, baulich-funktionaler und infrastruktureller Sicht lässt sich die Standorteignung des Quartiers im Sinne von Wohnnutzung jedoch als absolut sinnvoll einordnen und eine entsprechende Siedlungsentwicklung als perspektivisch wichtige und nachhaltige Maßnahme nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Der getroffene planungsrechtlich-wohnbauliche Rahmen stellt dabei eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Durch die geplante unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrselement im Zuge der Hechinger Straße (L 384) ist die öffentliche Erschließung vollumfänglich gewährleistet.
- Das vorhandene bzw. genannte Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Einwohnern uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die in unmittelbarer räumlicher / direkter fußläufiger Nähe vorgesehene Haltestelle Gomaringen Mitte der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb (Gomaringer Spange) trägt zu einer optimalen und hochattraktiven ÖPNV-Anbindung bei.
- Die Quartierentwicklung "Erweiterung Hindenburgstraße" schafft die zwingende Voraussetzung zur Herstellung vorgeschriebener Hygieneanforderungen für die gesamte Ortslage durch Realisierung eines Wasser-Ringleitungssystems über das neue Quartier "Erweiterung Hindenburgstraße" und Anschluss an die bestehende Hindenburgstraße.
- Die notwendige grundhafte Sanierung des bestehenden Stichstraßenelements in der derzeitigen Führung der Hindenburgstraße kann ausschließlich über einen zweiten Anschluss an das öffentliche Verkehrssystem im Zuge der Entwicklung des Quartierbereichs "Erweiterung Hindenburgstraße" durchgeführt werden.
- Ausschließlich die westliche Quartiers-Erweiterung gewährleistet die richtliniengerechte verkehrliche Funktionalität im Verlauf der derzeitigen Führung der Hindenburgstraße. Alternativ wäre eine müllfahrzeugtaugliche Wendeanlage im Abschluss des heutigen "Hauptastes" der Hindenburgstraße zwingend herzustellen. Dabei wären flächige Eingriffe in bereits bebaute private Grundstücksbereiche erforderlich. Durch die Umsetzung eines Ring-Erschließungssystems (Durchfahrt nur für Entsorgungs- / Müllfahrzeuge) könnte eine Wendeanlage entfallen.
- Die geplante wohnbauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. die damit verbundenen strukturellen Eingriffe lassen darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.

Die relevante Fläche "Erweiterung Hindenburgstraße" ist dabei in der aktuell vorliegenden Fassung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG = Vorranggebiet), Regionaler Grünzug (VBG), Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) und weitestgehend als Trasse für Schienenverkehr, Neubau (VRG) ausgewiesen.

Die Flächenausweisung "Erweiterung Hindenburgstraße" im Bereich des Ziels der Raumordnung bezüglich der offenzuhaltenden Trasse für die geplante Strecke Reutlingen - Gomaringen - Nehren (- Mössingen) der Regional-Stadtbahn Trasse für Schienenverkehr, Neubau (VRG) kann als vollumfänglich mit dem vorliegenden Regionalplan Neckar-Alb kompatibel eingestuft bzw. zurückgestellt werden, da die zeichnerische Darstellung der Trasse für

Schienenverkehr gemäß Aussage des Regionalverbands Neckar-Alb im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der relevanten Raumnutzungskarte lediglich symbolhaften Charakter trägt.

Darüber hinaus befindet sich die geplante Fläche "Erweiterung Hindenburgstraße" deutlich abgerückt bzw. rückwärtig von der Hechinger Straße (L 384), die gemäß der aktuell vorliegenden konkretisierten Planung der Gomaringer Spange bzw. des Trassenverlaufs in der Ortslage von Gomaringen, die Regional-Stadtbahn Neckar-Alb im Bereich der bereits bestehenden Fahrbahn aufnehmen wird.

Die umso mehr, da die Hechinger Straße (L 384) im relevanten Abschnitt bereits beidseitig unmittelbar angebaut ist und die Ausweisung der Wohnbau-Erweiterungsfläche ausschließlich rückwärtig bzw. nördlich der Bestandsbebauung im Verlauf der Hechinger Straße vorgenommen wird.

Die Flächenausweisung kann darüber hinaus hinsichtlich der abschnittswisen Überlagerung mit dem festgelegten Regionalen Grünzug (VRG) gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen (Herr Strohmaier, Frau Nüssler), der Gemeindeverwaltung Gomaringen und der Planungsgruppe SSW (ehemals Planungsgruppe Kölz) am 02.07.2018 als geringfügige, nicht eingriffsrelevante Ortsrandarrondierung eingestuft werden, wenn nachfolgende Anforderungen erfüllt werden:

- Die Gemeinde Gomaringen sichert zu, dass keine weitere Entwicklung darüber hinaus erfolgt.
- Es ist eine verstärkte Innenentwicklung im Sinne von (nach-)verdichtetem Wohnungsbau vorzunehmen: mit den Entwicklungen im Bereich Bahnhofstraße 4, am Ilse-Greulich-Weg (beim neuen Rathaus), an der Lindenstraße (Areal der ehemaligen Turn- und Festhalle), Tübinger Str. 98 bis 100 sowie Bahnhofstr. 21, wurden bereits in diesem Zusammenhang in der jüngsten Vergangenheit entsprechende (teilweise hochverdichtete) Wohnbau-Maßnahmen umgesetzt. Darüber hinaus befinden sich mit dem Vorhaben im Bereich der Hechinger Straße 26, Hechinger Str. 48 und Hinterweiler Str. 63 aktuell weitere vergleichbare wohnbauliche Bebauungsstrukturen in der konkreten Planungsphase.
- Die Wohnbaufläche "Erweiterung Hindenburgstraße" soll insbesondere dem verdichteteren Wohnen dienen: die Gemeinde Gomaringen sichert zu, im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung entsprechende Festsetzungen vorzusehen bzw. der aktuell vorliegende (noch nicht im Verfahren befindliche) Vorentwurf des Bebauungsplans "Erweiterung Hindenburgstraße" sieht bereits diesbezügliche planungsrechtliche Festlegungen vor.
- Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz ist vor dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend entsprechend anzupassen: die Anpassung erfolgt im Zuge der momentanen 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025.

Die Vorbehaltsgebiete Regionaler Grünzug und Gebiet für Bodenerhaltung sind Grundsätze der Raumordnung und sind in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Es ist deshalb in absehbarer Zukunft vorgesehen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hindenburgstraße West" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen zu fassen.

Vor diesem Hintergrund wird das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Gebiet "Erweiterung Hindenburgstraße" nördlich der Hechinger Straße (L 384) und westlich des bestehenden Quartiers an der Hindenburgstraße als (neue) geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,4 ha in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 aufgenommen.

3.2.13

Wohnbaufläche "Niederäcker" (G34/2)

Zur erforderlichen Bedarfsdeckung gemäß den Berechnungen im Zuge der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB (siehe Pkt. 3.2.1) soll in der nordwestlichen Ortsrandlage unmittelbar nördlich der Schillerstraße eine begrenzte städtebauliche Arrondierung der bereits bestehenden östlichen und südlichen Quartierbereiche vorgenommen werden.

Die im geplanten Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im unbeplanten Außenbereich.

Momentan ist der nördliche Bereich der Schillerstraße nur durch eine Gebäudereihe gefasst. Die Baustruktur südlich der Schillerstraße zieht sich weiter nach Westen entlang der Schillerstraße.

Insbesondere aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht lässt sich die Standorteignung des Quartiers im Sinne von Wohnnutzung bestätigen und eine entsprechende Siedlungsentwicklung als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Die bislang lediglich nach Westen vorgeschobene Quartiersbebauung im Bereich "Hubland-Schillerstraße" südlich der Schillerstraße wird nördlich der Schillerstraße entsprechend komplettiert.
- Mit dieser baulichen Entwicklung an diesem Standort wird der westliche Ortsrand abgerundet und ein adäquater Ortseingang aus Richtung Westen definiert.
- Der getroffene planungsrechtlich-wohnbauliche Rahmen stellt dabei eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch die arrondierenden Verkehrselemente, insbesondere die örtliche Hauptsammelstraße im Zuge der Schillerstraße gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Einwohnern uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die geplante wohnbauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. die damit verbundenen strukturellen Eingriffe lassen darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.

Die relevante Fläche "Talmorgen" ist dabei in der aktuell vorliegenden Fassung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 als Regionaler Grünzug (VBG) und Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung und in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen hat deshalb am 23.07.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Niederäcker" gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Vor diesem Hintergrund wird das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Gebiet "Niederäcker" nördlich der Schillerstraße als (neue) geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,3 ha in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 aufgenommen.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 IV BauGB und dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann

auf Grund der bereits erfolgten Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB abgesehen (siehe auch Pkt. 4.2.2).

3.2.14

Wohnbaufläche "Talmorgen" (G35/2)

Zur erforderlichen Bedarfsdeckung gemäß den Berechnungen im Zuge der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB (siehe Pkt. 3.2.1) soll im nördlichen Siedlungsbereich im unmittelbaren Übergang zur Ortslage Hinterweiler ein städtebaulich-räumlicher Lückenschluss der bereits bestehenden nördlichen und südlichen Quartierbereiche westlich der Hinterweilerstraße vorgenommen werden.

Die Komplettierung der bereits bestehenden, primär wohnbaulichen Strukturen erfolgt im Bereich des (Freihalte-)Korridors der ehemaligen bzw. abgebauten Freileitung zwischen dem Kernort Gomaringen und der Ortslage Hinterweiler.

Es ist vorgesehen, Wohnbauflächen mit einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte und einer hohen Gestaltqualität zu schaffen.

Insbesondere aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht lässt sich die Standorteignung des Quartiers im Sinne von Wohnnutzung bestätigen und eine entsprechende Siedlungsentwicklung als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Die bislang bestehende städtebaulich-räumliche Lücke zwischen dem bestehenden Siedlungskörper von Gomaringen und der Ortslage Hinterweiler wird entsprechend geschlossen bzw. komplettiert.
- Mit dieser baulichen Entwicklung an diesem Standort wird der nordwestliche Ortsrand an der Hinterweilerstraße komplettiert und eine durchgängige räumlich geschlossene Struktur im Verlauf des Ortseingangs in die Ortslage Gomaringen aus Richtung Stockach definiert.
- Der getroffene planungsrechtlich-wohnbauliche Rahmen stellt dabei eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch die arrondierenden Verkehrselemente, insbesondere die örtliche Hauptverkehrsstraße im Zuge der Hinterweilerstraße gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Einwohnern uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die geplante wohnbauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. die damit verbundenen strukturellen Eingriffe lassen darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.

Die relevante Fläche "Talmorgen" ist dabei in der aktuell vorliegenden Fassung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 als Regionaler Grünzug (VBG) und Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung und in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen hat deshalb am 23.07.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Talmorgen" gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB beschlossen,

Vor diesem Hintergrund wird das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene

Gebiet "Talmorgen" westlich der Hinterweilerstraße als (neue) geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,3 ha in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 aufgenommen.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 IV BauGB und dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann auf Grund der bereits erfolgten Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB abgesehen (siehe auch Pkt. 4.2.2).

3.2.15

Wohnbaufläche "Gomaringen Süd" (G36/2)

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Gomaringen Süd" (26.03.2005) vor.

Der Bebauungsplan weist dabei für den gesamten räumlichen Geltungsbereich eine Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) aus. Das Quartier ist zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt.

Da der Bebauungsplan in seinem nordöstlichen Abschnitt Flächen überlagert, die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als bestehende Gewerbeflächen ausgewiesen sind, erfolgt im Zuge dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 die entsprechende nachrichtliche Anpassung des relevanten Quartierbereichs als bestehende Wohnbaufläche (ca. 0,4 ha).

3.3

NEHREN

3.3.1

Wohnbaufläche "Flammer-Areal" (N1/2)

Die Gemeinde Nehren beabsichtigt die Fläche "Flammer-Areal" (ca. 0,6 ha) im Sinne der Innenentwicklung der Wohnnutzung zu führen, um dem dringend benötigten Wohnraumbedarf insbesondere für junge und ältere Menschen sowie für junge Familien Rechnung zu tragen.

Für den Standort unmittelbar an der Reutlinger Straße (L 384) in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Nehren, wird insbesondere eine Entwicklung von ortsverträglichem Geschosswohnungsbau mit überwiegend kleineren Wohnungsstrukturen im preisgünstigeren Segment angestrebt.

Im Zuge der Umsetzung der Regionalstadtbahn Neckar-Alb ist ebenfalls ein Haltepunkt "Nehren Süd" in direkter Nähe zu diesem Quartierbereich vorgesehen, so dass eine optimale und attraktive Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet sein wird.

Die künftige Bebauung soll wesentliche Aspekte eines zukunftsorientierten Wohnens und der Nachhaltigkeit berücksichtigen. In einem ersten Bauabschnitt soll das „Flammer-Areal“ (Flst.-Nr. 2778 und Flst.-Nr. 2778/1) mit zukunftsorientiertem und nachhaltigem Geschosswohnungsbau mit ca. 65 Wohneinheiten sowie einer gemeindeeigenen Kita entwickelt werden.

Mit dieser Entwicklung kann das Ziel der Gemeinde Nehren der bis zum Jahr 2035 angestrebten Anzahl an realisierten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau erreicht werden.

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat der Gemeinde Nehren am 21.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Flammer-Areal" gemäß § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Vor diesem Hintergrund wird die bislang als bestehende Gewerbebaufläche ausgewiesene Fläche, im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als bestehende Wohnbaufläche angepasst.

4

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

4.1

Prüfung von Flächen im fortgeschrittenen Bebauungsplan-Verfahren

Die nachfolgende Gewerbebaufläche befindet sich aktuell in einem fortgeschrittenen Bebauungsplan-Regelverfahren:

- "Untere Breite, Teil 2" (D6/2, Dußlingen, geplante Gewerbebaufläche, ca. 3,3 ha)

Im Zuge dieses Bauleitverfahrens wird vom Fachplanungsbüro Helbig Umweltplanung, Leonberg, ein umfassender Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan "Untere Breite, Teil 2" erstellt.

Dieser Umweltbericht wird Bestandteil der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz und wird bis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

4.2

Prüfung von unbeplanten bzw. lediglich bebauungsplanaufgestellten Flächen

4.2.1

Flächen gemäß Bebauungsplan-Regelverfahren

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird ein Fachplanungsbüro für die nachfolgenden bislang im vorliegenden Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 nicht ausgewiesenen und im Sinne eines Regel-Bebauungsplanverfahrens noch unbeplanten bzw. bislang lediglich aufstellungsbeschlossenen Flächen in den Verbandsgemeinden Dußlingen und Gomaringen eine Umweltprüfung durchführen bzw. die Umweltauswirkungen ermitteln und in einem Umweltbericht beschreiben und bewerten:

- "Hinter dem Bangert II" (D 9/1, Dußlingen, geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schuppen, ca. 0,3 ha)
- "Bronnweiler Wiesen II" (G 14/2, Gomaringen, geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schuppen, ca. 0,55ha)
- "Steinach Ost" (G 21/2, Gomaringen, geplante Wohnbaufläche, ca. 1,95 ha)
- "Hursch Ost" (G 26/2, Gomaringen, geplante Wohnbaufläche, ca. 2,0 ha)
- "Hindenburgstraße West" (G 33/2, Gomaringen, geplante Wohnbaufläche, ca. 1,85 ha)

Dieser Umweltbericht wird Bestandteil der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz und wird bis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

4.2.2

Flächen gemäß § 13b BauGB-Bebauungsplanverfahren

Da die nachfolgenden Flächen auf Gemarkung der Verbandsgemeinde Gomaringen unter Zugrundelegung der relevanten Planungsparameter alle definierten Kriterien bzw. Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllen, wurde bereits ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst:

- "Niederacker" (G 34/2, Gomaringen, geplante Wohnbaufläche, ca. 0,31 ha)
- "Talmorgen" (G 35/2, Gomaringen, geplante Wohnbaufläche)

Vor dem Hintergrund dieses Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13b BauGB durch den Gemeinderat der Verbandsgemeinde Gomaringen entfällt die Pflicht zur förmlichen

Umweltprüfung der genannten geplanten Wohnbauflächen sowie die Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

4.3

Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Ermittlung der Umweltauswirkungen erfolgt, sobald ein entsprechender Bericht zu den relevanten Flächen durch ein beauftragtes Fachplanungsbüro vorliegt.

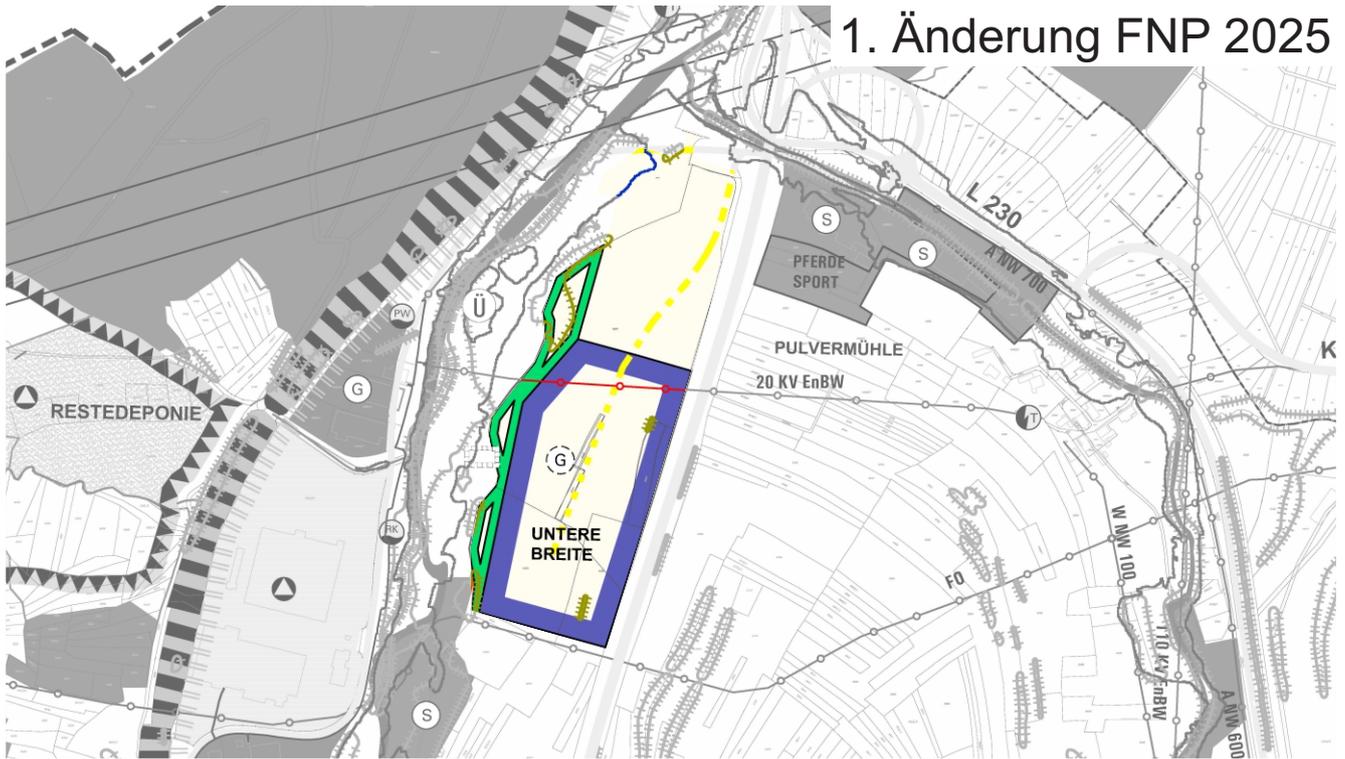
5

PLANDARSTELLUNGEN

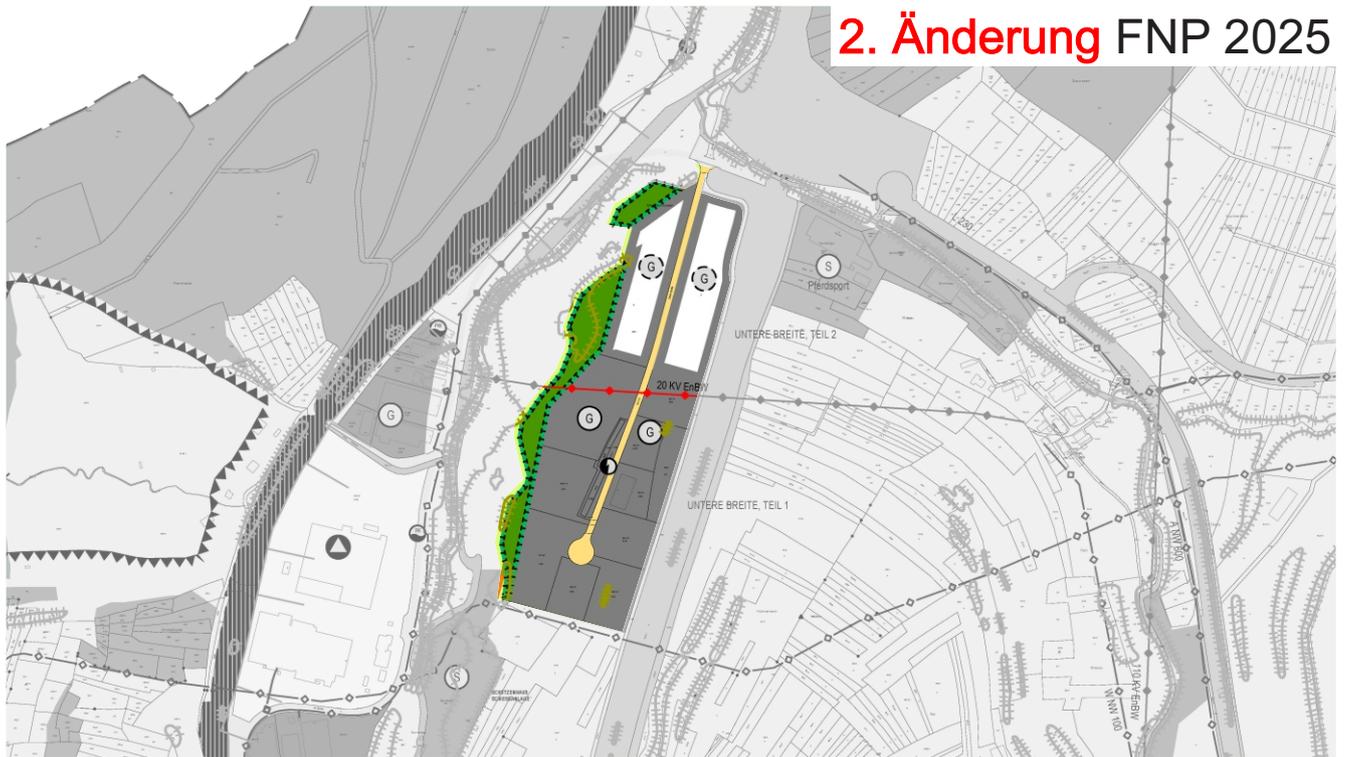
Den nachfolgenden Plandarstellungen bzw. Abbildungen sind die entsprechenden oben bereits umfassend erörterten flächenbezogenen Neuausweisungen, Änderungen und Anpassungen der relevanten (Einzel-)Flächen in der jeweiligen Verbandsgemeinde graphisch-zeichnerischen zu entnehmen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist ausschließlich der entsprechende Neuausweisungs-, Änderungs- oder Anpassungsbereich farblich dargestellt und der Bezug zur aktuell rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 hergestellt.

Die im Flächennutzungsplan / Planteil dargestellten örtlichen Straßenverkehrsflächen, die sich innerhalb der relevanten Flächenausweisungen befinden, werden bilanztechnisch den jeweiligen Flächen unmittelbar zugerechnet, so dass es sich bei den aufgezeigten Flächengrößen um Bruttoflächenangaben handelt.



2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:

Dußlingen, Untere Breite, Teil 1 und Teil 2

Größe Untersuchungsfläche:

10,1 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

Fläche für die Landwirtschaft, 3,1 ha
 Gewerbebaufläche, Planung, 5,5 ha
 Grünfläche, Bestand, 1,5 ha

2. Änderung FNP 2025:

Gewerbebaufläche, Planung, 3,1 ha
 Gewerbebaufläche, Bestand, 5,5 ha
 Grünfläche, Bestand, 1,5 ha

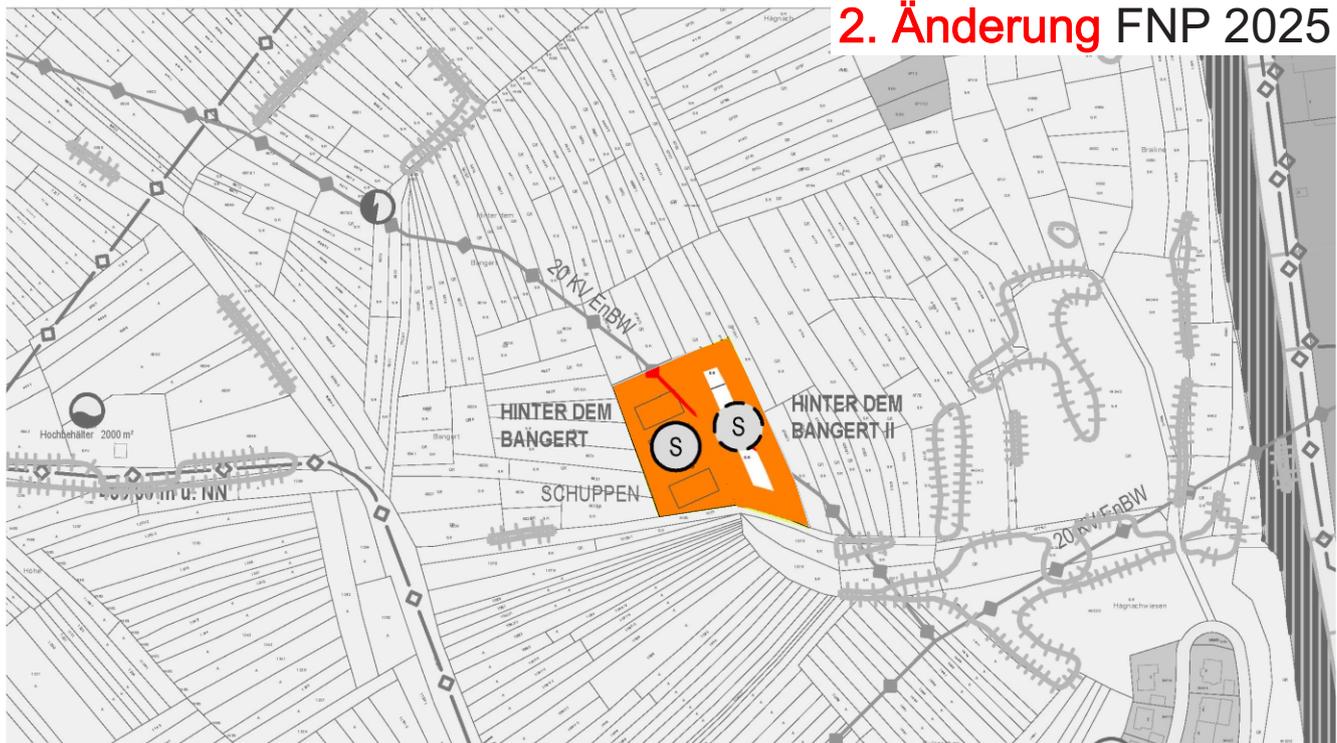
Grund der Änderung:

Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan
 Aktuell laufendes B-Planverfahren
 s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

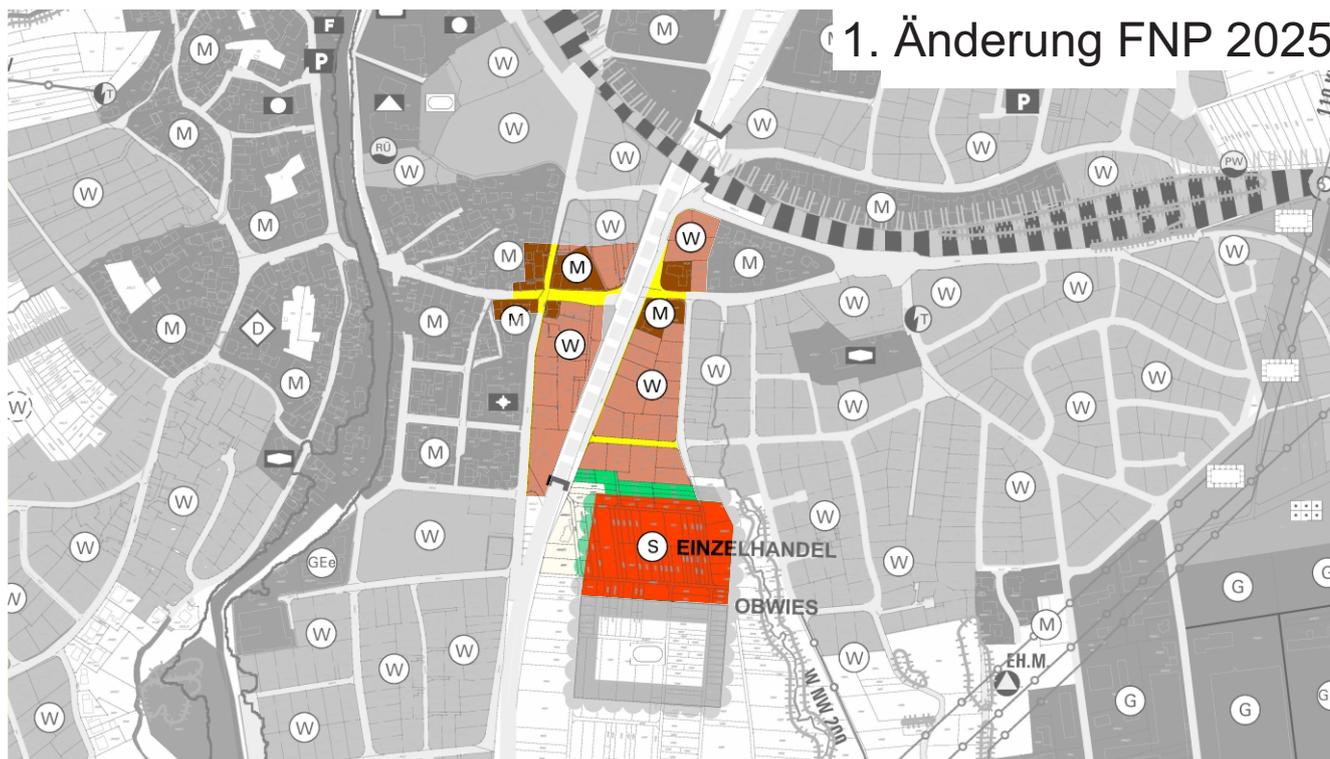
1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:	Dußlingen, Hinter dem Bangert II
Größe Untersuchungsfläche:	0,8 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Sonderbaufläche, Planung, 0,4 ha Fläche für die Landwirtschaft, 0,4 ha
2. Änderung FNP 2025:	Sonderbaufläche, Bestand, 0,4 ha Sonderbaufläche, Planung, 0,4 ha
Grund der Änderung:	Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan FNP - Neubaufläche s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:

Größe Untersuchungsfläche:

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

Dußlingen, Quartiere entlang B 27 - Tunnel / Obwies
6,1 ha

Wohnbaufläche, Bestand, 2,7 ha

Mischbaufläche, Bestand, 1,1 ha

Grünfläche, Bestand, 0,30 ha

Sonderbaufläche, Bestand, 1,6 ha

Fläche für die Landwirtschaft, 0,4 ha

2. Änderung FNP 2025:

Wohnbaufläche, Bestand, 2,9 ha

Mischbaufläche (mit Straßenfläche), Bestand, 1,2 ha

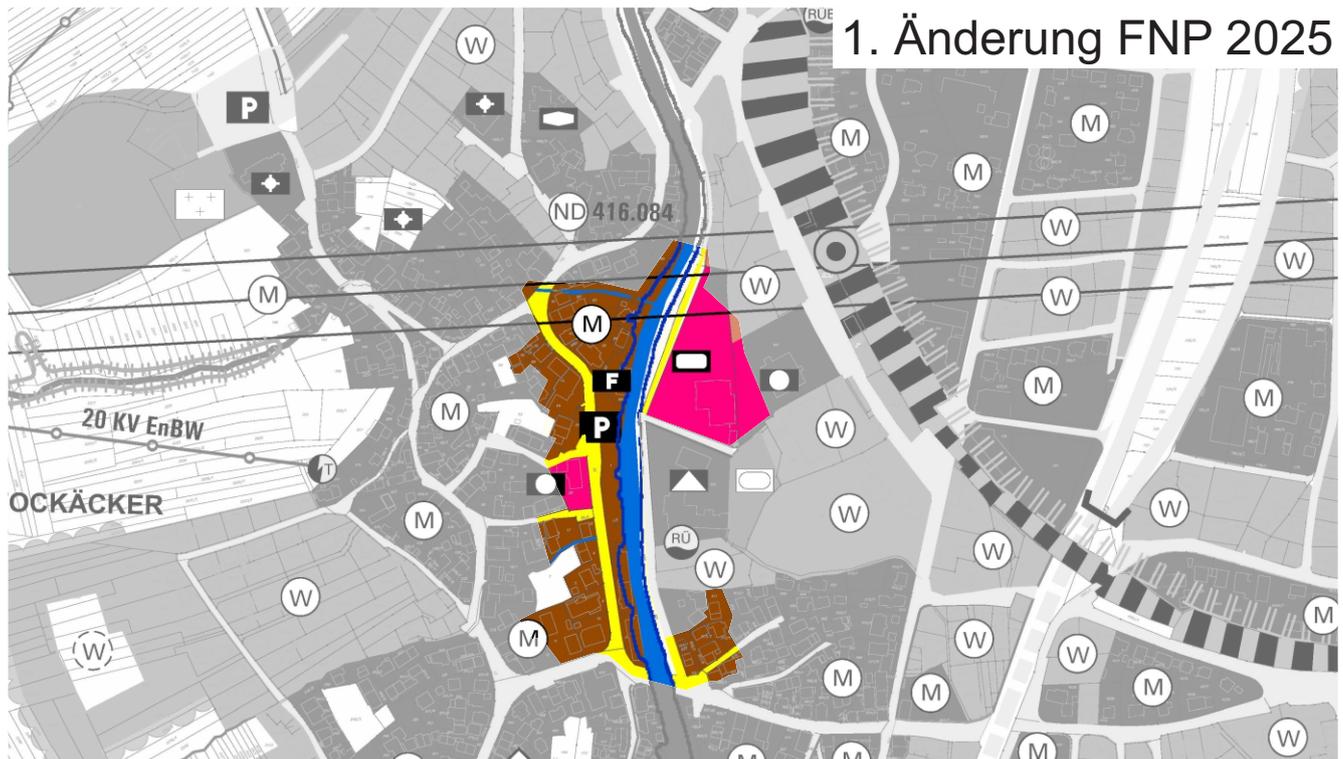
Grünfläche, Bestand, 0,2 ha

Sonderbaufläche, Bestand, 1,6 ha

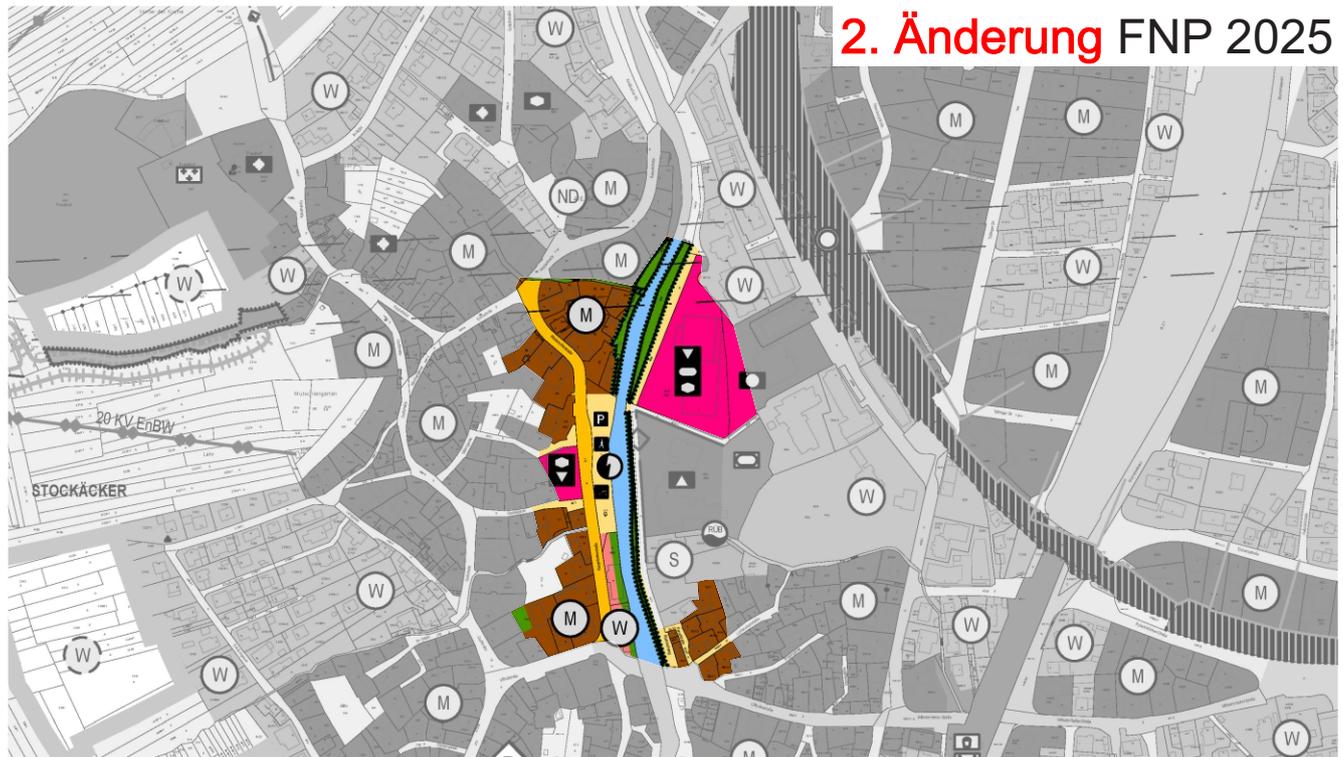
Fläche für die Landwirtschaft, 0,2 ha

Grund der Änderung:

Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan
s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



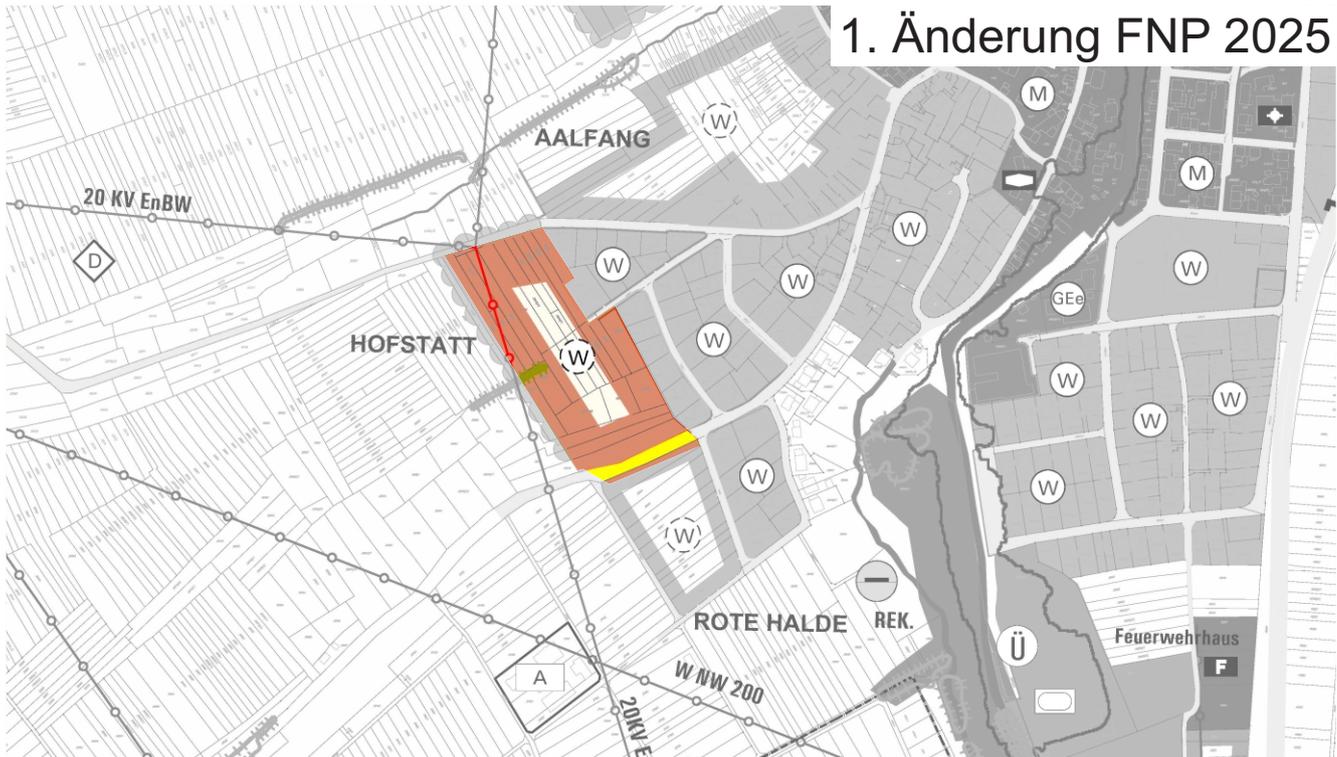
1. Änderung FNP 2025



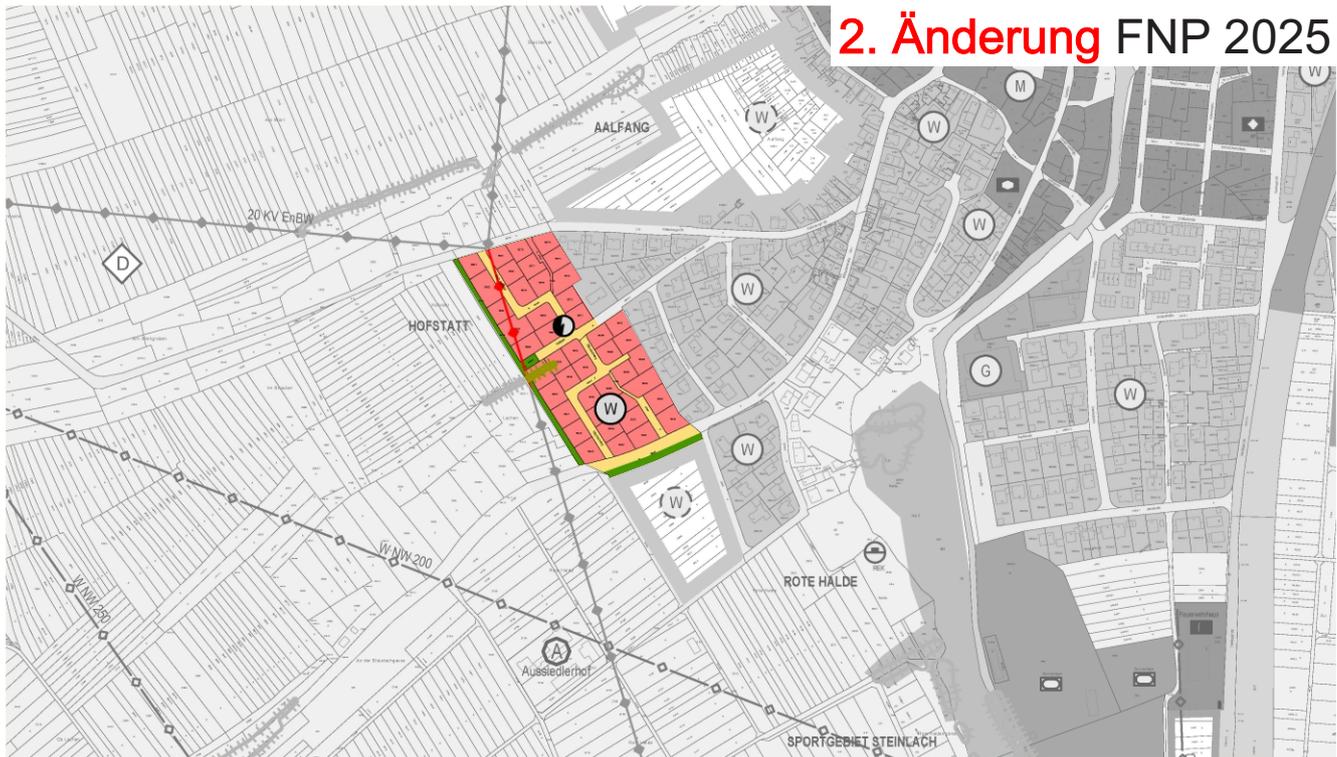
2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:	Dußlingen, Ortsmitte beim Alten Rathaus
Größe Untersuchungsfläche:	3,9 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Mischbaufläche, Bestand, 3,1 ha Gemeinbedarfsfläche, Bestand, 0,8 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Bestand, 0,2 ha Mischbaufläche, Bestand, 1,70 ha Gemeinbedarfsfläche, Bestand, 0,7 ha Versorgungsfläche, Bestand, 0,1 ha Mischverkehrsfläche, Bestand, 0,4 ha Grünfläche, Bestand, 0,7 ha
Grund der Änderung:	Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:

Dußlingen, Hofstatt

Größe Untersuchungsfläche:

2,9 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

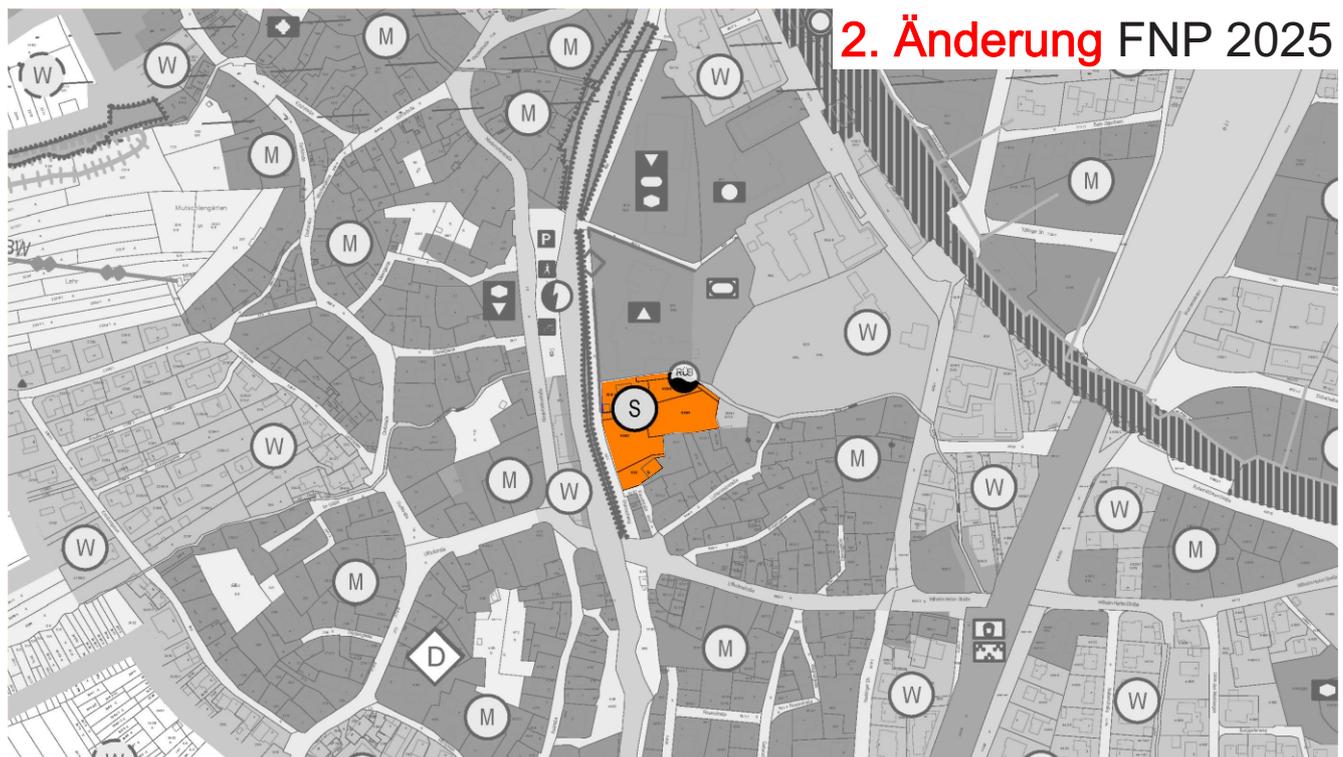
Wohnbaufläche, Planung, 2,9 ha

2. Änderung FNP 2025:

Wohnbaufläche, Bestand, 2,6 ha
Grünfläche, Bestand, 0,3 ha

Grund der Änderung:

Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan
s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:

Dußlingen, Freie evangelische Schule

Größe Untersuchungsfläche:

0,4 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

Wohnbaufläche, Bestand, 0,3 ha
Mischbaufläche, Bestand, 0,1 ha

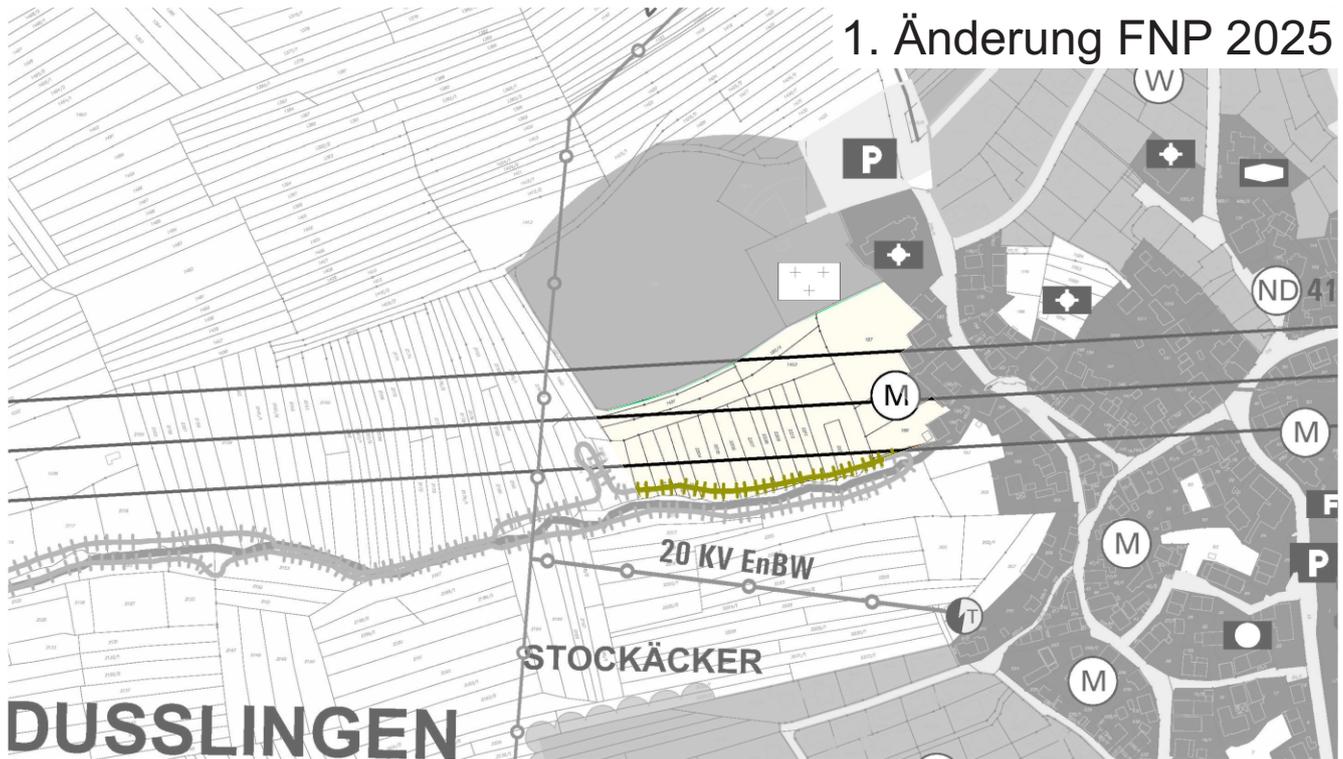
2. Änderung FNP 2025:

Sonderbaufläche, Bestand, 0,4 ha

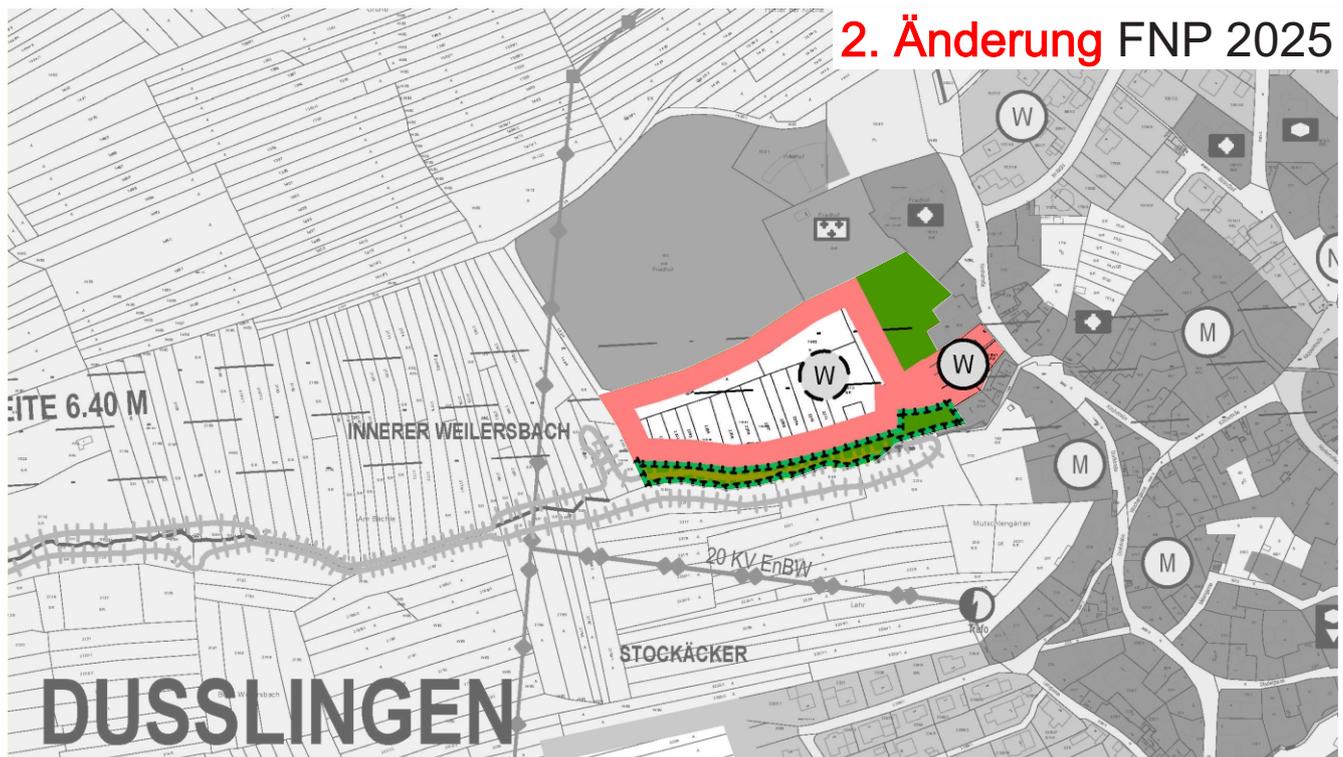
Grund der Änderung:

Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan
s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:

Dußlingen, Innerer Weilersbach

Größe Untersuchungsfläche:

2,0 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

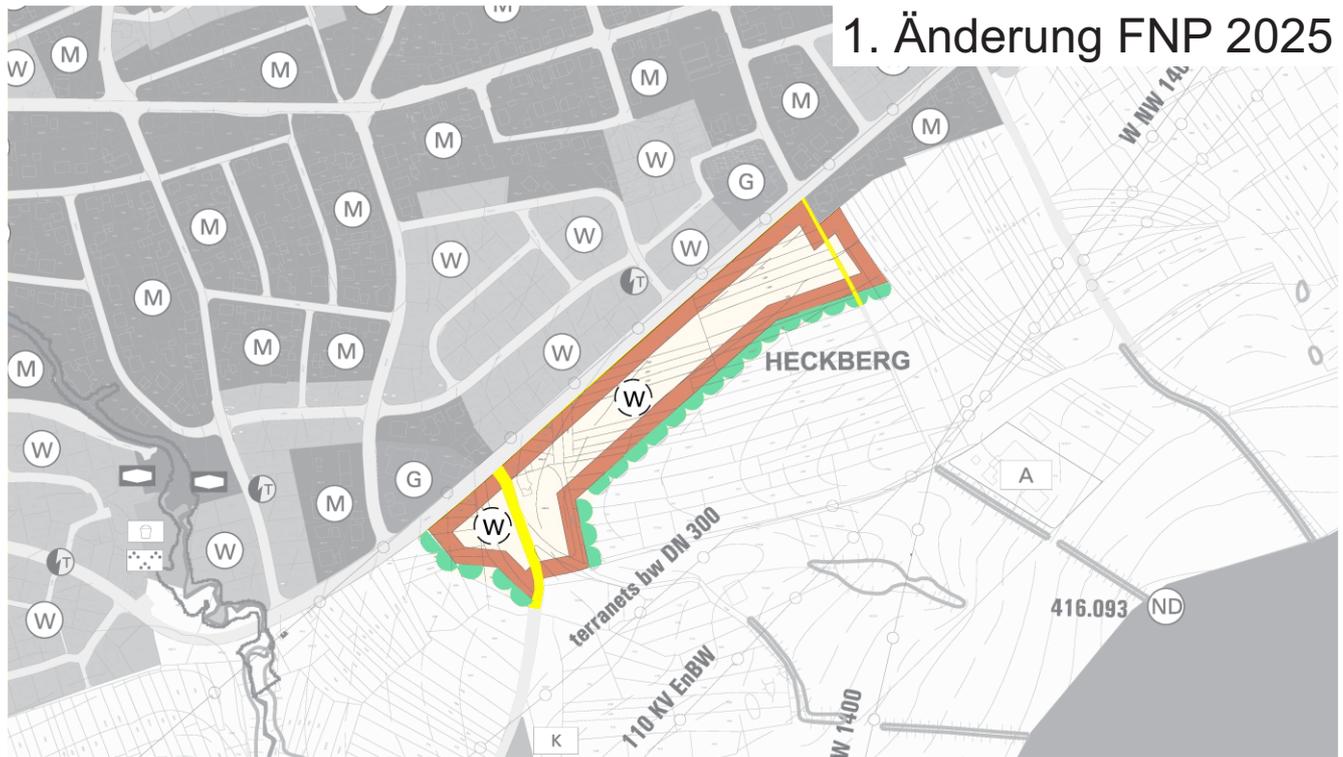
Fläche für die Landwirtschaft, 2,0 ha

2. Änderung FNP 2025:

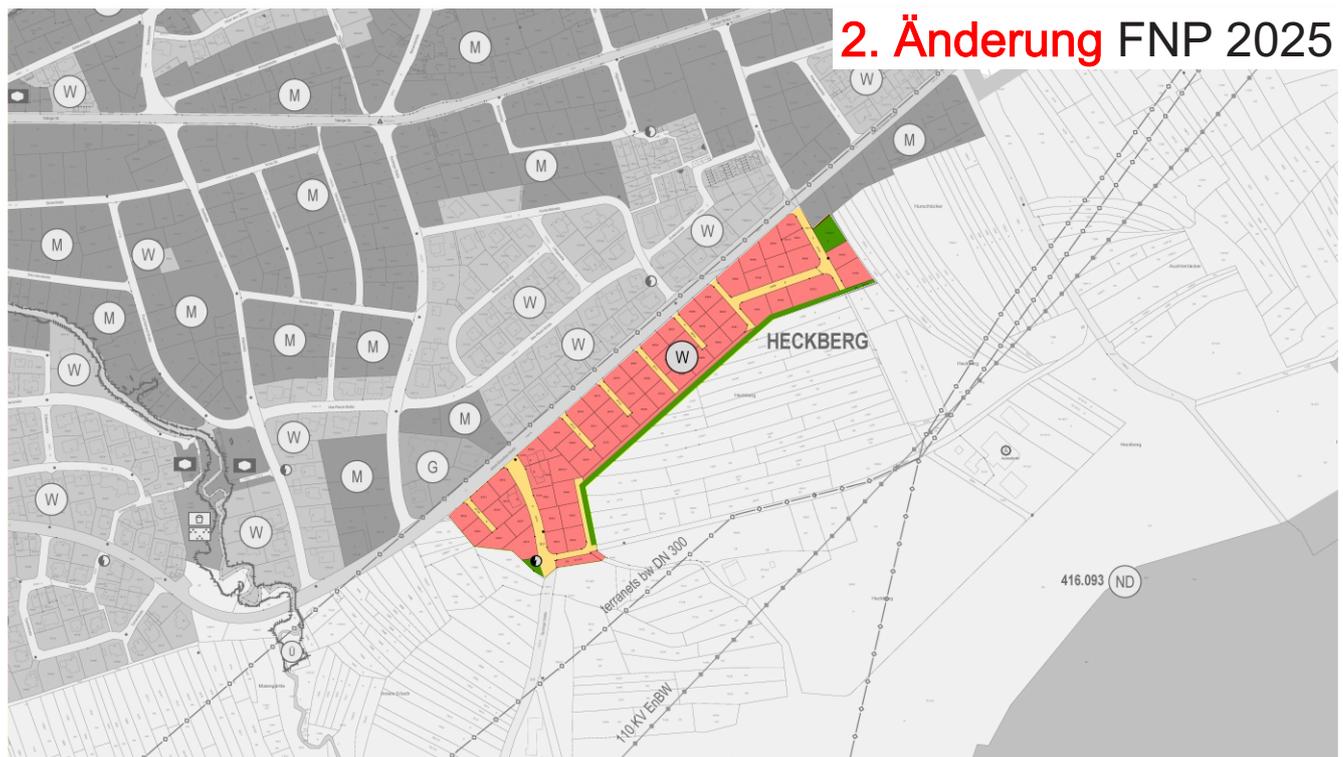
Wohnbaufläche, Planung, 1,4 ha
 Wohnbaufläche, Bestand, 0,1 ha
 Grünfläche, Planung, 0,5 ha

Grund der Änderung:

Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan
 s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

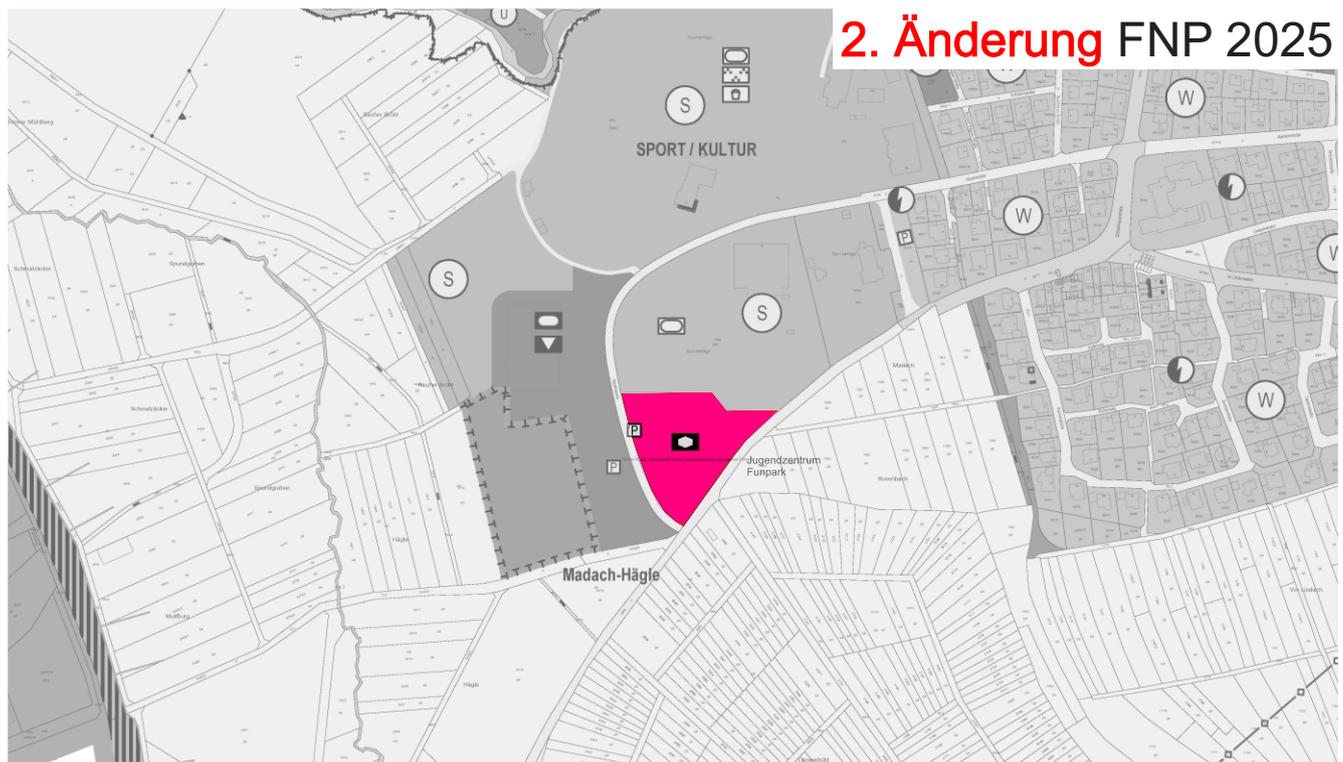
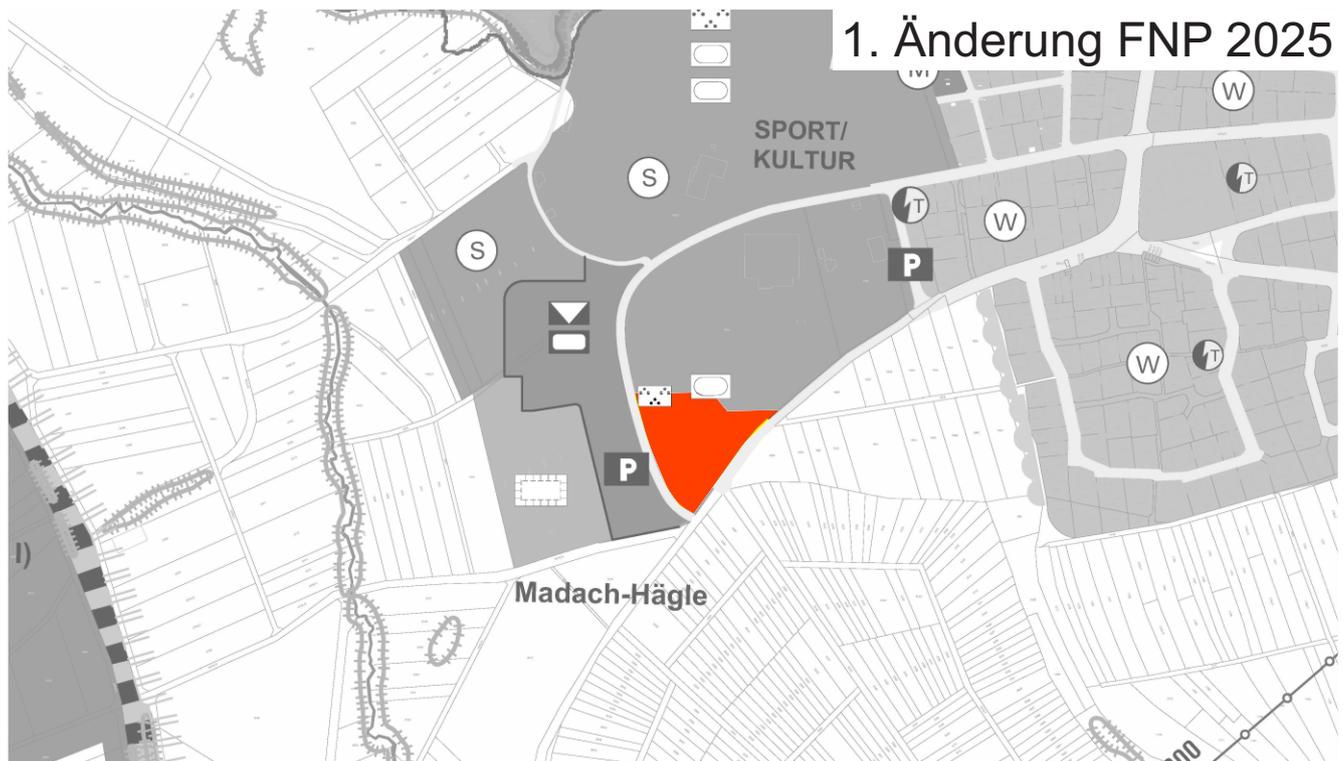


1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:	Gomaringen, Heckberg (ehem. Südöstlich Albert-Schweitzer-Straße)
Größe Untersuchungsfläche:	3,6 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Wohnbaufläche, Planung, 3,6 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Bestand, 3,5 ha Grünfläche, Bestand, 0,1 ha
Grund der Änderung:	Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

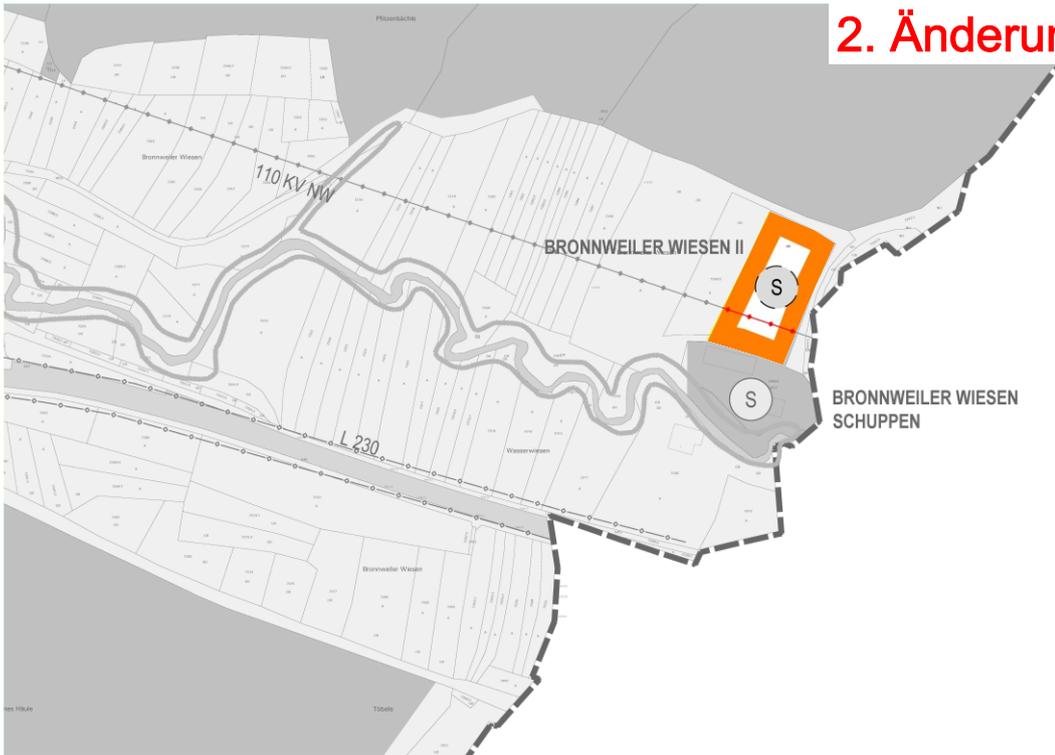


Lage, Flächenbezeichnung:	Gomaringen, Jugendzentrum Funpark
Größe Untersuchungsfläche:	0,7 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Sonderbaufläche, Bestand, 0,7 ha
2. Änderung FNP 2025:	Gemeinbedarfsfläche, Bestand, 0,7 ha
Grund der Änderung:	Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:

Gomaringen, Bronnweiler Wiesen II

Größe Untersuchungsfläche:

0,5 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

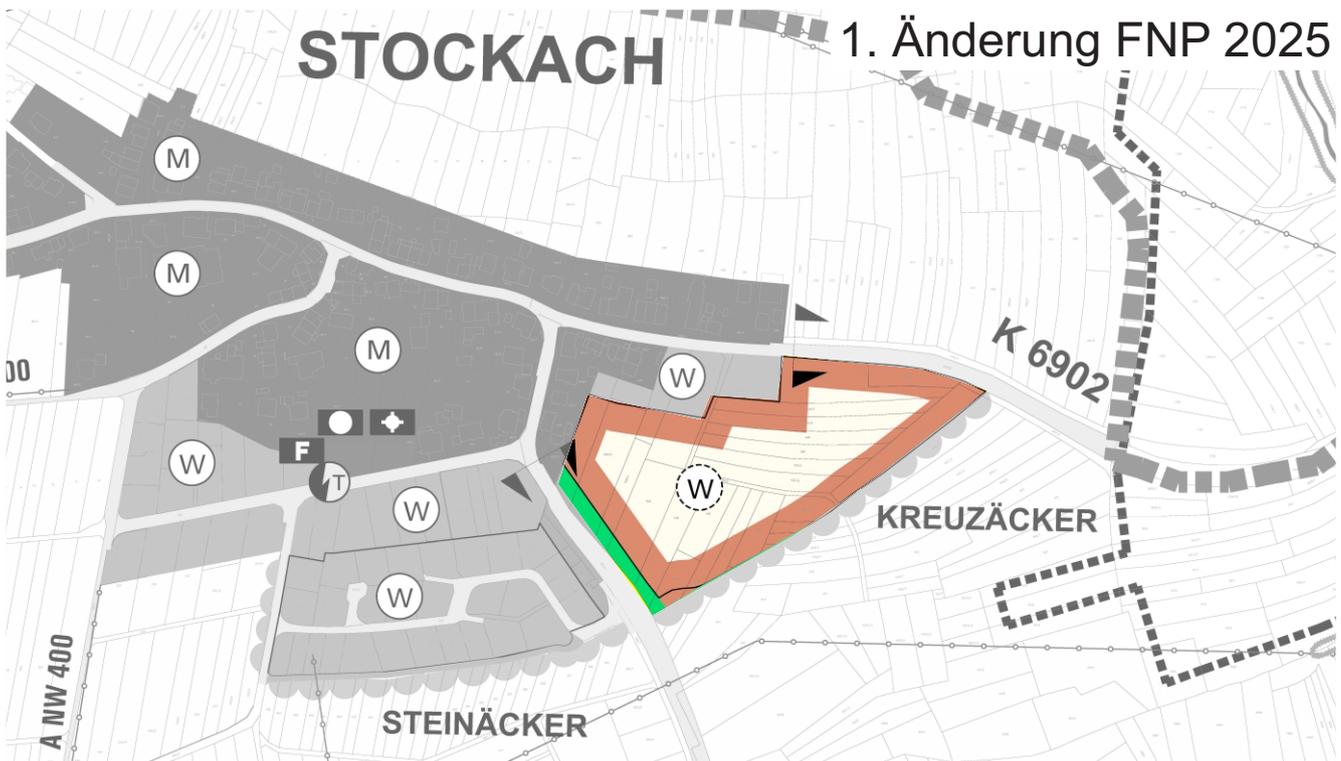
Fläche für die Landwirtschaft, 0,5 ha

2. Änderung FNP 2025:

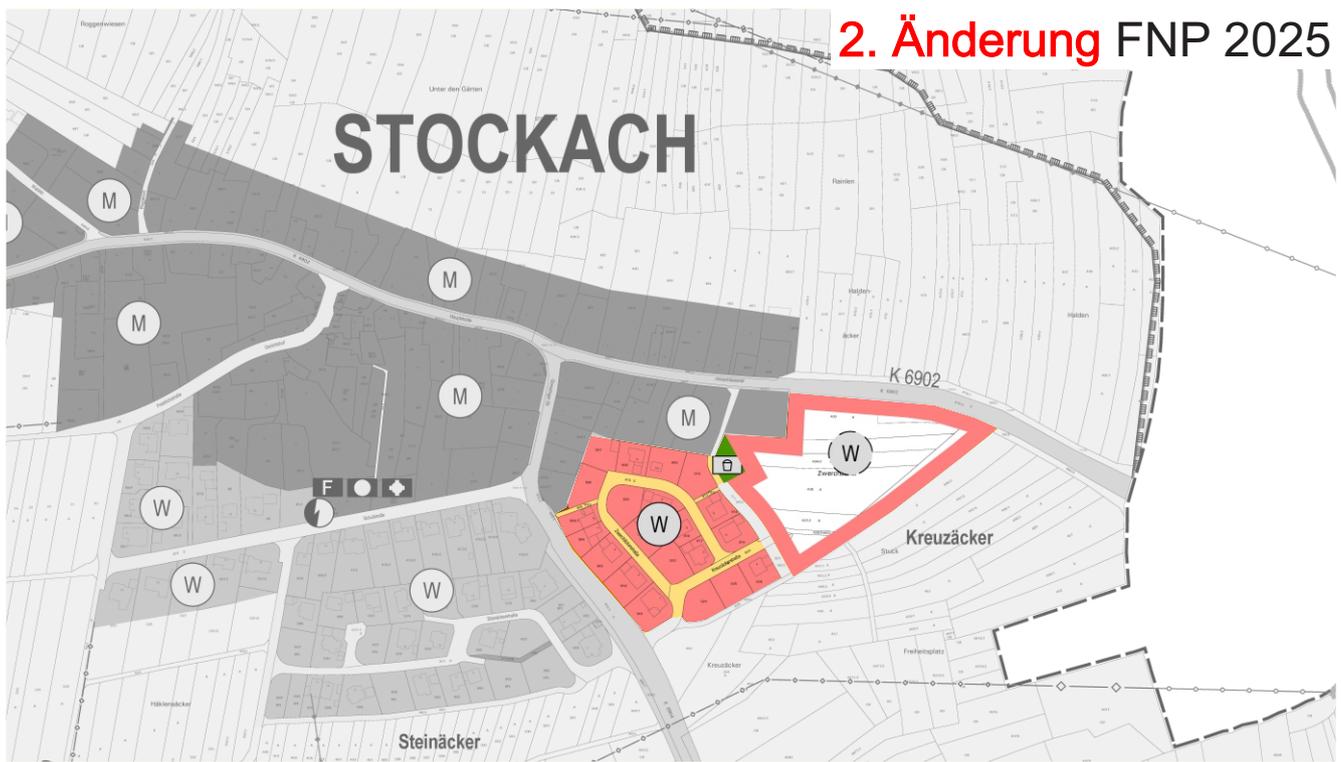
Sonderbaufläche, Planung, 0,5 ha

Grund der Änderung:

FNP-Neubaufäche
s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

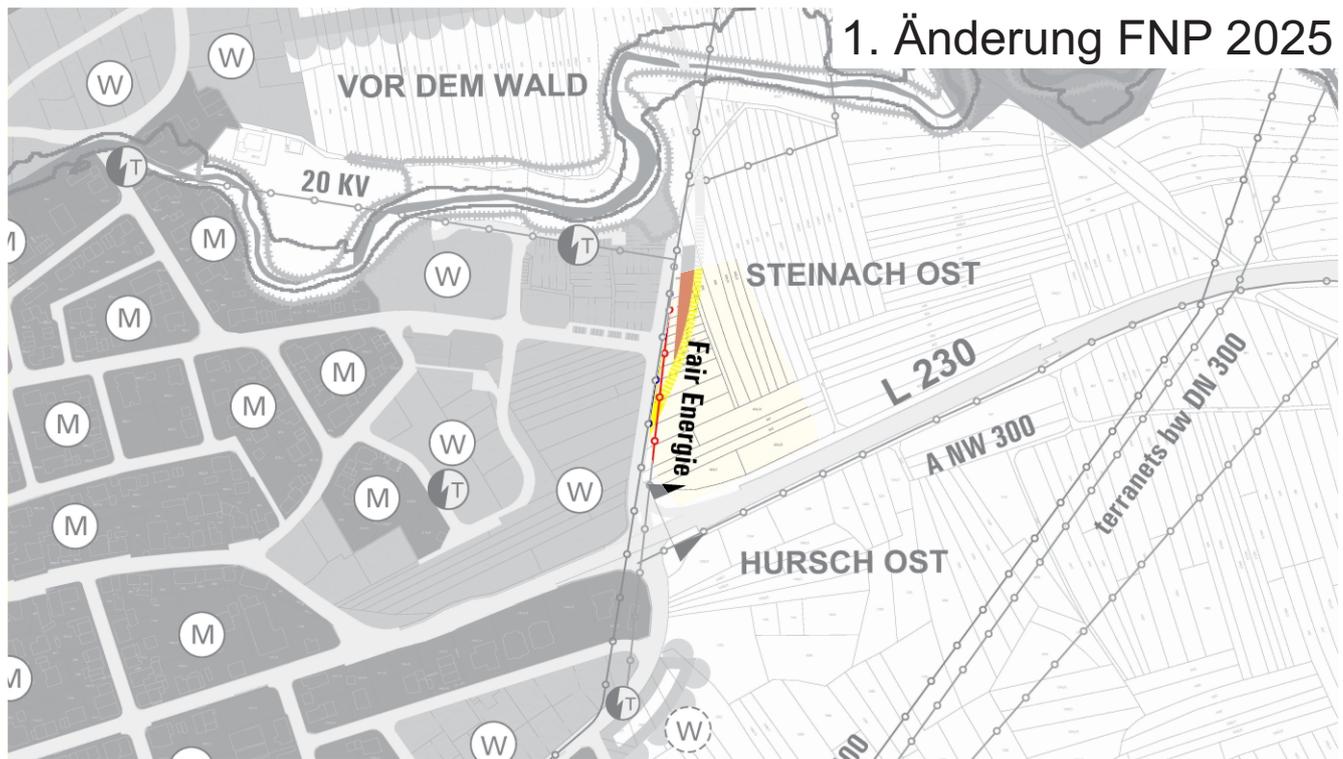


STOCKACH 1. Änderung FNP 2025

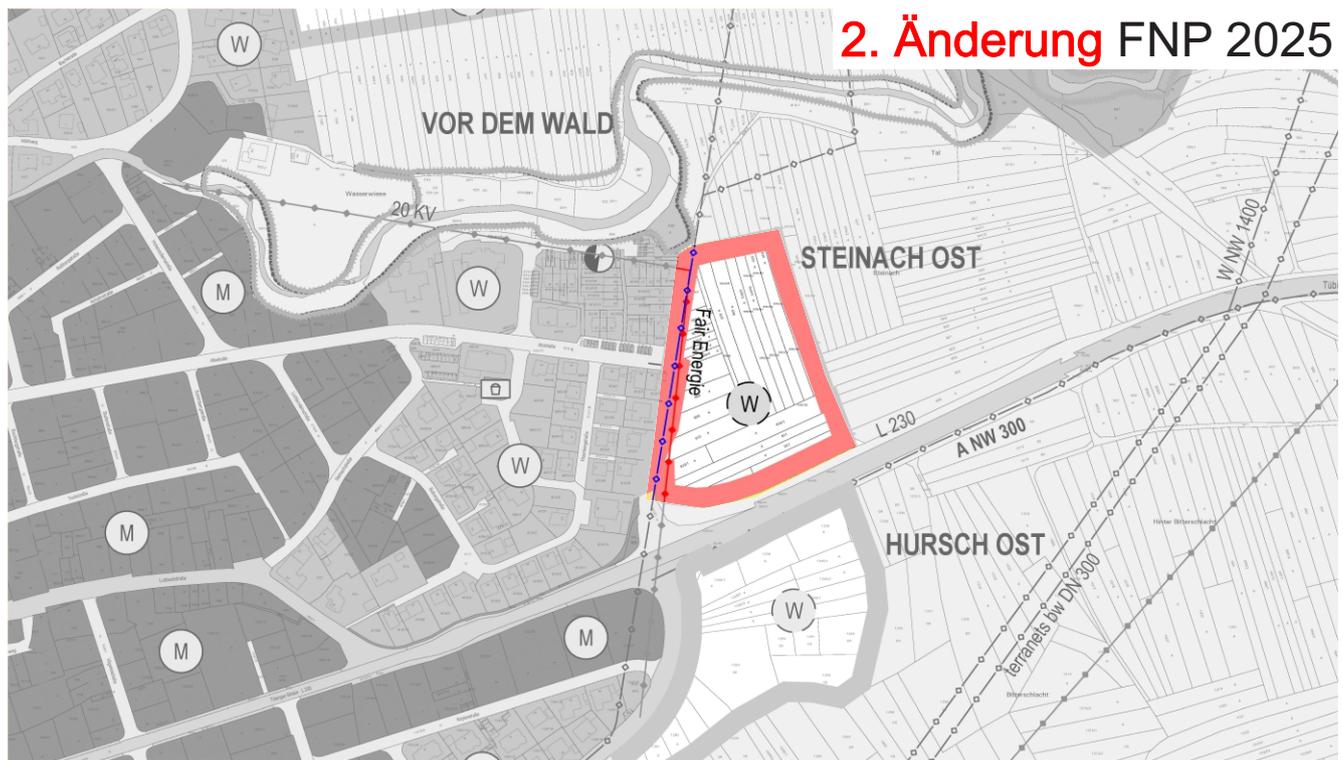


STOCKACH 2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:	Gomaringen, Kreuzacker
Größe Untersuchungsfläche:	2,8 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Wohnbaufläche, Planung, 2,7 ha Grünfläche, Bestand, 0,1 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Planung, 1,3 ha Wohnbaufläche, Bestand, 1,4 ha Grünfläche, Bestand, 0,1 ha
Grund der Änderung:	Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



1. Änderung FNP 2025

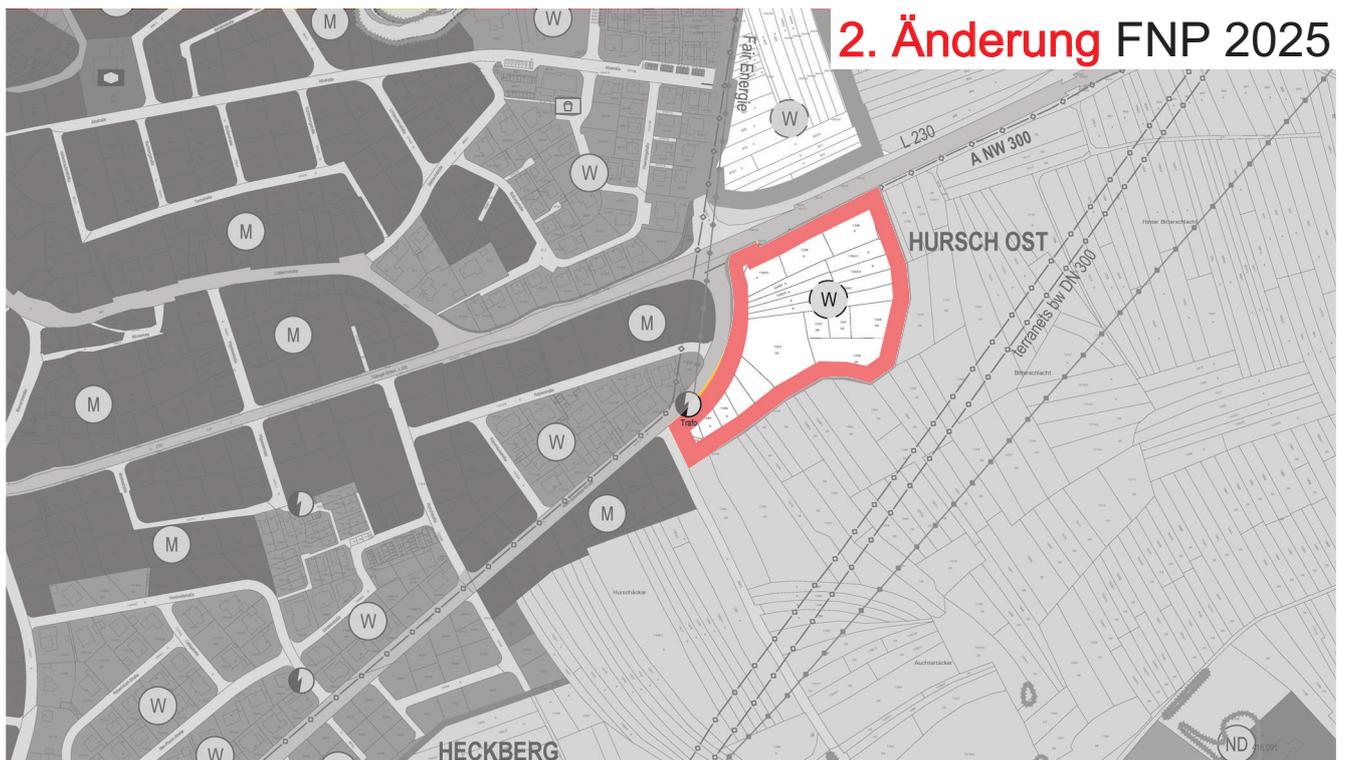


2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:	Gomaringen, Steinach Ost
Größe Untersuchungsfläche:	2,0 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, 2,0 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Planung, 2,0 ha
Grund der Änderung:	FNP-Neubaufäche s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



ST 1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:

Gomaringen, Hursch Ost

Größe Untersuchungsfläche:

2,0 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

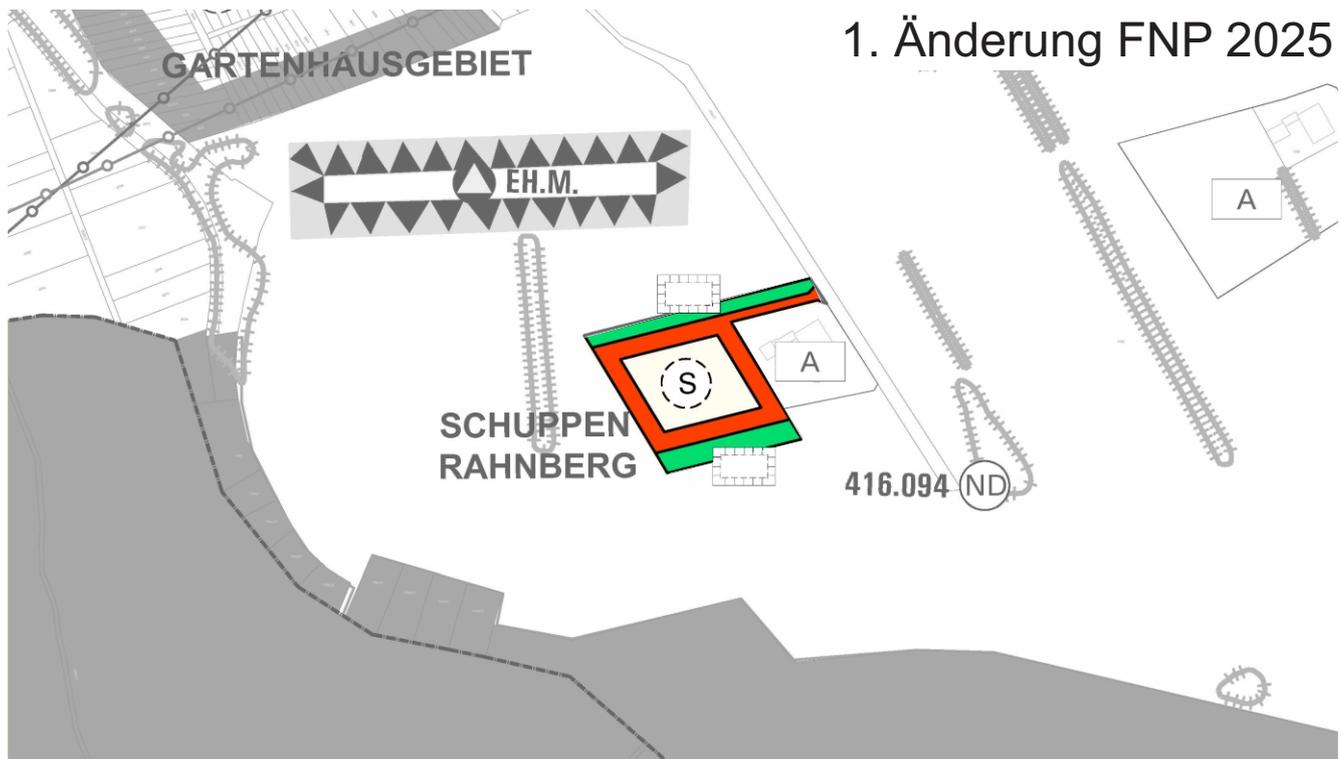
Fläche für die Landwirtschaft, 1,8 ha

2. Änderung FNP 2025:

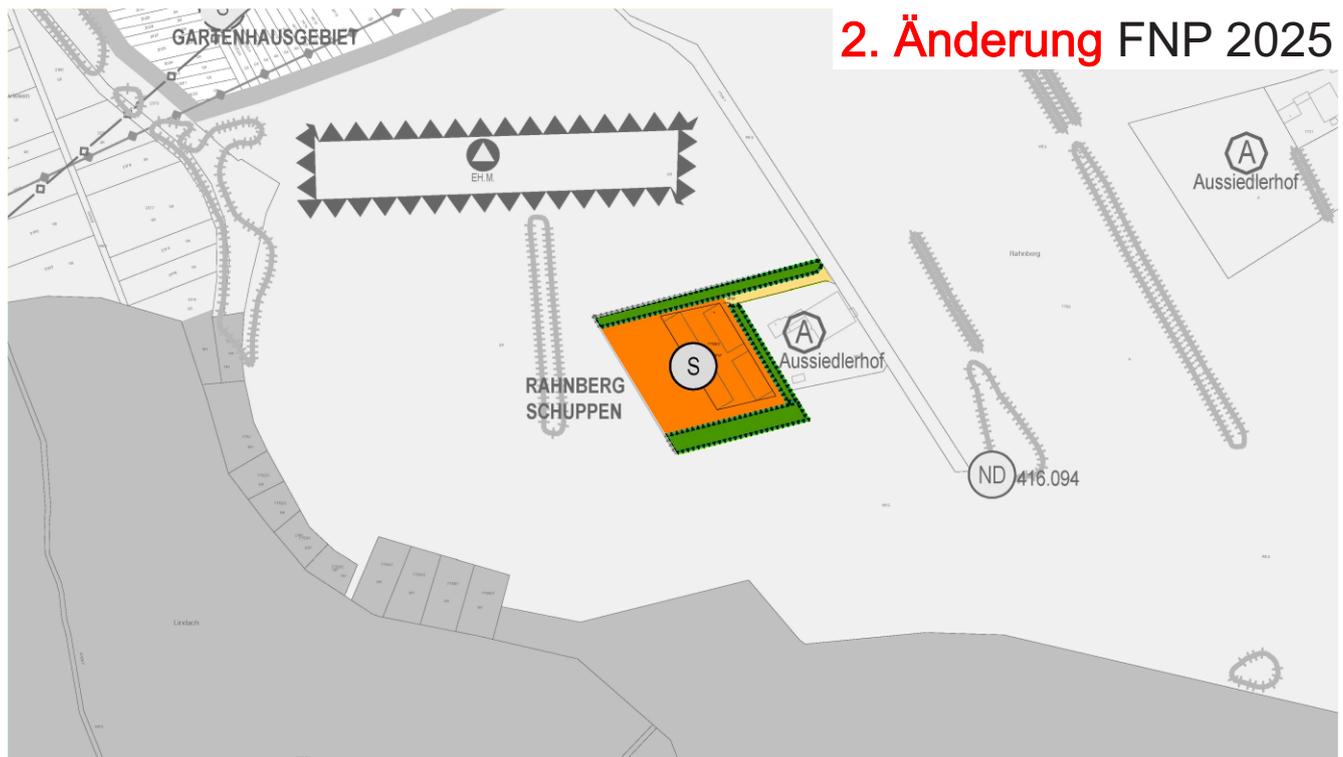
Wohnbaufläche, Planung, 2,0 ha

Grund der Änderung:

FNP-Neubaufäche
s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:

Gomaringen, Rahnberg

Größe Untersuchungsfläche:

1,0 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

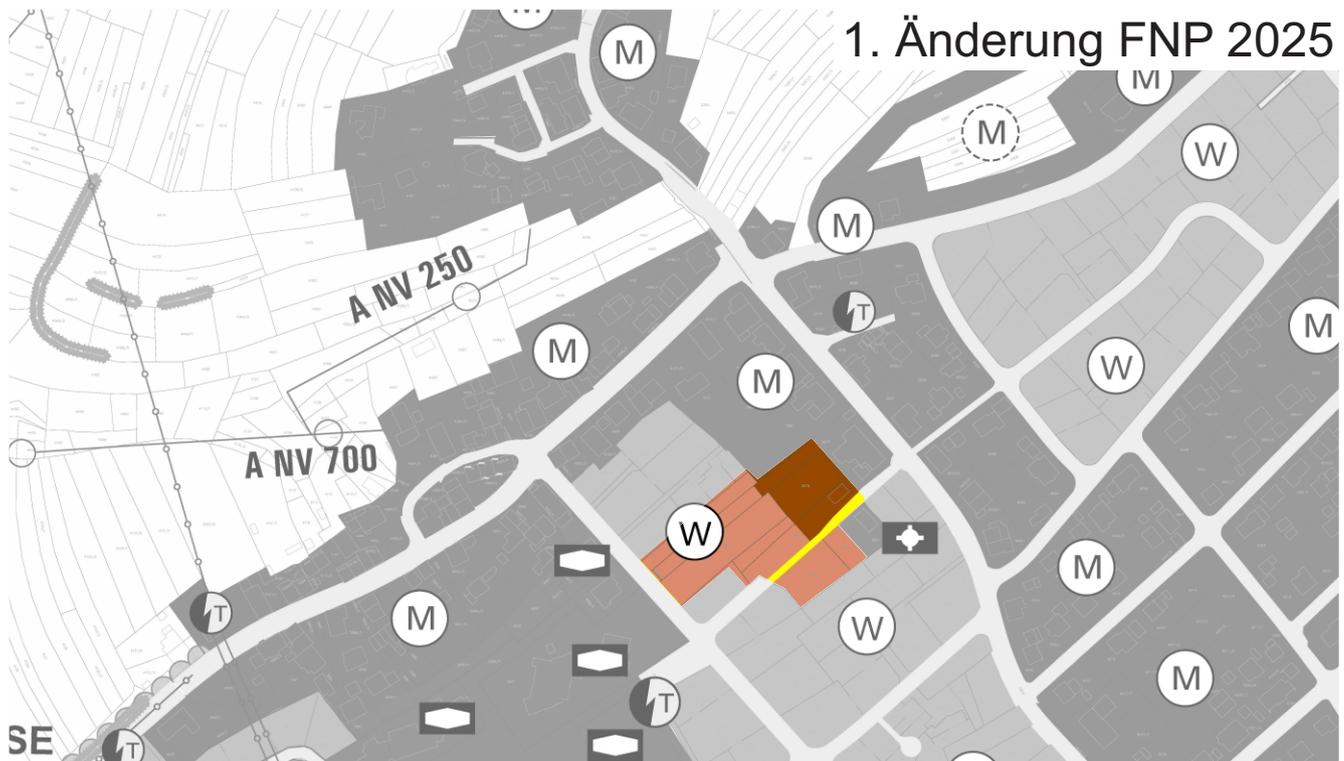
Sonderbaufläche, Planung, 0,7 ha
Grünfläche, Bestand, 0,3 ha

2. Änderung FNP 2025:

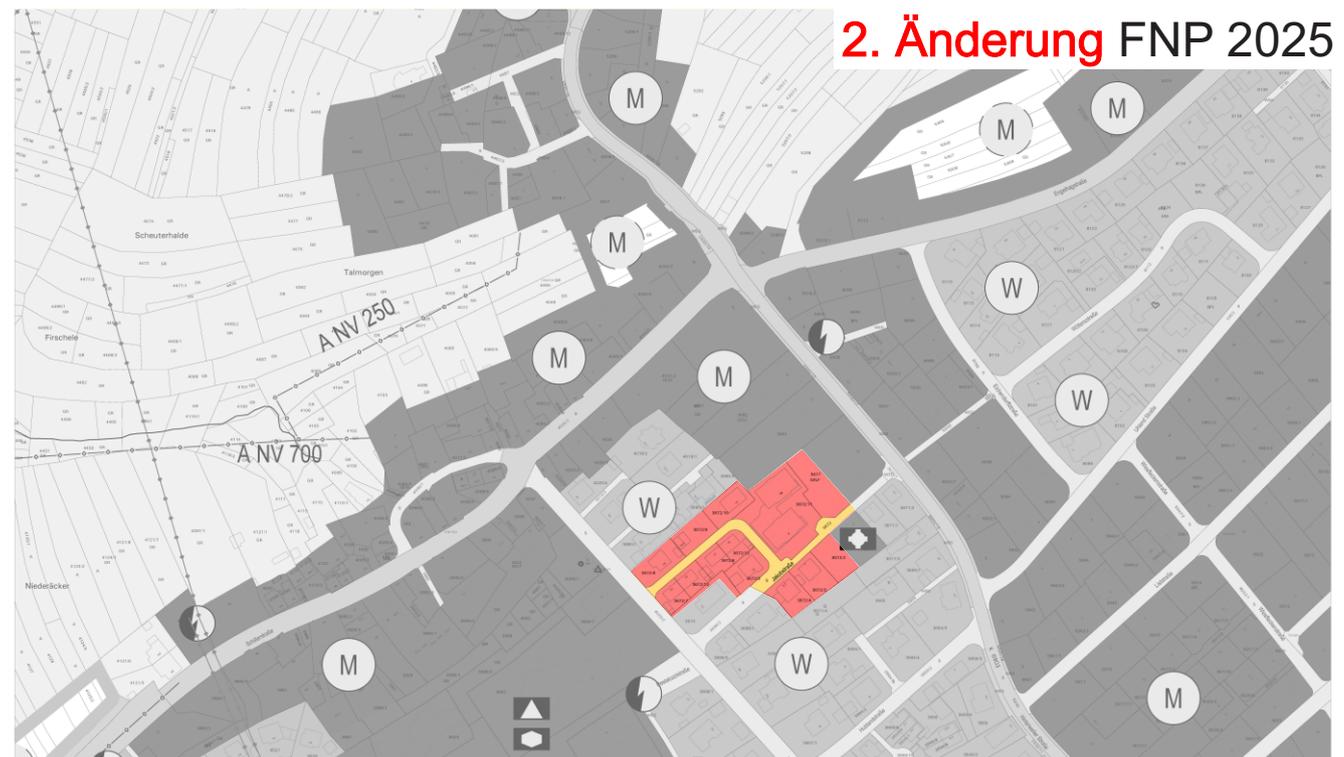
Sonderbaufläche, Bestand, 0,7 ha
Grünfläche, Bestand, 0,3 ha

Grund der Änderung:

Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan
s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

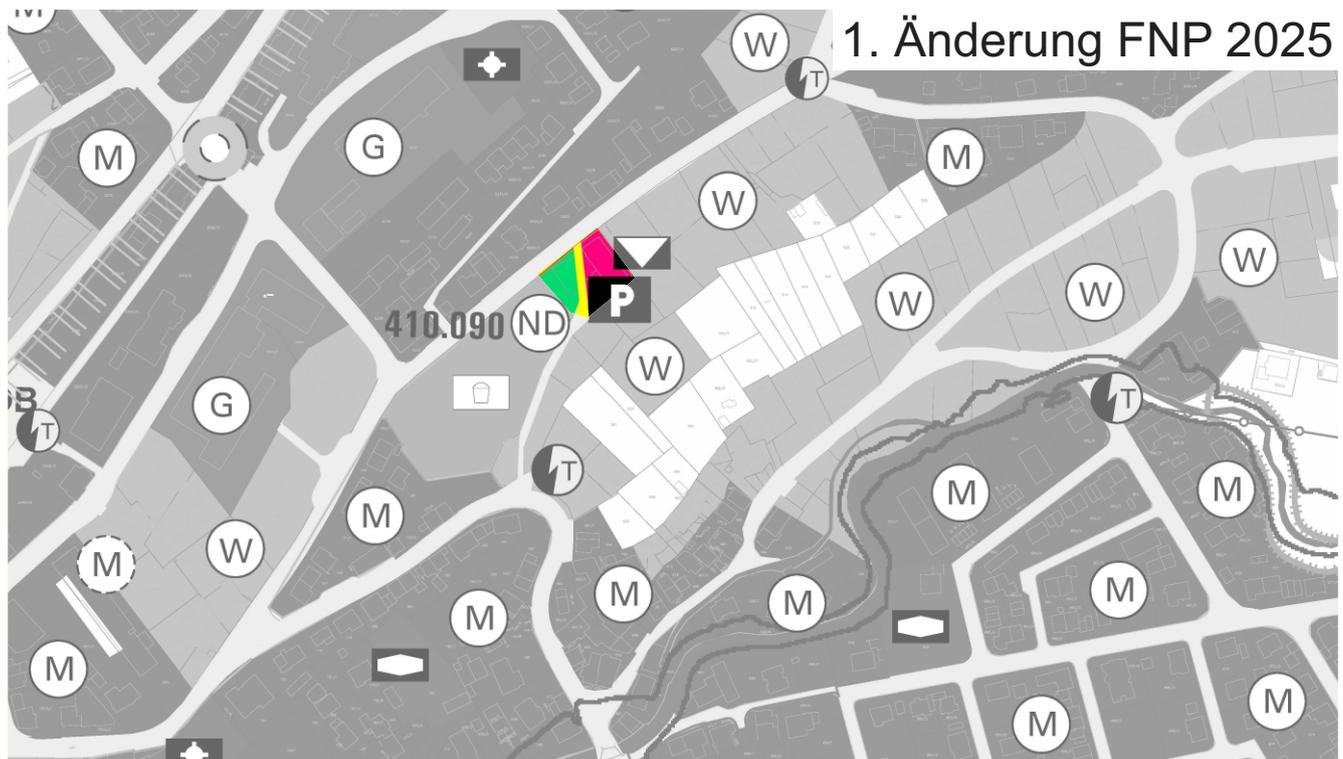


1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:	Gomaringen, Jakobstraße
Größe Untersuchungsfläche:	0,7 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Wohnbaufläche, Bestand, 0,5 ha Mischbaufläche, Bestand, 0,2 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Bestand, 0,7 ha
Grund der Änderung:	Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:	Gomaringen, Ehemalige Turn- und Festhalle
Größe Untersuchungsfläche:	0,2 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Gemeinbedarfsfläche, Bestand, 0,1 ha Grünfläche, Bestand, 0,1 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Bestand, 0,2 ha
Grund der Änderung:	Nachrichtliche Übernahme rechtkräftiges § 34 BauGB-Verfahren s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025

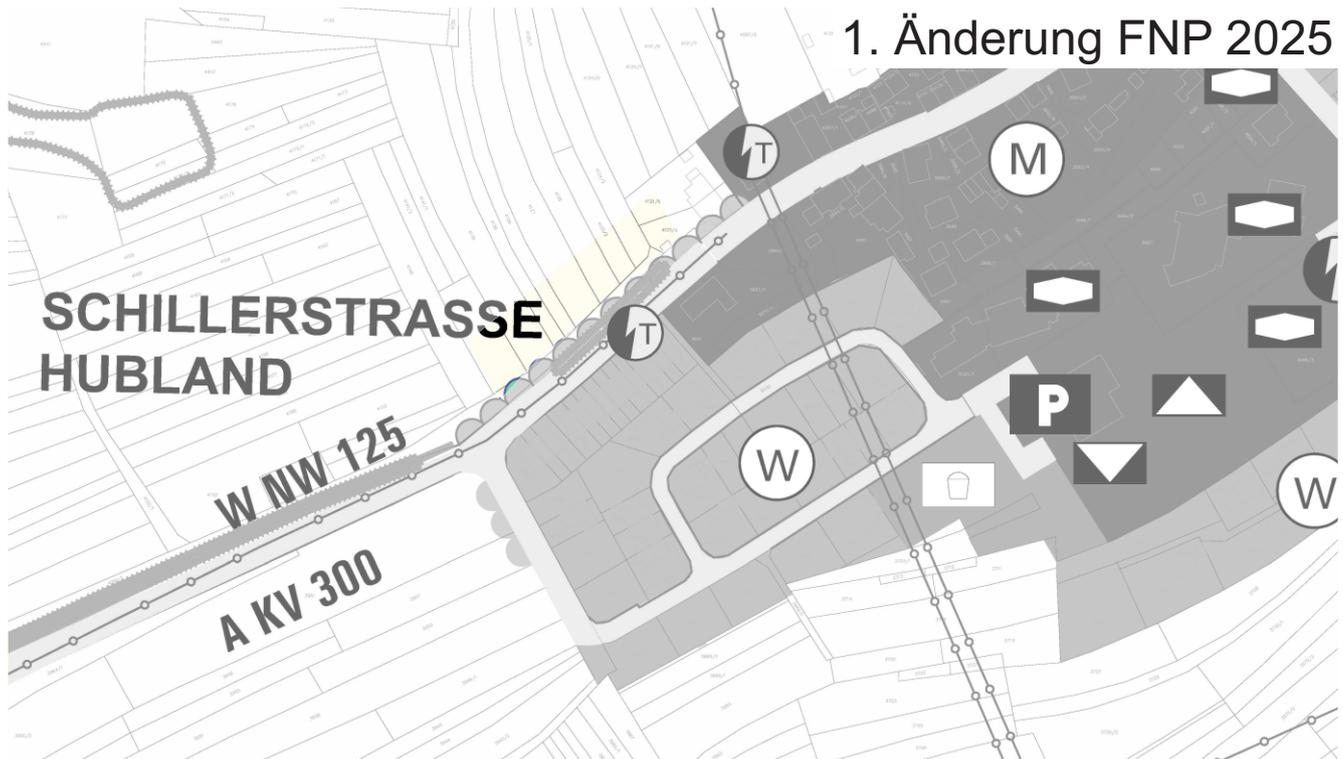


1. Änderung FNP 2025

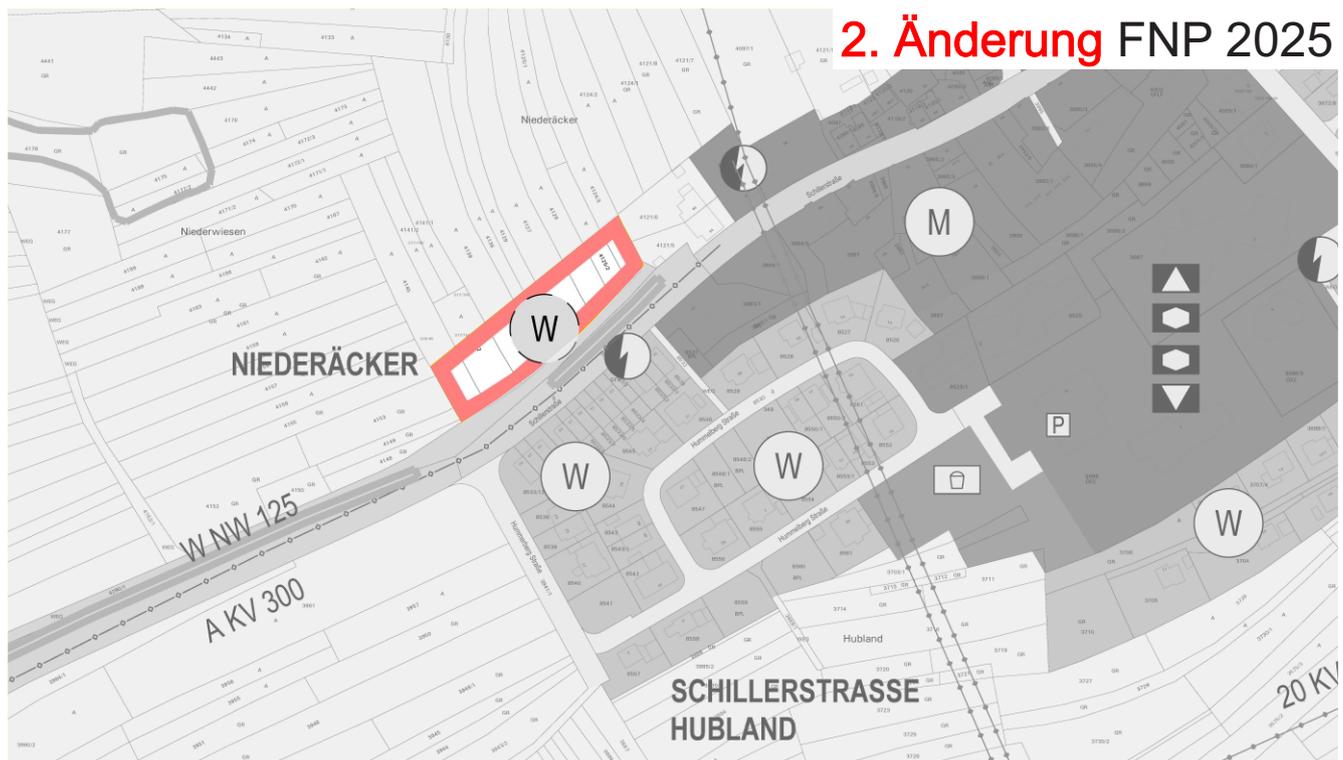


2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:	Gomaringen, Erweiterung Hindenburgstraße West
Größe Untersuchungsfläche:	1,9 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, 1,4 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Planung, 1,4 ha
Grund der Änderung:	FNP-Neubaufäche s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:	Gomaringen, Niederacker
Größe Untersuchungsfläche:	0,3 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Fläche für die Landwirtschaft, 0,3 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Planung, 0,3 ha
Grund der Änderung:	Aktuell laufendes §13b BauGB-Verfahren s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



1. Änderung FNP 2025



2. Änderung FNP 2025

Lage, Flächenbezeichnung:

Gomaringen, Talmorgen

Größe Untersuchungsfläche:

0,3 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

Fläche für die Landwirtschaft, 0,3 ha

2. Änderung FNP 2025:

Wohnbaufläche, Planung, 0,3 ha

Grund der Änderung:

FNP-Neubaufäche
s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:

Gomaringen, Gomaringen-Süd

Größe Untersuchungsfläche:

1,5 ha

Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:

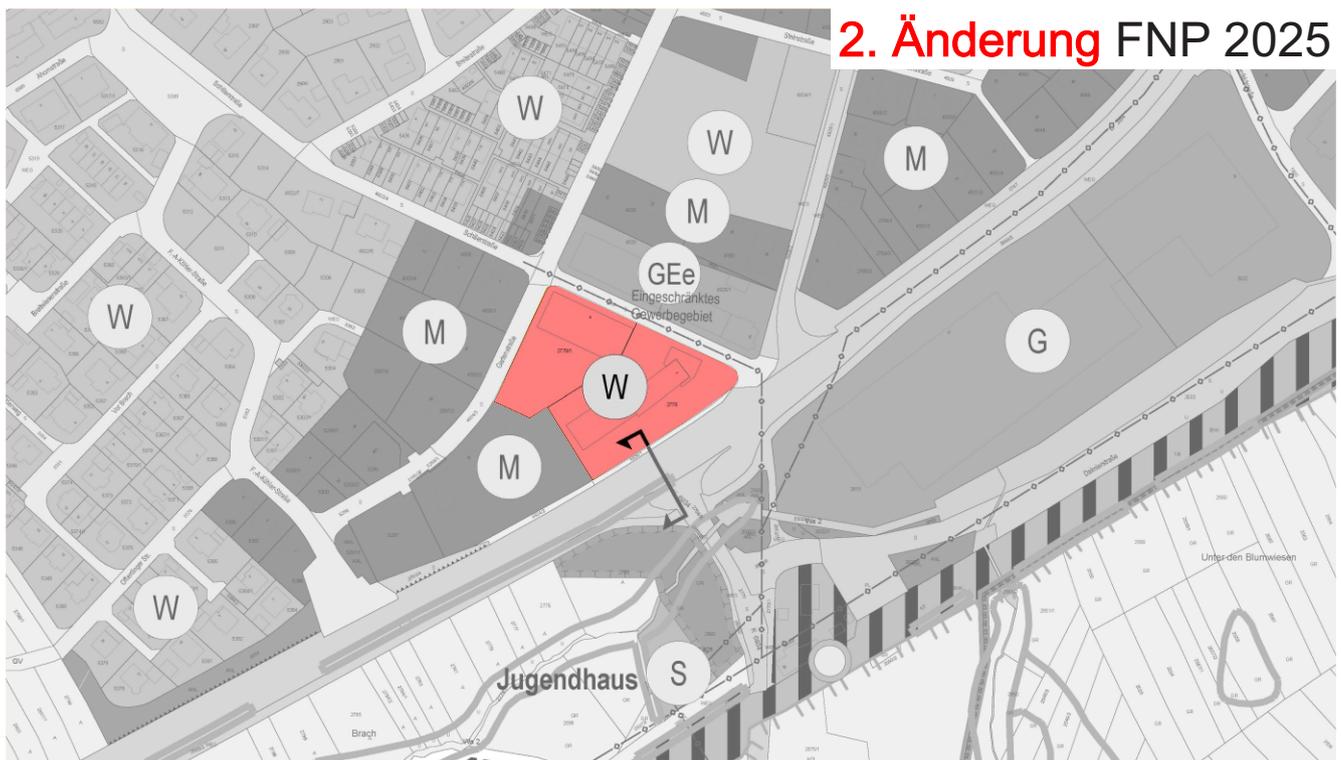
Wohnbaufläche, Bestand, 1,1 ha
Gewerbebaufläche, Bestand, 0,4 ha

2. Änderung FNP 2025:

Wohnbaufläche, Bestand, 1,5 ha

Grund der Änderung:

Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger B-Plan
s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025



Lage, Flächenbezeichnung:	Nehren, Flammer - Areal
Größe Untersuchungsfläche:	0,5 ha
Bisherige Widmung 1. Änderung FNP:	Gewerbebaufläche, Bestand, 0,5 ha
2. Änderung FNP 2025:	Wohnbaufläche, Bestand, 0,5 ha
Grund der Änderung:	Aktuell laufendes B-Planverfahren s. a. Begründung zur 2. Änderung FNP 2025