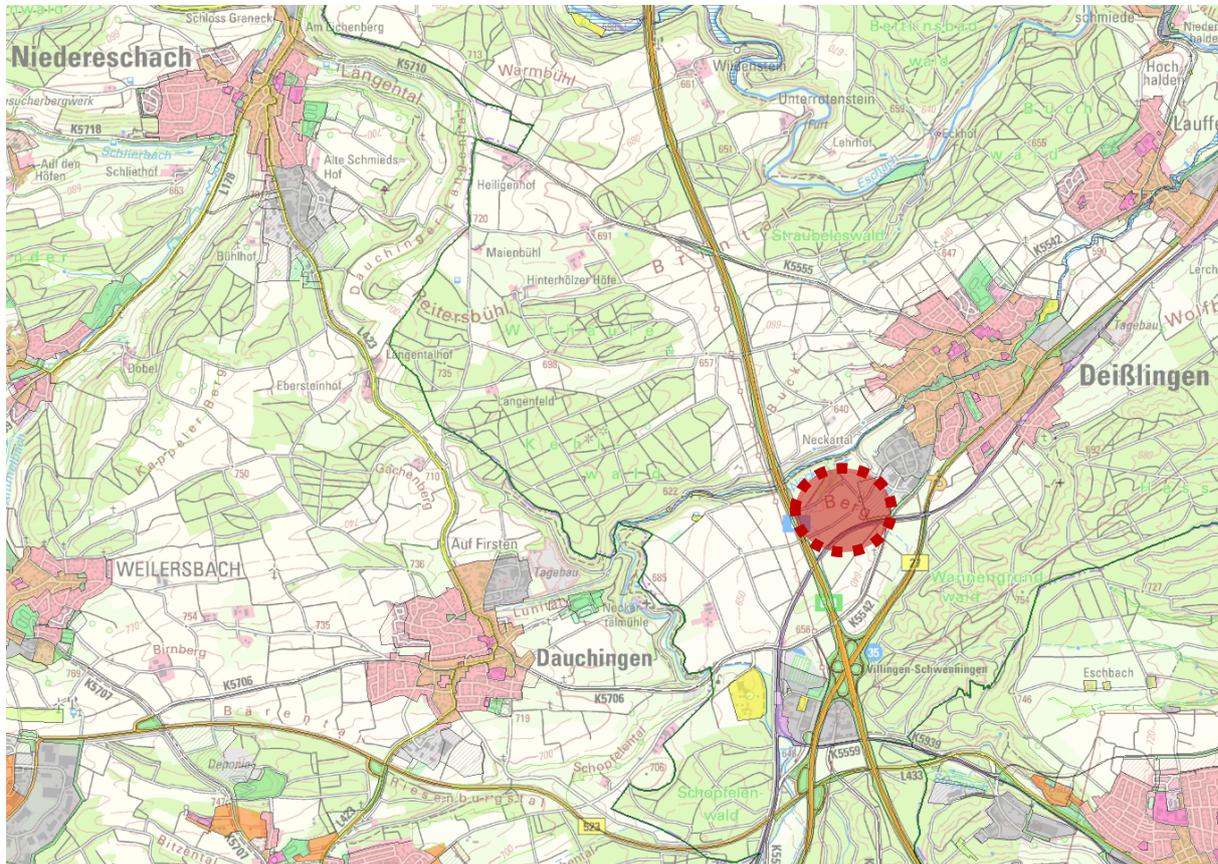


**Interkommunales Gewerbegebiet
Dauchingen – Deißlingen – Nidereschach**

Konzeptskizze

Stand 07.02.2022



Auftraggeber:

Gemeinde Dauchingen



Herr Bürgermeister Torben Dorn

Deißlinger Str. 1

78083 Dauchingen

Tel: (07720) 9777-12

www.dauchingen.de

Gemeinde Deißlingen

Herr Bürgermeister Ralf Ulbrich



Kehlhof 1

78652 Deißlingen

Tel: (07420) 9394-10

www.deisslingen.de

Gemeinde Niedereschach

Herr Bürgermeister Martin Ragg



Villinger Str. 10

78078 Niedereschach

Tel: (07728) 648-41

www.niedereschach.de

Projektbearbeitung:

Planstatt Senner GmbH

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung

Baumhainstrategie und Klimaschutzkonzepte

Regine Guglielmo

M.Eng. Stadtplanung

Paulina Schmid

M.Sc. Environmental Science

Manfred Sindt

Biologe

Proj.Nr. 5169

Breitlestraße 21

88662 Überlingen

Tel.: 07551 / 9199-0

info@planstatt-senner.de

www.planstatt-senner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Aufgabenstellung	4
2. Rahmenbedingungen	4
2.1. Lage.....	4
2.2. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	4
2.3. Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg	5
3. Ausgangslage	8
3.1. Gemeinde Dauchingen	8
3.2. Gemeinde Deißlingen	12
3.3. Gemeinde Niedereschach.....	17
3.4. Gesamtübersicht.....	23
4. Herangehensweise Standortanalyse	25
4.1. Standortauswahl	25
4.2. Anforderungen an interkommunale Gewerbeflächen	26
4.3. Flächenprüfung.....	26
4.3.1. Ziele der Raumordnung	27
4.3.2. Schutzgebiete	28
4.3.3. Verkehr und Erschließung	29
4.3.4. Betriebliche Aspekte, Lage und Topographie.....	30
4.3.5. Mensch und Siedlung	31
4.3.6. Arten, Nutzung und Biotopverbund	32
4.3.7. Bodenverhältnisse und Landwirtschaft.....	33
4.3.8. Klima	34
4.3.9. Landschaftsbild und Landschaftszerschneidung.....	35
4.3.10. Vorbelastung auf der Fläche.....	35
5 Standortanalyse	36
5.3 Potentialfläche A ca. 7 ha	36
5.4 Potentialfläche B - ca. 18 ha	40
6 Fazit	44
7 Literatur	45
8 Anhang	46

1. Einleitung / Aufgabenstellung

Die Gemeinden Deißlingen (LKR Rottweil), Dauchingen und Niedereschach (Schwarzwald-Baar-Kreis) arbeiten trotz Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Kreisen bereits seit vielen Jahren aufgrund der räumlichen Nähe und verkehrlichen Erreichbarkeit in den Bereichen Bildung, Klimaschutz, Mobilität, Wirtschaft und Verwaltung eng zusammen.

Für unternehmerischen Nachwuchs sorgt zudem seit 2013 die international beachtete gemeinsame Existenzgründungsoffensive Neckar-Eschach (EGON), welche seit 2017 gemeinsam mit den Nachbargemeinden Dauchingen und Deißlingen betrieben wird und bei über 100 Gründungen und Unternehmensnachfolgen mitgewirkt hat. EGON, als beispielhaftes Konzept für Gründungen und Nachfolgen im ländlichen Raum, war Preisträger beim Wettbewerb „Deutschland - Land der Ideen“ von Bundesregierung sowie dem Bundesverband der deutschen Industrie, erhielt die Auszeichnung „Gründungsfreundliche Kommune“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg und war Bundessieger beim europäischen Unternehmensförderwettbewerb der Europäischen Kommission. Mit der interkommunalen Wirtschaftsförderungs- und Existenzgründeroffensive Eschach-Neckar (EGON) konnten verschiedene gemeinsame Projekte angestoßen und die wirtschaftlichen Beziehungen unter den drei Kommunen verfestigt werden.

Mit der Ausweisung eines gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebietes, das sich strategisch günstig im direkten Einzugsbereich der Autobahn auf der Gemarkung von Deißlingen ansiedeln könnte, soll diese wirtschaftliche Zusammenarbeit weiterentwickelt werden. Die Ausarbeitung einer Konzeptskizze soll als Grundlage für die weitere Diskussion dienen.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage

Die drei Gemeinden befinden sich im Südwesten von Baden-Württemberg zwischen Schwäbischer Alb und Schwarzwald. Die Gemeinden Dauchingen und Niedereschach gehören zum Schwarzwald-Baar-Kreis. Auch der Ort Deißlingen hat bis zur Gemeindereform 1974 zum Schwarzwald-Baar-Kreis gehört und liegt heute allerdings gemeinsam mit dem Ortsteil Lauffen im Landkreis Rottweil.

Die Gemeinden liegen zwischen dem Oberzentrum Villingen-Schwenningen im Süden und dem Mittelzentrum Rottweil im Norden. Im Südosten angrenzend befindet sich das Unterzentrum Trossingen. Kleinzentren in der näheren Umgebung sind Königsfeld im Westen und Aldingen im Osten.

2.2. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die drei Gemeinden liegen laut Landesentwicklungsplan im Verdichtungsbereich des Ländlichen Raums. Dauchingen und Niedereschach gehören zur Raumkategorie „Randzone des Verdichtungsraums Villingen-Schwenningen“ und die Gemeinde Deißlingen liegt im „Verdichtungsbe reich Ländlicher Raum“ im Bereich der Stadt Rottweil (LEP 2002, Plansatz 2.1.1).

In Plansatz 3.3.6 sind Ziele und Grundsätze für die gewerbliche Entwicklung im Ländlichen Raum und den Verdichtungsbereichen formuliert.

Ziel: Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

Grundsatz: Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden, auch über die Landesgrenze hinweg. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.

Die Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen Tübingen verläuft (nicht ausgeformt) zwischen Dauchingen und Niedereschach und die Gemeinde Deißlingen liegt an der ausgeformten Entwicklungsachse (LEP 2002, Plansatz 2.6.2), die entsprechend im Regionalplan übernommen ist. Der Landkreis Rottweil zählt laut Förderkulisse des Wirtschaftsministeriums zu den strukturschwachen Räumen Baden-Württembergs.

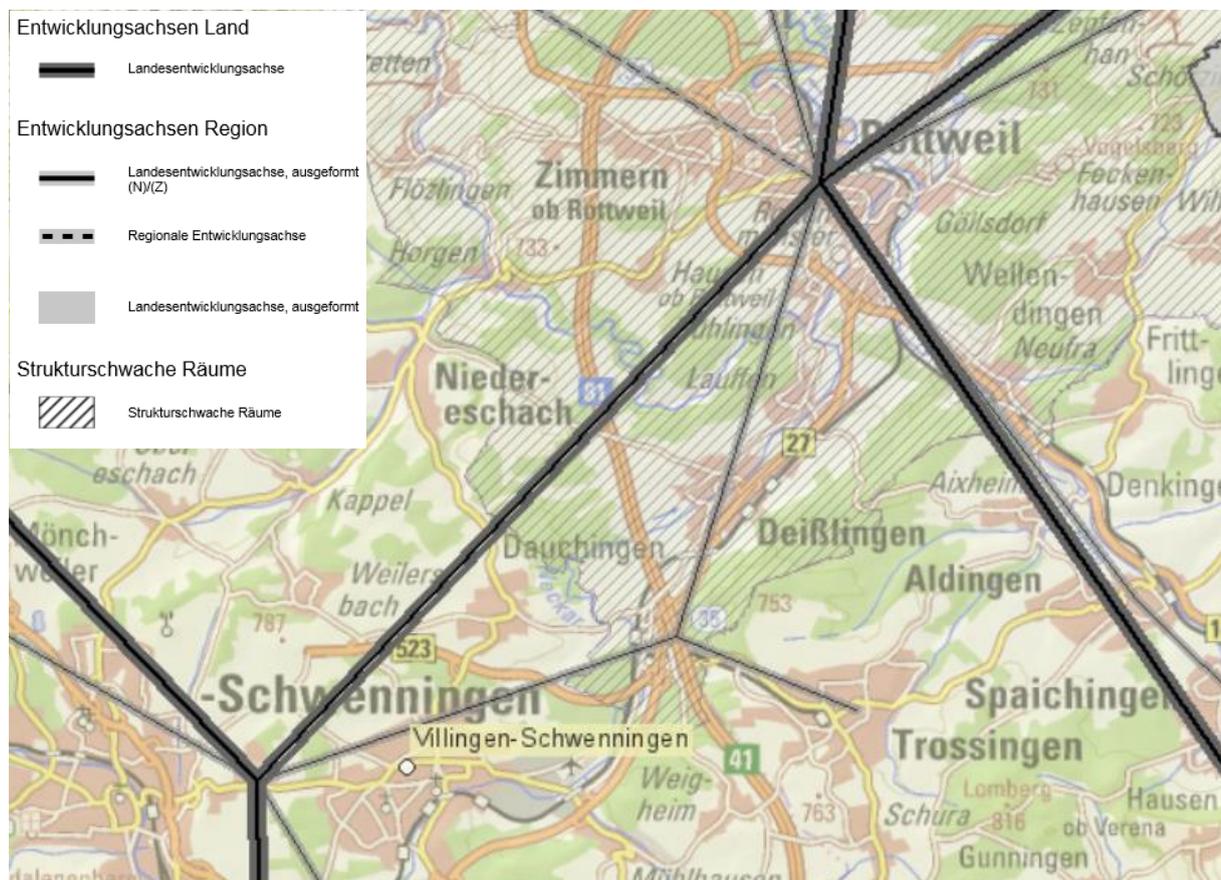


Abb. 1: Geoportal Raumordnung BW, zugegriffen am 09.08.2016.

2.3. Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) werden Zielsetzungen für die Region konkretisiert. Sie stellen die Grundlage für die kommunale Bauleitplanung dar. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. In der Regionalversammlung am 03.12.2021 wurde

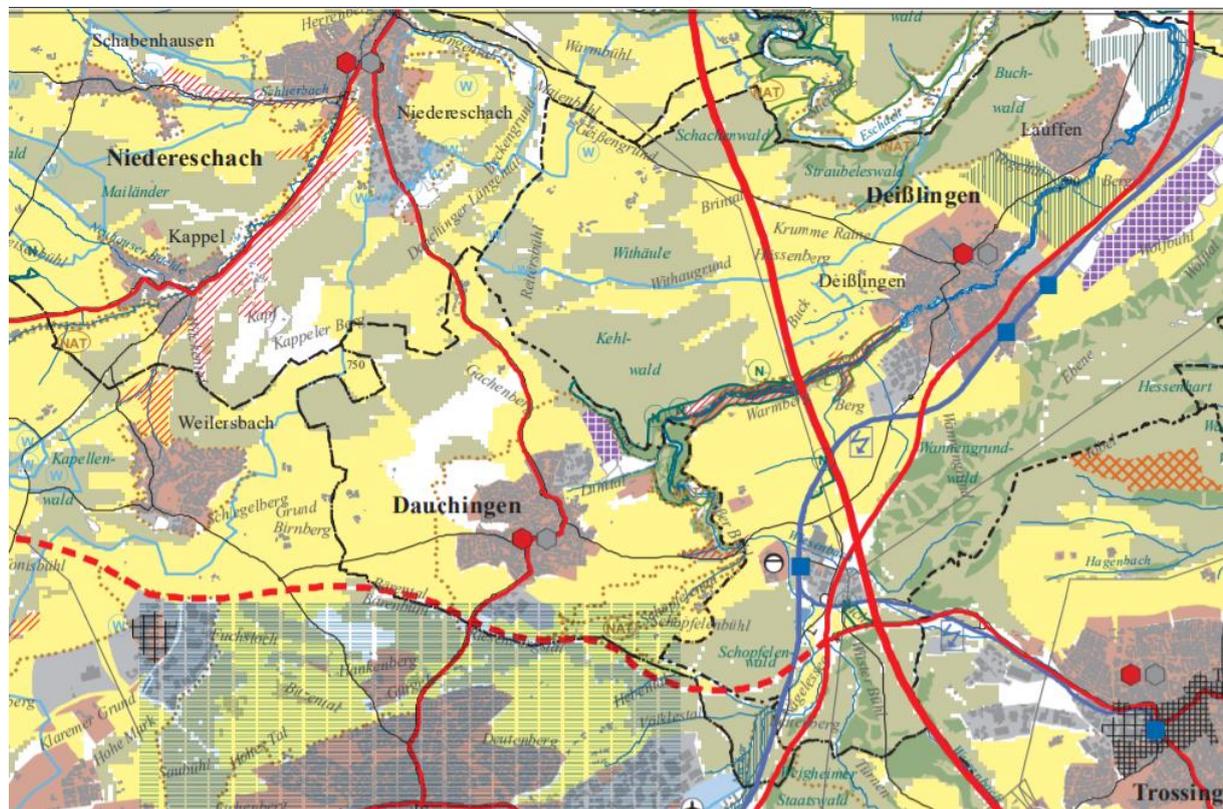
der Entwurf gebilligt. Bis Mitte Februar werden die Bürger gehört und bis Ende April 2022 werden die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange gesammelt.

Zentralörtliche Funktion

Alle drei Gemeinden zählen zu den sonstigen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. Die Gemeinden Dauchingen und Niedereschach liegen im Kreis Villingen-Schwenningen und gehören daher zum Verdichtungsbereich Villingen-Schwenningen (Oberzentrum), während die Gemeinde Deißlingen im Landkreis Rottweil liegt und daher dem Verflechtungsbereich der Stadt Rottweil (Mittelzentrum) zugehört.

Schwerpunktbereiche

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans ist sowohl die Gemeinde Deißlingen als auch Dauchingen und Niedereschach Schwerpunktbereich für Gewerbe.



Legende

Regionale Siedlungsstruktur
Siedlungsbereiche



Wohnen (PS 2.4.1.2)



Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (PS 2.4.1.3)

Abb. 2:

Auszug aus Entwurf Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 03.12.2022, Raumnutzungskarte Süd

Entwicklungsachsen

Die Gemeinde Deißlingen liegt an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen - Rottweil – Oberndorf. Die Gemeinde Dauchingen grenzt direkt daran an.

Interkommunale Gewerbeausweisungen

Im Entwurf zum Regionalplan wird unter 2.4.4.1 die Ausweisung von interkommunalen Gewerbegebieten und interkommunaler Gewerbeflächenpools als Zielsetzung formuliert. Eine Ansiedlung an bereits bestehende Standorte wird favorisiert, aber auch außerhalb der Siedlungsbereiche soll eine verstärkte Entwicklung mit guten Standortvoraussetzungen möglich sein. Mit einer Konzentration an einem Standort kann dieser optimiert und intensiver genutzt werden, sodass der Flächenverbrauch verringert und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden kann.

Damit erhalten Gemeinden, die aufgrund von verschiedenen Nutzungsrestriktionen stark eingeschränkt sind, neue Spielräume an gemeinsam genutzten Entwicklungsstandorten.

Grundsätzlich können gewerbliche Flächenbedarfe im Einvernehmen zwischen dem Regionalverband, der höheren Raumordnungsbehörde und den beteiligten Gemeinden auf benachbarte Gemeinden übertragen werden (G 2.4.4.2).

3. Ausgangslage

3.1. Gemeinde Dauchingen

Gewerbliche Ausgangslage

In der Gemeinde Dauchingen sind insgesamt 270 Betriebe gewerberechtlich angemeldet. Die größte Anzahl davon entfällt auf Dienstleistungen mit 64 Betrieben, gefolgt vom Einzelhandel und Großhandel mit 44 Betrieben sowie dem Handwerk mit 31 Betrieben und dem Bereich Versicherungen und Immobilien, welcher ebenfalls 31 Gewerbebeanmeldungen aufweist. Ein Großteil der Beschäftigten ist in der verarbeitenden Industrie tätig, hier sind 28 Betriebe angemeldet. Davon sind die meisten im Automobilbereich tätig, gefolgt von dem Bereich der Medizintechnik. Der größte Arbeitgeber hat rund 350 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, der zweitgrößte Arbeitgeber liegt bei knapp 100 Beschäftigten.

Das Handwerk ist geprägt von Kleinbetrieben, die im Regelfall Unternehmer geführt sind mit maximal ein bis drei Mitarbeitern. Vermutlich aufgrund der verkehrlich günstigen Lage ist auch der Bereich Transport und Logistik mit 13 Betrieben überdurchschnittlich in unserem Ort präsent. Firma FET Funk-Express-Transporte GmbH & Co. KG, ein Spezialbetrieb für den Transport von Medikamenten und anderen besonders verderblichen Waren hat durch die schrittweise Umstellung der Fahrzeugflotte auf Elektromobilität einen zusätzlichen Platzbedarf.

Weit unterdurchschnittlich präsent ist hingegen der Bereich Gastronomie und Hotellerie. Die Gemeinde verfügt über nur noch ein Hotel und eine bürgerliche Gaststätte sowie eine Pizzeria und einen Imbiss. Vor rund 20 Jahren waren noch 6 bürgerliche Gaststätten vorhanden.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

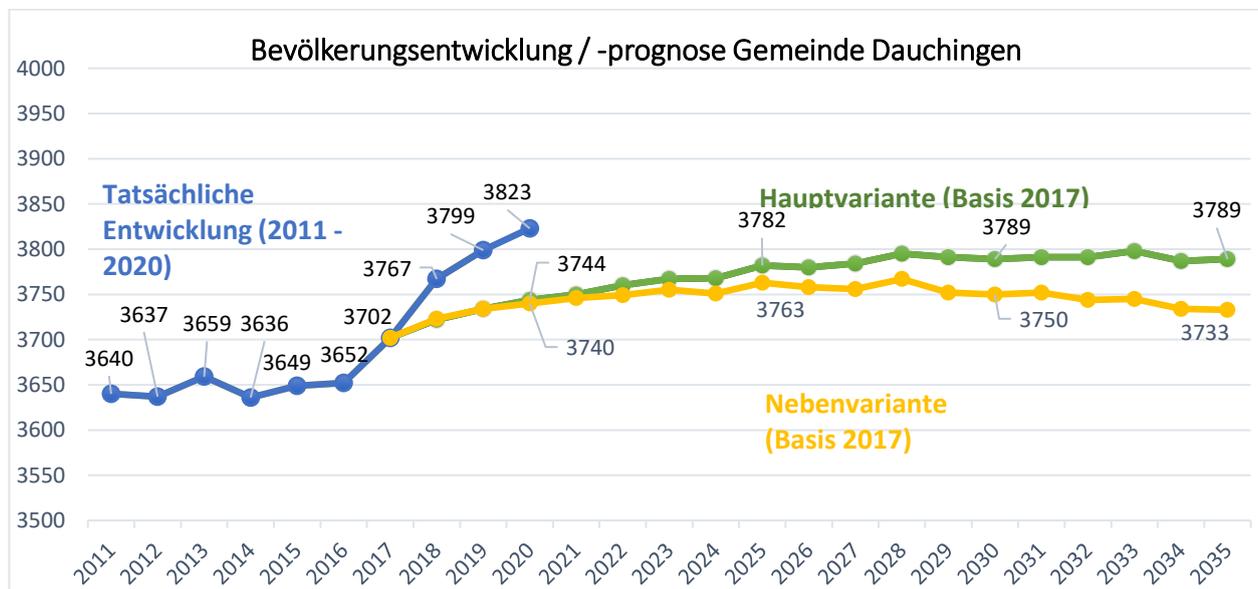


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung / -prognose Gemeinde Dauchingen, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Die Gemeinde Dauchingen liegt mit ihrer tatsächlichen Entwicklung weit über der prognostizierten Einwohnerentwicklung.

Entwicklung Sozialversicherungsbeschäftigte pro 100 Einwohner

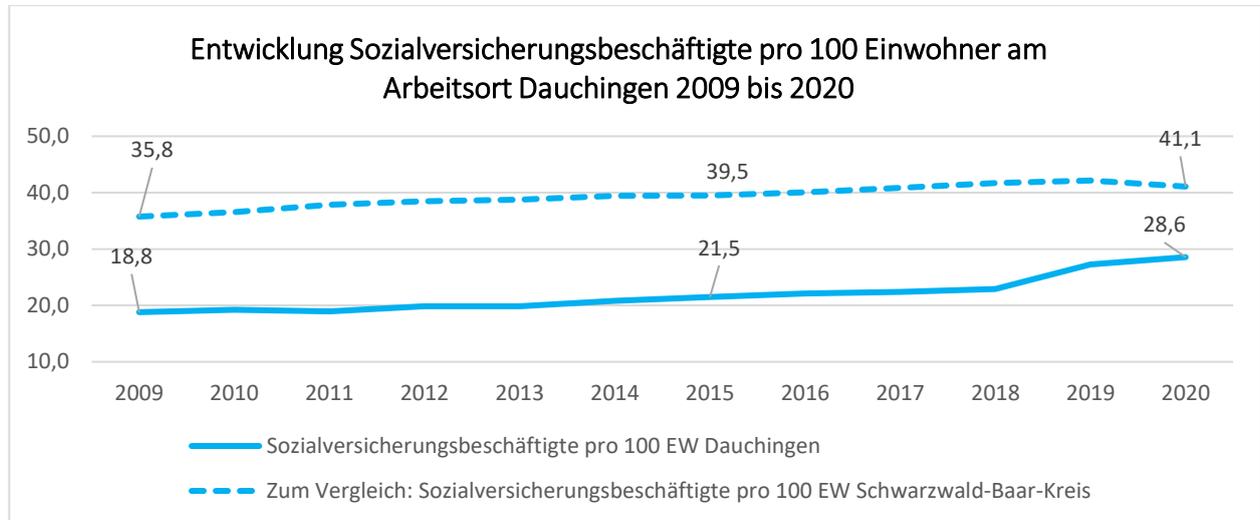


Abb. 4: Entwicklung Sozialversicherungsbeschäftigte pro 100 Einwohner am Arbeitsort Dauchingen 2009 bis 2020, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Die Entwicklung zeigt, dass der Anteil an Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren in der Gemeinde Dauchingen im Vergleich zum Schwarzwald-Baar-Kreis überdurchschnittlich stark angestiegen ist. Der Anteil des Produzierenden Gewerbes an den Wirtschaftsbereichen dominiert mit rund 68 %.

Sozialversicherungsbeschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen

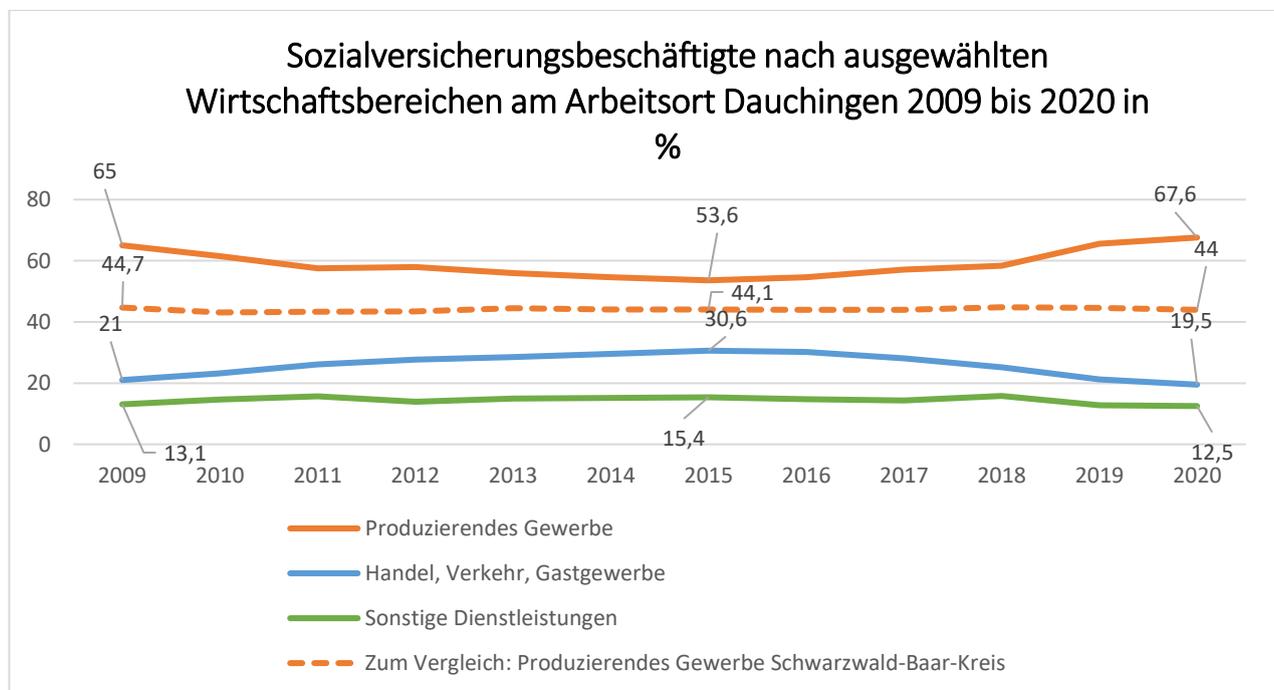


Abb. 5: Sozialversicherungsbeschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort Dauchingen 2009 bis 2020 in %, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Bauleitplanung und Flächenpotenzial

Gewerbe konzentriert sich in der Gemeinde Dauchingen im Nordosten im Bereich „Auf Firsten“ beim Steinbruch und im Süden im Bereich Riesenburg, wo mittlerweile alle Flächen veräußert und Baugesuche eingereicht wurden, sodass keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Zudem gibt das interkommunale Gewerbegebiet „interkom DVS“ gemeinsam mit der Stadt Villingen-Schwenningen, das derzeit aufgesiedelt wird.

Zusätzlich gibt es in diesem Bereich noch eine Reservefläche mit 4,3 ha (Interkom DVS – Teil 2). Gemäß Vertrag darf diese Fläche allerdings ausschließlich von Firmen der Unternehmensgruppe Hechinger genutzt werden.

Eigene Gewerbeflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine mehr vorhanden.

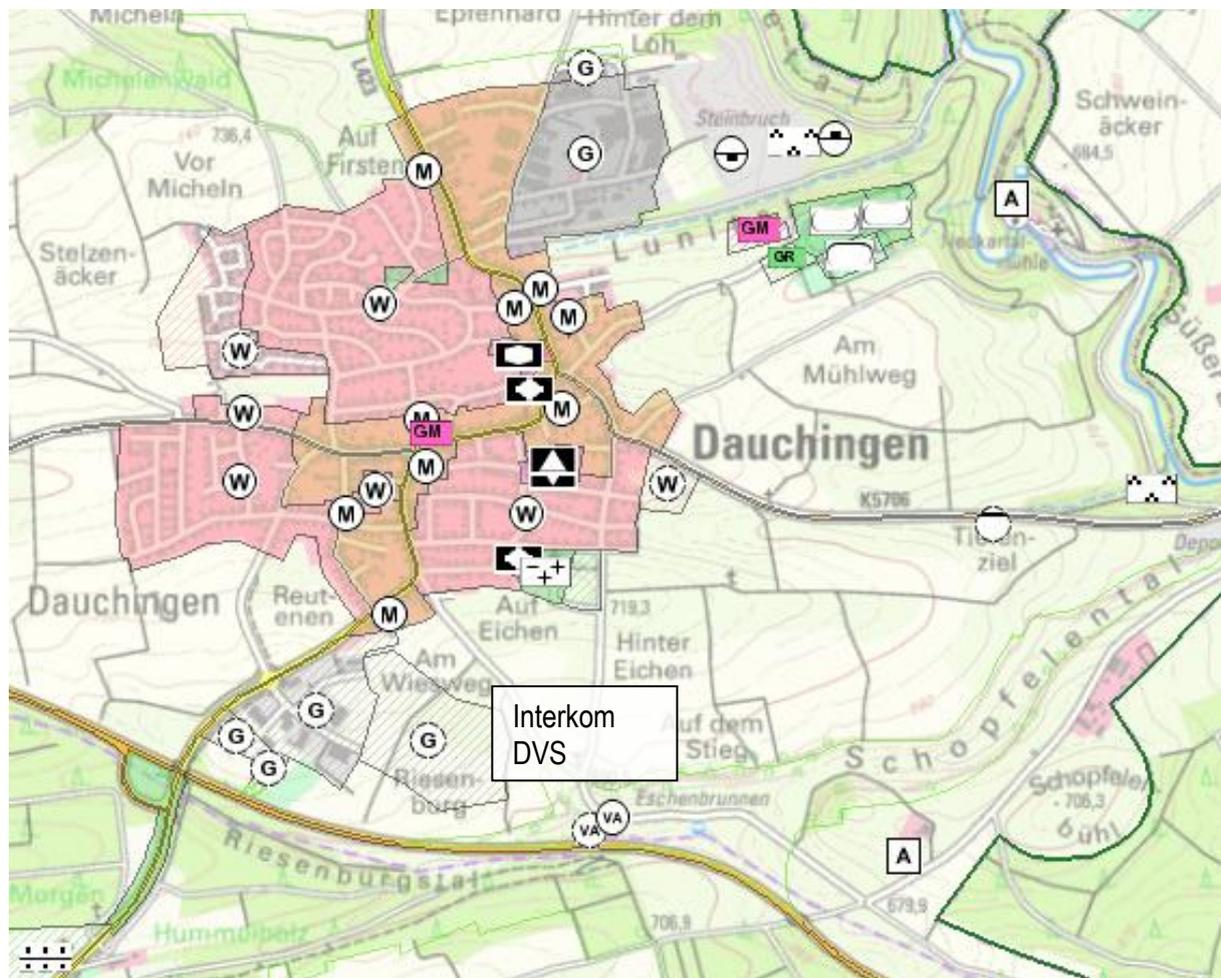


Abb. 6.: Auszug FNP Gemeinde Dauchingen

Quelle: Raumordnungskataster (AROK) Geoportal Raumordnung BW. Zugriffen am 25.05.2021

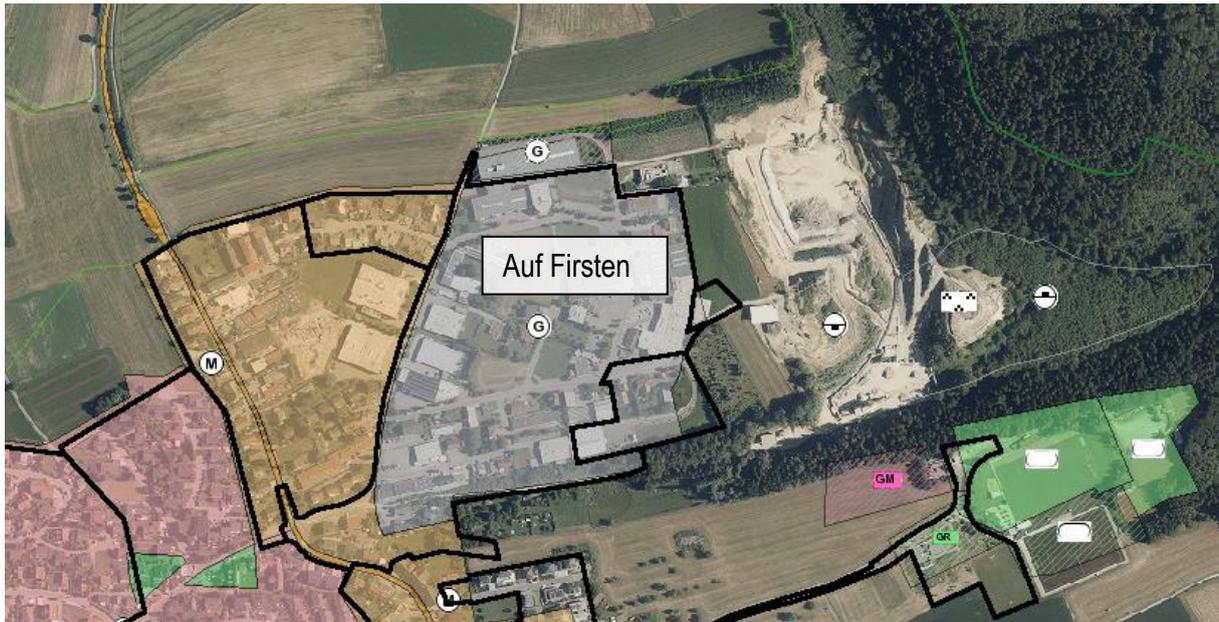


Abb. 7: Gewerbeflächen und Bebauungspläne Bereich Auf Firsten

Quelle: Raumordnungskataster (AROK) Geoportal Raumordnung BW. Zugriffen am 25.05.2021

Im Bereich „Auf Firsten“ gibt es keine Bauplätze mehr.

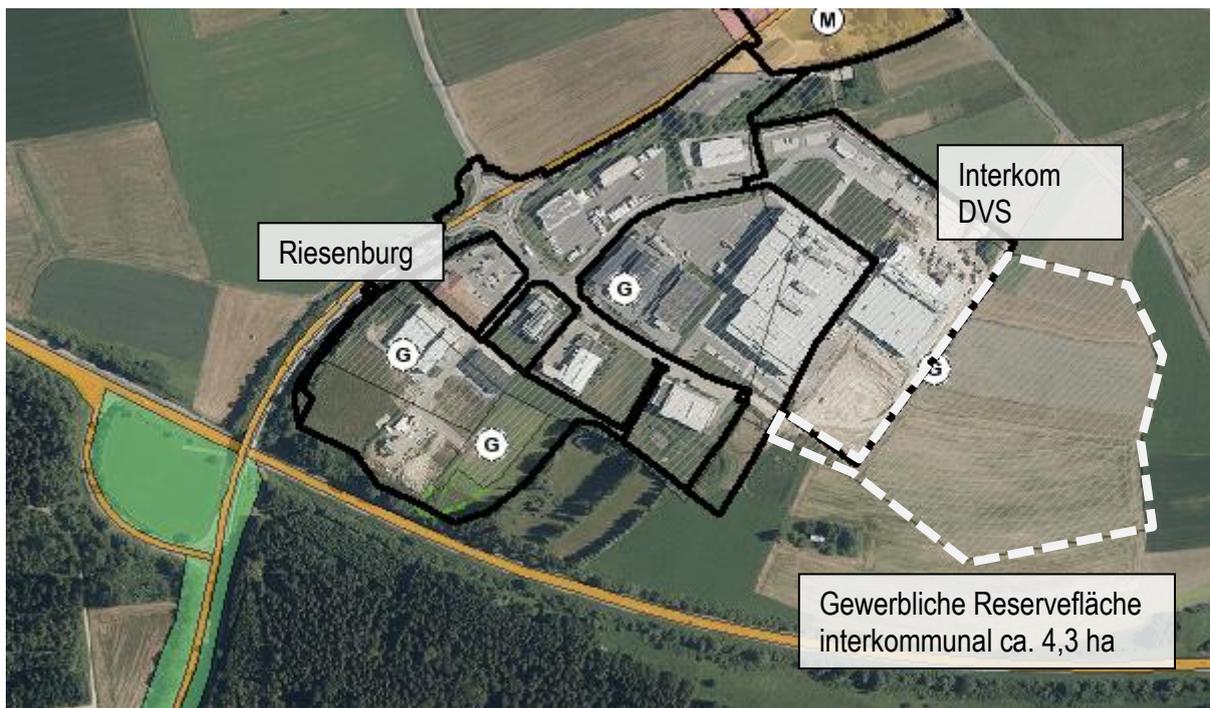


Abb. 8: Gewerbeflächen und Bebauungspläne Bereich Riesenburg und interkom DVS –

Quelle: Raumordnungskataster (AROK) Geoportal Raumordnung BW. Zugriffen am 25.05.2021

Zusammenfassung

Im Bereich Riesenburg sind alle Flächen veräußert und für fast alle nicht bebauten Flächen liegen Baugesuche vor, sodass der Gemeinde keine gewerblichen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen.

3.2. Gemeinde Deißlingen

Gewerbliche Ausgangslage

Im Gemeinderanking des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg belegt die Gemeinde Deißlingen Platz 1. Hier werden die Standortstärken und Entwicklungstendenzen von Deißlingen genauer betrachtet und der Gemeinde eine positive Entwicklung bezüglich Wohnbau- und Gewerbeflächen erläutert. Die Gemeinde Deißlingen liegt im Verflechtungsbereich der Stadt Rottweil und somit auch an einer zentralen Entwicklungsachse. Zudem ist die Gemeinde im Regionalplan als Gewerbeschwerpunkt ausgewiesen, was die wachsende positive gewerbliche Entwicklung auch statistisch widerspiegelt.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

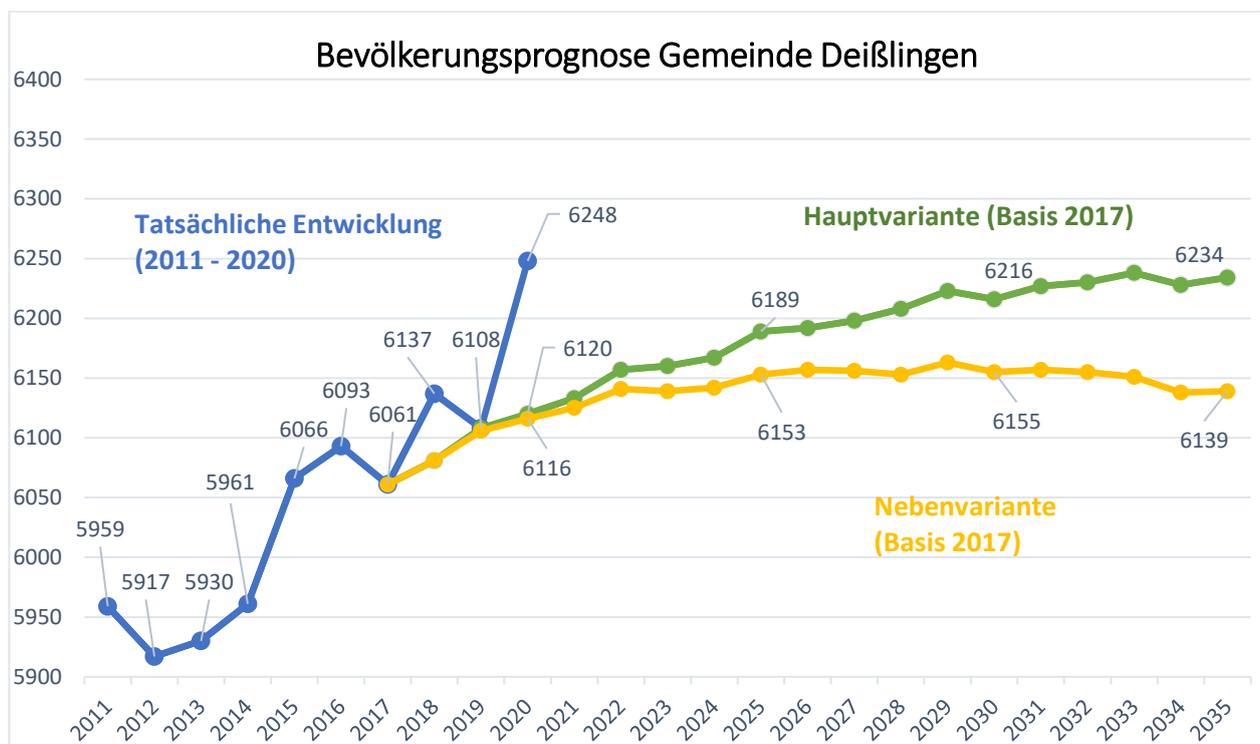


Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung / -prognose Gde. Deißlingen, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Die Gemeinde Deißlingen liegt mit ihrer tatsächlichen Entwicklung weit über der prognostizierten Einwohnerentwicklung.

Entwicklung Sozialversicherungsbeschäftigte pro 100 Einwohner

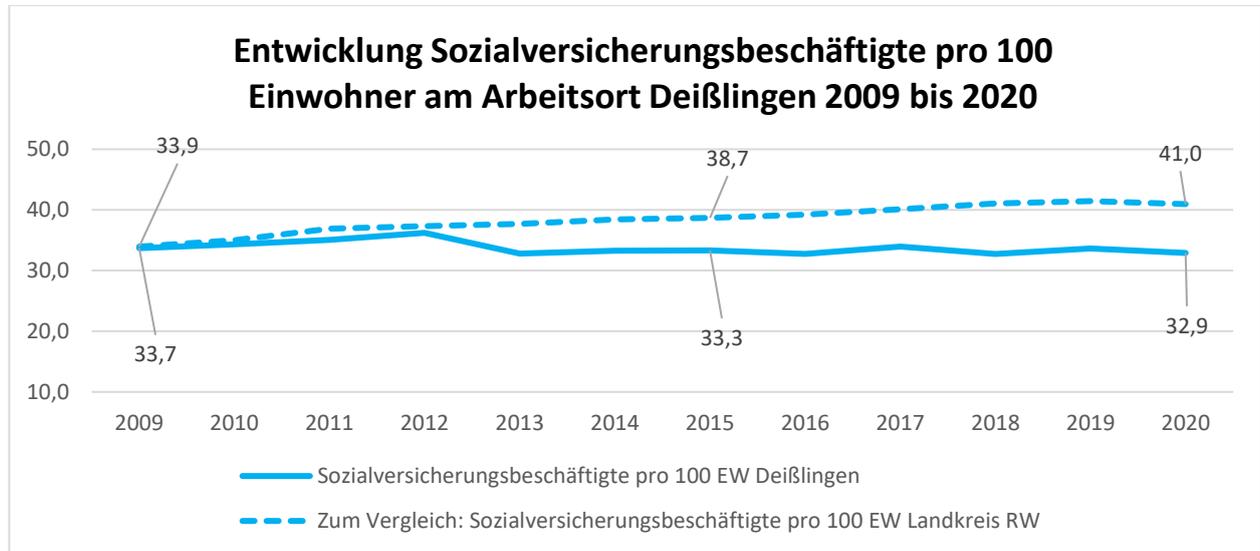


Abb. 10: Entwicklung Sozialversicherungsbeschäftigte pro 100 Einwohner am Arbeitsort Deißlingen 2009 bis 2020, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Der Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort war in der Gemeinde Deißlingen nahezu gleichbleibend bzw. leicht rückläufig. Das Arbeitsplatzangebot konnte nicht mit dem Bevölkerungswachstum ausgebaut werden.

In der Gemeinde Deißlingen hat der Anteil des Produzierenden Gewerbes in den letzten 10 Jahren zugenommen, wohingegen der Anteil von Handel, Verkehr, Gastgewerbe abgenommen haben.

Sozialversicherungsbeschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen

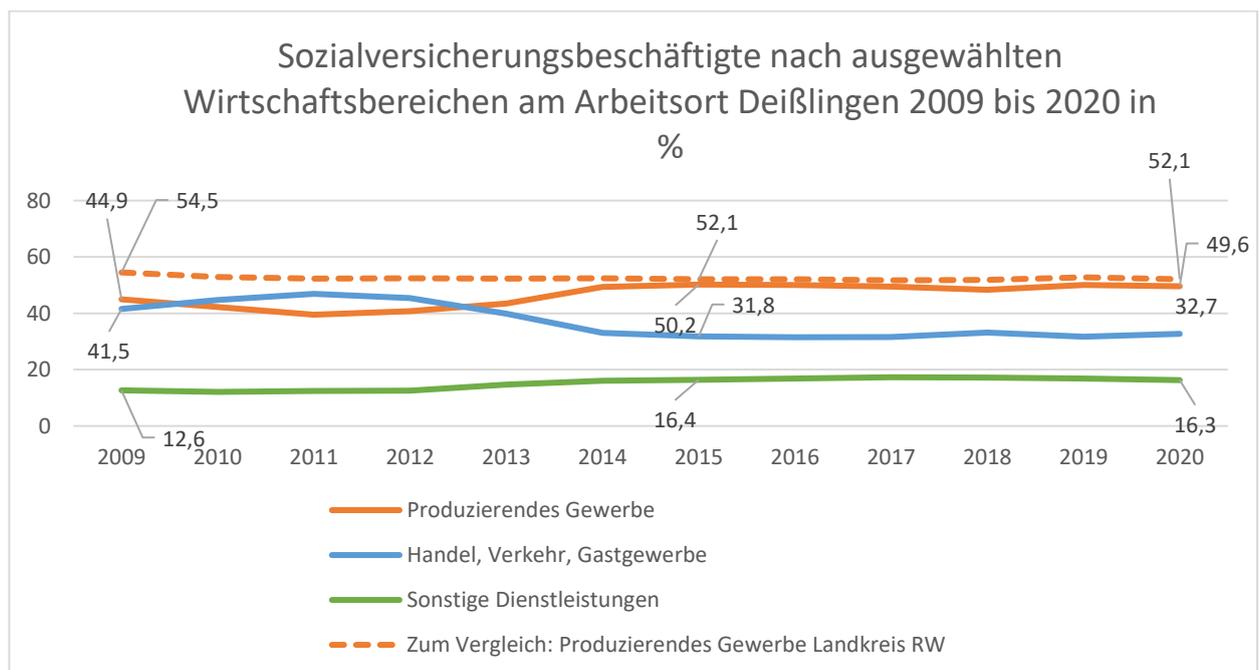


Abb. 11: Sozialversicherungsbeschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort Deißlingen 2009 bis 2020 in %, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Bauleitplanung und Flächenpotenzial

Die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil befindet sich derzeit in der Fortschreibung bzw. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Frühjahr / Sommer 2018 durchgeführt. 2021 wurde das von der Verwaltungsgemeinschaft beauftragte Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept von der CIMA noch einmal auf das Zieljahr 2035 aktualisiert. Dabei wurde in bestehenden Gewerbegebieten noch ein marktgängiges Flächenpotenzial von rund 1,7 ha ermittelt. Zusätzlich wurde ein gewerblicher Flächenbedarf für die Gemeinde Deißlingen von 5,9 ha netto bzw. 7,4 ha brutto (inklusive 25 % für Erschließung, Ausgleich und Retention) ermittelt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan, der allerdings noch nicht beschlossen ist, sind folgende gewerbliche Planflächen dargestellt, um den lokalen Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Deißlingen bis 2035 zu decken:

Im Hauptort liegen die geeigneten gewerblichen Suchräume entlang der B 27. Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Breite IV“ nach Südwesten in Richtung Autobahn soll ebenso wie die Fläche „Breite / Jettenwiesen“ im Bereich von B 27, Bahnlinie und Schwenninger Str., wo eine verkehrliche Anbindung über einen Kreisverkehr bereits vorhanden ist, in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden.

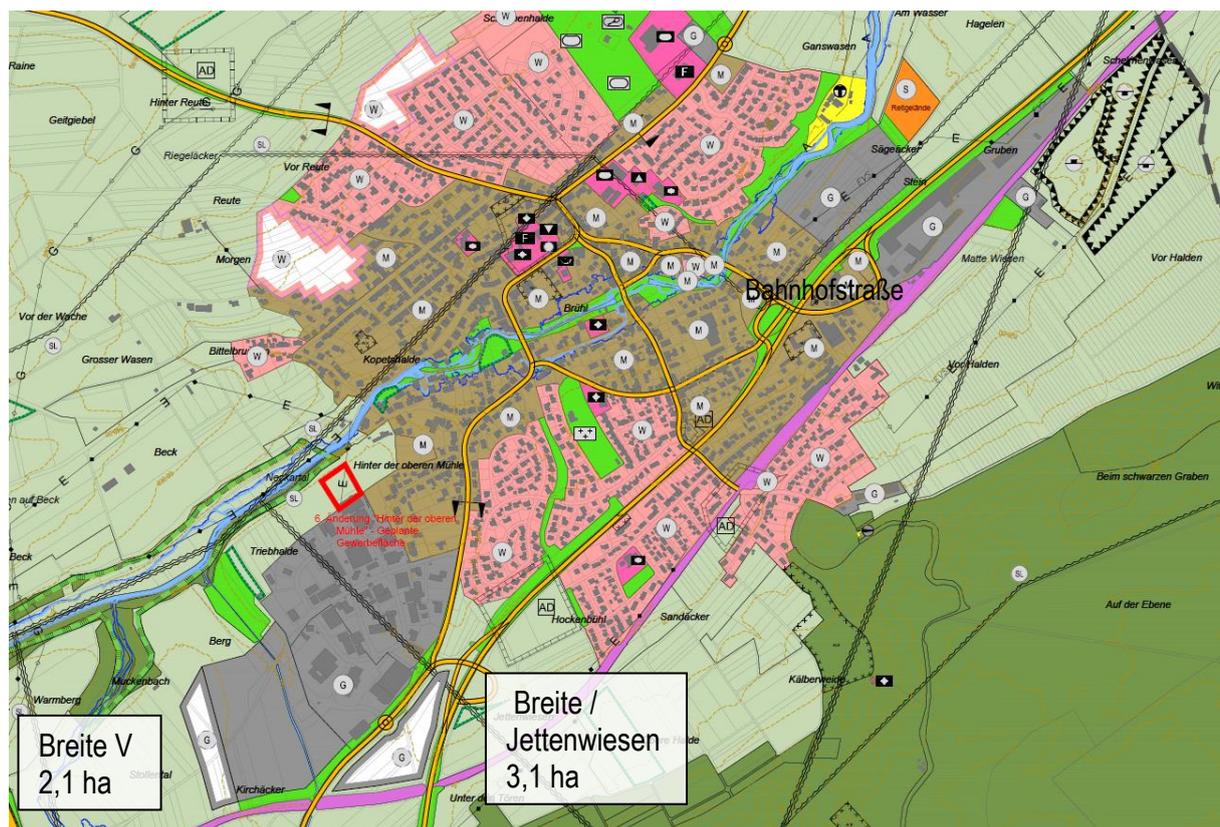


Abb. 12: Gewerbeflächenausweisung Gemeinde Deißlingen, Hauptort Deißlingen (Entwurf FNP 2035)

Im Ortsteil Lauffen wird mit Bettinger II die gewerbliche Entwicklung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Nordosten sinnvoll fortgeführt.

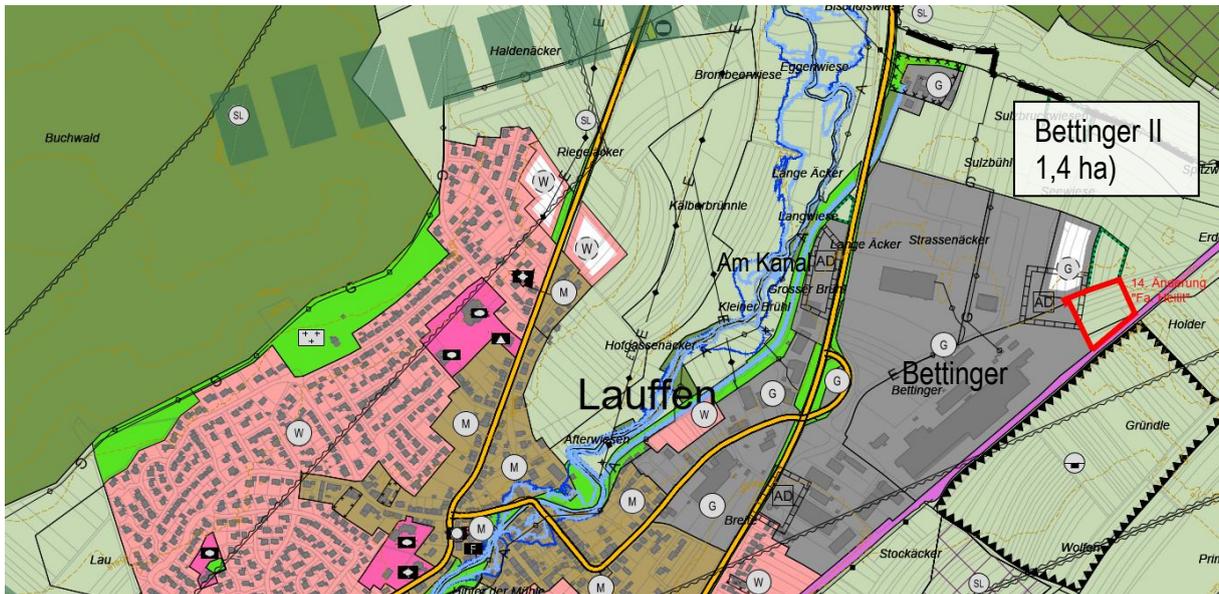


Abb. 13: Gewerbeflächenausweisung Gemeinde Deißlingen, OT Lauffen (Entwurf FNP 2035)

Der Ortsteil Mittelhardt ist Standort des Bundesbahnhofs Trossingen. Im Drehkreuz von B 27 und A 81 dominiert aufgrund der Lage und der vorhandenen Vorbelastung gewerbliche Nutzung. Straßenführung und Topographie begrenzen den Siedlungskörper, womit insbesondere im Westen eine Siedlungsgrenze vorgegeben ist. Eine zusätzliche Verdichtung ist sinnvoll.

Die im Süden gelegene Fläche Mittelhardt Ost ist zwar eben sowie gut erschlossen, doch eine Entwicklung stellt einen Siedlungssporn in die freie Landschaft dar, sodass die Fläche vorerst nicht weiterverfolgt wird.

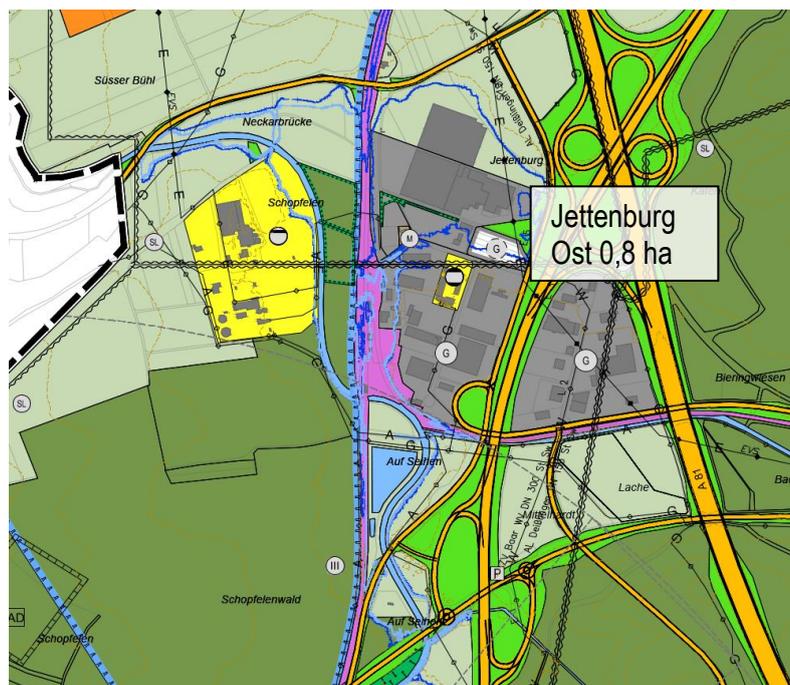


Abb. 14: Gewerbeflächenausweisung Gemeinde Deißlingen, OT Mittelhardt (Entwurf FNP 2035)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Deißlingen über keine noch

nicht entwickelten gewerblichen Planflächen. Für den Entwurf des Änderungsverfahrens sind folgende gewerblichen Flächen beschlossen.

Zusammenfassung Gewerbepotenzial

Gemäß Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2021 verfügt die Gemeinde noch über ein marktgängiges Flächenpotenzial von ca. 1,7 ha. Der ermittelte Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 von 7,4 ha soll mit folgenden Flächenausweisungen gedeckt werden:

Tab. 1: Gewerbeflächenbilanz für den Entwurf des FNP 2035 Gemeinde Deißlingen

Bezeichnung	Fläche in ha (brutto)
Hauptort Deißlingen	
„Breite V“	2,1
„Breite / Jettenwiesen“	3,1
Summe	5,2
Ortsteil Lauffen	
„Bettinger II“	1,4
Summe	1,4
Ortsteil Mittelhardt	
„Jettenburg Ost“	0,8
Summe	0,8
Gesamtausweisung Entwurf	7,4

3.3. Gemeinde Niedereschach

Gewerbliche Ausgangslage

Die Gemeinde Niedereschach mit knapp 6.000 Einwohnern ist eine traditionelle Industriegemeinde. Schon im 19. Jahrhundert wurde hier die erste Uhrenfabrik gegründet. Den herben Strukturwandel infolge des Niedergangs der Uhrenindustrie, Mitte der 1980er Jahre, hat die Gemeinde hervorragend bewältigt. Es folgte eine neue Ära der Industrialisierung. Es entwickelten sich neue Unternehmen, zusätzlich siedelten sich weitere Branchen an. Eine Reihe der einheimischen Betriebe hat es zu internationaler Größe und weltweit gefragten Produkten gebracht. Darum ist Niedereschach heute eine angesehene und starke Gewerbe- und Industriegemeinde. Daneben prägen viele Handwerks-, Handels-, Dienstleistungs- und Nebenerwerbsfirmen das Bild. Die Gesamtzahl der derzeit in Niedereschach angesiedelten Unternehmen beträgt rund 250. Diese stellten im Jahr 2020 über 1.868 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

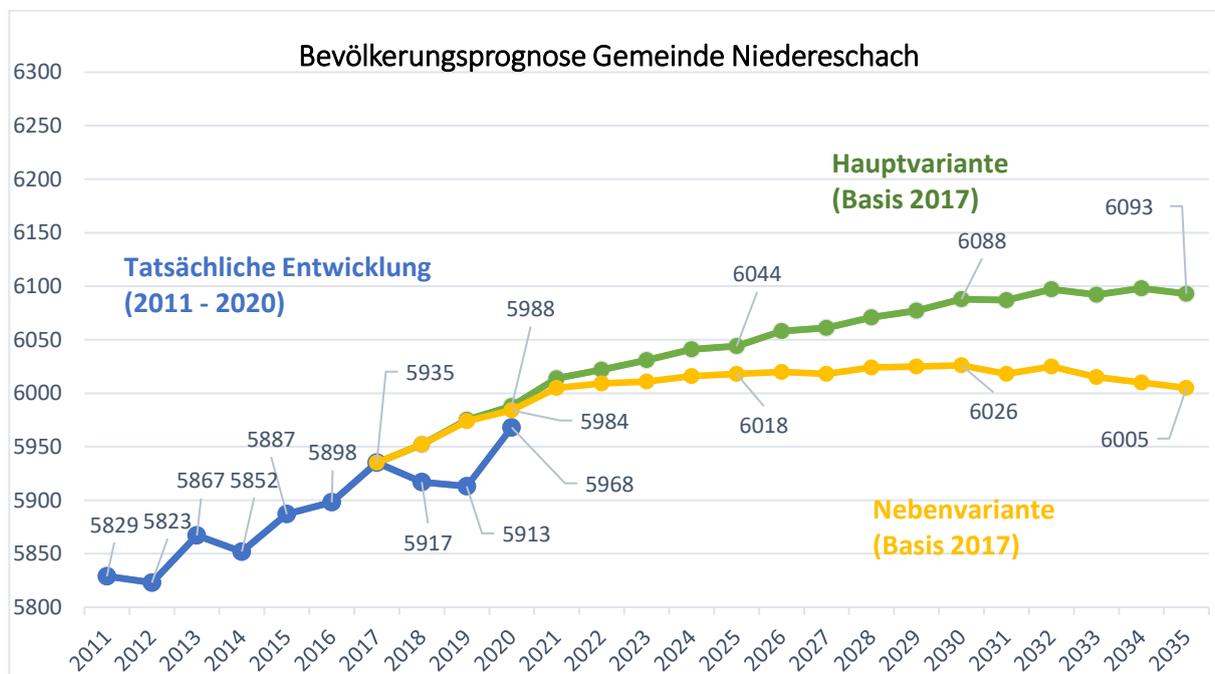


Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung / -prognose Gde. Niedereschach, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Niedereschach entsprechen in etwa der Prognose und zeigen einen Aufwärtstrend.

Entwicklung Sozialversicherungsbeschäftigte pro 100 Einwohner

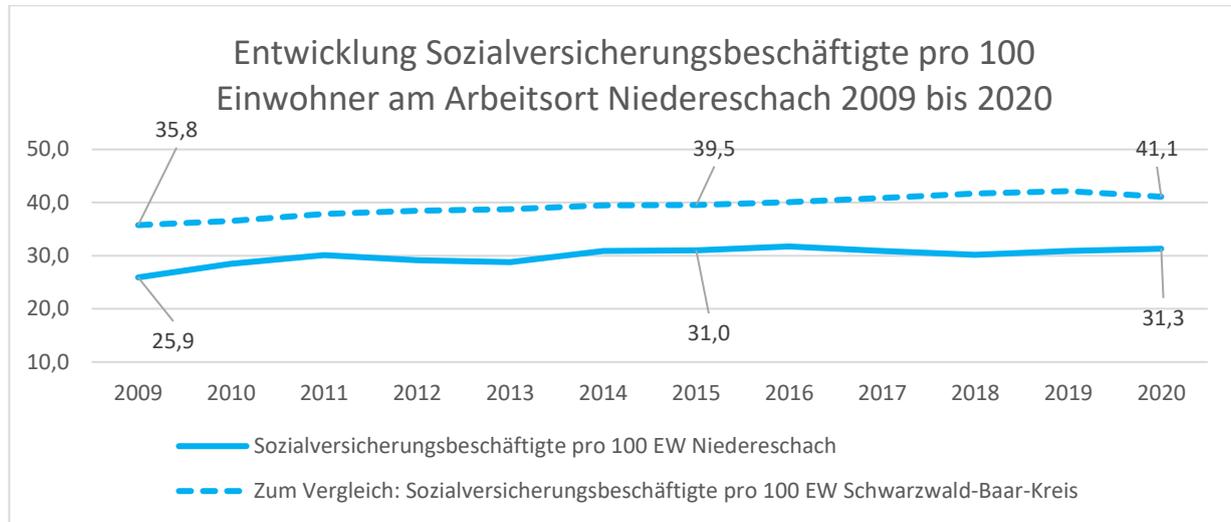


Abb. 16: Entwicklung Sozialversicherungsbeschäftigte pro 100 Einwohner am Arbeitsort Niedereschach 2009 bis 2020, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Der Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 100 Einwohner am Arbeitsort liegt bei rund 30, wobei der Anteil am produzierenden Gewerbe überdurchschnittlich hoch ist.

Sozialversicherungsbeschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen

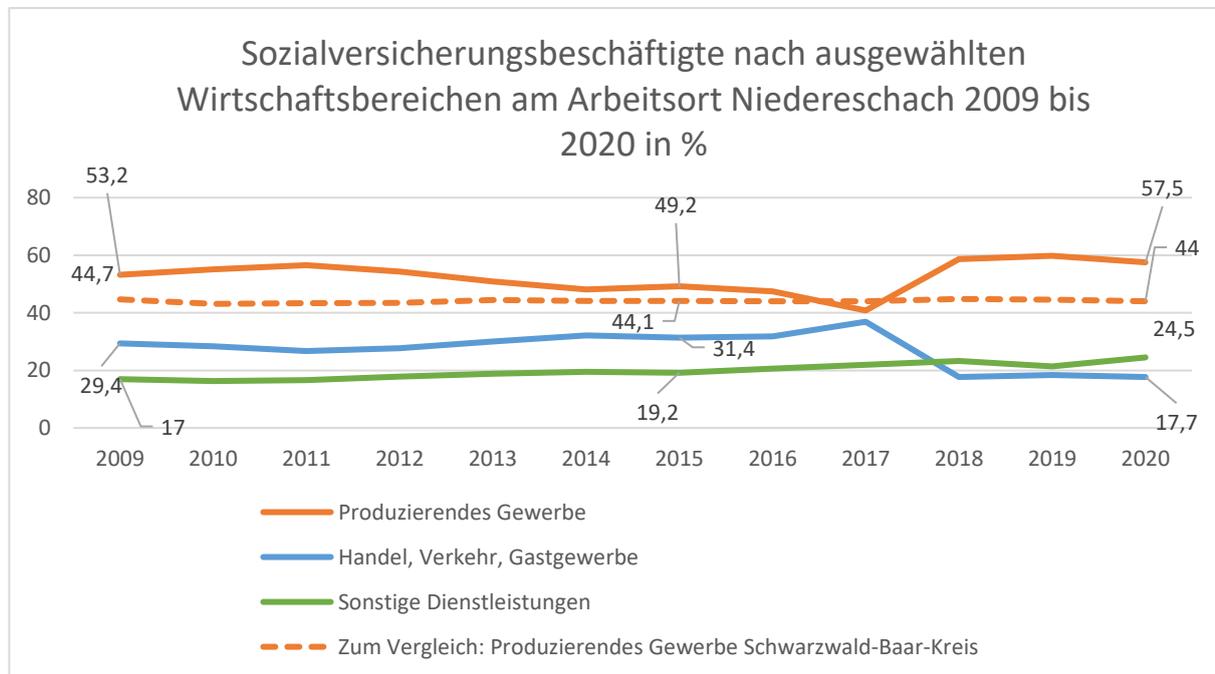


Abb. 17: Sozialversicherungsbeschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort Niedereschach 2009 bis 2020 in %, Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021.

Bauleitplanung und Flächenpotenzial

In der Gemeinde Niedereschach liegen die gewerblichen Siedlungsschwerpunkte im Westen des Ortsteils Fischbach und vor allem im Süden der Ortslage von Niedereschach.

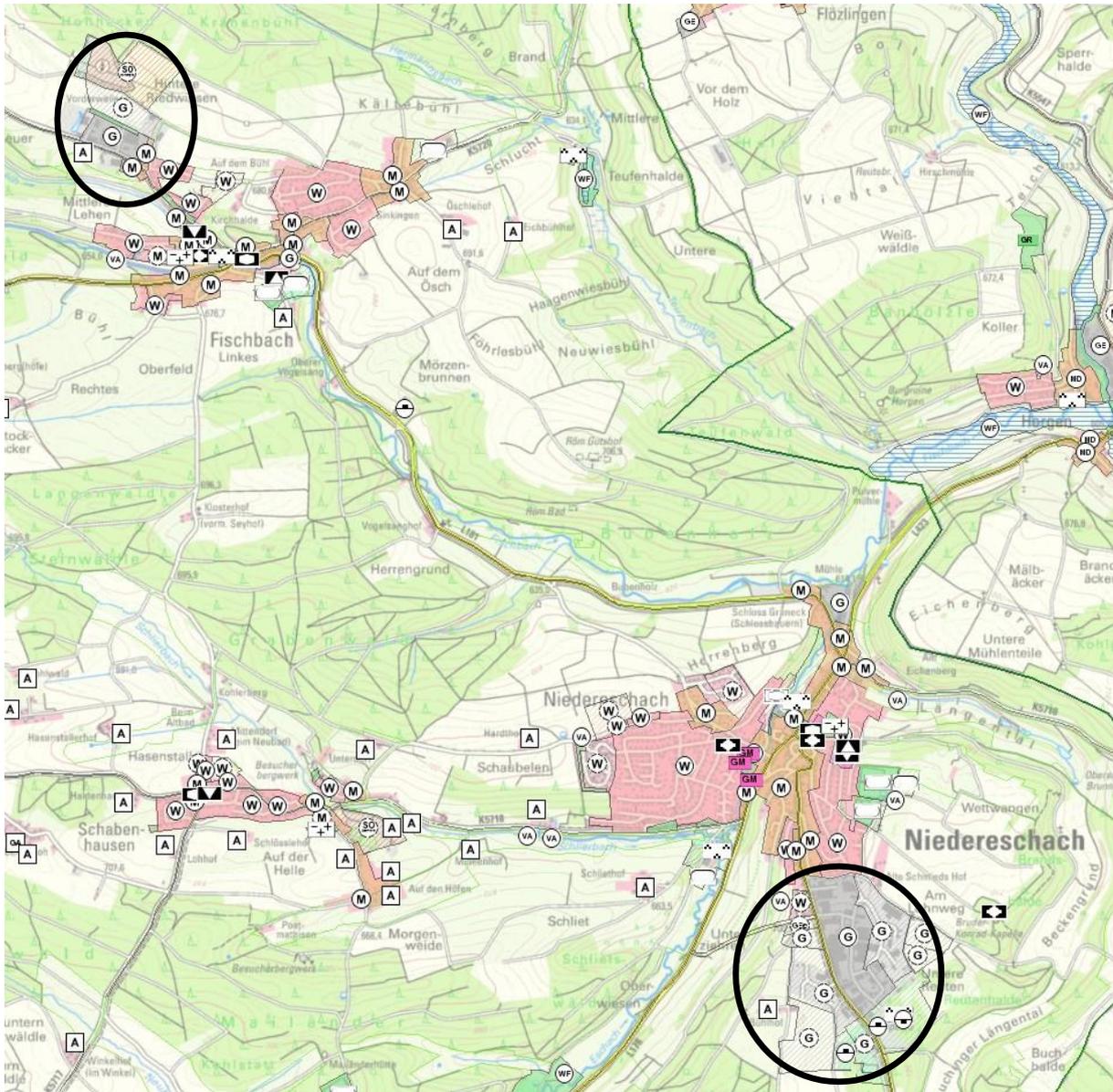


Abb. 1: Auszug FNP Gemeinde Niedereschach

Quelle: Raumordnungskataster (AROK) Geoportal Raumordnung BW. Zugriffen am 25.05.2021

Ausgangssituation Niedereschach

Die Gewerbegebiete „Auf dem Zimmermann“, „Auf dem Ösch I-III“ und „Zwischen den Wegen I“ sind vollständig aufgesiedelt.

Gewerbliches Potenzial bieten derzeit folgende Flächen:

- Für „Auf dem Ösch IV“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Ein einheimischer Holzbearbeitungsbetrieb möchte hier erweitern. Der private Grundstückseigentümer hat jedoch noch nicht veräußert.
- Für die Flächen „Zwischen den Wegen II“ und „Obere Reuten“ sind rechtswirksame Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt. Die Bebauungsplanverfahren sollen in diesem Jahr eingeleitet werden. Die Fläche „Obere Reuten“ ist bereits an zwei lokale Unternehmen vergeben. Bei der Fläche „Zwischen den Wegen II“ sind ebenfalls bereits jetzt zwei Drittel der Fläche an einheimische Betriebe vergeben.
- Im Anschluss an „Zwischen den Wegen II“ gibt es zusätzliches Erweiterungspotenzial („Zwischen den Wegen III“) im Umfang von ca. 5 ha, das auch bereits von der Stadt Villingen-Schwenningen 2015 als weiterer Bauabschnitt zugestanden wurde.

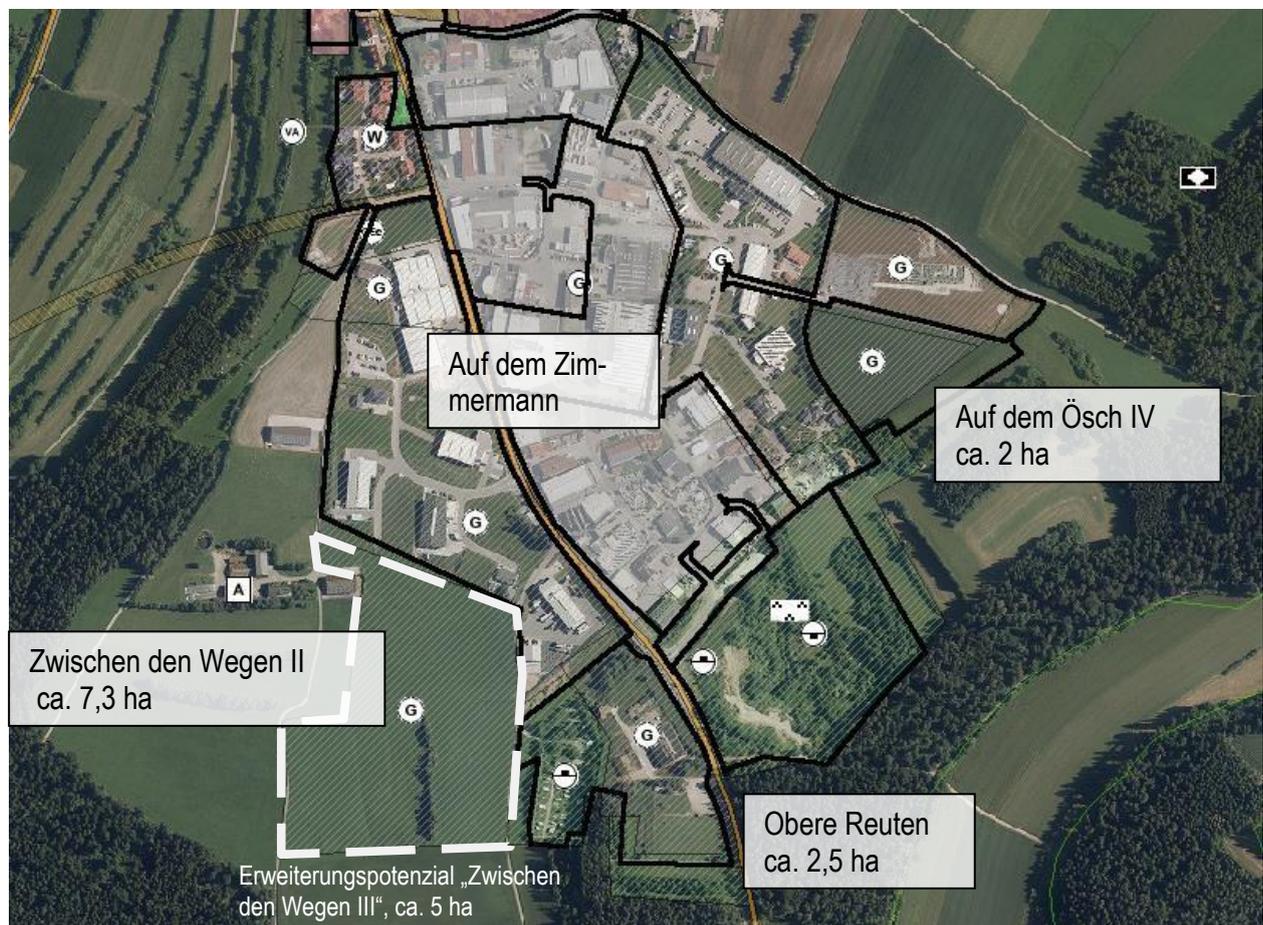


Abb. 2: Gewerbeflächen und Bebauungspläne südliche Gemarkung Niedereschach

Quelle: Raumordnungskataster (AROK) Geoportal Raumordnung BW. Zugriffen am 25.05.2021

Ausgangssituation Ortsteil Fischbach

Der Bereich „Riedwiesen“ ist bereits völlig aufgesiedelt. Im Bereich „Riedwiesen Nord“ handelt es sich um eine bestehende private Gewerbefläche, welche von einem örtlichen Bauunternehmen für Bauschuttrecycling genutzt werden soll. Hierfür werden derzeit die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Für den Bereich „Riedwiesen Mitte“ wurde der Flächennutzungsplan geändert und gewerbliche Baugrundstücke geschaffen, die allerdings auch bereits alle an Fischbacher Unternehmen vergeben sind, sodass im Ortsteil Fischbach keine gewerblichen Flächen mehr angeboten werden können.

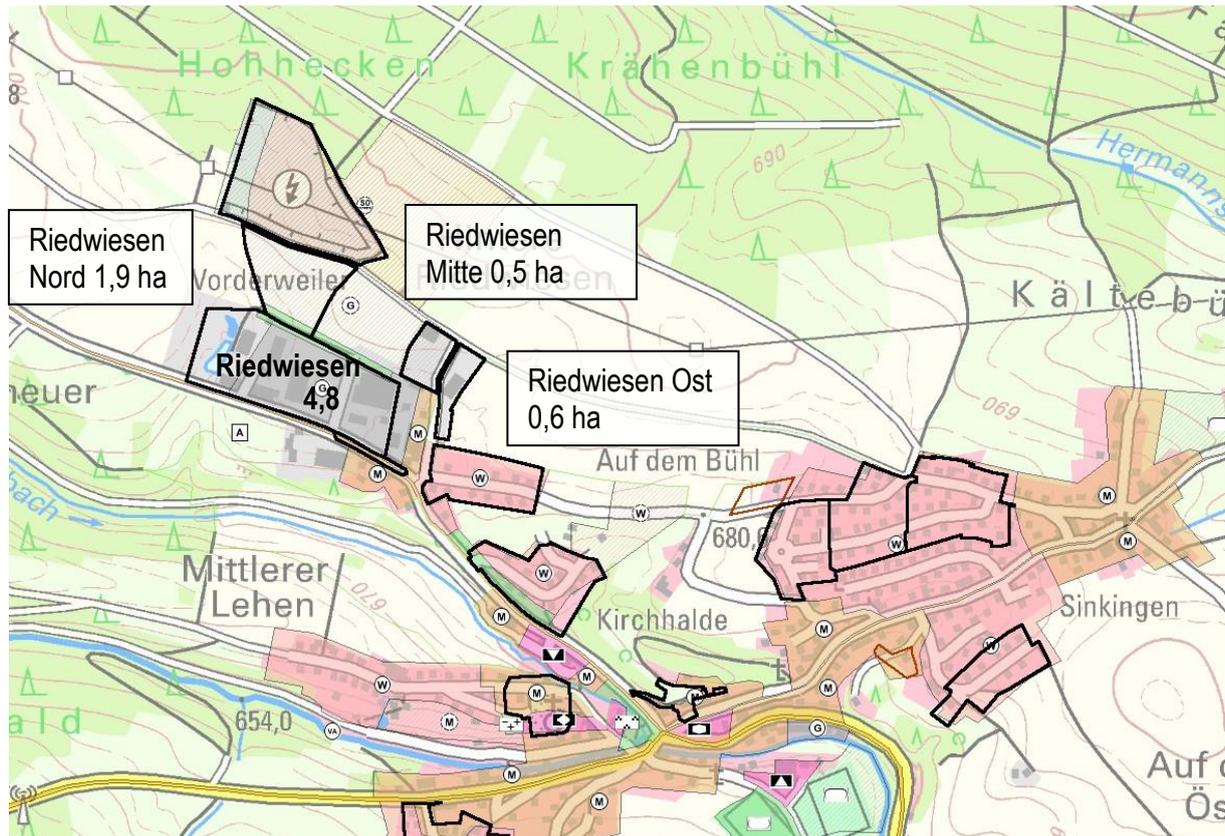


Abb. 3: Auszug FNP Gemeinde Niedereschach

Quelle: Raumordnungskataster (AROK) Geoportal Raumordnung BW. Zugriffen am 25.05.2021

Zusammenfassung Gewerbepotenzial

Tab. 1: Gewerbepotenzial Gemeinde Niedereschach

Bezeichnung	Bemerkung	Verfügbare Baugrundstücke in ha (netto)*
Hauptort Niedereschach		
„Auf dem Ösch I-III“	Vollständig aufgesiedelt	0
„Auf dem Ösch IV“ (ca. 2,0 ha)	Einheimischer Holzbearbeitungs-betrieb möchte hier erweitern. Der private Grundstückseigentümer hat jedoch noch nicht veräußert	0
„Zwischen den Wegen I“	Vollständig aufgesiedelt	0
„Zwischen den Wegen II“ (ca. 7,3 ha) in Planung	Zwei Drittel der Fläche bereits heute an einheimische Unternehmen vergeben	ca.1 ha
„Zwischen den Wegen III“ (ca. 5 ha)	Erweiterungspotential; von der Stadt VS bereits zugestanden	0
„Obere Reuten“ (2,5 ha) in Planung	Reserviert für zwei örtliche Unternehmen	0
Ortsteil Fischbach		
„Riedwiesen Ost“ (0,6 ha)	Vollständig aufgesiedelt	0
„Riedwiesen Mitte“ (2,0 ha)	Noch ca. 0,5 ha sind nicht veräußert, aber bereits reserviert	0
„Riedwiesen Nord“ (1,9 ha)	Bestehende, private Gewerbefläche. Auf dieser werden derzeit die baurechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Bauschutt-recyclinganlage geschaffen	0
Gesamtpotenzial		1,0 ha

*plus 30 % für Erschließung, Retention und Ausgleich

3.4. Gesamtübersicht

Die Gemeinden Dauchingen, Deißlingen und Niedereschach haben gemeinsam rund 16.000 Einwohner mit Tendenz nach oben. In den letzten Jahren konnten sich in allen drei Gemeinden eine mittelständische Wirtschaftsstruktur aus Handwerksbetrieben, Dienstleistern, Händler und auch flächenintensivem produzierendem Gewerbe entwickeln. Insgesamt rund 1.550 Arbeitsplätze vor Ort konnten in den drei Gemeinden zwischen 2000 und 2020 geschaffen werden und die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist parallel zum Bevölkerungswachstum gestiegen.

Das Pendlersaldo hat sich in den Gemeinden Dauchingen und Niedereschach 2020 gegenüber 2000 reduziert. In der Gemeinde Deißlingen konnte allerdings der Ausbau des Arbeitsplatzangebots nicht mit dem Bevölkerungswachstum mithalten, sodass die Anzahl der Auspendler gestiegen ist und sich das Pendlersaldo entsprechend erhöht hat.

Tabelle 1: Eckdaten der Gemeinde

	Dauchingen	Deißlingen	Niedereschach	Gesamt
Einwohner				
2000	3.573	5.869	5.865	15.307
2020	3.836	6.235	5.969	16.040
Veränderung 2000 / 2020	263	366	104	733
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort				
2000	660	1.793	1.010	3.463
2020	1.092	2.055	1.868	5.015
Veränderung 2000 / 2020	+ 432	+ 262	+ 858	+ 1552
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Wohnort				
2000	1.292	2.113	2.093	5.498
2020	1.564	2.745	2.536	6.883
Veränderung 2000 / 2020	+ 272	+ 632	+ 143	+ 1.385
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen				
Einpendler 2000	466	1162	555	2183
Einpendler 2020	906	1466	1.422	3794
Veränderung Einpendler 2000 / 2020	440	304	867	1611
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen				
Auspendler 2000	1106	1.501	1.662	4.269
Auspendler 2020	1378	2.156	2.129	5.663
Veränderung Auspendler 2000 / 2020	272	655	467	1394
Pendlersaldo				
2000	-640	-339	-1.107	-2.086
2020	-472	-690	-707	-1.869
Veränderung Saldo 2000 / 2020	-168	351	-400	-217

Derzeit gibt in den Gemeinden Dauchingen und Niedereschach noch gewerbliche Baugrundstücke zur Deckung des lokalen Bedarfes, doch in den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen gibt es keine gewerblichen Bauflächenreserven.

Tabelle 2: Flächenpotenzial

	Dauchingen	Deißlingen	Niedereschach	Gesamt
Kommunales Baulandpotenzial Gewerbe 2022	0 ha	1,7 ha netto*	ca. 1,0 ha netto*	4,0 ha netto*
Gewerbliche Flächenausweisung im rechtswirksamen FNP	--	--	--	--
Potenzielle Erweiterungsflächen	--	FNP 2035 Entwurf 7,4 ha brutto*	Bei Bedarf Zwischen den Wegen III 5 ha brutto	

*unter Nettobauland versteht man die bebaubare Fläche nach Abzug der Flächen für Erschließung, Retention und Ausgleich. In der Regel werden hierfür ca. 30 % der Bruttofläche veranschlagt.

Quelle: Planstatt Senner GmbH nach StaLa BW 2021

4.2. Anforderungen an interkommunale Gewerbeflächen

Generell sollten interkommunale Gewerbeflächen folgende Anforderungen erfüllen:

- großflächig, um eine höchstmögliche Flexibilität gegenüber ansiedlungswilligen Betrieben aufzuweisen
- Verfügbarkeit von betrieblichen Reserveflächen für mögliche Erweiterungen
- relativ ebene Lage (< 5 %)
- Geeigneter Baugrund
- Ausreichender Abstand (>100m) - vor allem zu Wohngebäuden, historischen Ortslagen - aus immissionsschutzrechtlichen Gründen - ebenso zu baukulturellen Besonderheiten
- Günstige Verkehrsanbindung
- Konfliktarm bezüglich der Schutzgebiete und naturräumlicher Ausstattung
- Verfügbarkeit von schnellem Internet
- Qualitative Standortanforderungen als "weiche Standortfaktoren" (Arbeitsumfeld, Wohn- und Freizeitwert der Region, Image des Standorts)
- Möglichst Vermeidung von Zersiedelung, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- u.a...

4.3. Flächenprüfung

Für die zu prüfenden Flächen wurde ein Steckbrief erstellt, in dem nachfolgende Kriterien hinsichtlich ihrer Einschränkung als interkommunale Gewerbeflächen in einer 5-stufigen Skala bewertet wurden.

4.3.1. Ziele der Raumordnung

Bewertung Raumordnung

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – **keine** ausgewiesene Fläche eines bestimmten Zwecks im Regionalplan und im FNP keiner widersprüchliche Nutzung zugewiesen.
- Geringe Einschränkungen – Die Potentialfläche liegt **teilweise** innerhalb eines regionalen Grünzuges
- Mittlere Einschränkungen – Die Potentialfläche liegt **komplett** in einem regionalen Grünzug
- Hohe Einschränkungen – Lage im Grünzug **und** ausgewiesene Flächen für den Hochwasserschutz (bis HQ100) **und** zusätzlich konkurrierende geplante Nutzungen die im FNP bereits dargestellt sind
- Sehr hohe Einschränkungen – Lage in Grünzug **oder** andere konkurrierende Nutzungen im Regionalplan und Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes

4.3.2 Schutzgebiete

Bewertung Schutzgebiete

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – **keine** Schutzgebiete oder Biotopflächen vorhanden
- Geringe Einschränkungen – keine Schutzgebiete, **jedoch** Biotopflächen vorhanden
- Mittlere Einschränkungen – Wasserschutzgebiet **oder** Landschaftsschutzgebiet **oder** HQ5 bis HQ100-Flächen vorhanden, **zusätzlich** Biotopflächen
- Hohe Einschränkungen – Wasserschutzgebiet **und** Landschaftsschutzgebiet vorhanden, **zusätzlich** Biotopflächen
- Sehr hohe Einschränkungen – Wasserschutzgebiet **und** Landschaftsschutzgebiet vorhanden **und** HQ5 bis HQ100-Flächen vorhanden, **zusätzlich** ausgeprägte Schutzgebietskulisse angrenzend **und** Biotopflächen auf der untersuchten Fläche

4.3.3 Verkehr und Erschließung

Das Thema Verkehr und Erschließung ist bei der Umsetzung eines Interkommunalen Gewerbegebietes besonders wichtig. Ziel sollte es sein, eine Fläche zu finden, die eine kurz mögliche Zufahrt zu Autobahn gewährleistet.

Bei der Bewertung wurden drei Entfernungskategorien angesetzt, die eine Bewertung ermöglichen. Eine Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt von 0 – 5 km als positiv betrachtet. Eine Entfernung von 5 -10 km zur nächsten Autobahnauffahrt wurde als weniger günstig betrachtet. Entfernungen über 10 km zur nächsten Auffahrt wurden als negativ für die Fläche bewertet, stellen aber kein Ausschlusskriterium dar.

Neben der Anbindung wurde die Verkehrsführung betrachtet. Zufahrten zu den Flächen, sollten wenn möglich keine Ortsdurchfahrten enthalten, um keine Belastung durch den möglichen Schwerlastverkehr in den Ortschaften zu erhalten. Priorität 1 haben bei diesem Aspekt Flächen, die ohne Ortsdurchfahrt zu erreichen sind. Priorität 2 sind Flächen, die über eine Ortsdurchfahrt zu erreichen sind. Priorität 3 sind somit Flächen, die mehr als eine Ortsdurchfahrt mit sich bringen.

Bewertung Erschließung / Verkehr

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – Die Strecke zur Autobahn ist kürzer als 5 km und es gibt auf dem Weg keine Ortsdurchfahrt
- Geringe Einschränkungen – die Strecke zur Autobahn ist kürzer als 10 km und es gibt auf dem Weg keine Ortsdurchfahrt
- Mittlere Einschränkungen – Die Strecke zur Autobahn ist kürzer als 5 km und es gibt auf dem Weg eine Ortsdurchfahrt
- Hohe Einschränkungen – die Strecke zur Autobahn ist kürzer als 10 km und es gibt auf dem Weg eine Ortsdurchfahrt
- Sehr hohe Einschränkungen – die Strecke zur Autobahn ist kürzer als 10 km und es gibt auf dem Weg mehrere Ortsdurchfahrten

4.3.4 Betriebliche Aspekte, Lage und Topographie

Hangneigungen unter 5 % werden als gut bewertet. Hangneigungen zwischen 5 – 10 % als Restriktion gesehen und Hangneigungen über 10 % als Ausschlusskriterium.

Neben der Topographie ist der Flächenzuschnitt ein wichtiger Aspekt für betriebliche Nutzung. Die Fläche für das Interkommunale Gewerbe sollte eine Grundstücksaufteilung ermöglichen, die eine möglichst komplette Ausnutzung der Fläche zulässt und keine Flächen entstehen, die aufgrund des Zuschnittes nicht genutzt werden können (möglichst rechte Winkel). Auch die Flächengröße spielt eine Rolle. Optimal ist eine möglichst große zusammenhängende Fläche, die im besten Fall auch erweiterungsfähig ist.

Bewertung Betriebliche Aspekte, Lage und Topographie

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – Die Hangneigung liegt unter 5 % und der Flächenzuschnitt ist möglichst rechteckig und ohne Engstellen
- Geringe Einschränkungen – Die Hangneigung liegt unter 5 % und der Flächenzuschnitt weist keine rechteckige Struktur auf
- Mittlere Einschränkungen – Die Hangneigung liegt unter 5 % und der Flächenzuschnitt weist viele Engstellen auf, die eine optimale Ausnutzung der Fläche erschweren
- Hohe Einschränkungen – Die Hangneigung liegt zwischen 5 – 10 % und der Flächenzuschnitt ist möglichst Rechteckig
- Sehr hohe Einschränkungen – Die Hangneigung liegt zwischen 5 – 10 % und der Flächenzuschnitt weist viele Engstellen auf, die eine optimale Ausnutzung der Fläche erschweren

4.3.5 Mensch und Siedlung

Bezüglich der Auswirkungen auf Anwohner wird ein Puffer von 100 m zum Siedlungsbereich als geringe Einschränkung gesehen. Allerdings sind Flächen, die trotz des Puffers an Wohnbebauung grenzen kritischer zu bewerten als Flächen, die sich an schon bestehendes Gewerbe angliedern, oder mit einem noch größeren Abstand wie die schon beachteten 100 m zum Siedlungskörper der Ortschaften liegen. Auch sind Flächen als kritisch zu sehen, die an Beherbergungseinrichtungen wie Campingplätze oder Hotellerie angrenzen.

Ebenfalls kritisch sind Flächen zu sehen, die städtebaulich intakte Ortschaften und Ortsbilder stören würden und strukturell nicht zu der Größe der angrenzenden Ortschaft passen.

Bewertung Mensch / Siedlung

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – Fläche ist mehr als 100 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt und grenzt an bestehendes Gewerbe an
- Geringe Einschränkungen – Fläche ist nur 100 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt und grenzt an ein bestehendes Gewerbe an
- Mittlere Einschränkungen – Fläche ist mehr als 100 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt und grenzt allerdings an kein bestehendes Gewerbe an
- Hohe Einschränkungen – Fläche ist mehr als 100 m entfernt von der nächsten Wohnbebauung, grenzt zwar an ein bestehendes Gewerbegebiet an, beeinträchtigt aber das Ortsbild
- Sehr hohe Einschränkungen – Fläche ist mehr Fläche als 100 m entfernt von der nächsten Wohnbebauung, grenzt an kein bestehendes Gewerbe an und beeinträchtigt das Ortsbild

4.3.6 Arten, Nutzung und Biotopverbund

Arten

Zur Einschätzung des vorhandenen Artenpotentials und der Biotopausstattung auf den zur prüfenden Flächen, wurde am 28.05.2021 eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung durchgeführt. Dabei wurde die Habitatstruktur erfasst, die Hinweise auf Vorkommen von besonders seltenen und schützenswerten Arten auf den Flächen liefert, die einer Ausweisung von Gewerbeflächen entgegenstehen könnten.

Biotopverbund

Die Ausweisung der Biotopsverbundflächen erfolgt in Standorte mit trockener, mittlerer und feuchter Ausprägung. Auch diese Fachplanung ist bei der Suche nach geeigneten Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Hier besteht eine enge Verbindung zu den ausgewiesenen Schutzgebieten und Biotopflächen. Diese bereits sehr hochwertigen Räume stellen meist die Kernflächen des Biotopverbunds dar, welche durch die Suchräume mit einander verbunden sind.

Bewertung Biotopverbund

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – **keine** hochwertigen Biotope, **keine** seltene Artenvorkommen, **keine** Biotopverbundflächen
- Geringe Einschränkungen – Arten vorhanden jedoch keine seltenen, nur **wenige** Feldlerchenreviere, **geringe** Anzahl hochwertiger Biotope, **keine** Biotopverbundflächen
- Mittlere Einschränkungen – **mittlere** Dichte an Feldlerchen, **mittlere** Artenausstattung, **mittlere** Anzahl hochwertiger Biotope, **geringe** Biotopverbundflächen
- Hohe Einschränkungen – Hohe Feldlerchendichte, **hohe** Anzahl hochwertiger Biotope, **mittlere** Biotopverbundflächenanteil
- Sehr hohe Einschränkungen – Vielfältige Strukturen und daher **hohes** Arteninventar, auch **seltene** Arten, **zusätzlich hoher** Anteil an Biotopverbundflächen

4.3.7 Bodenverhältnisse und Landwirtschaft

Zu Bewertung der vorherrschenden Bodenverhältnisse wird zum einen die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Fläche herangezogen. Grundlage hierfür sind die Angaben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) zur GeoLa BK 50. Die Bewertung ergibt sich aus dem Mittelwert aus den Bodenfunktionen Standort für natürliche Vegetation (wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht, wird diese Funktion nicht mit eingerechnet), Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe. Eine Bewertung von 1 bis 4 ist möglich.

Zusätzlich wird die Flächenbilanz, für die Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche herangezogen. Die Informationen werden von der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) zur Verfügung gestellt. Ausschlaggebende Faktoren für die Einteilung der Böden sind zum einen die Acker-/Grünlandzahl und die Hangneigung. Die Flächen werden flurstückgenau in vier Wertstufen eingeteilt:

- Vorrangfläche Stufe I: landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden (Acker-/Grünlandzahl ≥ 60) und Hangneigung $\leq 12\%$
- Vorrangfläche Stufe II: landbauwürdige Flächen, mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr gute Böden mit Hangneigung $>12 - 21\%$
- Grenzfläche: schlechte Böden (Acker-/Grünlandzahl 25 - 34) oder Böden mit Hangneigung $>21 - 35\%$
- Untergrenzfläche: ungeeignete Böden (Acker-/Grünlandzahl ≤ 24) oder Böden mit Hangneigung $> 35\%$

Die Flächenbilanz weist damit Böden aus, die primär für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen sollten. Da für die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes aufgrund der Erschließbarkeit nur Flächen mit geringer Hangneigung in Frage kommen, ergeben sich hier Nutzungskonflikte. Eine genaue Betrachtung, ob ein Verlust an Produktionsfläche für die Landwirtschaft gerechtfertigt ist, muss vorgenommen werden.

Bewertung Bodenverhältnisse und Landwirtschaft

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – Untergrenzfläche **oder** Grenzflur, **geringe** Bewertung der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Fläche
- Geringe Einschränkungen – Vorrangfläche II, **geringe** Bewertung der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Fläche

- Mittlere Einschränkungen – Vorrangfläche II, **mittlere** Bewertung der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Fläche
- Hohe Einschränkungen – Vorrangfläche I, **hohe** Bewertung der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Fläche
- Sehr hohe Einschränkungen – Vorrangfläche I, **sehr hohe** Bewertung der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Fläche

4.3.8 Klima

Zur Beurteilung der klimatischen Situation auf den Prüfflächen werden die Daten der Wetterstationen Villingen-Schwenningen und Rottweil herangezogen.

Bewertung Klima

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – **keine** herausragenden klimatisch bedeutsamen Flächen vorhanden
- Geringe Einschränkungen – **keine großflächigen** Kaltluftstaugebiete vorhanden, nur **geringe** Volumenströme und Windgeschwindigkeiten vorhanden
- Mittlere Einschränkungen – **mittelgroße** Kaltluftstaugebiete vorhanden, **mittlere** Luftbewegungen (Tal- und Hangabwinde) vorhanden
- Hohe Einschränkungen – **große** Kaltluftstaugebiete vorhanden, **hohe** Volumenströme und Windgeschwindigkeiten vorhanden
- Sehr hohe Einschränkungen – Potentialfläche liegt komplett innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebiet, es finden **große** Luftaustauschprozesse statt (starke Tal- und Hangabwinde)

4.3.9 Landschaftsbild und Landschaftszerschneidung

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – Fläche grenzt an bestehende Gewerbeflächen oder Autobahn an, Landschaftsraum ist stark durch bestehende Bebauung vorbelastet, geringe Landschaftsbildqualität
- Geringe Einschränkungen – Landschaftsraum durch bestehende Bebauung gegeben, geringe Landschaftsbildqualität
- Mittlere Einschränkungen – kein Anschluss an Gewerbe, mittlere Landschaftsbildqualität, geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes durch Bebauung gegeben
- Hohe Einschränkungen – Lage im Landschaftsschutzgebiet, mittel bis hohe Landschaftsbildqualität, keine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch bestehende Bebauung vorhanden
- Sehr hohe Einschränkungen – völlig unbebauter Landschaftsraum, kein Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung, zusätzlich Lage im Landschaftsschutzgebiet, hohe Landschaftsbildqualität

4.3.10 Vorbelastung auf der Fläche

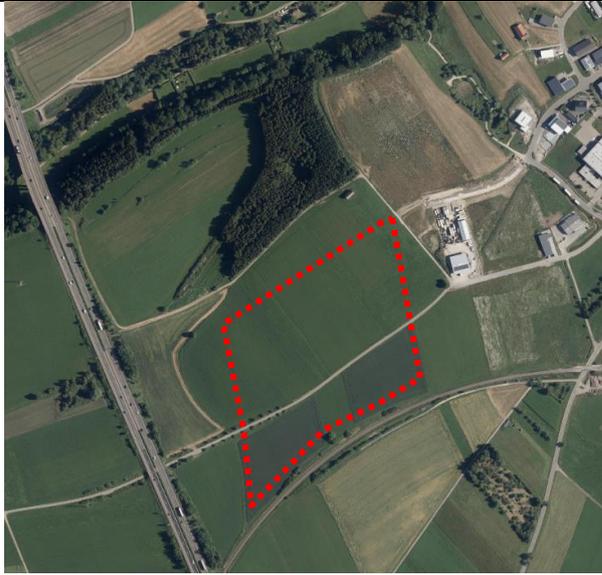
Eine bereits durch Autoverkehr, gewerbliche Nutzungen oder sonstig vorbelastete Fläche zeigt weniger Einschränkung hinsichtlich einer Entwicklung als ein unberührter Landschaftsraum.

Die Bewertung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Keine Einschränkungen – stark vorbelastete Fläche
- Geringe Einschränkungen – mittlere Vorbelastung
- Mittlere Einschränkungen – geringe Vorbelastung
- Hohe Einschränkungen – unberührter Landschaftsraum

5 Standortanalyse

5.3 Potentialfläche A ca. 7 ha

Beschreibung		
		
<p>Ausschnitt FNP VGRW 2035 Entwurf Stand 05/2021</p> <p>Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.</p>		
Lage	Zwischen A 81 und bestehendem Gewerbegebiet Breite im Westen von Deißlingen	
Relief	Ebenes Gelände	
Realnutzung	Ackerflächen	
Angrenzende Nutzung / Struktur	Im Süden Bahntrasse und Ackerflächen, im Norden und Westen Muckenbach mit Überschwemmungsflächen, im Osten Gewerbeflächen	
Bewertung		Einschränkungen
1. Ziele der Raumordnung	Es stehen keine raumordnerischen Ziele der Ausweisung als interkommunale Gewerbefläche entgegen.	● keine
2. Schutzgebiete	Es sind keine Schutzgebiete direkt betroffen	● keine
3. Verkehr und Erschließung	Die Fläche kann über die Verlängerung der Schwarzwaldstraße bzw. der Baarstraße durch das bestehende Gewerbegebiet erschlossen werden. Über die K 5542 gibt es einen direkten Anschluss auf die B 27 mit Zufahrt zur A 81 am Knotenpunkt 35 – Villingen-Schwenningen. Es ist keine Ortsdurchfahrt erforderlich.	● geringe

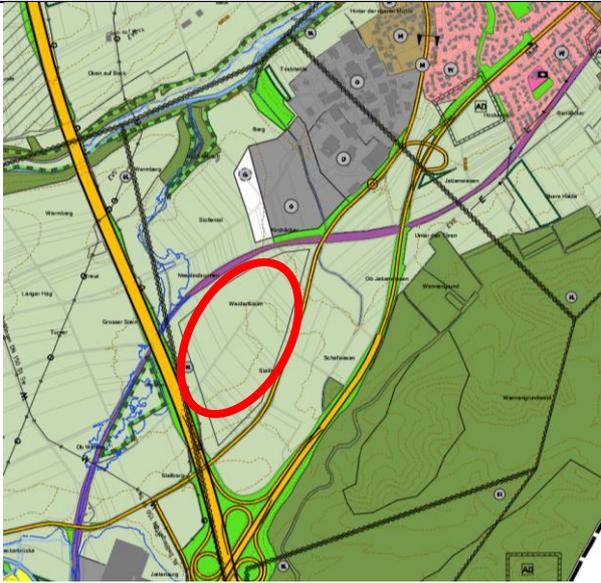
		
<p>4. Betriebliche Aspekte, Lage und Topographie</p>	<p>Die Fläche hat eine Größe von ca.7 ha. Die Fläche eignet sich für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes nur bedingt, da sie im Hinblick auf ihre Flächengröße limitiert und nicht erweiterungsfähig ist. Die ebene Topographie ist dagegen für eine Gewerbeansiedlung gut geeignet.</p>	<p style="text-align: center;">● geringe</p>
<p>5. Mensch und Siedlung</p>	<p>Die Fläche liegt nicht im Einzugsbereich von Wohnnutzungen, grenzt aber an den Naherholungsbereich des Neckartals an. Mit ausreichend Puffer bestehen voraussichtlich keine Konflikte wie Lärm und Geruchsemissionen, die durch ein Gewerbegebiet verursacht werden können.</p>	<p style="text-align: center;">● gering</p>
<p>6. Arten, Nutzung und Biotopverbund</p>	<p>Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für Vögel der freien Feldflur, es wurden mehrere Feldlerchen festgestellt. Die Fläche liegt weder in Schutzgebieten noch in Flächen des Biotopverbunds, auch liegen keine nach § 30 (BNatSchG) und § 33 (NatSchG) geschützten Offenland- bzw. Waldbiotope in der Potentialfläche. Abgesehen von den Vögeln der Freien Feldflur hat die Fläche aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Habitateignung. Die Fläche kann potenziell als Nahrungshabitat von einigen Arten genutzt werden (z.B. Greifvögeln oder Weißstörchen bei Getreideernte). Als Oberflächengewässer fließt 350 m nördlich der Neckar. Direkt westlich an die Fläche angrenzend fließt der Muckenbach. Das Wasserschutzgebiet WSG ZV KECKQUELLEN KECKQU 1-3 beginnt direkt westlich der A81 und nördlich des Neckartals.</p> <p>Nördlich der Fläche angrenzend an den Nadelholzbestand schließt eine naturschutzfachlich bedeutende Schlehenecke an. Die Hecken bzw. Gebüschreihen entlang der Autobahn A81 und der Bahnlinie können verschiedenen Arten ein Habitat bieten, wobei Hecken entlang von Autobahnen z.T. auch ökologische Fallen darstellen. Der Bahndamm bietet mit seinen schüttereren Gebüsch, Staudenvegetation und offenen Stellen ein Habitatpotential für Reptilien.</p> <p>Die Potentialfläche A liegt zwischen einem Waldgebiet im Süden und dem Neckartal im Norden und kann somit eine Bedeutung als Wanderkorridor für verschiedene Arten dienen. Südlich wird das Waldgebiet jedoch durch die</p>	<p style="text-align: center;">● hohe</p>

	Bundesstraße 27 begrenzt, welche bereits eine starke Zerschneidungswirkung auf potenziell vorhandene Wanderkorridors darstellt. Weitere Zerschneidungswirkungen üben die westöstlich verlaufende Bahnlinie und die K5542. Für Tierarten besteht eine Möglichkeit zur Ost-West-Querung der A81 durch die Unterführung der Landstraße welche mittig durch die Potentialfläche verläuft und unterhalb der Brücke der A81, welche über das Neckartal verläuft.	
7. Bodenverhältnisse und Landwirtschaft	<p>Folgende Bodenkundliche Einheiten mit entsprechender Gesamtbewertung der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Nutzfläche (LUBW 2011) liegen auf der Potentialfläche vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • g24: Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper Fließerde → 1,83 • g5: Rendzina, Braune Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Dolomitstein des Lettenkeupers → 2 • g19: Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Pararendzina-Pelosol aus Lettenkeuper-Fließerde über Mergel- und Dolomitstein → 2,33 • l45: Mäßig tiefes und tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Gipskeuper-Fließerde → 3,0 <p>Insgesamt ist den Böden auf der Fläche eine mittlere Bedeutung zuzuschreiben und die Fläche gehört zur Vorrangflur II für die Landwirtschaft.</p>	 mittel
8. Klima	<p>Die Potentialfläche A ist hauptsächlich von Grünlandflächen geprägt, welches durch das Neckartal durchzogen wird. Die Grünlandflächen dienen als Kaltluftentstehungsorte. Im Neckartal, welches mit Feldgehölz durchzogen ist, ist das Verdunstungspotenzial hoch, sodass hier von einer Kaltluftschneise ausgegangen werden kann. Im Umkreis von Deißlingen befinden sich nördlich und südlich Waldgebiete, welche lokal als prägende Kaltluftentstehungsorte dienen.</p> <p>Windstationen befinden sich in Villingen-Schwenningen und in Rottweil. Es ist von einem verstärkten Nordwind auszugehen. Die mittleren Windgeschwindigkeiten liegen hierbei zwischen 1,34 m/s und 1,74 m/s.</p> <p>Ausgehend von der geschätzten Windsituation und der lokal-klimatischen Gesamtsituation ist nur von geringen klimatischen Auswirkungen auszugehen.</p>	 geringe
9. Landschaftsbild und Landschaftszerschneidung	Die Potentialfläche wird bei der Bewertung der Landschaftsbildqualität mit einem mittleren Wert bewertet, was eine durchschnittliche Attraktivität der Landschaft bedeutet. Es sind keine herausragenden landschaftsprägenden Elemente direkt auf der Potentialfläche vorhanden. Westlich ist die Fläche von der Autobahn A81 und östlich von bereits bestehender gewerblicher Bebauung begrenzt. Etwa 350 m nördlich fließt der Neckar im Neckartal, eine direkte Sichtbeziehung dorthin besteht aufgrund eines dazwischenliegenden Waldgürtels nicht. Die vorherrschende intensive Landwirtschaft bestimmt das Landschaftsbild. Aufgrund der einschneidenden Charakteristik	 gering

	der Autobahn, des Wirtschaftsweges und verschiedener Heckenstrukturen hat die Fläche kaum Charakter einer offenen und weiten, freien Feldflur.	
10. Vorbelastungen auf der Fläche	Aufgrund der Lage im Einzugsbereich der A81 und der Bahntrasse im Süden ist die Fläche durch Lärmimmissionen bereits vorbelastet. Auch die intensive Landwirtschaft bringt vor allem bezüglich des Bodens und des Grundwassers eine Belastung mit sich.	● mittel
11. Konflikte		● mittel
Einschränkungen		
● = keine; ● = geringe; ● = mittlere; ● = hohe; ● = sehr hohe		

3 – Flächenpotenzial – Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung	
<p>Die Fläche liegt verkehrsgünstig und es sind bereits Vorbelastungen durch Immissionen von A 81, Bahn und B 27 vorhanden. Isoliert betrachtet ist die Fläche zwar als Siedlungssporn zu sehen, doch ist sie als gewerblich Erweiterungsfläche durchaus empfehlenswert.</p> <p>Aus fachgutachterlicher Einschätzung stellt das Vorhandensein von Feldlerchenrevieren ein Konfliktpotential dar. Die Planung sollte so aufgestellt werden, dass die Zerschneidungen der freien Landschaft nicht zu stark erhöht werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich und auszugleichen.</p>	B
A = empfehlenswert	B = bedingt empfehlenswert
C = nicht empfehlenswert	

5.4 Potentialfläche B - ca. 18 ha

Beschreibung		
		
<p>Ausschnitt FNP VGRW 2035 – Entwurf Stand 05/2021. Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.</p>		
Lage	Zwischen A 81 und bestehendem Gewerbegebiet Breite im Westen von Deißlingen	
Relief	Relativ ebenes Gelände	
Realnutzung	Ackerflächen	
Angrenzende Nutzung / Struktur	Im Norden Bahntrasse und Ackerflächen sowie im Nordosten Gewerbeflächen, Im Westen A 81, im Süden und Osten K 5542 und Ackerflächen	
Bewertung		Einschränkungen
1. Ziele der Raumordnung	Es stehen keine raumordnerischen Ziele der Ausweisung als interkommunale Gewerbefläche entgegen.	● keine
2. Schutzgebiete	Es sind keine Schutzgebiete direkt betroffen	● keine
3. Verkehr und Erschließung	Die Fläche kann über eine Zufahrt von der K 5542 im Süden erschlossen werden. Von da gibt es einen direkten Anschluss auf die B 27 mit Zufahrt zur A 81 am Knotenpunkt 35 – Villingen-Schwenningen. Es ist keine Ortsdurchfahrt erforderlich.	● geringe

		
<p>4. Betriebliche Aspekte, Lage und Topographie</p>	<p>Die Fläche hat eine Größe von ca.17 ha und eignet sich für die Entwicklung eines erweiterungsfähigen interkommunalen Gewerbegebietes mit direkten Sichtbeziehungen von der Autobahn.</p> <p>Die ebene Topographie ist Richtung Süden hin leicht ansteigend, aber für eine Gewerbeansiedlung jedoch immer noch geeignet.</p>	<p style="text-align: center;">● geringe</p>
<p>5. Mensch und Siedlung</p>	<p>Die Fläche liegt nicht im Einzugsbereich von Wohnnutzungen, und liegt etwa 800 m südlich des Naherholungsbereiches des Neckartals. Mit ausreichend Puffer bestehen voraussichtlich keine Konflikte wie Lärm und Geruchsemissionen, die durch ein Gewerbegebiet verursacht werden können.</p>	<p style="text-align: center;">● geringe</p>
<p>6. Arten, Nutzung und Biotopverbund</p>	<p>Die Fläche hat eine sehr hohe Bedeutung für Vögel der freien Feldflur. Es wurden mehrere Feldlerchen festgestellt. Die Fläche liegt weder in Schutzgebieten noch in Flächen des Biotopverbunds, auch liegen keine nach § 30 (BNatSchG) und § 33 (NatSchG) geschützten Offenland- bzw. Waldbiotope in der Potentialfläche. Im Nordosteck der Fläche steht jedoch ein nach §33a NatSchG (Erhaltung von Streuobstbeständen) geschützter Streuobstbestand und eine einzelne Reihe von Streuobstbäumen. Die alten Obstbaumbestände können verschiedenen Vogel- und Fledermausarten eine Lebensstätte bieten und weisen somit ein hohes Habitatpotential auf. Innerhalb der Potentialfläche B liegen, neben landwirtschaftlich genutzten Äckern auch einige blütenreichen Wiesen, welche ein Nahrungshabitat für viele Arten bieten.</p> <p>Auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen können potenziell als Nahrungshabitat von einigen Arten genutzt werden (z.B. Greifvögeln oder Weißstorch bei Getreideernte). Als Oberflächengewässer fließt 750 m nördlich der Neckar, nordwestlich der Potentialfläche B fließt der Muckenbach. Das Wasserschutzgebiet WSG ZV KECKQUELLEN KECKQU 1-3 beginnt direkt westlich der A81 und nördlich des Neckartals.</p> <p>Die Hecken bzw. Gebüschreihen entlang der Autobahn A81 und der Bahnlinie können verschiedenen Arten ein Habitat bieten, wobei Hecken entlang von Autobahnen z.T. auch ökologische Fallen darstellen. Der Bahndamm</p>	<p style="text-align: center;">● hohe</p>

	<p>bietet mit seinen schütterten Gebüsch, Staudenvegetation und offenen Stellen ein Habitatpotential für Reptilien.</p> <p>Die Potentialfläche B liegt zwischen einem Waldgebiet im Süden und dem Neckartal im Norden und kann somit eine Bedeutung als Wanderkorridor für verschiedene Arten dienen. Südlich wird das Waldgebiet jedoch durch die Bundesstraße 27 begrenzt, welche bereits eine starke Zerschneidungswirkung auf potenziell vorhandene Wanderkorridors darstellt. Weitere Zerschneidungswirkungen üben die westöstlich verlaufende Bahnlinie und die K5542. Für Tierarten besteht eine Möglichkeit zur Ost-West-Querung der A81 durch die Unterführung der Landstraße welche mittig durch die Potentialfläche verläuft und unterhalb der Brücke der A81, welche über das Neckartal verläuft.</p> <p>Aufgrund der Obstbaumbestände und der hohen Anzahl an Vorhandenen Feldlerchen wird der Potentialfläche B eine hohe Bedeutung in Bezug auf Arten- und Biotopschutz gegeben.</p>	
7. Bodenverhältnisse und Landwirtschaft	<p>Folgende Bodenkundliche Einheiten mit entsprechender Gesamtbewertung der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Nutzfläche (LUBW 2011) liegen auf der Potentialfläche vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 17: Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Gipskeuper-Fließerde → 1,83 • 13: Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Gipskeuper-Fließerde, Mergelstein- und Tonsteinersatz → 2,33 • 145: Mäßig tiefes und tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Gipskeuper-Fließerde → 3,0 <p>Insgesamt ist den Böden auf der Fläche eine mittlere Bedeutung zuzuschreiben und die Fläche gehört zur Vorrangflur II für die Landwirtschaft.</p>	 mittel
8. Klima	<p>Analog zur Potenzialfläche A ist die Potentialfläche B hauptsächlich von Grünlandflächen geprägt. Die Grünlandflächen dienen als Kaltluftentstehungsorte. Westlich und südlich des Plangebiets befinden sich die A81, welche als Wärmeinsel wirkt. Durch den direkt angrenzenden Wald als Kaltluftentstehungsort wird der Wärmeinseleffekt jedoch gemindert.</p> <p>Windstationen befinden sich in Villingen-Schwenningen und in Rottweil. Es ist von einem verstärkten Nordwind auszugehen. Die mittleren Windgeschwindigkeiten liegen hierbei zwischen 1,34 m/s und 1,74 m/s.</p> <p>Ausgehend von der geschätzten Windsituation und der lokal-klimatischen Gesamtsituation ist nur von geringen klimatischen Auswirkungen auszugehen.</p>	 geringe
9. Landschaftsbild und Landschaftszerschneidung	<p>Die Potentialfläche B wird bei der Bewertung der Landschaftsbildqualität mit einem mittleren Wert bewertet, was eine durchschnittliche Attraktivität der Landschaft bedeutet. Im direkten Vergleich hat die Potentialfläche B jedoch eine etwas höhere Bewertung in Bezug auf das Landschaftsbild als die Potentialfläche A. Die Eigenart der Potentialfläche B wird durch die Strukturen</p>	 mittel

	<p>der Obstbestände erhöht, auch ist diese Fläche nicht allein durch landwirtschaftliche Äcker geprägt, sondern auch durch einige blütenreiche Wiesen. Westlich ist die Fläche von der Autobahn A81 begrenzt. Südwestlich liegt ein Autobahnkreuz und südlich durch die K5542, die Bundesstraße B27 verläuft etwas weiter südlich der Potentialfläche. Mittig durch die Fläche verläuft ein Wirtschaftsweg, sodass die Fläche zur Naherholung genutzt werden kann.</p> <p>Etwa 750 m nördlich fließt der Neckar im Neckartal, eine direkte Sichtbeziehung dorthin besteht aufgrund eines dazwischenliegenden Waldgürtels und der Entfernung nicht. Aufgrund der einschneidenden Charakteristik der Autobahn, des Wirtschaftsweges und verschiedener Heckenstrukturen hat die Fläche keinen Charakter einer offenen und weiten, freien Feldflur.</p>	
10. Vorbelastungen auf der Fläche	Aufgrund der Lage im Einzugsbereich der A81 und der Bahntrasse im Süden ist die Fläche durch Lärmimmissionen bereits vorbelastet. Auch die intensive Landwirtschaft bringt vor allem bezüglich des Bodens und des Grundwassers eine Belastung mit sich.	● mittel
11. Konflikte	Aus fachgutachterlicher Einschätzung wird das größte Konfliktpotential durch das Vorhandensein mehrerer Feldlerchenreviere auf der Fläche ausgelöst. Auch die geschützten Streuobstbestände, welche auf der Potentialfläche B stehen, bringen ein Konfliktpotential mit sich. Die Planung sollte so aufgestellt werden, dass die Zerschneidungen der freien Landschaft nicht zu stark erhöht wird.	● mittel
Einschränkungen		
● = keine; ● = geringe; ● = mittlere; ● = hohe; ● = sehr hohe		

Flächenpotenzial – Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung	
<p>Die Fläche liegt verkehrsgünstig und es sind bereits Vorbelastungen durch Immissionen von A 81, Bahn und B 27 vorhanden. Isoliert betrachtet ist die Fläche zwar als Siedlungssporn zu sehen, doch ist sie als gewerblich Erweiterungsfläche durchaus empfehlenswert.</p> <p>Aus fachgutachterlicher Einschätzung wird das größte Konfliktpotential durch das Vorhandensein mehrerer Feldlerchenreviere auf der Fläche ausgelöst. Auch die geschützten Streuobstbestände, bringen ein Konfliktpotential mit sich. Die Planung sollte so aufgestellt werden, dass die Zerschneidungen der freien Landschaft nicht zu stark erhöht wird. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich und auszugleichen.</p>	B
A = empfehlenswert	B = bedingt empfehlenswert
C = nicht empfehlenswert	

6 Fazit

Trotz unterschiedlicher Kreiszugehörigkeit arbeiten die drei Gemeinden Dauchingen, Deißlingen und Niedereschach aufgrund ihrer räumlichen Nähe bereits heute auf verschiedenen Ebenen intensiv zusammen. Mit der Wirtschaftsförderung und Existenzgründungsoffensive EGON gibt es im wirtschaftlichen Bereich bereits eine Kooperation, die mit der Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes noch weiter ausgebaut werden könnte.

Da die Gemeinden ähnlich strukturiert sind, handelt es sich um gleichberechtigte Partner. In allen drei Gemeinden hat sich in den letzten 20 Jahren mittelständisches Gewerbe angesiedelt.

Die Kommunen verfügen derzeit noch teilweise über gewerbliche Baugrundstücke zur Deckung des aktuellen lokalen Bedarfes, aber in den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen gibt es keine Reserven an geplanten gewerblichen Bauflächen. Eine gemeinsame gewerbliche Entwicklung in der Zukunft ist nicht nur vorstellbar, sondern kann die vorhandene wirtschaftliche Kooperation noch weiter ausbauen und stärken. Aufgrund der vorhandenen vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Gemeinden ist auch die Lage in unterschiedlichen Planungsgemeinschaften kein Hindernis.

In der Region haben sich in den letzten Jahren prosperierende Firmen niedergelassen, die sich zum Teil zu Weltmarktführern entwickelt haben und am Standort Entwicklungsperspektiven brauchen. Da der Gewerbeflächenbedarf schwer abschätzbar ist, können die Gemeinden mit der Ausweisung eines größeren zusammenhängenden interkommunalen Gewerbeflächenpools eine längerfristige Planungssicherheit bekommen. Der Bedarf orientiert sich an der jeweiligen Nachfrage und ist unabhängig von der Einstufung der Ansiedlungsgemeinde. Bedarfsübertragungen können im Einvernehmen zwischen dem Regionalplan, der höheren Raumordnungsbehörde und den beteiligten Gemeinden erfolgen.

Die geprüften Flächen im Westen von Deißlingen liegen in der Mitte der drei Kommunen und bieten sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit guter Anbindung an die Autobahn als interkommunalen Gewerbebestandort an.

Das Vorkommen mehrerer Feldlerchenreviere und die Inanspruchnahme von guten landwirtschaftlichen Böden stellen zwar ein Konfliktpotenzial dar, das entsprechend ausgeglichen werden muss, doch von der Nutzungsintensivierung auf den bereits von der Autobahn vorbelasteten Flächen in verkehrsgünstiger Lage können sowohl Verkehrswege als auch der dezentrale Flächenverbrauch reduziert werden.

7 Literatur

Institut für Landschaftsplanung und Ökologie der Universität Stuttgart (2014): Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg – Forschungsprojekt Landesweite Modellierung der landschaftsästhetischen Qualität als Vorbewertung für naturschutzfachliche Planungen.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): Kartenviewer. Online zugänglich unter <http://maps.lgrb-bw.de/> (abgerufen am 18.06.2019)

Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd (LEL): Flächenbilanzkarte. Online zugänglich unter: <http://www.lal-bw.de/pb/,Len/Startseite/Unsere+Themen/Die+Flaechenbilanzkarte> (abgerufen am 18.06.2019)

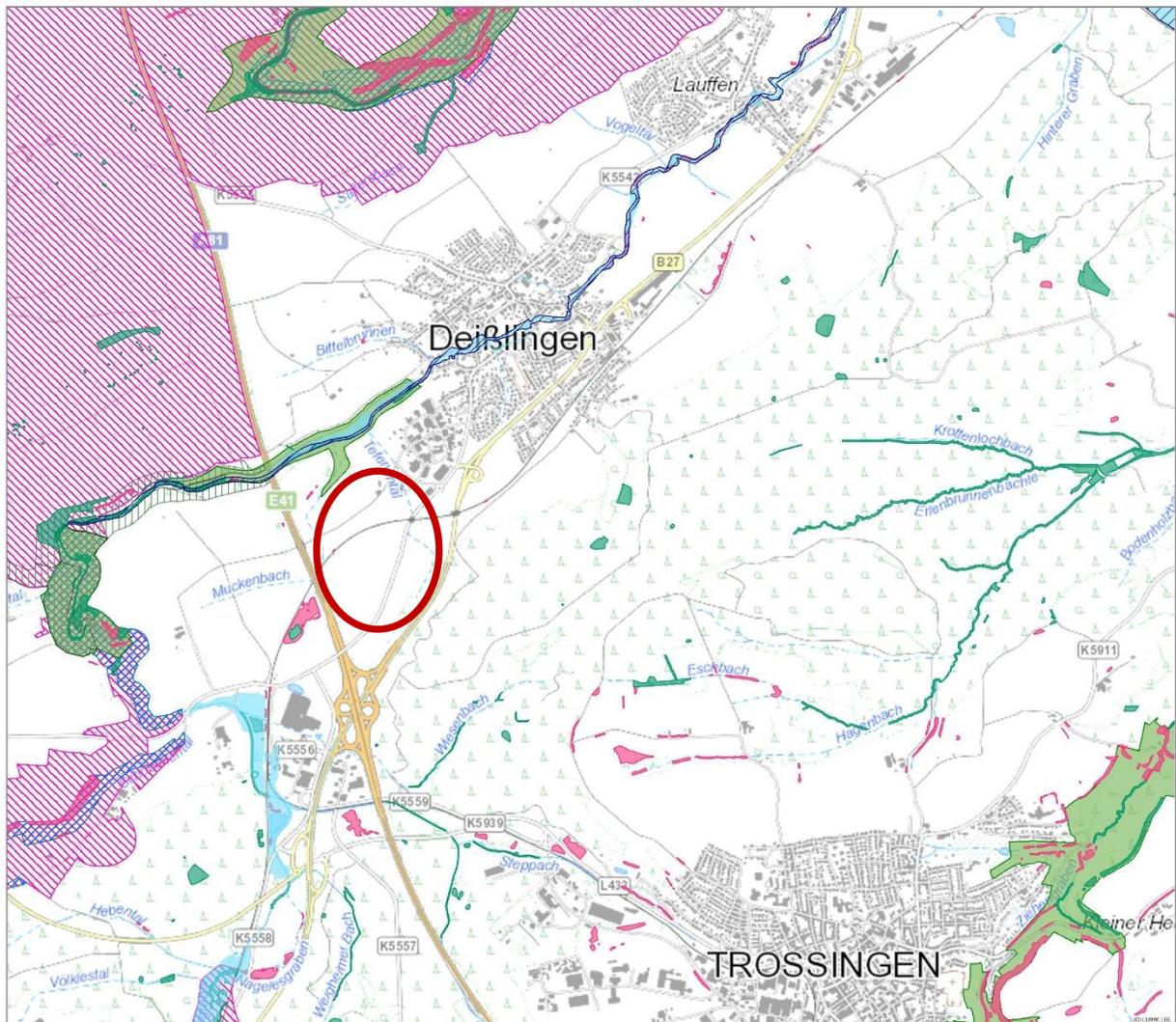
Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW): Kartenviewer. Online zugänglich unter: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> (abgerufen 18.06.2019)

Regionalverband Hochrhein-Bodensee: Regionalen Klimaanalyse Region Hochrhein-Bodensee (2016)

Plus:
Großer Druck / Nachfrage von örtlichen Betrieben

8 Anhang

Schutzgebietskulisse



Überschwemmungsgebiet

ÜSG festgesetzt durch Rechtsverordnung nach WG a.F.

 festgesetzt durch Rechtsverordnung nach WG a.F.

ÜSG veröffentlicht durch Auslegung

HWGK HQ100-Überflutungsfläche

 HQ100-Gebiet

Biotop

 Offenlandbiotopkartierung

 Waldbiotopkartierung

Waldschutzgebiet

 Bannwald

 Schonwald

Naturschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



 FFH-Gebiet

 Vogelschutzgebiet



© 2011
*Büro für Information und Planungswesen (BIP) der LUBW
*Karte: Dezember 2010, Version 10.00.00

