

**Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf**  
**- Bösinggen mit OT Herrenzimmern - Villingendorf -**

# Flächennutzungsplan 2037

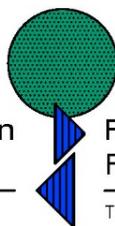
## Begründung

**Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung**

**Stand: 15.04.2025**

**Ludger Große Scharmann**  
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung  
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

**Auftraggeber:** **Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf**

Hauptstraße 2                      Telefon    0 741 / 9298-0  
78667 Villingendorf                eMail     info@villingendorf.de

**Planverfasser  
und Auftragnehmer:** **Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung  
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ingenieur Landespflege**

Auf dem Graben 21                Telefon    0 71 57 / 82 65  
71111 Waldenbuch                eMail     grosse\_scharmann@t-online.de

**Verfahrensstand:**    Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung  
Planungsstand vom 15.04.2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Fortschreibung des FNP 2037</b>	<b>5</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung	5
1.2.	Rechtliche Grundlagen	6
1.3.	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	7
1.4.	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	7
1.4.1.	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg - LEP 2002	7
1.4.2.	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	7
1.4.3.	Umweltbericht zum FNP 2037	8
<b>2.</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung</b>	<b>9</b>
2.1.	Vorwort	9
2.2.	Analyse der Bevölkerungsentwicklung	10
2.2.1.	Bevölkerungsstand	11
2.2.2.	Natürliche Bewegungen	11
2.2.3.	Wanderungen	12
2.2.4.	Bevölkerungszuwachs	13
2.2.5.	Belegungsdichte	14
2.3.	Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung im FNP bis 2037	15
2.3.1.	Natürliche Bewegungen	18
2.3.2.	Wanderungsbewegungen	19
2.4.	Bevölkerungsprognosen des StaLa Baden-Württemberg	22
<b>3.</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf bis 2037</b>	<b>25</b>
3.1.	Allgemeine Hinweise zum Wohnbauflächenbedarf	25
3.1.1.	Wohnbaudichte	26
3.2.	Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs	26
3.2.1.	Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte	27
3.2.2.	Wohnungersatzbedarf	28
3.2.3.	Wohnraumbedarf durch Gewerbeansiedlungen	28
3.2.4.	Wohnraumbedarf für die Unterbringung von Ukrainern und Asylberechtigten gemäß FlüAG	29
3.2.5.	Wohnraumbedarf aus der Integration von Ukrainern , Asylberechtigten und Asylbegehrenden	29
3.2.6.	Wohnraumsonderbedarf durch Justizvollzugsanstalt Rottweil-Esch	33
3.2.7.	Wohnraumbedarf aus dem Zuzug ausländische Arbeits- oder Fachkräfte	35
3.2.8.	Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen	36
3.2.9.	Berücksichtigung bestehender Wohnbauflächenpotentiale	37
3.3.	Wohnbauflächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden	38
3.3.1.	Wohnbauflächenbedarf Bösinggen mit OT Herrenzimmern	38



3.3.2.	Wohnbauflächenbedarf Villingendorf .....	41
3.3.3.	Kumulierter Wohnbauflächenbedarf im GVV Villingendorf .....	43
<b>4.</b>	<b>Neuausweisungen von Bauflächen im FNP 2037 .....</b>	<b>44</b>
<b>4.1.</b>	<b>Bauflächenentwicklung Bösinggen mit OT Herrenzimmern .....</b>	<b>46</b>
4.1.1.	Kommunale Entwicklungsziele .....	46
4.1.2.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Bösinggen mit OT Herrenzimmern.....	49
4.1.3.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Bösinggen mit OT Herrenzimmern .....	50
4.1.4.	Neuausweisung Sonderbauflächen .....	52
4.1.5.	Fläche für Ver- und Entsorgung .....	52
4.1.6.	Redaktionelle Änderungen Bösinggen mit OT Herrenzimmern im FNP 2037.....	52
<b>4.2.</b>	<b>Bauflächentwicklung in Villingendorf .....</b>	<b>55</b>
4.2.1.	Kommunale Entwicklungsziele Wohnen in Villingendorf .....	55
4.2.2.	Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen in Villingendorf .....	58
4.2.3.	Kommunale Entwicklungsziele Gewerbe in Villingendorf.....	58
4.2.4.	Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Villingendorf .....	60
4.2.5.	Sonderbauflächen.....	61
4.2.6.	Sonstige Entwicklungsvorhaben in Villingendorf.....	62
4.2.7.	Redaktionelle Änderungen in Villingen im FNP 2037 .....	62
<b>4.3.</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>64</b>
4.3.1.	Bösinggen mit OT Herrenzimmern .....	64
4.3.2.	Villingendorf .....	65
<b>5.</b>	<b>Sonstige Flächen gemäß § 5 BauGB im GVV Villingendorf.....</b>	<b>66</b>
5.1.	Flächen für Aufschüttungen § 5 Abs. 2 Nr. 8 .....	66
5.2.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 .....	66
<b>6.</b>	<b>Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>68</b>
6.1.	Einleitungsbeschluss .....	68
6.2.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	68
6.3.	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	68
6.4.	Abwägung.....	69
6.4.1.	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	69
6.4.2.	Abwägung Frühzeitige Beteiligung .....	70
6.4.3.	Abwägung Offenlage .....	70
6.5.	Feststellungsbeschluss.....	70
6.6.	Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans .....	70

## 1. Erfordernis der Fortschreibung des FNP 2037

### 1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung

Die Gemeinde Villingendorf und die Gemeinde Bösingern mit dem Ortsteil Herrenzimmern bilden seit dem 01.01.1975 den Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf mit Sitz in Villingendorf.

	Gemeindegebiet zum 31.12.2023	Gemeindegebiet in %
<b>Bösingern mit OT Herrenzimmern</b>	2245 ha	70,64 %
<b>Villingendorf</b>	933 ha	29,36 %
<b>GVV Villingendorf</b>	<b>3178 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Villingendorf (GVV Villingendorf) wurde mehrfach punktuell fortgeschrieben.

Nachfolgend die letzten Fortschreibungen der Flächennutzungsplanung:

- ▶ Flächennutzungsplan - 4. Punktuelle Fortschreibung  
Rechtswirksam nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.03.2020.  
Gemeinde Bösingern OT Herrenzimmern - 5 Änderungen und Gemeinde Villingendorf - 3 Änderungen. Endgültige Beschlussfassung 05.11.2019,.
- ▶ Flächennutzungsplan - 5. Punktuelle Änderung  
Verfahren wird aufgehoben. Es besteht keine Rechtswirksamkeit.  
Gemeinde Bösingern - Flächenausweisung Gemischte Baufläche, ca. 3.050 m<sup>2</sup>.  
Aufstellungsbeschluss, Planungsstand 08.12.2020.
- ▶ Flächennutzungsplan - 6. Punktuelle Fortschreibung  
Rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung am 30.06.2022.  
Gemeinde Bösingern - Änderung Gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche.  
Aufstellungsbeschluss am 16.11.2021; Genehmigung am 08.06.2022.
- ▶ Flächennutzungsplan - 7. Punktuelle Fortschreibung  
Verfahren wird aufgehoben. Es besteht keine Rechtswirksamkeit.  
Gemeinde Bösingern - Änderung einer Fläche für Aufschüttung in gewerblicher Flächen  
11.500 m<sup>2</sup>, Flächentausch 13.000 m<sup>2</sup>. Planungsstand 06.04.2022 / 20.04.2022.
- ▶ Flächennutzungsplan - 8. Punktuelle Fortschreibung  
„Feuerwehrgerätehaus“; Verfahren in Aufstellung

**Mit der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2037 (FNP 2037) beabsichtigt der GVV Villingendorf vor allem den zu erwartenden Bedarf an geplanten Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen bis zum Zieljahr 2037 zu ermitteln, diesen zeichnerisch darzustellen und in der Begründung zu erläutern.**

**Im Rahmen der Aufstellung des FNP 2037 werden weiterhin die Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt.**

Auf der Grundlage einer Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Zieljahr 2037 zielt der GVV darauf ab, hinreichend Wohnbauflächen für den zu erwartenden künftigen Bedarf bereit zu stellen. Weiterhin sollen für den gewerblichen Erweiterungsbedarf bereits angesiedelter Unternehmen sowie für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben im FNP 2037 geeignete Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

## **1.2. Rechtliche Grundlagen**

**Aufgabe der Gemeinden ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des § 1 Baugesetzbuch - BauGB - vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden hierzu Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Umweltschützende Belange sind nach § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß §§ 2 und 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

§ 5 BauGB regelt den Inhalt des Flächennutzungsplans. Gemäß Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

<b>Baugesetzbuch - BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<b>Baunutzungsverordnung - BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung - PlanzV</b>	Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind bundeseinheitlich in der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Übergeordnete Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie sind ferner in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegt.

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert die Anforderungen an Bauleitpläne. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind.

### 1.4. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

#### 1.4.1. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg - LEP 2002

Die Gemeinden Villingendorf und Bösingern mit dem Ortsteil Herrenzimmern gehören zum Landkreis Rottweil, der Teil der Region *Schwarzwald-Baar-Heuberg* ist. Der GVV Villingendorf zählt nach dem LEP 2002 zum *Ländlichen Raum im engeren Sinne*. Ferner sind Bösingern und Villingendorf als Gemeinden im *Mittelbereich Rottweil* ausgewiesen.

#### 1.4.2. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der aktuell gültige Regionalplan 2003 wird derzeit fortgeschrieben.

Die Gemeinden des GVV Villingendorf sind im Regionalplan als **Sonstige Gemeinden** ausgewiesen.

*„Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Bei der Ermittlung ihres künftigen Siedlungsflächenbedarfs sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung - Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben - ergeben, sowie Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen.“*

In den Gebietssteckbriefen des Umweltberichts wird auf die jeweilige Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans hingewiesen.

**Auswahl besonders wesentlicher Grundsätze zum allgemeinen Entwicklungsleitbild nach Plansatz 1.1:**

- Die *Region Schwarzwald-Baar-Heuberg* ist zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln.
- Die aus der starken industriellen Prägung der Region heraus entstandenen wirtschaftsstrukturellen Nachteile sind abzubauen.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen und der Erholungswert der Landschaft sind zu erhalten und zu verbessern.
- Die Verflechtung der Region mit benachbarten Wirtschaftsräumen ist weiter auszubauen.

**Auswahl besonders wesentlicher Grundsätze zur landschaftsschonenden Siedlungstätigkeit nach Plansatz 2.8:**

- Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region u. a. an folgenden Grundsätzen orientieren: - bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.

**Auswahl besonders wesentlicher Grundsätze der Freiraumentwicklung nach Plansatz 3.0:**

- Die Freiraumstruktur der Region ist so weiter zu entwickeln, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt geschont werden und ausreichend große Gebiete für den Artenschutz, zur Hochwasserrückhaltung und zur Gliederung der Entwicklungsachsen erhalten bleiben.

**Auswahl besonders wesentlicher Grundsätze zur Energieversorgung nach Plansatz 4.2.1:**

- Zur Verbesserung der Energie- und Emissionsbilanz der Region sollen Möglichkeiten zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur rationalen Energieverwendung stärker genutzt werden.

**1.4.3. Umweltbericht zum FNP 2037**

Zum Flächennutzungsplan 2037 des GVV Villingendorf wurde ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt.

## 2. Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung

### 2.1. Vorwort

Ziel der Landesregierung ist eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungen und von Bauplätzen. Die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden soll Vorrang haben und gestärkt werden. Diese Belebung und Stärkung des Innenbereichs liegt im originären Interesse der Mitgliedsgemeinden im GVV Villingendorf. Durch eine Umnutzung oder eine Neubebauung im Innenbereich, durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im jeweiligen Ortsgebiet, sollen Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich gering gehalten werden.

Die Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf sehen die Innenentwicklung grundsätzlich als prioritäres Entwicklungsziel. In Bösing, dem Ortsteil Herrenzimmern und in Villingendorf unternahm man dazu in der Vergangenheit bereits erhebliche Anstrengungen um Projekte anzustoßen, darunter in Bösing im Gebiet „*Hintere Wiesen*“ und in Villingendorf die Gebiete „*Hoheim-Wirtsgasse*“ und das in Planung befindliche „*Hirschäcker*“.

Die Gemeinde Bösing verfolgt im Rahmen des Landessanierungsprogramms Baden-Württemberg seit 2020 die Innenentwicklung im Ortsteil Herrenzimmern. Weiterhin nehmen die Gemeinde Bösing und der Ortsteil Herrenzimmern am ELR-Programm zur integrierten Strukturentwicklung teil. Förderschwerpunkte sind die Innenentwicklung/Wohnen, dazu die Grundversorgung, Arbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen.

Bei den im Innenbereich durchgeführten Bauprojekten handelt sich um individuelle Einzelfalllösungen. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Innenbereich sind oftmals mit Hindernissen verbunden. Wege müssen hier aufgezeigt und Hindernisse überwunden werden. Dafür bedarf es Beharrlichkeit und gegebenenfalls auch finanzieller Anreize von Seiten der Kommunen. Der Bedarf an Wohnbauflächen im Rahmen des FNP 2037, dies lässt sich heute bereits abschätzen, kann allein über die Innenentwicklung jedoch nur teilweise befriedigt werden.

Die vom *Ministerium für Verkehr und Infrastruktur* herausgegebenen Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigung nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB*“ vom 15.02.2017 (kurz: Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung*“) greifen das Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf. Hierbei handelt es sich nicht um eine Verwaltungsvorschrift. Die für alle Städte und Gemeinden Baden-Württembergs gleichermaßen vorgetragenen Kriterien zur „*Plausibilitätsprüfung*“ wurden im aktuellen Flächennutzungsplanverfahren 2037, soweit möglich und dem Auftrag des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehend, berücksichtigt. Zugleich eröffnen die Hinweise zur „*Plausibilitätsprüfung*“ aber auch Entwicklungsspielräume um dem individuellen Entwicklungsbedarf der Kommunen gerecht zu werden. Die „*Plausibilitätsprüfung*“ darf dem Entwicklungsgebot des § 5 Abs. 1 BauGB nicht entgegenstehen.

*„Die Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB).“*

Der Plangeber ermittelt den Flächenbedarf für die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) aus dem Basiszeitraum der vergangenen 10 Jahre und der Fortschreibung dieser Daten bis 2037. Dabei werden Anpassungen, die sich aus der Entwicklung im Basiszeitraum ergeben, sowie sonstige relevante Anpassungen und Sonderbedarfe berücksichtigt. Die Plausibilität der vom Statistischen Landesamt erstellten Bevölkerungsprognose bei 2040 wird in Bezug auf die realen und zu erwartenden Verhältnisse überprüft.

Der Bedarf an Wohnbauflächen bis zum 31.12. 2037 wird zunächst aus dem bis zum Zieljahr 2037 prognostizierten und berechneten Bevölkerungszuwachs aus den *Natürlichen Bewegungen* und den *Wanderungsgewinnen*, unter Berücksichtigung von Veränderungen in der *Belegungsdichte* von Wohnungen ermittelt.

Berücksichtigt werden ferner Sonderbedarfe, beispielsweise durch die geplante Justizvollzugsanstalt Rottweil, die im Nahbereich der Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf gebaut wird. Aber auch ein Wohnbauflächenbedarf, „*der aus der Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie der Wohnsitzverpflichtung von Schutzberechtigten nach § 12a Aufenthaltsgesetz resultiert*“ soll im FNP 2037 zum Tragen kommen, sofern ein dauerhaftes Bleiberecht vorliegt.

Bedeutsam für die Bedarfsermittlung sind örtliche Besonderheiten, wie Wanderungsgewinne und Geburtenzahlen, die von den Prognosen des Statistischen Landesamtes (StaLa) zum Teil erheblich abweichen. Dies trifft auch für die Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf zu.

Neben der „*Plausibilitätsprüfung*“ sind in der Vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) die Vorgaben und Anforderungen des Baugesetzbuches zu beachten. Einen hohen Stellenwert hat die im BauGB hervor gehobene Eigenverantwortlichkeit der Kommunen bei der Planung. Hier sind die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinde und die kommunale Selbstverwaltung im Allgemeinen zu berücksichtigen.

## 2.2. Analyse der Bevölkerungsentwicklung

Als Basiszeitraum zur Berechnung einer möglichst realitätsnahen Bevölkerungsentwicklung bis zum Zieljahr 2037 wurde dieser Begründung ein zehnjähriger Zeitraum vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2022 zu Grunde gelegt. Die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung durch die zuwanderungsstarken Jahre nach der Wiedervereinigung sind bewusst nicht mehr einbezogen worden. Der Basiszeitraum sollte andererseits auch nicht zu kurz definiert sein, da die Statistiken in den einzelnen Jahren des Basiszeitraums deutliche Schwankungen zeigen.

Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung wurden die Regionaldaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - **StaLa** - zu Grunde gelegt.

### 2.2.1. Bevölkerungsstand

Einwohnerzahlen im GVV Villingendorf				
Gemeinde	31.12.2012	Bevölkerungs- fortschreibung zum 31.12.2022	Bevölkerungs- fortschreibung zum 31.12.2022 (Zensus 2022)	Anteil in im GVV zum 31.12.2022 in %
Bösingen mit OT Herrenzimmern	3364	3394	3391 ) <sup>1</sup>	50,4 %
Villingendorf	3203	3412	3343 ) <sup>2</sup>	49,6%
<b>GVV Villingendorf</b>	<b>6567</b>	<b>6806</b>	<b>6734</b>	<b>100,0 %</b>

Der Bevölkerungsstand basiert auf Zahlen des Statistischen Landesamtes (StaLa). Die statistische Bevölkerungsfortschreibung im Basiszeitraum vom 31.12.2022 bis zum 31.12.2022 nutzt die realen Daten der StaLa.

)<sup>1</sup> Die vierteljährliche Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022 ergibt zum 4. Quartal 2022 eine Bevölkerungszahl von 3391 Einwohner für Bösingen mit OT Herrenzimmern.

)<sup>2</sup> Die vierteljährliche Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022 ergibt zum 4. Quartal 2022 eine Bevölkerungszahl von 3343 Einwohner für Villingendorf.

### 2.2.2. Natürliche Bewegungen

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

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

In den Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf schwankten im Basiszeitraum die jährlichen Zuwächse durch natürliche Bewegungen sehr stark. Im dem auf den Basiszeitraum folgenden Jahr 2023 hatten sowohl Bösingen als auch Villingendorf positive Zuwachsraten zu verzeichnen.

In Villingendorf wuchs die Einwohnerzahl durch natürliche Bewegungen im Planungszeitraum um 93 Einwohner. In Bösingen gab es in der ersten Hälfte des Basiszeitraums einen Geburtenüberschuss von 19 Einwohnern, in der zweiten Hälfte bereits einen Geburtenüberschuss von 35 Einwohnern. Hier zeigt sich eine deutliche Trendwende. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt in beiden Mitgliedsgemeinden eine deutliche Zunahme der Bevölkerung bei den natürlichen Bewegungen.

<b>Entwicklung der Einwohnerzahl durch natürliche Bewegungen</b>				
<b>Gemeinde</b>	<b>Basiszeitraum 31.12.2012 - 31.12.2022 - 10 Jahre -</b>			
	<b>Geburten</b>	<b>Sterbefälle</b>	<b>Saldo Einwohner</b>	<b>in % pro Jahr</b>
<b>Bösingen mit OT Herrenzimmern</b>	324	270	54	0,16 %
<b>Villingendorf</b>	349	256	93	0,29 %
<b>GVV Villingendorf</b>	<b>673</b>	<b>526</b>	<b>147</b>	

### 2.2.3. Wanderungen

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

Hatte Villingendorf in der ersten Hälfte des Basiszeitraums nur ein kleines Plus von 11 Einwohnern zu verzeichnen, lag in der zweiten Hälfte des Basiszeitraums der Überschuss aus Zuzügen und Fortzügen bereits bei 108 Einwohnern, eine Verzehnfachung! Allein daraus ergab sich ein Flächenbedarf von ca. 2 ha (bei 50 Einw./ha).

Eine vergleichbar positive Entwicklung des Saldos bei den Wanderungen hatte Bösingen mit dem OT Herrenzimmern zu verzeichnen, allerdings ausgehend von einer hohen Abwanderung in der ersten Hälfte des Basiszeitraums mit einem Saldo von minus 58 Personen. Geht man noch mal 5 Jahre zurück lag das Minus für diesen Zeitraum (2008-2012) bei 106 Einwohner. Der negative Trend in der Gemeinde Bösingen hat sich in der zweiten Hälfte des Basiszeitraums komplett geändert. In diesen letzten 5 Jahren des Basiszeitraums war bereits ein Plus von 36 Einwohner zu verzeichnen.

Die Zahlen verdeutlichen das Zuzugsbegehren in den Mitgliedsgemeinden. Aller Voraussicht nach wird dies auch im Planungszeitraum bis 2037 anhalten. Der Zuzug stärkt den Erhalt und die Entwicklung der Gemeindeinfrastruktur und vermeidet in den Mitgliedsgemeinden eine Überalterung der Bevölkerung.

Den realen Wanderungsgewinnen steht der Hinweis in der „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ...*“ entgegen, wonach die „*im Regionalplan festgelegte Gemeinden mit Eigenentwicklung die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt*“ wird.

<b>Entwicklung der Einwohnerzahl durch Wanderungen</b>				
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2012 - 31.12.2022 - 10 Jahre -			
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo Einwohner	in % pro Jahr
<b>Bösingen mit OT Herrenzimmern</b>	1585	1607	-22	-0,07 %
<b>Villingendorf</b>	2237	2118	119	0,37 %
<b>GVV Villingendorf</b>	<b>3822</b>	<b>3725</b>	<b>97</b>	

#### 2.2.4. Bevölkerungszuwachs

<b>Entwicklung des Bevölkerungszuwachses )*</b>						
Gemeinde	Basiszeitraum 31.12.2012 - 31.12.2022 - 10 Jahre -					
	natürliche Bewegungen		Wanderungen		gesamt	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
<b>Bösingen mit OT Herrenzimmern</b>	54	0,16 %	-22	-0,07 %	32	0,10 %
<b>Villingendorf</b>	93	0,29 %	119	0,37 %	212	0,66 %
<b>GVV Villingendorf</b>	<b>147</b>		<b>97</b>		<b>244</b>	

)\* Die Berechnung der Einwohnerentwicklung basiert auf Daten zur Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes.

### 2.2.5. Belegungsdichte

Die Belegungsdichte der Wohnungen nahm im Basiszeitraum kontinuierlich weiter ab. Als Gründe sind beispielsweise die insgesamt älter werdende Bevölkerung und die Versorgung alter Menschen über Pflegedienste in ihren Wohnungen, somit oftmals eine Belegungsdichte von einer Person. Auch zahlreiche Leerstände mindern die Belegungsdichte.

<b>Entwicklung der Belegungsdichte im Basiszeitraum</b>				
<b>Gemeinde</b>	<b>Personen pro Wohnung</b>			<b>Ab- (-) und Zunahme (+) der Belegungsdichte in % / J. im Basiszeitraum vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2022</b>
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2022</b>	
<b>Bösingen mit OT Herrenzimmern</b>	2,43	2,31	2,20	-1,00 %
<b>Villingendorf</b>	2,19	2,23	2,19	-0,03 %

### 2.3. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung im FNP bis 2037

Für planerische Entscheidungen auf kommunaler Ebene ist es von entscheidender Bedeutung, wie sich die Bevölkerung in Zukunft voraussichtlich **real** entwickeln wird, aber auch entwickeln kann, somit welche Spannbreiten möglich sind. Veränderungen des Bevölkerungsstandes üben großen Einfluss auf das wirtschaftliche, soziale und ökologische Gefüge einzelner Kommunen aus. In Zusammenhang mit den demographischen Prozessen stellen sich für die Flächennutzungsplanung (Stichwort: Vorbereitende Bauleitplanung) Fragen wie:

- ▶ Mit welchem Wohnbauflächenbedarf ist aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen?
- ▶ Welche prognostischen Spannen sind dabei im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen?
- ▶ Welcher Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus der gewerblich-wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort?
- ▶ Welche Konsequenzen ergeben sich für die Bereitstellung von Wohnbauland, für die damit verbundene Verkehrsinfrastruktur, die Ver- und Entsorgung usw.?
- ▶ Reichen kommunale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Pflegeplätze aus? Entsteht ein zusätzlicher Bedarf oder werden sich in Zukunft Überkapazitäten in den Mitgliedsgemeinden einstellen?

Alle im Flächennutzungsplan zur Darstellung der natürlichen Entwicklungen, der Wanderungsbewegungen und der Abnahme der Belegungsdichte gelisteten Daten für den Basiszeitraum basieren auf Daten des Statistischen Landesamtes (StaLa). Auf dieser Datengrundlage bauen gemeindebezogen und unter Berücksichtigung raumordnerischer Zielsetzungen sowie der allgemeinen Entwicklungstrends, die Bevölkerungsprognosen für die Mitgliedsgemeinden im Flächennutzungsplan auf.

Weder ist es Ziel noch Aufgabe der Vorbereitenden Bauleitplanung punktgenaue Prognosen für den Bevölkerungsstand der Mitgliedsgemeinden im Zieljahr 2037 zu erstellen. Die Prognosen im FNP dienen der Aufgabe der Vorbereitenden Bauleitplanung „*die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen*“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

#### Zwei Wege stehen für eine Bevölkerungsprognose zum Zieljahr 2037 zur Verfügung.

1. Zum einen hat das Statistische Landesamt eine Prognose für das Zieljahr 2040 für alle Mitgliedsgemeinden erstellt. Diese Prognose stellt jeweils eine Momentaufnahme dar und unterliegt vom StaLa vorgenommenen Anpassungen in bestimmten Zeiträumen.

**In der StaLa-Prognose von 2020 für den Zeitraum 31.12.2022 bis 31.12.2037 wird folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:**

- ▶ Für die Gemeinde Villingendorf wird eine Bevölkerungsentwicklung **mit Wanderungen von 99 Personen, ohne Wanderungen von minus 48 Einwohnern** prognostiziert.
- ▶ In Bösingern lauten die Prognosen des StaLa für den gleichen Zeitraum **mit Wanderungen 125 Personen, ohne Wanderungen minus 13 Einwohner**.

Bisherige Bevölkerungsprognosen des StaLa stellten in der Vergangenheit im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine geeignete Grundlage für die Bevölkerungsermittlung im jeweiligen Planungshorizont von 15 Jahren dar. Gerade in den wachstumsstarken Landkreisen Rottweil, Tuttlingen und Villingen-Schwenningen, insbesondere für die nahe der Autobahn A81 gelegenen Gemeinden, wurde das reale Bevölkerungswachstum regelmäßig unterschätzt. Die Bevölkerungsvorausberechnung des StaLa stellt für die Flächennutzungsplanung, unter Bezug auf die Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 ff BauGB, keine realitätsnahe Basis dar.

2. Die Gemeinden sind aufgefordert, mit der Vorbereitenden Bauleitplanung einen Entwicklungsauftrag zu verfolgen, der auf einer möglichst realistischen Zukunftsprognose beruhen soll. Für den GVV Villingendorf muss eine Zukunftsprognose die gute wirtschaftliche Lage im Landkreis Rottweil berücksichtigen. Die Mitgliedsgemeinden liegen verkehrsgünstig zur Autobahn A 81. Sie partizipieren vom wachstumsstarken Dreieck der Landkreise Rottweil, Tuttlingen und Villingen-Schwenningen. Wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich nicht allein im gewerblichen Sektor aus, sondern strahlt gleichermaßen auch auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

Den sogenannten „sonstigen Gemeinden“ oder „Gemeinden mit Eigenentwicklung“ keine Wanderungsgewinne beizumessen, wie dies aus den MVI-Hinweise zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise .....“ grundsätzlich hervorgeht, ist für eine vorsorgende Bauleitplanung nicht sachgerecht. Dies zeigen die realen Wanderungsbewegungen im Basiszeitraum. Eine stringente Handhabung der MVI-Hinweise zu Wanderungsgewinnen bei den „sonstigen Gemeinden“ geht an der Realität vorbei.

Die Gemeinden müssen sich auf Zuzüge einstellen, ihre Infrastruktur wie beispielsweise Schulen, Kindergärten und Kitas entsprechend vorbereiten. Dazu bedarf es realistischer Bedarfszahlen. Um die Gemeinde vor Überalterung zu schützen und die sozialen Einrichtungen erhalten und finanzieren zu können, ist ein gewisser Zuzug von außen ein wichtiger Aspekt. Der Zuzug wird von den Mitgliedsgemeinden nicht aktiv befördert, er entsteht durch die Nachfrage von Ansiedlungswilligen.

Möglich, aber nicht wahrscheinlich und aus der Statistik des StaLa nicht ableitbar, ist eine reale Abnahme der Bevölkerung aus *natürlichen Bewegungen* bis zum Zieljahr 2037. Sollte dieser Fall eintreten, wäre ein moderater, kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs aus Zuwanderungen für die Gemeinden umso wichtiger.

Der Deutsche Bundestag hat über die damalige Einführung des § 13b BauGB, mittlerweile nicht mehr gültig, die Bereitstellung von Wohnbauflächen gefördert, ohne dass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden mussten. Gerade auch die kleineren Gemeinden kamen in den letzten Jahren dem Ansinnen des Bundestages nach. Sie nutzten das Instrument, um den zu einem großen Teil aus Anfragen auswärtiger Interessenten und durch Zuwanderer hervorgerufenen örtlichen Bedarf zu befriedigen. Dieser Bedarf ist heute über Bebauungsplan-Normalverfahren nach § 9 BauGB sicher zu stellen.

Zuwanderung bestimmt in den zentralen Orten, aber auch in den „sonstigen Gemeinden“, die Nachfrage nach Wohnbauland stark mit. Würde sich die Flächennutzungsplanung diesem Faktum in den kleinen Gemeinden verschließen, käme sie ihrem Auftrag als vorbereitende Bauleitplanung

nicht oder nur unzureichend nach. Zuwanderung und ein daraus resultierender Wohnungsbedarf ergibt sich auch aus den staatlichen Zuweisungen von Asylbegehrenden.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind stets von Unsicherheiten begleitet. Daher stellen die nachfolgenden Betrachtungen Vorausberechnungen für eine realistische Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum dar. Die Aufgabe der Flächennutzungsplanung besteht darin, die Bauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer hinreichenden Prognosesicherheit zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden, vorzubereiten. Statistische Daten des Stala bieten dazu für den Basiszeitraum vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2022 eine Grundlage.

Die Erschließung der im Flächennutzungsplan 2037 ausgewiesenen Bauflächen hängt nicht von der Darstellung im FNP ab, sondern vorrangig vom Eintreten oder Nichteintreten des prognostizierten Bevölkerungswachstums, sprich vom konkreten Bedarf. Erst zu diesem Zeitpunkt steht eine Flächeninanspruchnahme zur Diskussion. Eine dem Bedarf angepasste, abschnittsweise Erschließung von Bauland ist bei den kleineren Gemeinden inzwischen üblich.

Faktoren wie die allgemeine Entwicklung familienfreundlicher Verhältnisse, Fortschritte im medizinischen Sektor und Wanderungen aufgrund wirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Entwicklungen beeinflussen die Bevölkerungsentwicklung. Das zeigte sich in der jüngeren Vergangenheit in besonderem Maße durch den Zustrom an Geflüchteten.

Die Gemeinden selbst nehmen durch spezifische familienfreundliche Angebote für günstiges Wohnen, die Bevorratung geeigneter und kurzfristig bebaubarer gewerblicher Bauflächen zur Ansiedlung von Unternehmen und die Nähe von Schulen und anderen Infrastruktureinrichtungen maßgeblich Einfluss auf Zuzugsentscheidungen junger Familien. Das individuelle und gesellschaftliche Ziel, ältere Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen pflegerisch und medizinisch zu versorgen, nimmt Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen und auf die Belegungsdichte.

Der Leerstand von Wohnungen ist im GVV Villingendorf einer zum Teil überalterten Bausubstanz und einer unattraktiven Lage geschuldet. Die aktuelle wirtschaftliche Situation erlaubt es Wohnungseigentümern einen Leerstand von Wohnungen hinzunehmen. Die Mitgliedsgemeinden Böisingen und Villingendorf drängen hier im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die Reduzierung der Leerstände. Sanierungen oder Neubau stehen zur Disposition. Im Jahr 2022 wurden in Villingendorf Eigentümer von leerstehenden Häusern kontaktiert mit dem Ziel, Wohnraum innerhalb der Ortslage Villingendorf zu generieren. Ein vergleichbares Vorgehen, auf der Grundlage eines Leerstandskatasters, erfolgt nun in 2025 in der Gemeinde Böisingen. Zielsetzung ist sukzessive in den nächsten 15 Jahren Bauplätze im Innenbereich zu erschließen.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Flächennutzungsplan erfolgt:

- ▶ unter Verwendung von Daten zur Bevölkerungsentwicklung aus der Struktur- und Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und
- ▶ in Anlehnung an die „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigung nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB*“ vom 15.02.2017, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau.

Methodisch der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ähnlich, jedoch gestützt auf spezifische gemeindebezogene Daten, wurden im FNP 2037 Bevölkerungsrichtwerte für die einzelnen Mitgliedsgemeinden ermittelt. Grundlage der Berechnungen für den Planungshorizont bei Ende

2037 bildet ein zehnjähriger Basiszeitraum vom 31.12.2012 bis zum 31. 12. 2022. Durch den Zustrom von Geflüchteten und dem Zuzug von Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen mit ihren Familien aus EU-Staaten kam es in den letzten Jahren bis heute zu einer Phase atypischer Wanderungsbewegungen von erhöhtem Ausmaß. Zumindest für die nahe Zukunft muss davon ausgegangen werden, dass atypische Wanderungsbewegungen anhalten werden. Die Gemeinden müssen darauf vorbereitet sein.

Die auf das Zieljahr 2037 bezogenen Bevölkerungsrichtwerte stellen eine wesentliche Grundlage für die Bemessung von Wohnbauflächen sowie von infrastrukturellen Einrichtungen in den Mitgliedsgemeinden dar. Gemeindebezogen wurden für den Basiszeitraum die konkreten Salden der *Natürlichen Bewegungen* und der *Wanderungen* ermittelt und prozentuale jährliche Veränderungen festgestellt. Alle Daten im FNP zur Darstellung der realen natürlichen Entwicklungen, der Wanderungsbewegungen und der Abnahme der Belegungsdichte usw. basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes.

Die Entwicklungen im Basiszeitraum stellen die Grundlage für die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum dar. Hierbei wurden jedoch Anpassungen an die Hinweise „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB*“ vom 15.02.2017“ und an raumordnerische Zielvorgaben vorgenommen:

- ▶ Die für Baden-Württemberg geltende pauschalisierte Berechnungsformel zur Ermittlung des Belegungsdichterückgangs und des Bedarfs aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurde übernommen.
- ▶ Prozentuale Wanderungsgewinne der „*sonstigen Gemeinden*“ im Basiszeitraum wurden für den Prognosezeitraum in prozentual reduziertem Umfang fortgeschrieben. Ein vollständiger Verzicht auf den Ansatz von Wanderungsgewinne bis zum Zieljahr Ende 2037 wäre im Sinne einer realistischen Prognosesicherheit und unter Bezug auf die §§ 1 und 2 BauGB nicht zielführend.
- ▶ Die raumordnerischen Orientierungswerte für die Einwohnerentwicklung, 50 EW/ha, wurden zu Grunde gelegt.

### 2.3.1. Natürliche Bewegungen

Bei den *natürlichen Bewegungen*, der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, zeigen sich im Basiszeitraum deutliche Unterschiede bei den beiden Mitgliedsgemeinden. Während es in Börsingen mit OT Herrenzimmern einen Geburtenüberschuss von 0,16 % im Jahr gab, lag dieser in Villingendorf mit 0,29 %/J. deutlich höher. Ziel der Mitgliedsgemeinden im GVV Villingendorf ist es, den Saldo der *natürlichen Bewegungen* dauerhaft positiv zu halten. Dem dienen strukturelle Maßnahmen, beispielsweise ein Angebot an attraktiven Bauplätzen für junge Familien und Paare. Ziel ist der Mitgliedsgemeinden ist es, Wohnungen durchaus auch im bestehenden Innenbereich zu aktivieren oder neu zu errichten. Ferner bauen die Gemeinden Kinderbetreuungsangebote aus, bemühen sich um verbesserte Einkaufsmöglichkeiten, um Freizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote.

**Die Prognose im FNP geht für den GVV Villingendorf von einem positiven prozentualen Anstieg beim Saldo der natürlichen Bewegungen aus.** Dieser Trend zeichnet sich im Basiszeitraum gegenüber davor liegenden Zeiträumen ab. In den 5 Anfangsjahren des Basiszeitraums vom 31.12.2012 lag in Bösingern der Saldo bei 19 Personen (Villingendorf 52 Personen), und im 6. bis 10 Jahr bereits bei 35 Personen (Villingendorf 41 Personen). Die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung aufgrund *natürlicher Bewegungen* bis zum Zieljahr 2037 wurde für Bösingern mit OT Herrenzimmern auf 0,25 % pro Jahr angehoben, bei Villingendorf wurde 0,30 % pro Jahr angesetzt.

Vorausberechnung der natürlichen Bewegungen				
Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus Natürlichen Bewegungen			
	Basiszeitraum 31.12.2012 - 31.12.2022 - 10 Jahre -		Prognose 31.12.2022 bis 31.12.2037 - 15 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
<b>Bösingern mit OT Herrenzimmern</b>	54	0,16 %	129	0,25 %
<b>Villingendorf</b>	93	0,29 %	157	0,30 %
<b>GVV Villingendorf</b>	<b>147</b>		<b>286</b>	

### 2.3.2. Wanderungsbewegungen

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

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

De facto finden Wanderungsbewegungen in allen Kommunen statt, unabhängig davon, ob es sich um „*Zentrale Orte*“ oder um „*Sonstige Gemeinden*“ bzw. „*Gemeinden mit Eigenentwicklung*“ handelt. Wanderungen bei „*Gemeinden mit Eigenentwicklung*“ sind in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen, andernfalls würden die Kommunen ihrer Aufgabenstellung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB nicht vollumfänglich gerecht.

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung sind laut der „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise* .....“ den im Regionalplan festgelegte *Gemeinden mit Eigenentwicklung* keine Wanderungen

zu berücksichtigen. In der Praxis führt diese stringente Linie dazu, dass eine frühzeitige Fortschreibung des Flächennutzungsplans vor Ablauf des Planungszeitraums die Folge sein kann. Das kann nicht Ziel der Vorbereitenden Bauleitplanung sein. Ein unnötiger und unangemessener bürokratischer und kostenintensiver Aufwand wäre die Folge. Unterstellt, es gäbe keine realen Wanderungsgewinne, stattdessen nur Fortzüge, würden die Gemeinden „ausbluten“ und überaltern. Ziel der Gemeinde muss daher mindestens ein Patt zwischen Zuzügen und Fortzügen sein, besser ein leichter Überschuss bei den Zuzügen.

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

Innerhalb des GVV Villingendorf finden Wanderungsprozesse zwischen den Mitgliedsgemeinden sowie durch Zu- und Fortzüge von außerhalb statt. Die allgemeine Attraktivität einer Gemeinde als Wohnort, das konkrete Angebot an bezahlbarem Wohnraum sowie an Bauplätzen spielt eine wesentliche Rolle. Weitere Faktoren mit starkem Einfluss auf Wanderungsbewegungen liegen im Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort und in der Umgebung. Ortsspezifische Gründe, zum Teil von vorübergehender Dauer, können ebenfalls von Bedeutung sein.

Für aktuelle Zuweisungen von Asylberechtigten und Asylbegehrenden ist von den Kommunen Wohnraum bereitzustellen (Wohnsitzverpflichtung nach § 12a Aufenthaltsgesetz). In die nähere Zukunft betrachtet, deutet alles darauf hin, dass die Unterbringung und Integration, insbesondere von Asylberechtigten mit dauerhaftem Bleiberecht, kein vorübergehender, sondern ein anhaltender Prozess sein wird. Auf Regierungsebene ist aktuell zudem ein verstärktes Anwerben ausländischer Arbeitskräfte thematisiert um den Fachkräftemangel zu begegnen.

Im Basiszeitraum vom 31.12.2012 bis 31.12.2022 fällt das Ergebnis der Wanderungssalden in den Mitgliedsgemeinden recht unterschiedlich aus. Die Gemeinde Bösingern mit OT Herrenzimmern verzeichnet im Basiszeitraum bei den Wanderungsbewegungen einen Bevölkerungsrückgang von 22 Einwohnern. Allerdings zeigt sich, dass diese Wanderungsverluste vornehmlich in den ersten 5 Jahren des Basiszeitraums mit -58 Personen zu verzeichnen waren. In der zweiten Hälfte des Basiszeitraums änderte sich das Bild deutlich, so dass das StaLa für Bösingern mit OT Herrenzimmern im 5-Jahreszeitraum 2018 bis 2022 ein Wanderungsgewinn von 36 Personen ermittelte.

Eine ähnliche, jedoch dynamischere Entwicklung der Wanderungsbewegungen im Basiszeitraum verzeichnete die Gemeinde Villingendorf. Gab es in den ersten 5 Jahren des Basiszeitraums noch einen kleinen Überschuss der Zuzüge gegenüber den Fortzügen von 11 Personen, änderte sich das Bild in den folgenden 5 Jahren des Basiszeitraums sehr stark. Die Gemeinde verzeichnete von 2018 bis 2022 einen Zuwachs von 108 Personen.

Wanderungsbewegungen werden zu allen Zeiten auch bei den *Gemeinden mit Eigenentwicklung* stattfinden. Zuwanderung ist von den Gemeinden bei der Bedarfsermittlung für erforderliche Wohnungen und die Bereitstellung von Bauland zu berücksichtigen. Eine Nichtberücksichtigung im Flächennutzungsplan würde der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) gemäß § 5 Abs. 1 BauGB nicht gerecht und wäre kommunalpolitisch nicht vertretbar. Bei der Ermittlung von Prognosewerten für Wanderungsbewegungen bis 2037 wurde die raumordnerische Einstufung der „sonstigen Gemeinden“ mit Eigenentwicklung grundsätzlich als Korrektiv mit berücksichtigt.

Wanderungsgewinne bilden eine wichtige Grundlage für eine gesunde Bevölkerungsentwicklung. Zuwanderungen wirken einer Überalterung der Bevölkerung entgegen und sichern gerade auch den kleinen Kommunen den Erhalt ihrer Infrastruktur. Dies gilt umso mehr, sollte die Bevölkerungsentwicklung durch natürliche Bewegungen einen geringen oder gar rückläufigen Verlauf nehmen.

Für die Gemeinde Villingendorf wurden die realen Wanderungsgewinne im Basiszeitraum von 0,37 % pro Jahr, aufgrund des langen Prognosezeitraumes von 15 Jahren auf 0,20%/J. abgebremst. Bei Bösingern mit dem Ortsteil Herrenzimmern steht die erkennbare Umkehrung in den letzten 5 Jahren des Basiszeitraums, von vormaligen Wanderungsverlusten in kontinuierliche Wanderungsgewinne, im Fokus.

Zu einer künftig erhöhte Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauflächen wird sich auch aus einem Sonderbedarf durch die geplante Justizvollzugsanstalt Rottweil ergeben, in dessen Nahbereich der Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf liegen (siehe Kap. 3.2.4).

<b>Vorausberechnung der Wanderungsbewegungen</b>				
<b>Gemeinde</b>	<b>Bevölkerungszuwachs aus Wanderungsgewinnen</b>			
	<b>Basiszeitraum 31.12.2012 - 31.12.2022 - 10 Jahre -</b>		<b>Prognose 31. 12. 2022 bis 31. 12. 2037 - 15 Jahre -</b>	
	<b>absolut</b>	<b>in % pro Jahr</b>	<b>absolut</b>	<b>in % pro Jahr</b>
<b>Bösingern mit OT Herrenzimmern</b>	-22	-0,07 %	103	0,20 %
<b>Villingendorf</b>	119	0,37 %	104	0,20 %
<b>GGV Villingendorf</b>	<b>97</b>		<b>207</b>	

Die Prognosefaktoren zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs aus zu erwartenden Wanderungsgewinnen berücksichtigen folgende Aspekte:

- ▶ die realen Verhältnisse im Basiszeitraum,
- ▶ die kommunale Zielsetzungen und der Entwicklungsauftrag der Vorbereitenden Bauleitplanung,
- ▶ eine angemessene Berücksichtigung der raumordnerischen Zielsetzung, wonach den *Gemeinden mit Eigenentwicklung* nur in besonderen Fällen Wanderungsgewinne beigemessen werden sollen,
- ▶ den Wohnbauflächenbedarf, der aus der Verpflichtung zur Unterbringung Asylberechtigten und Asylbegehrenden resultiert,
- ▶ dem aus der geplanten Justizvollzugsanstalt Rottweil sich ergebenden Sonderbedarf.

FNP-Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037				
Gemeinde	Bevölkerungszuwachs aus natürlichen Bewegungen und Wanderungen			
	Basiszeitraum 31.12.2012 - 31.12.2022 - 10 Jahre -		Prognose 31. 12. 2022 bis 31. 12. 2037 - 15 Jahre -	
	absolut	in % pro Jahr	absolut	in % pro Jahr
Bösingen mit OT Herrenzimmern	32	-0,10 %	232	0,45 %
Villingendorf	212	0,66 %	261	0,50 %
GVV Villingendorf	244		493	
Bevölkerungsstand 31.12.2022			6.806	
prognostizierter Bevölkerungsstand 31.12.2037			7.299	

## 2.4. Bevölkerungsprognosen des StaLa Baden-Württemberg

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa) prognostiziert für die **Gemeinde Bösingen mit OT Herrenzimmern** für den Zeitraum vom 31.12.2022 bis zum 31.12.2037 einen Bevölkerungszuwachs von 125 Einwohnern.

Im FNP 2037 wurde auf Grundlage einer realistischen Fortschreibung, unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Basiszeitraum, im gleichen Zeitraum ein Einwohnerzuwachs von 232 Personen und von 137 Einwohnern im Rahmen von Sonderbedarfen ermittelt.

Legt man das Jahr 2035 als Zieljahr zu Grunde, ergibt sich beim Stala ein Einwohnerzuwachs von 113 Einwohnern für den Zeitraum vom 31.12.2022 bis zum 31.12.2035. Vergleicht man dann die frühere Prognose des StaLa aus dem Jahr 2021 wurden für den gleichen Zeitraum nur 57 Einwohner für die beiden Ortsteile prognostiziert. Danach kommt es nach der Bevölkerungsfortschreibung des StaLa innerhalb von nur 2 bis 3 Jahren um eine Steigerung des Zuwachses von 57 auf 113 Einwohner, somit um 98 %.

Dieses Beispiel zeigt einmal mehr, dass die Bevölkerungsprognosen des Stala für eine sachgerechte Prognose im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht geeignet sind. Vergleiche § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

<b>StaLa - Bevölkerungsprognosen bis 31.12.2037 mit Wanderungen</b>	Stand: Auswertung Tabelle StaLa vom 26.09.2024
---	---

<b>Bösingen mit OT Herrenzimmern</b>	<b>Jahr</b>	<b>Insgesamt</b>
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2020	3337
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2022	3362
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2023	3369
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2035 !!	3475
	31.12.2037	3487
<b>Differenz zwischen 31.12.2022 und 31.12.2037</b>		125

<b>Zum Vergleich:</b> <b>StaLa - Bevölkerungsprognosen bis 31.12.2035! mit Wanderungen</b>	Stand: Vergleichszahlen vom 04.10.2021
---	---

<b>Bösingen mit OT Herrenzimmern</b>	<b>Jahr</b>	<b>Insgesamt</b>
Basiszeitraum letztes Jahr	31.12.2020	3347
Vergleich "aktueller" Stand vom 04.10.2021	31.12.2022	3394
Vergleich "aktueller" Stand vom 04.10.2021	31.12.2023	3401
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2035 !!	3451
<b>Differenz zwischen 31.12.2022 und 31.12.2035</b>		57

Für die **Gemeinde Villingendorf** prognostiziert die Bevölkerungsprognose des StaLa für den Zeitraum vom 31.12.2022 bis zum 31.12.2037 einen Bevölkerungszuwachs von 99 Einwohnern.

Im FNP 2037 wurde auf Grundlage einer realistischen Fortschreibung, unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Basiszeitraum, im gleichen Zeitraum für Villingendorf ein Einwohnerzuwachs von 261 Personen und von weiteren 137 Einwohnern im Rahmen von Sonderbedarfen ermittelt.

Legt man das Jahr 2035 als Zieljahr zu Grunde, ergibt sich beim Stala ein Einwohnerzuwachs von 88 Einwohnern für den Zeitraum vom 31.12.2022 bis zum 31.12.2035. Vergleicht man dann die vormalige Prognose des Stala aus dem Jahr 2021 wurden für den gleichen Zeitraum nur 69 Einwohner für Villingendorf prognostiziert. Danach käme es im Vergleich der aktuellen und der vormaligen Prognose des Stala bei der Bevölkerungsfortschreibung des Stala innerhalb von 2 Jahren (2036 und 2037) um eine Steigerung des Zuwachses um 30 Einwohner oder 43,5 %.

Nicht so einschneidend wie in Böisingen, aber auch in Villingendorf zeigt sich, dass die Bevölkerungsprognosen des Stala für eine sachgerechte Prognose im Rahmen der Flächennutzungsplanung nur sehr bedingt geeignet sind.

<b>StaLa - Bevölkerungsprognosen bis 31.12.2037 mit Wanderungen</b>	Stand Auswertung Tabelle StaLa: 26.09.2024
---	---

<b>Villingendorf</b>	<b>Jahr</b>	<b>Insgesamt</b>
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2020	3349
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2022	3365
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2023	3371
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2035 !!	3453
	31.12.2037	3464
<b>Differenz zwischen 31.12.2022 und 31.12.2037</b>		99

<b>Zum Vergleich:</b> <b>StaLa - Bevölkerungsprognosen bis 31.12.2035 mit Wanderungen</b>	Stand: Vergleichszahlen vom 04.10.2021
--	---

<b>Villingendorf</b>	<b>Jahr</b>	<b>Insgesamt</b>
Basiszeitraum letztes Jahr	31.12.2020	3308
Vergleich "aktueller" Stand vom 04.10.2021	31.12.2022	3334
Vergleich "aktueller" Stand vom 04.10.2021	31.12.2023	3341
aktueller Stand vom 17.01.2024	31.12.2035 !!	3403
<b>Differenz zwischen 31.12.2023 und 31.12.2035</b>		69

### 3. Wohnbauflächenbedarf bis 2037

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

- das Zieljahr,
- die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung im FNP 2037 und die Bevölkerungsvorausberechnung des StaLa,
- der Prognoseansatz des MVI aus der Abnahme der Belegungsdichte,
- die Prognose des Wohnungsersatzbedarfs,
- die raumordnerischen Orientierungswerte zur Einwohnerdichte,
- Korrekturfaktoren aufgrund individueller Gegebenheiten in den Mitgliedsgemeinden,
- einem Sonderbedarf aus der Integration Asylberechtigter und Asylbegehrender, insbesondere der Asylberechtigten mit dauerhaftem Bleiberecht und
- einem Sonderbedarf aus geplanten JVA Rottweil-Esch.

#### 3.1. Allgemeine Hinweise zum Wohnbauflächenbedarf

Grundsätzlich bietet eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan den Gemeinden die notwendigen Voraussetzungen, sich ausgewogen weiterentwickeln zu können.

Gleichzeitig soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gewahrt bleiben. Markungsübergreifend sollen daher Erholungsräume langfristig erhalten und gesichert werden. Im allgemeinen Interesse steht der Erhalt von Flächen, die der Produktion von Nahrungsmitteln dienen. Verantwortung für den Klimaschutz zu übernehmen, ist zu einer kommunalen Aufgabe geworden. **Um Flächen zu sparen, sollten daher die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich, u.a. die Nachverdichtung und die Wiedernutzbar-machung von Flächen, stets Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen am Ortsrand haben.**

Aktuell verfügen die Mitgliedsgemeinden noch über Reserven an geplanten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen. Diese sind zum Teil bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Reserveflächen ergeben sich auch aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit diese noch nicht oder in größeren Teilen nicht vollzogen sind, außerdem aus bestehenden verfügbaren Baulücken. Die bestehenden Reserven an Bauflächen sind im Flächennutzungsplan 2037 zu berücksichtigen. Sie wirken sich mindernd auf den bis zum Planungshorizont ermittelten Flächenbedarf aus.

### 3.1.1. Wohnbaudichte

Vorgaben für eine mindestens zu erreichende Einwohnerdichte in Siedlungsgebieten sind nicht verbindlich festgelegt. Gestützt durch das Bodenschutzgesetz, sehen die Grundsätze der Bauleitplanung jedoch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor.

**Entsprechend den Hinweisen des MVI „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017 wurden die raumordnerischen Orientierungswerte für Einwohnerdichten in den FNP übernommen.**

Real wurden in der Vergangenheit die vom MVI genannten raumordnerischen Orientierungswerte zu Einwohnerdichten in den bestehenden Wohnbauflächen der Mitgliedsgemeinden nicht erreicht. Im Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf zeichnet sich in den letzten Jahren aber bereits eine deutliche Verkleinerung der Bauplatzgrößen ab. Dieser flächensparende Prozess bei der Baulandentwicklung wird durch die künftige Einhaltung einer Wohnbaudichte von 50 Einwohnern pro Hektar weitergeführt. Er erfordert bei der Bürgerschaft in den Gemeinden ein Umdenken auf deutlich kleinere Grundstücke und / oder dem Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Auseinandersetzung mit verdichteten Bauformen wie Mehrfamilienhäusern ist ein Prozess, der nach und nach in den Mitgliedsgemeinden an Fahrt aufnimmt.

		Orientierungswerte nach MVI )1	Ansatz Flächennutzungsplan
Bösingen mit OT Herrenzimmern	sonstige Gemeinden	50 E. / ha	50 E. / ha
Villingendorf		50 E. / ha	50 E. / ha

)1 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

### 3.2. Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Die statistische Bevölkerungsfortschreibung wurde im Hinblick auf die MVI-Hinweise „Plausibilitätsprüfung ...“ modifiziert. Daraus ergibt sich für die Mitgliedsgemeinden die nachfolgende Bedarfsberechnung an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2037.

Wohnbauflächenbedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung - ohne Abnahme der Belegungsdichte und ohne Sonderbedarfe -			
Gemeinde	Gesamtbedarf für Einwohner aus natürlichen Bewegungen und Wanderungen	Zielwerte Einwohnerdichte	Wohnbauflächenbedarf in ha
Bösingen mit OT Herrenzimmern	232	50	4,64
Villingendorf	261	50	5,22
GVV Villingendorf	493		9,86

### 3.2.1. Bedarfsberechnung aus Rückgang der Belegungsdichte

Prognosen zur künftigen Entwicklung der Belegungsdichte von Wohnungen (Bewohner pro Wohnung) berücksichtigen den derzeitigen Trend. Nach Jahren einer permanenten Abnahme der Belegungsdichte als Folge eines allgemeinen Trends zu kleineren Familien, einer Zunahme von Singlehaushalten und betreutes Wohnen zu Hause, zeigt sich bei einigen Gemeinden zwischenzeitlich wieder eine Zunahme der Bewohner pro Wohnung. Im Basiszeitraum vom 31.12.2012 bis 31.12.2022 gab es in Villingendorf keine Veränderung der Belegungsdichte. Sie blieb bei 2,19 Personen. In Bösingern mit OT Herrenzimmern nahm die Belegungsdichte im gleichen Zeitraum ab, von 2,43 Pers./Whg. im Jahr 2022 auf 2,20 Pers./Whg. in 2022.

Die Abnahme der Belegungsdichte wird von ortsspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Leer stehende Wohnungen, die aus verschiedenen Gründen, darunter Wohlstandsaspekte, nicht vermietet oder verkauft werden, beeinflussen diese Zahlen. Die Mitgliedsgemeinden sind sehr bemüht, dem Leerstand von Wohnungen entgegen zu wirken.

Für die Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen, die sich aus der Abnahme der Belegungsdichte errechnet, wurde die Berechnungsgrundlage des MVI (s.u.) angewendet.

**Entsprechend den Hinweisen des MVI „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigung nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017 wird ein pauschaler Faktor von 0,3 % angesetzt.** Bei dem Ansatz handelt es sich um eine rein fiktive Annahme. Der Faktor nimmt keinen Bezug auf die realen Gegebenheiten im GVV Villingendorf im Basiszeitraum und auch nicht auf die zu erwartenden Entwicklungen in der Belegungsdichte von Wohnungen bis zum Zieljahr.

Es handelt sich um einen Berechnungsfaktor, der landesweit und über alle Kommunen, unabhängig von ihrer Größe, Struktur und Lage, festgelegt wurde. Eine belastbare Prognose für jede Mitgliedsgemeinde ist daraus kaum ableitbar. Um sich den Zielen des MVI anzupassen, hat sich der GVV Villingendorf entschieden, die Veränderung der Belegungsdichte bis zum Zieljahr 2037 und deren Auswirkungen auf den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf auf dieser Basis zu ermitteln.

Bedarf aus Belegungsdichtrückgang / Berechnung nach MVI-Methode				
Gemeinde	Einwohner am 31.12.2022	Wachstum in % pro Jahr	Zeitraum in Jahren	(fiktiver) Einwohnerzuwachs
Bösingern mit OT Herrenzimmern	3391	0,3	15	153
Villingendorf	3343	0,3	15	150
<b>GVV Villingendorf</b>	6734			<b>303</b>

### 3.2.2. Wohnungsersatzbedarf

Bei der Berechnung des Wohnungsersatzbedarfs wird davon ausgegangen, dass für Wohnungen, die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung aus dem Wohnungsbestand wegfallen, Ersatz zu schaffen ist.

Ein großflächiger Abriss von Wohnungen ist in den Mitgliedsgemeinden der GVV Villingendorf bis zum Zieljahr des FNP 2037 nicht zu erwarten. Der Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes wird von den Mitgliedsgemeinden aber eine große Bedeutung beigemessen. Abhängig von der örtlichen Situation verändert sich durch Ersatzbebauungen oder im Zuge von Altbausanierungen die Zahl der Wohneinheiten. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen stehen zum Teil weniger Wohnungen zur Verfügung als vor der Maßnahme. Je nach Struktur der Sanierungsgebiete können aber auch zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Im Rahmen der Berechnung eines Wohnbauflächenbedarfs bis zum Zieljahr 2037 ist es nicht möglich einen Bedarfsansatzes herzuleiten oder einen Faktor für zusätzlich geschaffenen Wohnraum zu verifizieren. Daher bleibt bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Wohnungsersatzbedarf in Bestandsgebieten unberücksichtigt.

### 3.2.3. Wohnraumbedarf durch Gewerbeansiedlungen

*„Der Kreis zeichnet sich durch eine hohe, über dem Landesdurchschnitt liegende Industriedichte aus und bietet rund 60.000 Arbeitsplätze. Im Branchenspektrum dominieren der Maschinenbau und weitere Sparten der Metallindustrie sowie die Elektrotechnik und die Präzisionstechnik. Auch der Dienstleistungssektor ist im Landkreis stark vertreten.*

*Vorteilhafte Standortfaktoren, wie die hervorragende überregionale Verkehrslage, gute lokale Verkehrsverbindungen und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sind für Unternehmen wie Arbeitnehmer gleichermaßen attraktiv.*

*Der Landkreis bietet für Unternehmen gute Entwicklungschancen. Im ländlichen Raum sind die Investitionskosten niedrig. Die Arbeitskräfte sind gut ausgebildet. Die niedrige Arbeitslosenquote im Landkreis spricht für die hohe Prosperität, aber auch für die Identifikation der Bevölkerung mit dem Wirtschaftsstandort.“*

Quelle: Landkreis Rottweil

Die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Rottweil und in der Region führte in der jüngeren Vergangenheit zu mehr Beschäftigung und einer inzwischen sehr niedrigen Arbeitslosenquote. Daraus ergeben sich Impulse für eine Zuwanderung. Heimische Arbeitskräfte werden in der Region oder am Ort gehalten, junge Familien siedeln sich neu an.

In der Folge von Gewerbeansiedlungen und aus einer innerbetrieblichen Expansion vorhandener Betriebe entsteht ein Wohnbauflächenbedarf. Ein nur grob abschätzbarer Teil der künftig Beschäftigten in den Mitgliedsgemeinden des GVV werden in Bösing, Herrenzimmern und Villingendorf auch wohnen. Die im FNP 2037 dargestellten geplanten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflä-

chen, dazu die Bestandsreserven an Wohnbauland und eine kontinuierlich Innenentwicklung, reichen aus den wohnungssuchenden Beschäftigten in den Mitgliedsgemeinden Angebote zu unterbreiten.

### 3.2.4. Wohnraumbedarf für die Unterbringung von Ukrainern und Asylberechtigten gemäß FlüAG

Bei der Berechnung des Wohnraumbedarfs aus der Anschlussunterbringung von Ukrainern und von Asylberechtigten gemäß dem baden-württembergischen **Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG)** vom 19. Dezember 2013 handelt es sich um eine stets vorläufige Berechnung und Festlegung.

Im Rahmen des FNP 2037 geht es um die Zuweisung von Ukrainern und Asylberechtigungen seitens des Landkreises Rottweil an die Städte und Gemeinden im Landkreis. Die nachstehende Tabelle zeigt die aktuelle Entwicklung der Zahlen zum Stichtag 01.07.2024. Diese flossen in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs der Mitgliedsgemeinden ein.

<b>Unterbringung von Flüchtlingen im Landkreis Rottweil in den Gemeinden Böisingen mit OT Herrenzimmern und Villingendorf (Stand 01.07.2024)</b>				
<b>Berechnungsgrundlagen</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Anschlussunterbringung und Unterbringungs- quote gem. FlüAG</b>	<b>Unterbringung gem. Einwohnerzahl</b>	<b>Anzahl der noch aufzunehmenden Personen</b>
Flüchtlingsunterbringung Ukrainer im Lkrs. RW	Böisingen	38	47	9
Flüchtlingsunterbringung im Lkrs. RW	Böisingen	18	34	16
	<b>Summe</b>	<b>56</b>	<b>81</b>	<b>25</b>
Flüchtlingsunterbringung Ukraine im Lkrs. RW	Villingendorf	35	47	12
Flüchtlingsunterbringung im Lkrs. RW	Villingendorf	44	34	0
	<b>Summe</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	<b>12</b>

### 3.2.5. Wohnraumbedarf aus der Integration von Ukrainern , Asylberechtigten und Asylbegehrenden

Alternativ zur Zuweisung von Ukrainern und Flüchtlingen nach dem Landesgesetz FlüAG (*siehe Kapitel 3.2.4*), **diese Zahlen flossen in die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein**, wird nachstehend der Sachverhalt auf Bundesebene nur informativ, begleitend dargelegt. Grundsätzlich bildet auch diese Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nur einen zeitlich eng begrenzten Ausschnitt dar.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: Nr. 13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

Die Ermittlung konkreter Daten für den Bedarf an Wohnungen für anerkannte Asylbewerber\*innen und von Asylbegehrenden sowie des Familiennachzugs ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung schwierig. Seit Frühjahr 2022 erhöht sich der Bedarf an Wohnraum zusätzlich durch die Geflüchteten und immer noch Flüchtenden aus der Ukraine. Die Entwicklung der Zahlen von Asylsuchenden und der Menschen, die vor dem Krieg flüchten, ist im Hinblick auf den Bedarf an Wohnungen keine Konstante, mit der man exakt rechnen könnte. Auch in die Zukunft betrachtet, ist die Flüchtlingssituation variabel und daher kaum abschätzbar. Aktuell weisen aber alle Prognosen auf einen anhaltenden Zuzug von Kriegs- und Klimaflüchtlingen hin.

Unstrittig besteht für anerkannte Asylberechtigte mit dauerhaftem Bleiberecht aktuell ein größerer Bedarf an Wohnungen. Daraus ergibt sich für den Flächennutzungsplan 2037 des GVV Villingendorf die Ermittlung und Darstellung eines Flächenbedarfs. Dieser Flächenbedarf kann aus den statistischen Angaben zur Thematik grob abgeleitet werden.

Zum komplexen Thema Migration stehen eine Fülle von Information, u.a. beim *Bundesinnenministerium*, beim *Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF)*, beim *Statistischen Bundesamt (Destatis)*, beim *Mediendienst Integration* und vielen mehr zur Verfügung. Nachfolgend ist eine Auswahl bereit gelegt.

#### **Fakten zum Stand der Schutzsuchenden in Deutschland (Auswahl):**

##### Ukrainische Flüchtlinge

*„Rund 1.163.000 ukrainische Staatsangehörige lebten Ende 2023 nach Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung in Deutschland. Das waren 10,9 % der ausländischen Bevölkerung und zugleich die zweitgrößte Gruppe nach türkischen Staatsangehörigen. Die rund 274.000 hierzulande lebenden Russinnen und Russen waren mit 2,1 % die elftgrößte Gruppe unter der ausländischen Bevölkerung.“*

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024

*„Schutzsuchende sind Ausländerinnen und Ausländer, die sich nach Angaben des AZR (Ausländerzentralregister) unter Berufung auf völkerrechtliche, humanitäre oder politische Gründe in Deutschland aufhalten.“*

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023

#### **Erlaubnis zum Daueraufenthalt in der EU (Auszüge)**

*„Die Erlaubnis zum Daueraufenthalt EU ist ein unbefristeter Aufenthaltstitel, der der Niederlassungserlaubnis weitestgehend gleichgestellt ist ... (siehe § 9a AufenthG). Er wurde in Umsetzung der sogenannten [EU-Daueraufenthaltsrichtlinie](#) in das Aufenthaltsgesetz aufgenommen.*

*Die Erlaubnis zum Daueraufenthalt EU kann grundsätzlich erhalten, wer sich seit fünf Jahren mit einem Aufenthaltstitel in Deutschland aufhält. ...*

*Weitere Voraussetzungen sind, dass der Lebensunterhalt gesichert ist, Wohnraum zur Verfügung steht, Kenntnisse über die deutsche Sprache sowie die Rechts- und Gesellschaftsordnung vorliegen und die Person keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt.*

*Die Erlaubnis berechtigt „..... zum Daueraufenthalt EU, auch zur Mobilität innerhalb der Europäischen Union, indem sie in den anderen Mitgliedstaaten (mit Ausnahme von Irland und Dänemark) ein Recht auf Erteilung eines befristeten Aufenthaltstitels verleiht.*

*Ausgeschlossen von der Erlaubnis zum Daueraufenthalt in der EU sind jedoch: „Personen mit bestimmten Aufenthaltserlaubnissen (unter anderem alle humanitären Aufenthaltserlaubnisse mit Ausnahme von denen für Asylberechtigte, anerkannte Flüchtlingen, subsidiär Schutzberechtigte und Kontingentflüchtlinge mit einer Aufenthaltserlaubnis nach § 23 Abs. 2 AufenthG) ...“*

Quelle: Informationsverbund Asyl & Migration, Stand: April 2023

*Der MEDIENDIENST INTEGRATION stellt Daten und Fakten zu den Themen Flucht und Asyl, Migration, Integration und Desintegration zusammen. Projektträger ist des „Rat für Migration e.V.“, „einem bundesweiten Zusammenschluss von Migrationsforscherinnen und -forschern. Er arbeitet unabhängig und will den Austausch zwischen Wissenschaft und Medien intensivieren.“*

*Das BAMF veröffentlicht in der Ausgabe von Dezember 2023: Im Dezember 2023 hat das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) 23.025 Asylerstanträge entgegengenommen, im Gesamtjahr 2023 wurden 329.120 Asylerstanträge gestellt. Entschieden hat das Bundesamt im gesamten Jahr über 261.601 Asylverfahren.*

*Im Jahr 2023 haben insgesamt 351.915 Personen einen Asylantrag in Deutschland gestellt (329.120 Erst- und 22.795 Folgeanträge). Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (217.774 Erstanträge) bedeutet dies einen Anstieg um 51,1 Prozent. 22.603 der Erstanträge im Jahr 2023 betrafen in Deutschland geborene Kinder im Alter von unter einem Jahr.“*

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF)

### Einführung eines Chancen-Aufenthaltsrechts zum 31.10.2022 - Mehr Chancen für gut integrierte Geflüchtete

*Seit dem 31. Dezember 2022 ist das Gesetz zum Chancen-Aufenthaltsrecht in Kraft. Mit dem Chancen-Aufenthaltsrecht sollen Menschen, die gut in Deutschland integriert sind, auch gute Chancen erhalten.*

#### **Voraussetzungen für die Beantragung des Chancen-Aufenthaltsrechts sind:**

- ▶ Antragsteller müssen am Stichtag 31.10.2022 seit mindestens 5 Jahren in Deutschland leben.
- ▶ Sie müssen ununterbrochen geduldet oder gestattet oder mit einer Aufenthaltserlaubnis in Deutschland gelebt haben.
- ▶ Sie müssen sich zur freiheitlichen demokratischen Grundordnung bekennen.
- ▶ Sie dürfen nicht wegen einer vorsätzlichen Straftat verurteilt sein.

- Sie dürfen nicht wiederholt vorsätzlich falsche Angaben gemacht oder über Ihre Identität oder Staatsangehörigkeit getäuscht haben.

Quelle: Die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration und Die Beauftragte der Bundesregierung für Antirassismus

<b>Grobe Ermittlung des Sonderbedarfs aus Integration und Unterbringung von Asylberechtigten und Geflüchteten aus der Ukraine</b>				
<b>Berechnungsgrundlagen</b>	<b>Einwohnerzahl</b>	<b>Einwohner / Info</b>	<b>Bevölkerungsanteil in %</b>	<b>Quelle / Stand</b>
Deutschland	84.669.000	alle	100,00 %	31.12.2023 DeStatis, gerundet
Baden-Württemberg	11.167.721	alle	13,19 %	31.12.2023 Statista
davon Deutsche	9.241.328			31.12.2023 StaLa
GVV Villingendorf	6.806		0,0080 %	31.12.2023 StaLa

<b>Entscheidungen über Asylanträge in 2023 in Deutschland</b>		
Asylanträge in Deutschland in 2023	351.915	BAMF: Aktuelle Zahlen Ausgabe: Dezember 2023
<b>davon Schutz zugesprochen in Deutschland, unterteilt in</b>		
a) Flüchtlingsschutz nach § 3 Asylverfahrensgesetz	40.701	Mediendienst Migration
b) Asyl nach Artikel 16a des Grundgesetzes	1.824	
c) subsidiärer Schutz	71.290	
d) Menschen mit Abschiebeverbot aufgrund des EU-Rechts oder internationaler Abkommen	21.462	
<b>Summe „Schutz zugesprochen“</b>	<b>135.277</b>	

<b>Wohnbauflächenbedarf aus Integration und Unterbringung von anerkannten Asyl- und Schutzberechtigten sowie Geflüchteten aus der Ukraine</b>			
Einheit	Personen ) <sup>3</sup>		
<b>Schutz zugesprochen in Deutschland in 2023</b>	135.277		BAMF: Aktuelle Zahlen Ausgabe: Dezember 2023 ) <sup>1</sup>
<b>davon rechnerisch anteilig GVV Villingendorf in 2023</b>	11		135.277 * 0,0080 %
<b>GVV Villingendorf hochgerechnet zum Zieljahr 31.12.2037 / 15 J.)<sup>2</sup></b>	163		
		<b>Zielwert Einwohnerdichte ha</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf in ha</b>
<b>Bösingen mit OT Herrenzimmern</b>	<b>82</b>	<b>50</b>	<b>1,63</b>
<b>Villingendorf</b>	<b>82</b>	<b>50</b>	<b>1,63</b>
<b>GVV Villingendorf</b>	<b>163</b>		<b>3,26</b>

)<sup>1</sup> BAMF: Asylgeschäftsstatistik Aktuelle Zahlen Bericht 12 / 2023

)<sup>2</sup> jährlich gleichbleibende Quote Schutzberechtigter mit dauerhaften Bleiberecht

)<sup>3</sup> Additionsdifferenzen aufgrund von gerundeten Dezimalstellen.

**Im Vergleich zur vorstehend berechneten Tabelle liegen die ermittelten Werte gemäß Kapitel 3.2.5. für die Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf gleich hoch!**

### 3.2.6. Wohnraumsonderbedarf durch Justizvollzugsanstalt Rottweil-Esch

#### Allgemeines zu Sonderbedarfen

Sonderbedarfe nehmen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnungen und Bauplätzen. Zur sachgerechten Ermittlung eines Wohnbauflächenbedarfs im Flächennutzungsplan bis zum Zieljahr 2037 sind die Sonderbedarfe zu berücksichtigen. Allerdings ist eine genaue, hinreichend Verlässlichkeit bietende Ermittlung der einzelnen Sonderbedarfe im Rahmen der Flächennutzungsplanung oftmals schwierig.

Andererseits sind im FNP 2037 konkrete Ansätze über einen gegebenen Sonderbedarf für eine bedarfsgerechte vorbereitende Bauleitplanung notwendig, Dieser Sonderbedarf ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestmöglich abzuschätzen und in die Flächenbedarfsberechnung aufzunehmen.

Ableitungen aus zumeist überörtlichen Daten können näherungsweise auf die örtlichen Verhältnisse der Mitgliedsgemeinden übertragen werden.

<b>Berechnung voraussichtliche JVA Bedienstete mit Familien aus Neubau der Justizvollzugsanstalt Rottweil-Esch )<sup>1</sup></b>				
	JVA Häftlinge	JVA Bedienstete	Belegungsdichte Whg. / Land	JVA Bedienstete mit Familien
<b>Baden-Württemberg</b>	7000	2500	2,2	
<b>JVA Rottweil-Esch</b>	500	<b>179</b>	<b>2,2</b>	<b>393</b>

1) Sonderbericht von Juni 2018

<b>Wohnbauflächenbedarf durch Sonderbedarf aus Neubau der Justizvollzugsanstalt Rottweil-Esch</b>					
Gemeinde	Belegungs- dichte / GVV	JVA-Bedienstete %-tualer Anteil	JVA Bedienstete mit Familien	Zielwert Einwohner / ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
<b>Stadt Rottweil und Umlandgemeinden</b>		70 %	263		
<b>Bösingern mit OT Herrenzimmern</b>	2,2	15 %	59	50	<b>1,18</b>
<b>Villingendorf</b>	2,2	15 %	59	50	<b>1,18</b>
		<b>Summe</b>	<b>393</b>		<b>2,36</b>

Gemeinde	Belegungs- dichte	Betriebe, die wesentliche Dienst- leistungen für die JVA erbringen		Zielwert Einwohner	Wohnbau- flächenbedarf
	<b>GVV</b>	%-tualer Anteil	mit Familien	in ha	in ha
<b>Stadt Rottweil und Umlandgemeinden</b>		70 %	90		
<b>Bösingern mit OT Herrenzimmern</b>	2,2	15 %	20	50	<b>0,39</b>
<b>Villingendorf</b>	2,2	15 %	20	50	<b>0,39</b>
		<b>Summe</b>	<b>130</b>		<b>0,78</b>

Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2037 wurde in den vorstehenden Tabellen die Zahl von Neuansiedlungen durch Bedienstete der JVA *Rottweil-Esch* und die Zahlen von externen Bediensteten, jeweils einschließlich des Familienfaktors, für den GVV Villingendorf gemäß vorstehender Aufstellung ermittelt.

Neben der Stadt Rottweil und der Gemeinde Zimmern o.R. liegt die Gemeinde Villingendorf mit ca. 3 km Entfernung zum geplanten Standort der Justizvollzugsanstalt *Rottweil-Esch* am nächsten gelegen. Von Bösinggen aus beträgt die Entfernung zur JVA ca. 8,5 km und vom OT Herrenzimmern aus sind es ca. 5 km.

Für die geplante Justizvollzugsanstalt *Rottweil-Esch* kann relativ genau berechnet werden, wie viele **Bedienstete in der JVA** tätig sein werden. Der Verteilungsschlüssel in Baden-Württemberg liegt bei 0,35 Bediensteten je Insasse. Daraus errechnet sich eine Zahl von 179 Bediensteten in der JVA *Rottweil-Esch*. Der Familienfaktor wird über die Belegungsdichte von Wohnungen ermittelt. Daraus ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf im Umfeld der JVA von 393 Personen.

Es ist davon auszugehen, dass von den künftig ca. 180 Bediensteten in der JVA *Rottweil-Esch* sich auf Dauer ein Großteil mit ihren Familien und auch Einzelpersonen im Nahbereich der Justizvollzugsanstalt, darunter auch in den Gemeinden Villingendorf und Bösinggen, ansiedeln werden oder im Raum Rottweil bereits leben. Neben der Nähe zur JVA liegt ein Standortvorteil der Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf auch in den vergleichsweise günstigen Kosten beim Erwerb von Bauplätzen und der im Vergleich allgemein günstigen Mieten.

Die JVA *Rottweil-Esch* wird von externen Betrieben und Dienstleistern versorgt. **Ein Teil dieser Betriebe, Zulieferer und sonstigen Dienstleister ist mit einem hohen Anteil oder vollständig auf die JVA ausgerichtet.** Analog zu den unmittelbar angestellten JVA-Bediensteten, ist für die eng an den Arbeitsort JVA *Rottweil-Esch* angebundene externen Mitarbeiter ein Ansiedlungsbedarf in den Umlandgemeinden zu erwarten.

Genaue Zahlen liegen zu den Betrieben und Dienstleistern nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass gegenüber den JVA-Bediensteten eine deutlich niedrigere Zahl an Angestellten vorstehend bezeichneter Gewerbebetriebe und Dienstleister als Nachfrager am Wohnungsmarkt in Villingendorf und Bösinggen zu erwarten sind.

### 3.2.7. Wohnraumbedarf aus dem Zuzug ausländische Arbeits- oder Fachkräfte

*„In Deutschland werden in einigen Branchen und Regionen schon jetzt die Fachkräfte knapp. Angesichts des demografischen Wandels wird sich diese Entwicklung weiter verstärken.“*

*„Fachkräfte aus dem Ausland gewinnen mit „Make it in Germany“, so lautet die Initiative der Bundesregierung zum Anwerben qualifizierter Fachkräfte und von ausländischen Studenten.*

Aktuell liegen keine konkreten Zahlen vor, wie viele Arbeits- und Fachkräfte in Deutschland bereits in welchem Zeitraum angeworben wurden und in welchem Umfang ein weiterer Zuzug zu erwarten sein wird. Für die Ermittlung des Wohnraumbedarfs für angeworbene ausländische Arbeits- oder Fachkräfte im Flächennutzungsplan, damit einhergehend die Berechnung eines Flächenbedarfs bis zum Zieljahr 2037 gibt es derzeit keine konkreten Zahlen.

**Einstweilen ist dieser Aspekt aber verbal-argumentativ zu beachten, wenn es um die Darstellung und Begründung von geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geht.**

### 3.2.8. Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen

Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2037								
Gemeinde	Bevölkerungsvorausberechnung 2037 )1	Bedarf aus					Wohnbauflächenbedarf	
		Abnahme der Belegungsdichte	Sonderbedarf Asylberechtigte und geflüchtete Ukrainer	Sonderbedarf JVA Rottweil-Esch		Gesamtbedarf	Zielwert Einwohnerdichte	Bedarf gerundet
				JVA-Bedienstete mit Familien	Gewerbebetriebe, Zulieferer etc. mit Familien			
für Einwohner	für Einwohner	für Einwohner	für Einwohner	für Einwohner	für Einwohner	für Einwohner	Einwohner / ha	ha
<b>Bösingen mit OT Herrenzimmern</b>	232	153	81	59	20	544	50	<b>10,88</b>
<b>Villingendorf</b>	261	150	81	59	20	571	50	<b>11,42</b>
<b>GVV Villingendorf</b>	<b>493</b>	<b>303</b>	<b>162</b>	<b>118</b>	<b>40</b>	<b>1.115</b>		<b>22,30</b>

)<sup>1</sup> Der berechnete Bevölkerungszuwachs aus Wanderungsbewegungen basiert auf der Bevölkerungsfortschreibung im Basiszeitraum.

Begründungen zur Einzelflächenausweisung sind jeweils im Umweltbericht dargelegt.

### 3.2.9. Berücksichtigung bestehender Wohnbauflächenpotentiale

Zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Rahmen des FNP 2037 sind zunächst die bereits in rechtswirksamen *Flächennutzungsplan - 4. Punktuelle Fortschreibung* enthaltenen geplanten Wohnbauflächen und geplanten Gemischte Bauflächen anzurechnen, soweit diese noch nicht bebaut sind.

Ferner sind unbebaute Flächen in Wohngebieten, Misch- und Dorfgebieten anzurechnen, für die bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, die aber noch nicht erschlossen sind oder zusammenhängende nicht bebaute Flächen umfassen. Grundsätzlich sollen auch im Bestandsgebiet vorhandene einzelne Baulücken berücksichtigt werden.

Gemischte Bauflächen (FNP) bzw. Mischgebiete (Bebauungspläne) werden zu 50 % auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet.

Im Ergebnis stehen aus bestehenden verfügbaren Wohnbauflächenpotentialen in den Mitgliedsgemeinden Bösingern mit OT Herrenzimmern 4,85 ha (W und M zu ½) und in Villingendorf 6,59 ha (W und M zu ½) bis zum Zieljahr 2037 zur Verfügung. Darin eingerechnet ist für aktuell nicht verfügbaren Bauplätze jeweils eine Verfügbarkeitsquote von 1,5 % pro Jahr, hochgerechnet bis 2037.

Die zum Teil mehrfache punktuelle Fortschreibung einzelner geplanter Bauflächen in vorhergehenden kurz aufeinander folgenden FNP-Verfahren bestätigt, dass die Ausdehnung der Siedlungsgebiete nicht davon abhängig ist, ob geplante Bauflächen in der Vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt werden. Ziel des FNP 2037 ist es, den Gesamtbedarf plausibel und hinreichend zu ermitteln, damit punktuelle Fortschreibungen künftig die Ausnahme bleiben.

**Im Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf sind bauliche Entwicklungen allein Folge des konkreten Bedarfs nach Wohnbauflächen.** Nur soweit eine konkrete Nachfrage vorliegt, werden Bebauungspläne aufgestellt und bei größeren Bauflächen bedarfsgerecht, in Bauabschnitten, erschlossen. Auf Vorrat, ohne konkreten Bedarf, werden in den Mitgliedsgemeinden grundsätzlich keine Wohnbauflächen erschlossen.

#### Erfassung der Baulücken

Baulücken differieren je nach Ort, Lage und Baugebiet in dem sie sich befinden, qualitativ sehr voneinander. Wesentlicher Faktor für die Flächennutzungsplanung ist die Verfügbarkeit der unbebauten Grundstücke.

Die Lage einer Baulücke bzw. eines Bauplatzes, - innerhalb eines neuen attraktiven Wohngebietes mit Bauzwang gelegen, oder in einem älteren Wohngebiet ohne Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde auf Bauplätze (sogenannte „Enkelbauplätze“) oder im zunächst unattraktiv erscheinenden Altbaubestand dörflicher Ortsdurchfahrten -, bestimmt die Verfügbarkeit von Baulücken im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Die Baulücken werden im Laufe des Planverfahrens kontinuierlich überprüft. Jede Erfassung von Baulücken stellt daher immer nur eine Momentaufnahme dar. Für die vorbereitende Bauleitplanung stellt im Hinblick auf die Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen im Planungszeitraum nicht die Summe aller als Baulücken erfasster Grundstücke ein maßgebliches Kriterium dar, sondern vornehmlich die Verfügbarkeit des jeweiligen Bauplatzes (s. oben).

### 3.3. Wohnbauflächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden

#### 3.3.1. Wohnbauflächenbedarf Bösingern mit OT Herrenzimmern

<b>Wohnbauflächenbedarf in Bösingern und im OT Herrenzimmern unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale</b>			
<b>Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen</b>			<b>10,88 ha</b>
<b><u>abzuziehende Flächenpotentiale</u></b>			
<b>1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) in den rechtswirksamen FNP 4. bis 7. Punktuelle Fortschreibung.</b>			<b>-3,04 ha</b>
<b><u>Bösingern</u></b>			
W Berg VI	gepl. Wohnbaufläche	3,04 ha	
<b><u>Herrenzimmern</u></b>			
W südlich Talstraße	gepl. Wohnbaufläche	entfällt im FNP 2037	
<b>2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Ansatz für nicht verfügbare Bauflächen: 1,5% pro Jahr, auf 15 Jahre aus 1,05 ha</b>			
<b>Verfügbare Bauflächen</b>			<b>-0,00 ha</b>
<b>Ansätze aus nicht verfügbaren Bauflächen: 1,5 % pro Jahr bei 15 Jahren</b>			<b>-0,24 ha</b>
		<b>nicht verfügbar in ha</b>	<b>verfügbar in ha</b>
<b><u>Bösingern</u></b>			
W Breite Wiesen IV, südl. Teil	2 Bauplätze	0,15	
W Birkenweg West II	1 Bauplatz	0,06	
<b><u>Herrenzimmern</u></b>			
W Eschle-Ost II	13 Bauplätze	0,84	
		<b>1,05 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
<b>3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen</b>			<b>- 0,00 ha</b>
Keine			

#### 4. Baulücken in Bösingern und OT Herrenzimmern

Ansatz für nicht verfügbare Bauflächen: 1,5% pro Jahr, auf 15 Jahre aus 5,93 ha

		Verfügbare Bauflächen		
Ansätze aus nicht verfügbaren Bauflächen: 1,5 % pro Jahr bei 15 Jahren				-0,11 ha
				-1,33 ha
	Anzahl Bauplätze	nicht verfügbar in ha	verfügbar in ha	
<b>Bösingern</b>				
<u>Wohnbauflächen</u>				
W im N Hintere Wiesen	5	0,47		
W im N südl. Epfendorfer Str., Neckarweg, Schlichemweg	6	0,40		
W im südl. Epfendorfer Straße und Baarstraße	4	0,51		
W zw. Herrenzimmerner Str. und Merowinger Str., nördlich Römerweg und Keltenweg	8	0,58		
W zw. Herrenzimmerner Str. und Merowinger Str., südlich Römerweg und Keltenweg	4	0,37		
W zwischen Merowinger Straße Kremenstraße	6	0,35		
W westlich Kremenstraße	7	0,70		
	<b>Wohnbauflächen (W)</b>	<b>3,37 ha</b>		
<u>Gemischte Bauflächen</u>				
M nördl. Beffendorfer Straße	4	0,20		M zu 1/2
M beiderseits Epfendorfer Str.	5	0,19	0,11	M zu 1/2
M östlich Herrenzimmerner Str., Haslenstraße, Hafnerstraße	2	0,11		M zu 1/2
M westl. Beffendorfer Str., Bitze	2	0,08		
M südl. Dunninger Straße	9	0,32		M zu 1/2
	<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>	<b>0,89 ha</b>	<b>0,11 ha</b>	
	<b>Summe Bösingern W und M</b>	<b>4,27 ha</b>	<b>0,11 ha</b>	
<b>Herrenzimmern</b>				
W im NW "Grafenviertel"	5	0,36		
W im W Grundstraße, Albstraße	3	0,35		
W im S östl. Rottweiler Str., Lupfenstraße, Klippeneckstraße	4	0,33		

W im S westl. Rottweiler Straße, Vor Eichen	1	0,07	
<b>Wohnbauflächen (W)</b>		<b>1,11 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
M östl. an der Rottweiler Straße, Kirchstraße	1	0,12	M zu 1/2
M zw. Rottweiler Str. und Bergstr.	2	0,11	M zu 1/2
M westl. Schwarzwaldstraße und Wiesenstraße	2	0,11	M zu 1/2
M südl. Hochwaldstraße, Robert- Bosch-Straße	3	0,21	M zu 1/2
<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>		<b>0,55 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
<b>Summe Herrenzimmern W und M</b>		<b>1,66 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
<b>Gesamtsumme Bösingern und Herrenzimmern</b>		<b>5,93 ha</b>	<b>0,11 ha</b>
<b>Summe anrechenbarer Flächenpotentiale in Bösingern und im Ortsteil Herrenzimmern</b>			<b>-4,72 ha</b>
<b>Verbleibender rechnerischer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037</b>			<b>6,16 ha</b>

### 3.3.2. Wohnbauflächenbedarf Villingendorf

<b>Wohnbauflächenbedarf in Villingendorf unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale</b>			
<b>Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen</b>			<b>11,42 ha</b>
<b><u>abzuziehende Flächenpotentiale</u></b>			
<b>1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) in den rechtswirksamen FNP 4. bis 7. Punktuelle Fortschreibung.</b>			<b>-0,91 ha</b>
		<b>nicht verfügbar in ha</b>	<b>verfügbar in ha</b>
W Haldenäcker II	best. Wohnbaufläche, 2,20 ha, nicht erschlossen, wird aus dem FNP genommen		
M Erbsentäle	M zu ½ von 1,81 ha =		0,91 ha
<b>2. geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen</b>			
<b>Verfügbare Bauflächen</b>			<b>-1,18 ha</b>
<b>Ansätze aus nicht verfügbaren Bauflächen: 1,5 % pro Jahr bei 15 Jahren</b>			<b>-0,12 ha</b>
		<b>nicht verfügbar in ha</b>	<b>verfügbar in ha</b>
W Hirschäcker	im Plangebiet		0,74
W Hirschäcker	im Bestandsgebiet		0,09
W Hoheim-Wirtsgasse	Bestandsgebiet 3 Teilfl. + 3 Teilfl.	0,43	0,40
W Brühl I - 2. Erw.	Bestandsfläche	0,11	
M Brühl I - 1. Erw.	M zu ½ von 0,16 ha =		0,08
		<b>0,54</b>	<b>1,31</b>
<b>3. geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen</b>			<b>- 0,00 ha</b>

4. Baulücken in Villingendorf				
<b>Verfügbare Bauflächen</b>				<b>0,00 ha</b>
<b>Ansätze aus nicht verfügbaren Bauflächen: 1,5 % pro Jahr bei 15 Jahren</b>				<b>-0,99 ha</b>
Baulücken in Villingendorf	Anzahl Bauplätze	nicht verfügbar	verfügbar	durchschnittliche Bauplatzgröße
W nördlich Neckarstraße	1	0,06		
W zw. Neckarstraße und Schellenwasen	5	0,41		
W zw. Neckarstraße und Schellenwasen	flächig	0,54		
W zw. Schellenwasen und Oberndorfer Straße	8	0,69		
W zw. Schellenwasen und Oberndorfer Straße	flächig	0,71		
W zw. Oberndorfer Straße und Rottweiler Straße	flächig	0,46		
W zw. Herrenzimmerer Straße und Hochwaldstraße	4	0,31		
W zw. Hochwaldstraße und Rottweiler Straße	2	0,18		
W zw. Hochwaldstraße und Rottweiler Straße	flächig	0,22		
M nördlich Neckarstraße	1	0,03		M zu ½ v. 0,06 ha
M zw. Herrenzimmerer und Oberndorfer Straße	3	0,30		M zu ½ v. 0,61 ha
M zw. Hochwaldstraße und Rottweiler Straße	2	0,15		M zu ½ v. 0,31 ha
M zw. Oberndorfer Straße und Rottweiler Straße	5	0,32		M zu ½ v. 0,64 ha
	<b>Summe</b>	<b>4,39 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	
<b>Summe anrechenbarer Flächenpotentiale in Villingendorf</b>				<b>-3,19 ha</b>
<b>Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2037</b>				<b>8,22 ha</b>

### 3.3.3. Kumulierter Wohnbauflächenbedarf im GVV Villingendorf

<b>Wohnbauflächenbedarf GVV Villingendorf (kumuliert) unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale</b>		
<b>Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen</b>	<b>22,30 ha</b>	10,88 ha Bösing, 11,42 ha Villingendorf
<b><u>abzuziehende Flächenpotentiale</u></b>		
<b>1. Geplante Wohnbauflächen (W) und geplante Gemischte Bauflächen (M) aus rechtswirksamen FNP</b>	<b>- 3,95 ha</b>	3,04 ha Bösing, 0,91 ha Villingendorf
<b>2. Geplante Wohn- und Mischgebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, soweit noch nicht vollzogen</b>	<b>- 1,54 ha</b>	0,24 ha Bösing, 1,30 ha Villingendorf
<b>3. Geplante Wohn- und Mischgebiete in noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen</b>	<b>- 0,00 ha</b>	0,00 ha Bösing, 0,00 ha Villingendorf
<b>4. Baulücken (verfügbar)</b>	<b>- 1,10 ha</b>	0,11 ha Bösing mit OT Herrenzimmern 0,99 ha Villingendorf
<b>1,5 % aus nicht verfügbaren Baulücken / pro Jahr</b>	<b>- 2,43 ha</b>	1,44 ha Bösing mit OT Herrenzimmern 0,99 ha Villingendorf
<b>Anrechenbare Flächenpotentiale im GVV Villingendorf</b>	<b>- 7,91 ha</b>	4,72 ha Bösing und Herrenzimmern 3,19 ha Villingendorf
<b>Verbleibender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Rahmen des FNP 2033</b>	<b>14,38 ha</b>	6,16 ha Bösing, 8,22 ha Villingendorf

## 4. Neuausweisungen von Bauflächen im FNP 2037

Inhaltliche Ausführungen zu den geplanten Neuausweisungen von Bauflächen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2037 sind in den im Umweltbericht enthaltenen Steckbriefen dargelegt.

### Allgemeine Standortkriterien

Als grundlegende Abwägungs- und Bewertungshilfe zur Darstellung geplanter Bauflächen im FNP fand eine Umweltprüfung Eingang in die städtebauliche Konzeption. Städtebauliche Aspekte, wie die zu erwartende Wohnqualität bzw. Standortqualität bei gewerblichen Bauflächen sowie das Einfügen potentieller Bauentwicklungsflächen in die bestehende Siedlungsstruktur, trugen als maßgebliche Kriterien zur Entscheidungsfindung bei. Von den Mitgliedsgemeinden vorgebrachte und für eine Planungssicherheit wichtige Argumente, wie z. B. die Verfügbarkeit von Flächen, waren bei der Standortsuche zukünftiger Entwicklungsflächen zu berücksichtigen. In die Abwägung fließen die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Eingaben der Bürger ein.

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

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

### **Allgemeine Empfehlungen zur Baulandentwicklung**

#### **Massenausgleich**

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

#### **Verkehrstechnische Anbindung von geplanten Baugebieten**

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

## 4.1. Bauflächenentwicklung Bösingern mit OT Herrenzimmern

### 4.1.1. Kommunale Entwicklungsziele

Die **Gesamtgemeinde Bösingern** ist sehr bemüht, vorrangig die hohe Anzahl an Baulücken im Ortsgebiet zu reduzieren. Aktuell verfügt die Gemeinde Bösingern über keinen kommunalen Bauplatz. Vielfach handelt es sich um sogenannte „Enkelbauplätze“, Bauflächen, die von den Eigentümern über längere Zeiträume zurückgehalten werden. Nur sporadisch kommt ein privates Veräußerungsangebot auf den Markt oder wird von den Eigentümern selbst bebaut. Hintergrund ist, dass in vormaligen Zeiten die Grundstücke nicht an die Gemeinde verkauft wurden und auch keine Bauverpflichtung auf den ausgewiesenen Bauplätzen in die Bebauungspläne aufgenommen wurde. Für die heute kommunal Verantwortlichen stellt die damalige Praxis ein großes Problem für die gemeindliche Entwicklung in Bösingern und im Ortsteil Herrenzimmern dar.

Ein realistischer Ansatz für eine künftige bauliche Nutzung der 3,37 ha umfassenden **Baulücken in bestehenden Bösingern Wohngebieten (W)**, den sogenannten „Enkelbauplätzen“, dürfte bei 1,5 % pro Jahr zu liegen. Die Annahme stützt sich im Wesentlichen auf einen Generationenwechsel. Auf das Zieljahr 2037 hochgerechnet kämen ca. 22,5 % der heute nicht verfügbaren Bauplätze auf den Markt.

Das Gleiche gilt für die künftige Nutzung von **Baulücken in bestehenden Wohngebieten im Ortsteil Herrenzimmern**. Allerdings umfassen hier die sogenannten „Enkelbauplätze“ mit 1,11 ha ein deutlich geringeres Flächenpotential.

Die **bestehenden Baulücken in Mischgebieten** werden in Bezug auf Wohnnutzungen zu ½ angerechnet. Sie schlagen in Bösingern mit 1,002 ha und in Herrenzimmern mit 0,55 ha zu Buche.

Nach aktuellem Stand kann die Gemeinde Bösingern mit dem OT Herrenzimmern den ermittelten Bauflächenbedarf von 10,88 ha Wohnbauflächen bis 2037, unter Berücksichtigung der im Bestand verfügbaren Potentiale in Wohngebieten und Mischgebieten von ca. 4,72 ha, nicht decken. **Es verbleibt ein Bedarf für Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen von ca. 6,19 ha.**

### Wohnen in Bösingern und OT Herrenzimmern

#### **Bösingern - geplante Wohnbaufläche „Berg VI“**

Bösingern will sich im Wohnungsbau harmonisch weiterentwickeln. Die Gemeinde konzentriert sich dabei vornehmlich auf Flächen im Innenbereich von Bösingern und Herrenzimmern. Hier sticht die aus dem rechtswirksamen *Flächennutzungsplan - 6. Punktuelle Fortschreibung* übernommene geplante Wohnbaufläche „Berg VI“ mit einer Fläche von 3,04 ha in Südhänglage hervor. Aktuell verfügt die Gemeinde dort über ein größeres Grundstück, von dem aus eine Anbindung des geplanten Baugebietes an die *Epfendorfer Straße* möglich ist. Ein Konzept zur Erschließung der geplanten Baufläche und zur Ableitung von Niederschlagswasser liegt vor.

Die Gemeinde ist sehr um einen Ankauf weiterer Grundstücke im Plangebiet „Berg VI“ bemüht. Für den ermittelten Bauflächenbedarf von 10,88 ha im Planungszeitraum bis Ende 2037 reicht diese geplante Wohnbaufläche jedoch nicht aus.

### **Bösingen - geplante Wohnbaufläche „Reutewiesen“**

Die Gemeinde weist zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Süden die geplante Wohnbaufläche „Reutewiesen“ mit einer Fläche von 2,20 ha aus. Die Ausweisung ist zwingend erforderlich, weil sich der Grunderwerb im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Berg VI“ in den vergangenen Jahren als sehr schwierig dargestellt hat. Im Falle dessen, dass die Gemeinde im Gebiet „Berg VI“ Flächen erwerben kann, liegt die Priorität weiterhin auf der geplanten Wohnbaufläche „Berg VI“.

Ähnlich wie beim nördlich benachbarten Baugebiet am *Alemannenweg* soll der dortige Lärmschutzwall zwischen der K 5522 und der geplanten Wohnbaufläche „Reutewiesen“ nach Süden fortgesetzt werden.

### **Bösingen - geplante Wohnbaufläche „Birkenweg West III“**

Als kleine Ergänzungsfläche von 0,24 ha soll die geplante Wohnbaufläche „Birkenweg West III“ ausgewiesen werden. In Verlängerung des *Birkenweges* können südseitig des Weges noch 4 Bauplätze geschaffen werden.

Um den Flächenbedarf von 10,88 ha zu decken sind weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Herrenzimmern erforderlich.

### **OT Herrenzimmern - geplante Wohnbaufläche „Büscheck“**

Die geplante Wohnbaufläche „Büscheck“ im OT Herrenzimmern befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Sie ist, auch aufgrund des allgemein schwierigen Grunderwerbs in Bösingen und in Herrenzimmern, eine sehr wichtige Entwicklungsfläche für die Gesamtgemeinde Bösingen. Die 2,65 ha große Fläche wird im FNP 2037 dargestellt und soll vorrangig bebaut werden.

### **OT Herrenzimmern - geplante Wohnbaufläche „Laubteile Nord“ und geplante Wohnbaufläche „Hochheim“**

Mit Abschluss der geplanten Wohnbaufläche „Büscheck“ konzentriert sich die künftige Wohnbauentwicklung im **Ortsteil Herrenzimmern** auf eine Flächenausweisung im Nordwesten des Ortes. In allgemein guter Lage, jedoch mit ca. 4 % Gefälle nach Norden abfallend, soll die geplante **Wohnbaufläche „Laubteile Nord“** mit 2,53 ha entwickelt werden.

Östlich des Fläche „Laubteile- Nord“ befand sich bis vor kurzem die **geplante Wohnbaufläche „Hochheim“**, ca. 1,0 ha umfassend, im Verfahren nach § 13b BauGB. Da das Verfahren nach § 13b BauGB vom Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 wegen Verstößen gegen Europarecht für unanwendbar erklärt wurde, könnte diese Fläche auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 9 BauGB (Normalverfahren) entwickelt werden.

Zur Deckung des Bedarfs an geplanten Wohnbauflächen hält die Mitgliedsgemeinde Bösingen im OT Herrenzimmern an beiden geplanten Wohnbauflächen im Nordwesten fest. Sie sieht darin eine mittelfristige Option für eine Baulandentwicklung. Derzeit sind alle Grundstücke in privater Hand.

Grundstückskäufe in den beiden Plangebieten sind nur Erfolg versprechend, wenn zukunftsgerichtet eine Ausweisung als geplante Wohnbauflächen im FNP 2037 erfolgt. Die schmalen Parzellen der Plangebiete „Laubteile Nord“ und „Hochheim“ waren seinerzeit in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Weil schon damals die Flächen als Bauland geplant waren, fand seinerzeit eine Umlegung im Rahmen der Flurbereinigung nicht statt. Die Gemeinde

bemüht sich intensiv um einen Grunderwerb der schmalen Parzellen um zu gegebener Zeit ein Bebauungsplanverfahren einleiten zu können.

Denkbar ist auch eine Kombination aus den geplanten Wohnbauflächen „Laubteile Nord“ und „Hochheim“ mit abgestuftem Ortsrand, unter Vermeidung einer allzu tief nach Norden talwärts reichenden Bebauung.

### **Gewerbe in Bösinggen und OT Herrenzimmern**

In den Gewerbegebieten von Bösinggen und Herrenzimmern wirtschaftende Gewerbetreibende haben sich in den meisten Fällen aus der Gemeinde selbst heraus entwickelt. Angefangen als Kleinbetriebe, hat der Raumbedarf am innerörtlichen Standort bald nicht mehr ausgereicht. Zur betrieblichen Erweiterung siedelten die Betriebe dann in die örtlichen Gewerbegebiete über. Diese Gewerbegebiete in Bösinggen und Herrenzimmern wurden so, Zug um Zug, sukzessive erschlossen und bedarfsgerecht erweitert. Kommunales Ziel war und ist die Förderung von kleineren und mittelständischen Gewerbebetrieben am Ort.

Anfragen von Gewerbetreibenden nach einem Bauplatz sollen vorrangig innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete befriedigt werden.

Für das Gewerbegebiet „Pfarrbrühl - 3. Änderung“ im Nordwesten des Gewerbebestandes wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Im III. Quartal 2025 wird die Fläche vollständig bebaut sein. Alle weiteren unbebauten Flächen in rechtswirksamen Gewerblichen Bauflächen des FNP - 6. *Punktuelle Fortschreibung* sind zumeist mit einem Bebauungsplan überplant. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

### **Bösinggen - geplante Gewerbliche Baufläche „Pfarrbrühl II - 3. Änderung und 2. Erweiterung“**

Das Plangebiet gliedert sich im Süden an den rechtsverbindlichen *Bebauungsplan „Pfarrbrühl II - 1. Änderung und 1. Erweiterung“*, überlagert heute vom *Bebauungsplan „Pfarrbrühl II - 3. Änderung und 2. Erweiterung“* an.

Der Bereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Pfarrbrühl II - 3. Änderung und 2. Erweiterung“ wird im Rahmen des FNP 2037 mit einer Fläche von 1,14 ha neu geordnet. Die Gemeinde verfügt hier über einen Flächenanteil von ca. 0,5 ha.

Westlich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Pfarrbrühl II - 3. Änderung und 2. Erweiterung“ befindet sich eine Auffüllfläche. Diese ist im *Bebauungsplan „Pfarrbrühl II - 3. Änderung und 2. Erweiterung“* als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Im FNP 2037 wird die Ausgleichsfläche neu als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt.

### **Bösinggen - geplante Gewerbliche Baufläche „Pfarrbrühl Nordost“**

Für das bestehende Gewerbegebiet im Norden soll im FNP 2037 eine Ergänzungsfläche „Pfarrbrühl Nordost“ der Optimierung der Grundstücksgröße im Gewerbegebiet „Pfarrbrühl II - 2. Änderung“ dienen. 0,44 ha des 1,38 ha großen Plangebietes sind bereits im rechtswirksamen FNP - 4. *Fortschreibung* bereits dargestellt. Die im FNP 2037 zusätzlich ausgewiesene Fläche umfasst 0,94 ha.

### OT Herrenzimmern - geplante Gewerbliche Baufläche „Brühl“

Die gewerbliche Entwicklung vollzog sich im Ortsteil Herrenzimmern, mit Ausnahme des bestehenden Gewerbegebietes an der *Graf-Werner-Straße* im Nordosten, im Südwesten der Ortslage. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „*Brühl - 1. Änderung*“ gibt es noch eine Reservefläche von ca. 0,66 ha.

#### 4.1.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Bösingern mit OT Herrenzimmern

<b>Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen (W) und Gemischen Bauflächen (M) in Bösingern mit OT Herrenzimmern</b>		<b>Neuausweisung im FNP</b>
<b>Gepl. Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen (M) in Bösingern</b>		
<b>W Reutewiesen</b>		2,20 ha
<b>W Birkenweg West III</b>		0,24 ha
	<b>Summe Bösingern</b>	<b>2,44 ha</b>
<b>Gepl. W und M im OT Herrenzimmern</b>		
<b>W Büscheck</b>		2,65 ha
<b>W Laubteile Nord</b>		2,53 ha
<b>W Hochheim</b>	Das bisherige Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB entfällt.	1,00 ha
	<b>Summe Herrenzimmern</b>	<b>6,18 ha</b>
<b>Summe Neuausweisungen gepl. W im FNP 2037</b>		<b>8,62 ha</b>
<b>Summe Neuausweisungen gepl. M im FNP 2037</b>		<b>0,00 ha</b>
<b>Summe Neuausweisungen gepl. W und M im FNP 2037</b>		<b>8,62 ha</b>
<b>hinzu bestehende Flächenpotentiale gem. Tab. 3.3.1</b>		<b>4,72 ha</b>
<b>Gesamtsumme geplanter und verfügbarer Wohnbauflächen und Gemischter Bauflächen bis zum Zieljahr 2037</b>		<b>13,34 ha</b>
<b>rechnerisch ermittelter Bedarf an W und M gem. Tab. 3.2.8</b>		<b>10,88 ha</b>
<b>Ausweisung von geplanten W und M im FNP 2037 über dem rechnerischen Bedarf</b>		<b>2,46 ha</b>

### 4.1.3. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Bösingern mit OT Herrenzimmern

**Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten,  
die ihren Arbeits- und Wohnort in Bösingern haben und die nach Bösingern einpendeln.  
Zeitraum vom 31.06.2013 bis zum 13.06.2023 (10 Jahre)**

Stichtag	Wohnort = Arbeitsort - Beschäftigte -	Einpendler nach Bösingern - Beschäftigte -	Summe - Beschäftigte -
31.06.2013	194	415	609
31.06.2023	215	743	958
<b>Zunahme in 10 Jahren</b>	21	328	<b>349</b>
<b>Zunahme in % in 10 Jahren</b>	10,82 %	79,04 %	<b>57,31 %</b>

Planungszeitraum bis zum 31.12.2037	
linear hochge- rechnet auf 15 J. - Beschäftigte -	reduzierter An- satz im FNP 2037 - Beschäftigte -
524	<b>262</b>
100 %	<b>50 %</b>

	Gewerbe- flächen am 31.06.2023	Beschäftigte zum 31.06.2023	
Bösingern	16,99 ha	958	Gewerbefläche je Beschäftig- tem zum 31.06.2023
OT Herren- zimmern	8,67 ha		
<b>Bösingern gesamt</b>	<b>25,66 ha</b>	<b>958</b>	<b>268 m<sup>2</sup></b>

Planungszeitraum bis zum 31.12.2037	
reduz. Ansatz im FNP 2037 - Beschäftigte -	Flächenbedarf
<b>262</b>	<b>70.113 m<sup>2</sup></b> <b>7,01 ha</b>

In der Gemeinde Bösingern hat sich in der Zeit vom 31.06.2013 bis zum 31.06.2023 die Zahl der vor Ort Beschäftigten sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer\*innen von 609 auf 958 Personen deutlich erhöht. Dies entspricht einer Zunahme von 57,31 % innerhalb der letzten 10 Jahre. 349 Arbeitnehmer\*innen kamen somit hinzu, zu ca. 2/3 als Einpendler.

Sollte sich die Anzahl der in Bösingern mit OT Herrenzimmern wohnenden und zugleich vor Ort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Anzahl der Einpendler im Planungszeitraum bis zum 31.12. 2037 linear entwickeln, kämen um die 525 Beschäftigte hinzu. Davon ist nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung nicht auszugehen. Realistisch erscheint dagegen

ein Zuwachs von ca. 50 % mit 262 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Planungszeitraum.

Die bestehenden Gewerbegebiete in Bösingern mit dem OT Herrenzimmern umfassen aktuell 29,43 ha. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum 31.06.2023 lag bei 958 Personen. Bezogen auf die Gewerbefläche ergibt sich daraus eine Fläche von 268 m<sup>2</sup> je Beschäftigtem.

Unter Zugrundelegung dieser Flächenzahl von 268 m<sup>2</sup> und dem reduzierten Ansatz von 262 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten leitet sich ein Bruttoflächenbedarf an Gewerblichen Bauflächen von ca. 7,00 ha ab. Dies stellt eine realistische Prognose für die kommenden 15 Jahre bis Ende 2037 dar.

<b>Gewerblichen Bauflächen</b>			
<b>Geplante Neuausweisungen in Bösingern mit OT Herrenzimmern</b>			
<b>Gepl. Gewerbliche Bauflächen (G) in Bösingern</b>		<b>Übernahme aus rechtswirks. FNP</b>	<b>Neuausweisung im FNP</b>
<b>G Pfarrbrühl Nordost</b>	Fläche 1,38 ha	0,44 ha	0,94 ha
<b>G Pfarrbrühl I</b>	Privateigentum; Nutzung aktuell nicht absehbar	2,87 ha	
<b>G Pfarrbrühl II - 3. Änderung und 2. Erweiterung</b>			1,14 ha
<b>Gepl. Gewerbliche Bauflächen (G) im OT Herrenzimmern</b>			
<b>Keine</b>			
<b>Summe Neuausweisungen (G) im FNP 2037</b>		<b>3,31 ha</b>	<b>2,08 ha</b>

<b>Gewerblichen Bauflächen</b>		
<b>Weitere Flächenreserven in Bösingern mit OT Herrenzimmern</b>		
<b>Flächennutzungsplan / Bebauungsplan / Lage</b>	<b>Informationen</b>	<b>Reserveflächen</b>
<b>Bösingern</b>		
BPlan „Pfarrbrühl - 1. Änd. und 1. Erw.“	3 Teilflächen	1,97 ha
<b>OT Herrenzimmern</b>		
BPlan „Brühl - 1. Änderung“	2 Teilflächen	0,66 ha
Wiesenstraße / Porschestraße	2 Teilflächen	0,46 ha
<b>Summe Reserveflächen in Bestandsgebieten</b>		<b>3,09 ha</b>
<b>Neuausweisungen, Übernahmen und Reserveflächen gesamt</b>		<b>8,48 ha</b>

#### 4.1.4. Neuausweisung Sonderbauflächen

Geplante Sonderbauflächen Bösingen mit OT Herrenzimmern		
Bezeichnung	Übernahme aus rechtswirksamen FNP	Neuausweisung im FNP
Keine	0,00 ha	0,00 ha

#### 4.1.5. Fläche für Ver- und Entsorgung

Geplante Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Ablagerungen Bösingen mit OT Herrenzimmern		
Bezeichnung	Übernahme aus rechtswirks. FNP	Neuausweisung im FNP
<b>Bösingen Abwasserbeseitigung</b>	Für den Bereich liegt der Bebauungsplan „Pfarrbrühl - 4. Änderung“ mit erfolgtem Satzungsbeschluss vor.  Im FNP 2037 wird das dort befindliche Fischerheim als „Sonderbaufläche“, die Überscheidung mit dem Fischersee als „Gewässer“ dargestellt.	

#### 4.1.6. Redaktionelle Änderungen Bösingen mit OT Herrenzimmern im FNP 2037

##### Gemeinde Bösingen

##### Wohnbaufläche „Berg VI“

*FNP - 7. Punktuelle Fortschreibung, Stand 06.04.2022;*

Das Verfahren wurde aufgehoben.

*FNP 2037:* Darstellung der erschlossenen und verkauften Bauplätze im Westen des Plangebietes als Bestandsfläche; verbleibende gepl. Wohnbaufläche mit 3,04 ha.

### **„Änderung Teilfläche gepl. G „Pfarrbrühl I“ in Sonderbaufläche“**

*FNP - 5. Punktuelle Fortschreibung: geplante Gewerbliche Baufläche*

Das Verfahren wurde aufgehoben.

*Flächennutzungsplan - 6. Fortschreibung und Punktuelle Änderung, rechtswirksam seit dem 30.06.2022:*

1. Darstellung der Teilfläche als geplante Sonderbaufläche mit 0,51 ha und
2. Darstellung der übrigen Fläche weiterhin als geplante Gewerbliche Baufläche „Pfarrbrühl I“ mit verbliebenen 2,87 ha.

### **Gemischte Baufläche im Norden (Harzwaldstraße)**

*FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam: „Landwirtschaftliche Fläche“*

*FNP 2037: Kleinflächige Anpassung bebauter Flächen als Gemischte Baufläche.*

### **Gemischte Bauflächen und Grünfläche im Norden, beiderseits der Harzwaldstraße**

*FNP - 5. Punktuelle Fortschreibung, Stand 08.12.2020 Aufstellungsbeschluss: Bestehende Gemischte Bauflächen und geplante Gemischte Baufläche sowie Grünfläche im Norden beiderseits der Harzwaldstraße“*

Das Verfahren wurde aufgehoben.

*FNP - 6. Punktuelle Fortschreibung: Erneute Darstellung der oben genannten Gemischten Bauflächen und der Grünfläche als Landwirtschaftliche Fläche.*

*FNP 2037: Übernahme der Darstellungen aus dem FNP - 6. Punktuellen Fortschreibung, der bebauten Grundstücke als bestehende Gemischte Baufläche und der übrigen Flächen als Landwirtschaftliche Fläche.*

### **Abwasserbeseitigung / Kläranlage**

*Bebauungsplan „Pfarrbrühl II - 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 07.04.2004: Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die im Norden eine substanzielle Teilfläche der Kläranlage sowie das Fischerheim und Teile des Fischersees einbezieht.*

*Bebauungsplan „Pfarrbrühl 4. Änderung“, Stand: Entwurf vom 02.09.2024: Der noch nicht rechtskräftige Bebauungsplan umfasst ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO:*

- a) für den Kernbereich der Abwasserbeseitigungsanlage und
- b) für das Fischerheim.

Dazu nördlich an das Sondergebiet angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen für Feldgehölz, Feldhecke und Streuobst. Auf der Südseite des Sondergebietes ist ein schmaler Streifen als private Grünfläche festgesetzt werden.

*FNP 2037: Darstellung der vorgenannten Gebietsabgrenzung als „Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und **Abwasserbeseitigung** sowie für Ablagerungen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Hinzu eine kleine Ergänzungsfläche im Nordwesten.*

### **Darstellung der Hofflächen**

*FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam seit dem 05.03.2020:*

*Hofflächen, dargestellt als „Landwirtschaftliche Fläche“*

*FNP 2037: Farbige Darstellung der Landwirtschaftlichen Hofflächen.*

## **Geschützte Biotop (Offenland- und Waldbiotop)**

*FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam: „Keine Darstellung“*

*FNP 2037: Farbige Darstellung der geschützten Biotop.*

<b>Ortsteil Herrenzimmern</b>	<b>Plandarstellung</b>
-------------------------------	------------------------

### **Wohnbaufläche „Eschle Ost“**

*FNP 4. Punktuelle Fortschreibung, Stand: Endgültige Beschlussfassung vom 05.11.2019: geplante Wohnbaufläche.*

*Bebauungsplan „Eschle Ost - II, Stand: rechtsverbindlich am 15.04.2021: Allgemeines Wohngebiet, jeweils randlich im Norden, Osten und Süden abschließend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. , sowie im Osten und Südosten umlaufender Grasweg.*

*FNP 6. Punktuelle Fortschreibung: Übernahme der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Eschle Ost - II“ als bestehende Wohnbaufläche, einschließlich der umgebenden randlichen Grünfläche und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Bestandsflächen.*

### **Gewerbegebiet um die Siemensstraße**

*FNP 4. Punktuelle Fortschreibung; Stand: Endgültige Beschlussfassung vom 05.11.2019: südwestliche Teilfläche als geplante Gewerbliche Baufläche.*

*Bebauungsplan „Brühl - 1. Änderung“, Stand: Inkrafttreten am 17.10.2005: südwestliche Teilfläche als bestehendes Gewerbegebiet.*

*FNP 6. Punktuelle Fortschreibung: Übernahme der südwestlichen Teilfläche als bestehende Gewerbliche Baufläche.*

## 4.2. Bauflächentwicklung in Villingendorf

### 4.2.1. Kommunale Entwicklungsziele Wohnen in Villingendorf

Die Gemeinde Villingendorf hatte im Basiszeitraum vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2022 einen hohen Zuwachs von 0,29 %/Jahr bei den natürlichen Bewegungen, der Differenz aus Geburten und Sterbefällen. Auch bei den Wanderungsgewinnen legte die Einwohnerzahl deutlich, um 0,37 %/Jahr, zu. Dies zeugt von einer hohen Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort. Der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs ermöglicht der Gemeinde Villingendorf die Infrastruktur zu erhalten und auszubauen.

Dennoch wurde das im rechtswirksamen „*Flächennutzungsplan - 4. Punktuelle Fortschreibung*“ enthaltene Potential an Wohnbauflächen nicht vollständig in Anspruch genommen. So blieb die Wohnbaufläche „*Haldenäcker II*“ bisher unerschlossen.

Ziel der Gemeinde Villingendorf ist eine moderate, kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung im Zielzeitraum bis Ende 2037. Der Gesamtzuwachs der Bevölkerung aus Natürlichen Bewegungen und Wanderungen wurde von 0,66 % / J. im Basiszeitraum auf 0,50 % / J. für den Planungshorizont bis Ende 2037 reduziert. Damit setzt die Gemeinde ein Zeichen für eine angestrebte weitere moderate Bevölkerungsentwicklung.

Als Gemeinde mit Eigenentwicklung gemäß der „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise ...*“ kommt Villingendorf dem raumplanerischen Anliegen entgegen und reduziert die Bedarfsabschätzung im Planungszeitraum bis 2037 und ca. 25 % gegenüber der statistisch nachgewiesenen Bevölkerungsentwicklung im Basiszeitraum.

In der jüngeren Vergangenheit stieg die Einwohnerzahl von Villingendorf kontinuierlich an, im Basiszeitraum vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2022 von 3.203 auf 3.412 bzw. 3.343 (Zensus 2022) Einwohner an. Aus den Zahlen ist abzuleiten, dass die Bevölkerungsentwicklung auch in Zukunft weiter ansteigend verlaufen wird. Dafür spricht unter anderem auch ein zu erwartender Sondereffekt am Wohnungsmarkt durch die geplante Justizvollzugsanstalt Rottweil-Esch.

Aus verschiedenen Gründen möchte die Gemeinde Villingendorf die künftigen Wohnbauentwicklungsflächen gegenüber dem bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend ändern. Nachstehende Änderungen sind geplant. Aufgrund der Topografie ist die Entwässerung von Plangebietem ein wesentlicher Faktor für die Standortfrage künftiger Siedlungsentwicklungsflächen.

#### **Geplante Wohnbaufläche „Wegscheide“**

In planerischer Hinsicht und aus Sicht der Verwaltung und des Gemeinderates hat das Plangebiet „Wegscheide“ im FNP 2037 Priorität für die künftige Wohnbauentwicklung in Villingendorf. Über den *Zimmerner Weg* und den Ausbau der Straße *Wegscheide* kann das über einen Höhenrücken sich erstreckende, 5,37 ha große Plangebiet verkehrlich gut erschlossen werden. Nach einer ersten Einschätzung des bis ins Jahr 2022 zuständigen *Ingenieurbüro Weisser & Kernl* ist die Entwässerung möglich. Eine detaillierte Prüfung wird vom Büro *GFRÖRER Ingenieure* durchgeführt.

### **Geplante Wohnbauflächen „Baurain“, „Hahnenburg“ und „Haldenäcker III“**

Die im Nordosten der Gemeinde geplante Wohnbauentwicklung mit den Plangebiet „Baurain“ (2,34 ha), „Hahnenburg“ (1,25 ha) und „Haldenäcker III“ (0,94 ha) soll den Bedarf an Wohnbauflächen im Planungszeitraum bis Ende 2037 decken. Aus heutiger Sicht stelle die bewusst abgerundete Abgrenzung der drei geplanten Wohnbauflächen zugleich den Ortsabschluss der Baulandentwicklung im Nordosten des Ortes dar. Die geplanten Wohnbauentwicklungsflächen nehmen west- bis südwestlich geneigten Flächen an der Erhebung *Hahnenburg* ein. Einer darüber hinausgehenden Siedlungsentwicklung stehen aktuell, und auch in die Zukunft gerichtet, landwirtschaftliche Aspekte und Naturschutzbelange entgegen.

Unter den drei geplanten Bauflächen hat nach jetzigem Stand die **Wohnbaufläche „Baurain“** Priorität für eine bauliche Entwicklung. Über die Straßen *Schellenwasen* und *Alter Talhauser Weg* ist das Plangebiet gut zu erschließen. Die Abstandsfläche zwischen den beiden im Norden gelegenen Höfen zur geplanten **Wohnbaufläche „Baurain“** beträgt ca. 320 m. Damit hält die geplante Wohnbaufläche einen ähnlich großen Abstand zu den Höfen ein, wie das bereits beim Baugebiet um die Straße *Stephanswäldle* der Fall ist. Hier sind es ca. 300 m Abstand.

Anlässlich des geplanten Baus eines neuen Mastschweinstalles mit 900 Plätzen wurde mit Datum vom 23.06.2003 eine Beurteilung seitens des damaligen *Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Freiburg / Emissions- und Stallklimadienst (ESKD) für den Regierungsbezirk Freiburg* vorgelegt. Der Stallklimadienst kam damals, unter Berücksichtigung des ungünstigsten Falls, zu einem positiven Ergebnis im Hinblick auf eine Baugenehmigung. Unter Berücksichtigung dieses Gutachtens ist davon auszugehen, dass auch das Baugebiet „Baurain“ einen hinreichenden Immissionsabstand zu den Hofstellen einhält.

Im Zusammenhang mit dem Baugebiet *Stephanswäldle* liegt ein privat in Auftrag gegebenes Lärmgutachten vor. Gegebenenfalls kann auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens ein auf „Baurain“ ausgeweitetes Lärmgutachten in Auftrag gegeben werden.

Entwässerungstechnisch kann die geplante Baufläche kurzfristig erschlossen werden.

### **Geplante Wohnbauflächen „Hirschäcker“**

Südlich der *K 5538 Hochwaldstraße* und westlich der *Uhlandstraße* befindet sich im rechtswirksamen *FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung* eine innerörtliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“. Diese ist umgeben von Gemischten Bauflächen im Westen, Norden und Osten. Auf der Südseite grenzt eine Wohnbaufläche an.

Zur städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche hat die Gemeinde Villingendorf bereits im Jahr 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „*Hirschäcker*“ beschlossen und einen Planentwurf dazu erstellen lassen. Der Bebauungsplanentwurf umfasst eine Gesamtfläche von 2,09 ha und setzt sich aus bestehenden Misch- und Wohngebietsflächen, sowie im Kernbereich der bisherigen Grünfläche, aus einem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) zusammen.

Der Bebauungsplan „*Hirschäcker*“ konnte bisher noch nicht weitergeführt bzw. realisiert werden, da sich im eigentlichen 0,74 ha großen Plangebiet noch ein Teil der Grundstücke in privater Hand befinden. Teilweise konnten die Gemeinde in den letzten Jahren Grundstücke erwerben.

### **Geplante Wohnbaufläche „Brühl Nord“**

Die heute nördlich des Plangebiets befindliche Kläranlage der Gemeinde Villingendorf, mit Klärwerk und verschiedenen Klärbecken, wird nach aktueller Planung im Jahr 2026 außer Betrieb genommen. Ab dann erfolgt die Abwasserbehandlung und -beseitigung vollständig über die Stadt Rottweil in der zentralen Kläranlage in der Au. In Villingendorf verbleiben nur das Pumpwerk und ein Rechen.

Die Aufgabe der bisherigen Abwasserreinigungsanlage ermöglicht der Gemeinde, voraussichtliche ab 2027, die beiden südlich anschließenden Flurstücke, Nrn. 643 und 644, einer künftigen Wohnbauentwicklung zuzuführen. Mit der Realisierung der Wohnbaufläche trägt die Gemeinde zur Innenentwicklung bei.

### **Bestehende Wohnbaufläche „Brühl“**

Im rechtswirksamen FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung ist eine geplante Wohnbaufläche „Brühl“ dargestellt. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan „*Brühl I - 2. Erweiterung*“ rechtsverbindlich geworden. Die 0,46 ha umfassende Wohnbaufläche „Brühl“, erschlossen über die Brühlstraße, wird im FNP 2037 als Bestandsfläche dargestellt. Sie bildet eine innerörtlich anmutende Reservefläche vor der *B 14 Villingendorf-Rottweil*.

### **Bestehende Wohnbaufläche „Haldenäcker“**

Die bestehende rechtswirksame Wohnbaufläche „Haldenäcker II“ mit 2,20 ha wurde bisher nicht erschlossen. Schwierige Entwässerungsverhältnisse sind dafür ein wesentlicher Grund. Eine eingehende Prüfung, in Verbindung mit dem seinerzeit für Entwässerungsfragen zuständigen *Ingenieurbüro Weisser & Kernl*, kam zu dem Ergebnis, dass die Wohnbaufläche „Haldenäcker II“ aus dem Flächennutzungsplan 2037 heraus genommen und durch besser geeignete geplante Wohnbauflächen ersetzt werden soll.

### **Geplante Gemischte Baufläche „Erbstentale“**

An der bereits im rechtswirksamen FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung enthaltene geplanten Gemischte Baufläche „Erbstentale“ mit einer Fläche von 1,81 ha, anrechenbar bei den Wohnbauflächen zu ½, wird im FNP 2037 festgehalten. Die Fläche am Ortseingang bietet sich für Kleingewerbe mit Wohnnutzung an, insbesondere auch für Gewerbetreibende mit Ladengeschäft.

### **Geplante Gemischte Baufläche am „Zimmerner Weg“**

Bei der geplanten Baufläche von 797 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine konkrete Bauanfrage.

### **Geplante Sonderbaufläche „Feuerwehrgerätehaus“**

Die Gemeinde Villingendorf benötigt einen neuen Standort für das Feuerwehrgerätehaus. Dieser wurde im Nordwesten der Gemeinde, Flst.-Nr 1971, mit Zufahrt über den *Wiesenberg*, gefunden. Um das Planvorhaben zeitnah realisieren zu können wurde, parallel zum Bebauungsplanverfahren, eine 8. Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingeleitet.

Die im FNP 2037 nachrichtlich dargestellte Fläche umfasst den innerhalb der Gemeinde und mit der Feuerwehr abgestimmten Platzbedarf von 4400 qm.

#### 4.2.2. Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen in Villingendorf

<b>Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen (W) und Gemischen Bauflächen (M) in Villingendorf</b>		
<b>Gepl. Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen (M) in Villingendorf</b>		<b>Neuausweisungen im FNP</b>
<b>W Wegscheide</b>		<b>5,37 ha</b>
<b>W Baurain</b>		<b>2,34 ha</b>
<b>W Hahnenburg</b>		<b>1,25 ha</b>
<b>W Haldenäcker</b>		<b>0,94 ha</b>
<b>W Hirschäcker</b>	BPlan Aufstellungsbeschluss	<b>0,74 ha</b>
<b>W Brühl Nord</b>		<b>0,92 ha</b>
<b>Summe geplante Wohnbauflächen (W) im FNP 2037</b>		<b>11,56 ha</b>
<b>M Zimmerner Weg (1 Bauplatz)</b>	M zu ½ aus 0,0797 ha	0,04 ha
<b>Summe geplante Gemischte Bauflächen (M) im FNP 2037</b>		<b>0,04 ha</b>
<b>Summe Neuausweisungen gepl. W und M im FNP 2037</b>		<b>11,60 ha</b>
<b>hinzu bestehende Flächenpotentiale gem. Tab. 3.3.2</b>		<b>3,19 ha</b>
<b>Gesamtsumme geplanter und verfügbarer Wohnbauflächen und Gemischter Bauflächen bis zum Zieljahr 2037</b>		<b>14,79 ha</b>
<b>rechnerisch ermittelter Bedarf an W und M gem. Tab. 3.2.8</b>		<b>11,42 ha</b>
<b>Ausweisung von geplanten W und M im FNP 2037 über dem rechnerischen Bedarf</b>		<b>3,37 ha</b>

#### 4.2.3. Kommunale Entwicklungsziele Gewerbe in Villingendorf

Die Gemeinde schöpft die aktuell im Ortsverbund bestehenden und bereits geplanten Gewerblichen Bauflächen aus. Das Angebot ist aus topografischen Gründen sehr beschränkt und erlaubt nur Ansiedlungen von Gewerbebetrieben mit eher geringerem Flächenbedarf.

Mittel- bis langfristiges Ziel der Gemeinde Villingendorf ist es, auch größeren Unternehmen mit mittlerem Flächenbedarf eine Ansiedlungsoption am Ort zu bieten.

### **Geplante Gewerbliche Baufläche „Wasen - 1. Erweiterung“**

Das geplante Gewerbegebiet „Wasen - 1. Erweiterung“ ist bereits im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan - 4. Punktuelle Fortschreibung* weitgehend enthalten. Im FNP 2037 ist eine Erweiterung um ca. 0,24 ha am *Zimmerner Weg* und im Süden des Plangebietes um ca. 0,32 ha vorgesehen. Beide Ergänzungsflächen sind im *FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt. Am *Zimmerner Weg* ist, in Ergänzung des vorhandenen Mischgebietes, eine kleine geplante Gemischte Baufläche für einen Bauplatz vorgesehen.

Eine Umlegungsanordnung ist am 24.09.2024 erfolgt.

Aus topografischen Gründen lässt dieses insgesamt 4,61 ha große Gebiet nur kleinere Gewerbeansiedlungen zu. Zu steil fällt das Gelände nach Nordosten ab. So ist es nicht realistisch, hier auch größere Betriebe ansiedeln zu können.

### **Geplante Gewerbliche Baufläche „Wasen - 2. Erweiterung“**

Die topografischen Verhältnisse in Villingendorf schränken die Möglichkeiten für eine gewerbliche Weiterentwicklung am Ort stark ein. Insbesondere Betrieben mit einem mittleren Flächenbedarf kann die Gemeinde auf den verbliebenen Reserveflächen aktuell kein Angebot unterbreiten.

Eine geeignete zukünftige gewerbliche Entwicklungsfläche, die auch größere Ansiedlungen ermöglicht, bietet sich auf Markung Villingendorf nur südlich der Autobahn A 81, an der Landesstraße L 424 im Gewann *Wasen* gelegen, an. Zielsetzung ist, ein ca. 3,59 ha großes Gewerbegebiet in topografisch günstiger Lage zu entwickeln. Im Norden grenzt die auf einem Damm verlaufende Autobahn A81 an. Das *Barthleswäldle* schirmt das Plangebiet im Süden ab.

Verkehrlich erschließen ließe sich das Plangebiet über einen Anschluss an die *L 424 Villingendorf - Rottweil*. Anforderungen an den Verkehrsanschluss sind mit der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg, mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 - *Mobilität, Verkehr, Straßen* abzustimmen.

### **Geplante Gewerbliche Bauflächen „Dürrenhölzle“**

Gewerblichen Bauflächen im Norden der Ortslage um die *Robert-Bosch-Straße* und die *Gewerbestraße* sind weitgehend ausgeschöpft.

Im Norden grenzt an das bestehende Gewerbegebiet die bereits im *FNP - 4. punktuelle Fortschreibung* rechtswirksam dargestellte geplante Gewerbliche Baufläche „Dürrenhölzle“ an. Mit einer Fläche von 0,99 ha bietet das Plangebiet Raum für einen mittleren Gewerbebetrieb oder 2 bis 3 kleinere gewerbliche Ansiedlungen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die *Herrenzimmer Straße / Rottweiler Straße* unmittelbar an und könnte von dort eine Zufahrt erhalten. Denkbar, noch verkehrstechnisch zu prüfen, wäre auch ein Anschluss an die *Gewerbestraße / Robert-Bosch-Straße*.

#### 4.2.4. Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Villingendorf

Geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen in Villingendorf		
	Übernahme aus rechtswirks. FNP	Neuausweisung im FNP
<b>Wasen - 2. Erweiterung</b>		<b>3,59 ha</b>
<b>Wasen - 1. Erweiterung</b>	Erweiterung der bereits rechtswirks. Gewerblichen Baufläche um ca. 2.400 m <sup>2</sup> am <i>Zimmerner Weg</i> und ca. 3.200 m <sup>2</sup> im Süden.	<b>0,56 ha</b>
<b>Gesamtsummen</b>		<b>4,15 ha</b>

Gewerblichen Bauflächen Flächenreserven in Villingendorf		
Flächennutzungsplan / Bebauungsplan		Reserveflächen
BPlan Gewerbegebiet „Wasen - 1. Erweiterung“	2 Grundstücke	0,75 ha
<b>Summe Reserveflächen in Bestandsgebieten</b>		<b>0,75 ha</b>

<b>Neuausweisungen, Übernahmen und Reserveflächen gesamt</b>	<b>8,93 ha</b>
--	----------------

#### 4.2.5. Sonderbauflächen

##### Feuerwehrgerätehaus

In Verlängerung des *Wiesenwegs* beabsichtigt die Gemeinde Villingendorf die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“. Das 0,44 ha große Plangebiet schließt sich an das bestehende Wohngebiet an.

Geplante Sonderbauflächen Villingendorf		
Bezeichnung	Übernahme aus rechtswirksamen FNP	Neuausweisung im FNP
Feuerwehrgerätehaus		0,44 ha
Windenergieanlage am Hülberg	1,11 ha	
<b>Summen</b>	<b>1,11 ha</b>	<b>0,44 ha</b>

##### Windenergieanlage am Hülberg

Die Gemeinde Villingendorf hat bereits im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan - 4. Punktuelle Fortschreibung* einen Standort für Windenergieanlagen am Hülberg, auf Flst.-Nr. 1570, ausgewiesen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für den Bau einer Windenergieanlage liegt vor. Dieser sieht eine Windkraftanlage mit einer Gesamthöhe von maximal 150 m über Geländeoberkante (GOK) vor.

Der Standort wurde in den FNP 2037 nachrichtlich übernommen. Dort wurde er, aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, als bestehende Sonderbaufläche „Windenergieanlage“ dargestellt.

Die Standortwahl wurde seinerzeit in der Gemeinde getroffen. Stand der Regionalplanung zur Windenergie ist, dass im GVV Villingendorf kein Vorranggebiet für „regionalbedeutsame Windkraftanlagen“ ausgewiesen ist. \*)

\*) *Regionalplanfortschreibung - Teilplan „Regionalbedeutsame Windkraftanlagen“ RV Schwarzwald-Baar-Heuberg, November 2017*

#### Aktueller Sachstand zur Ausweisung von Windenergieanlagen in Baden-Württemberg

##### ► Regionalebene

Planungsträger sind die Regionalverbände, der Verband Region Stuttgart sowie der Verband Region Rhein-Neckar für die 12 Planungsregionen (§ 31 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg - LplG). Der Regionalverband Donau-Iller sowie der Verband Region Rhein-Neckar sind Träger der grenzüberschreitenden Regionalplanung, deren Verbandsgebiet auch bayerische bzw. rheinland-pfälzische und hessische Gebietsanteile umfasst.

##### ► Kommunalebene

„Nach Änderung des Landesplanungsgesetzes (LplG) haben Kommunen die Möglichkeit erhalten, Standorte für regionalbedeutsame Windkraftanlagen in ihren Flächennutzungsplanungen selbst planerisch zu steuern (nur noch bis zum 01. Februar 2024, vgl. § 245e

Abs. 1 BauGB). Die Umsetzung der Flächenvorgaben des Windenergieflächenbedarfsgesetzes erfolgt durch die Träger der Regionalplanung im Rahmen der Regionalen Planungs-offensive (s.o.).“

Quelle: Fachagentur Windenergie an Land e.V., letzte Aktualisierung im April 2023

#### 4.2.6. Sonstige Entwicklungsvorhaben in Villingendorf

##### Grünzug „Neubronnen“

Südlich der Häuserreihe an der K 5538, der *Hochwaldstraße*, verläuft im Gewann „*Neubronnen*“ ein Taleinschnitt von strukturell hoher Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage Villingendorf. In windschwachen Nächten streicht Kaltluft talwärts nach Osten zum *Zimmerner Weg* hin ab.

Die Talsohle wird als „Grünfläche“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### 4.2.7. Redaktionelle Änderungen in Villingen im FNP 2037

Gemeinde Villingendorf	Plandarstellung
<b>Neubauten Mehrzweckhalle und Kinderkrippe</b>	
<i>FNP 2037: Kinderkrippe auf Flst.-Nr. 1407/1</i>	
Änderung von Flst.-Nr. 1407/1 von bisheriger Gemischter Baufläche in Fläche für den Gemeinbedarf.	
<hr/>	
<b>Bebauungsplan „Hoheim-Wirtsgasse“</b>	
<i>Bebauungsplan rechtsverbindlich seit 07.10.2021</i>	
<i>FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam: im Norden „Grünfläche“, im Süden „Gemischte Baufläche“.</i>	
<i>FNP 2037: Anpassen der Flächendarstellungen an den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen; die Grünfläche entfällt</i>	
<hr/>	
<b>Geplante Wohnbauflächen „Baurain“, „Hahnenburg“, „Haldenäcker III“</b>	
<i>FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam: gepl. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.</i>	
<i>FNP 2037: Anpassen der nördlich und östlich angrenzenden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ an die geplanten Wohnbauflächen.</i>	
<hr/>	
<b>Wohnbaufläche an der „Brühlstaße“</b>	
<i>FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam: „Grünfläche“.</i>	

*FNP 2037:* Darstellen von 2 bebauten Grundstücken und einer Baulücke als bestehende Wohnbaufläche.

---

### **Geplante Gewerbliche Baufläche „Wasen - 1. Erweiterung“**

*FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam:* „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.

*FNP 2037:* Auf kleiner Fläche am Zimmerner Weg anpassen der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

### **„Gewerbegebiet „Dürrenhölze“ (Bergbühl)**

*FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam:* gepl. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“

*FNP 2037:* Anpassung an den Bebauungsplan durch Darstellung der westlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Randfläche als „Landwirtschaftliche Fläche“.

*FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam:* Hofflächen als „Landwirtschaftliche Fläche“

*FNP 2037:* Farbige Darstellung der Landwirtschaftlichen Hofflächen.

### **Geschützte Biotop (Offenland- und Waldbiotop)**

*FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam:* „Keine Darstellung“

*FNP 2037:* Farbige Darstellung der geschützten Biotop.

### **Klassifizierte Straßen**

*FNP - 4. Punktuelle Fortschreibung, rechtswirksam:* Darstellung als Verkehrsflächen.

*FNP 2037:* Differenzierte Darstellung als Verkehrsflächen und verkehrsbegleitende Grünflächen.

### 4.3. Alternativenprüfung

Im Umweltbericht sind weitere Aspekte zur Prüfung von Planungsalternativen aufgeführt.

#### 4.3.1. Bösingern mit OT Herrenzimmern

##### Wohnbauentwicklung Bösingern

Ungeachtet der kleinen Abrundungsfläche „*Birkenweg West III*“ benötigt die Gemeinde eine Wohnbaufläche, die nach Rechtswirksamkeit des FNP 2037 und eines verbindlichen Bebauungsplans relativ zeitnah erschlossen werden kann.

Die bereits rechtswirksam im *Flächennutzungsplan - 6. Punktuelle Fortschreibung* ausgewiesene geplante Baufläche „*Berg VI*“ mit einer Fläche von 3,04 ha hätte Priorität. Alle Grundstücke des Plangebietes befinden sich jedoch komplett in privater Hand. Grundsätzlich hätte diese im Innenbereich befindliche Fläche Vorrang in der Bösingern Siedlungsentwicklung, jedoch ist aktuell von Seiten der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft zu erkennen.

Eine kurzfristig verfügbare und vom Standort her machbare Alternative stellt die im Süden geplante Wohnbaufläche „*Reutewiesen*“ mit 2,20 ha dar. Zu dieser Fläche gibt es, auch im Hinblick auf die Entwässerungsthematik, keine geeignete sonstige alternative Wohnbaufläche in Bösingern.

##### Gewerbeentwicklung Bösingern

Die gewerbliche Entwicklung in Bösingern konzentriert sich auf den Südwesten, östlich der *Zimmerner Straße*. Für die weitere gewerbliche Entwicklung in Bösingern soll kein zweiter Standort aufgemacht werden. Daher konzentriert sich die künftige Gewerbeentwicklung auf südlich angrenzende Fläche. Einer Ausweitung nach Osten ist durch eine landwirtschaftliche Hofstelle ausgeschlossen.

Aus den vorgenannten Gründen hat eine Erweiterung nach Süden Priorität. Angrenzend an rechtsverbindlich ausgewiesene Gewerbeflächen ist eine südliche Erweiterung „*Pfarrbrühl II - 3. Änderung und 2. Erweiterung*“ mit 1,14 ha vorgesehen. Alle anderen potentiellen Standorte in Bösingern und in Herrenzimmern würden zu erheblichen Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen führen.

Mittel- bis langfristig wird eine Auslagerung des im Westen der Gemeinde, südlich der *Seestraße*, befindlichen Gewerbebetriebes in den südöstlichen Gewerbebestandort angestrebt.

##### Wohnbauentwicklung Herrenzimmern

Zu den im FNP 2037 dargestellten geplanten Wohnbauflächen *Laubteile-Nord*, *Hochheim* und die Bestandsfläche im FNP *Büscheck* gibt es nach Prüfung keine sinnvollen alternativen Standorte. Westlich liegende Flächen lassen sich kaum entwässern, da eine Ableitung von Niederschlagswasser durch den Ort nach Osten erfolgen müsste.

Im Südosten ist mit dem Baugebiet „*Eschle Ost II*“ ein Ortsabschluss erfolgt. Die südöstlich angrenzenden Hangflächen sind kaum bebaubar. Sie stellen naturnahe Flächen um die steile Klinge des *Schlossbaches* dar. Ähnliches gilt für die von Osten, über die *Unteren Talweisen*, in den Ort vordringende und an der *Graf-Werner-Straße* auslaufende Bachklinge des *Schlossbaches*.

Im Nordosten befinden sich zwei Hofstellen, die eine weitere nach Norden und Osten gerichtete Ortsentwicklung nicht zulassen. Zusätzliche Belastungen bringt ein am Ortsrand (*Graf-Werner-Straße*) befindliches kleines Gewerbegebiet.

#### Gewerbeentwicklung Herrenzimmern

Der Südwesten ist dem Gewerbe vorbehalten. Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich am vorhandenen Standort. Innerhalb des Gewerbegebiets „*Brühl - 1. Änderung*“ sind noch ca. 0,66 ha unbebaut. Alternativen Flächen für Gewerbe gibt es in Herrenzimmern nicht. Bestehende Wohn- und Mischgebiete rund um den Ort, dazu zwei landwirtschaftliche Hofstellen im Norden des Ortes und die von Osten in den Ort ragenden zwei Klingen mit Zulaufgewässern zum Neckar, ergeben keine Alternative.

Die Entwicklung eines vom Ort losgelösten Gewerbebestandes stellt aus landschaftlichen Gründen, der damit verbundenen Entwässerungsproblematik und der zumeist schwierigen und kostenintensiven Erschließungsoptionen keine Alternative dar.

Als einzige bestehende Gewerbeansiedlung, die sich nicht im Gewerbegebiet „*Brühl*“ befindet, handelt es sich um eine ältere gewerbliche Ansiedlung an der *Graf-Werner-Straße* in Nordosten des Ortes, dreiseitig von Wohngebiet umgeben. Eine Möglichkeit zur Umsiedlung des Betriebes für eine wünschenswerte langfristige Wohnbauentwicklung zeichnet sich derzeit nicht ab. Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit einer Umsiedlung in bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen in Bösingern.

### **4.3.2. Villingendorf**

#### Wohnbauentwicklung Villingendorf

Im Vorgriff zum Flächennutzungsplan FNP 2037 wurden sämtliche Randlagen um die Ortslage Villingendorf im Hinblick auf eine städtebauliche und naturschutzfachliche Eignung untersucht. Als Ergebnis ergaben sich die jetzt im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen.

**Im Westen des Ortes, in den *Gewannen Fronholz, Villingendorf, Langhecke und Untere Hinterwiesen, nördlich des Fronholzweges und der Talstraße***, befinden sich zwar wohnbaulich gut geeignete Flächen in west- bis südwestexponierter Lage. Lärmemissionen, ausgehend vom Schützenhaus mit einer Außenschießanlage sowie von den unmittelbar benachbarten Sportplätzen, schließen eine Wohnbauentwicklung jedoch aus. Auch der Grunderwerb stellt sich in diesem Gebiet als schwierig dar.

Ähnliches gilt für das ***Gewann Unteres Frohwaldtal***. Lärmemissionen, insbesondere vom Schützenhaus ausgehend, beeinträchtigen die Fläche. Zudem entstünde ohne die vorgenannten Flächen ein abgesetzter Satellit, der das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würde.

## 5. Sonstige Flächen gemäß § 5 BauGB im GVV Villingendorf

### 5.1. Flächen für Aufschüttungen § 5 Abs. 2 Nr. 8

Im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan - 4. Punktuelle Fortschreibung* sind im GVV Villingendorf auf Markung Bösinggen und Herrenzimmern jeweils 2 geplante Flächen für Aufschüttungen dargestellt. Auf Markung Villingendorf sind 3 Flächen für Aufschüttungen dargestellt.

Zwischenzeitlich gab es zu den Aufschüttungsflächen Veränderungen, die sich wie folgt darstellen:

Gemeinde / Ortsteil	Flurstücksnummer / Gewinn	aktueller Sachstand	Darstellung im FNP 2037
Bösinggen	795 (vollflächig) Löchleföhrle	<b>abgeschlossen;</b> privat; Straßenbau- unternehmen	Auffüllfläche Bestand; Nutzung: Landwirt- schaft
	797, 798, 799, 803 Weg, 804, 805/1 und 805/2 (alle teilweise) Hundsäcker, Eschle		
OT Herren- zimmern	2062 (teilweise) Eichwäldle	<b>abgeschlossen</b>	Auffüllfläche Bestand; Nutzung: Wald
	871 (teilweise) Herrenbühl		Auffüllfläche Bestand; Nutzung: Grünland und Acker
Villingendorf	1633 Kurzelhart	<b>Auffüllfläche ist noch in Betrieb für Ei- genbedarf.</b> Abgeschlossen sind ca. 90 %.	Darstellung im FNP 2037 als Wald und Landwirtschaftliche Fläche.
	1623 Dotzentäle	<b>Abgeschlossen,</b> nach Niveauangleichung durch Bodenauffüllung	Darstellung im FNP 2037 als Landwirt- schaftliche Fläche.

### 5.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10

Im FNP 2037 wird eine Neuordnung der „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ (kurz „*Flächen für Maßnahmen ...*“ für sinnvoll erachtet. Die bisherigen Darstellungen sind zum Teil nicht nachvollziehbar und wurden in der Vergangenheit kaum mit boden- und naturschutzfachlichen Maßnahmen belebt.

Eine Neuausrichtung der „*Flächen für Maßnahmen ...*“ soll prioritär an folgenden Kriterien ausgerichtet werden:

- Gemeindeeigene Flächen sollen bevorzugt werden.

- Eingrünung der Ortslagen, insbesondere dort, wo sich ein dauerhafte Ortsabschluss abzeichnet.
- Groborientierung an der schematischen Darstellung des Biotopverbundes trockener, mittlerer und feuchter Standorte der LUBW.
- Aufbau von Vernetzungslinien zwischen höherwertigen Biotopen.

## **6. Verfahren und Abwägung**

### **6.1. Einleitungsbeschluss**

Der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Villingendorf hat in öffentlicher Sitzung am 15.04.2025 den Einleitungs- / Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2037 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf am 16.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

### **6.2. Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In seiner Sitzung am 15.04.2025 beschloss der Gemeinsame Ausschuss zudem die Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Veröffentlichung in den Mitteilungsblättern und auf den Homepages der Mitgliedsgemeinden des GVV Villingendorf am 16.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 22.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen, Fassung vom 15.04.2025, aufgefordert.

Der Gemeinsame Ausschuss des GVV Villingendorf befasste sich in seiner Sitzung am ..... im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis wird jeweils mitgeteilt.

### **6.3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinsame Ausschuss des GVV Villingendorf beschloss in seiner Sitzung am .....den Planentwurf, Fassung vom ..... , und beschloss die öffentliche Auslegung des Planentwurfs.

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

Mit Schreiben vom ..... wurden die Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

In seiner Sitzung am ..... befasste sich der Gemeinsame Ausschuss des GVV Villingendorf im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden.

## **6.4. Abwägung**

Neben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist im Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf jeder Bürger aufgerufen, in den Beteiligungsphasen des Flächennutzungsplans seine Belange vorzutragen. Alle Äußerungen fließen in die vom Gemeinsamen Ausschuss als beschließendem Gremium zu treffende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Dabei sind die *„öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“*.

### **6.4.1. Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Für die künftige Siedlungsentwicklung im GVV Villingendorf werden Flächen benötigt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen decken zu können. Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans ist auf das Jahr 2037 ausgelegt. Bei den für die bauliche Entwicklung beanspruchten landwirtschaftlichen Grundstücken handelt es sich um Flächen im Eigentum der Mitgliedsgemeinden, die in der Regel an Landwirte verpachtet sind, und um Flächen im Privatbesitz. Durch die Darstellung von künftigen Bauflächen im Flächennutzungsplan ergeben sich keine Rechtswirkungen für private Eigentümer. Daher kann die langfristig orientierte Darstellung künftiger Bauflächen auch Flurstücke enthalten, die aktuell für bauliche Nutzungen nicht erworben werden können.

Bei der Auswahl geeigneter Bauflächen sind, neben städtebaulichen und ökologischen Aspekten, in hohem Maße auch die privaten Belange, hier die der Land- und Forstwirtschaft, in der Abwägung mit den öffentlichen Belangen, gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dazu gehört die Prüfung, ob sich durch eine geplante Flächenausweisung im Flächennutzungsplan, verbunden mit dem Ziel einer kurz- bis langfristigen Bebauung, eine Existenzgefährdung für landwirtschaftliche Betriebe ergeben kann.

Es soll berücksichtigt werden, ob von der geplanten Darstellung künftiger Bauflächen FNP 2037 und einer späteren Realisierung im Rahmen von Bebauungsplänen betroffene landwirtschaftliche Betriebe existenziell gefährdet werden können. Ein weiterer Aspekt ist, ob eine langfristige Weiterführung der jeweiligen Betriebe sichergestellt oder abzusehen ist. Entwicklungsperspektiven zukunftsfähiger Betriebe sind ein weiterer Aspekt. Die Mitgliedsgemeinden sind angehalten zu prüfen, inwieweit mit der Neuverpachtung kommunaler landwirtschaftlicher Grundstücke eine für alle Seiten akzeptable oder zumutbare Ausgleichsmöglichkeit geschaffen werden kann. Frühzeitig wäre an die Erstellung einer Flächenpools zu denken.

Neben der Flächenthematik sind im Planungsprozess auch Konflikte durch landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere in Bezug auf eine künftige Wohnbebauung, zu analysieren. Dabei sollten potentielle künftig erhöhte Geruchsbelästigungen im Falle von genehmigungsfähigen Aufstockungen von Viehbeständen nicht unberücksichtigt bleiben.

#### **6.4.2. Abwägung Frühzeitige Beteiligung**

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

- .....
- ,.....

Nicht berücksichtigt wurden folgende öffentliche und private Belange:

- .....
- .....

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

#### **6.4.3. Abwägung Offenlage**

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

- .....
- ,.....

Nicht berücksichtigt wurden folgende öffentliche und private Belange:

- .....
- .....

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

#### **6.5. Feststellungsbeschluss**

In seiner Sitzung am ..... fasste der Gemeinsame Ausschuss des GVV Villingendorf den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2037, Stand vom .....

#### **6.6. Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung in den Amtsblättern der Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbundes Villingendorf wurde der Flächennutzungsplan 2037 am ..... rechtswirksam.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Villingendorf, den .....

Villingendorf, den .....

.....  
Marcus Türk, Verbandsvorsitzender

.....  
Marcus Türk, Verbandsvorsitzender