



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

**Gemeindeverwaltungsverband
Jestetten**

Flächennutzungsplan

>> 8. Punktuelle Änderung<<

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemeines
2.	Verfahrensdaten und Rechtsgrundlagen
2.1	Verfahrensverlauf
2.2	Rechtsgrundlagen
3.	Geltungsbereich
4.	Übergeordnete Planungen
4.1	Landesentwicklungsplan
4.1.1	Raumordnerische Festlegungen
4.2	Regionalplan Hochrhein – Bodensee 2000
4.2.1	Allgemeines
4.2.2	Festsetzungen und Aussagen des Regionalplans
5.	Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen
5.1	Bedarf an Wohnbauflächen
5.1.1	Bedarfsermittlung des Wohnraums nach dem Hinweis- papier des Landes Baden - Württemberg
5.1.2	Wohnraummehrbedarf aufgrund raumordnerischer Festsetzungen
5.1.3	Bedarf an Wohnraum in der vorliegenden 8. Punktu- ellen Änderung
5.2	Bedarf an Gewerbeflächen
5.2.1	Bedarfsermittlung der Gewerbeflächen nach GIFPRO- Methode
5.2.2	Gewerbeflächenmehrbedarf aufgrund raumordnerischer Festsetzungen
5.2.3	Bedarf an Gewerbeflächen in der vorliegenden 8. Punk- tuellen Änderung
5.3	Bedarf an Sonderbauflächen
6.	Baulücken innerhalb des GVV und Gesamtflächen- bedarf
6.1	Rechnerischer Ansatz von Baulücken
6.2	Rechnerischer Ansatz des Gesamtflächenbedarfs
7.	Ausweisungen für Wohnbauflächen
8.	Ausweisungen für Gewerbebauflächen
9.	Ausweisungen von Flächen für Freiflächen – Photo- voltaik

- 9.1 Grundsätzliches
- 9.2 Ausweisung von Flächen für Freiflächen - Photovoltaik

10. Liste der Änderungsbereiche

- 10.1 Jestetten
- 10.1.1 Gewerbegebiet „Schaffhauser Breite“ – Änderungspunkt A.1
- 10.2 Lottstetten
- 10.2.1 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „**Bäumeleäcker**“ - Änderungspunkt B.1
- 10.2.2 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „Ob der Weitgass“ - Änderungspunkt B.2
- 10.3 Dettighofen
- 10.3.1 Wohnbaufläche „Kanzelbaum“ - Änderungspunkt C.1
- 10.3.2 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „Ölwiesen“ - Änderungspunkt C.2

11. Steckbriefe zu den Änderungsbereichen

- 11.1 Änderungsbereiche Gemeinde Jestetten
- 11.1.1 Gewerbegebiet „Schaffhauser Breite“ – Änderungspunkt A.1
- 11.1.2 Reduzierung Gewerbegebiet „Grenzüberschreitender Gewerbepark Jestetten / Neuhausen“ A.2
- 11.2 Änderungsbereiche Gemeinde Lottstetten
- 11.2.1 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „**Bäumeleäcker**“ - Änderungspunkt B.1
- 11.2.2 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „Ob der Weitgass“ - Änderungspunkt B.2
- 11.3 Änderungsbereiche Gemeinde Dettighofen
- 11.3.1 Wohnbaufläche „Kanzelbaum“ - Änderungspunkt C.1
- 11.3.2 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „Ölwiesen“ - Änderungspunkt C.2

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung BW Baden-Württemberg
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GemO	Gemeindeordnung
LEP	Landesentwicklungsplan
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OZ	Oberzentrum
PlanzV	Planzeichenverordnung
RP	Regionalplan
TBS-GIFPRO	trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose
VBG	Vorbehaltsgebiet
VRG	Vorranggebiet
VVG	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
GVV	Gemeindeverwaltungsverband Jestetten
VVS	Verwaltungsverbandsversammlung Jestetten
B-Plan	Bebauungsplan
TöB	Träger öffentlicher Belange

1. ALLGEMEINES

In § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Grundsätze der Bauleitplanung eindeutig geregelt. Bebauungspläne sind nach § 1 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei stellt der Flächennutzungsplan (FNP) eine vorbereitende Bauleitplanung dar, auf deren Grundlage der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan (B-Plan) entwickelt wird.

Bauleitpläne sind grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. In § 1 (1) – (5) BauGB sind die wesentlichen Aufgaben und Kriterien der Aufstellung von Bauleitplänen beschrieben. Zusammengefasst werden diese Ziele und Aufgaben wie folgt beschrieben:

1. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen.
2. Bauleitpläne sind verträglich mit dem allgemeinen Klimaschutz zu entwickeln, und sollen städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. weiterentwickeln.
3. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und miteinander gerecht abzuwägen.

Der vorbereitende Bauleitplan, der Flächennutzungsplan (FNP) ist speziell in § 5 BauGB geregelt.

Wichtige Regelungen dabei sind:

- a) Im Flächennutzungsplan (FNP) ist, für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.
- b) Der Flächennutzungsplan (FNP) soll spätestens alle 15 Jahre nach seiner erstmaligen Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 (3) Satz 1 erforderlich geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

Der Gemeindeverwaltungsverband Jestetten besteht aus den Gemeinden Jestetten (Ortsteile Jestetten und Altenburg), Lottstetten (Ortsteile Lottstetten, Nack, Balm, Dietenberg und Nackermühle) und Dettighofen (Ortsteile Dettighofen, Balterweil und Berwangen)

Federführendes Gremium ist dabei die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten (GVV Jestetten)

Die Verwaltungsverbandsversammlung hat am **19.10.2022** die 7. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Jestetten beschlossen.

Die Genehmigung der 7. Punktuellen Änderung des FNP wird zeitnah dem Landratsamt Waldshut zur Genehmigung vorgelegt.

Währenddessen haben sich mittlerweile in allen Verbandsgemeinden erweiterte Planüberlegungen hinsichtlich städtebaulicher Ordnung und Weiterentwicklung der einzelnen Verbandsgemeinden ergeben.

Im Rahmen der 8. Punktuellen Änderung sollen gewerbliche Entwicklungsflächen ausgewiesen und Sondergebietsflächen für Freiflächen-Photovoltaik geschaffen werden.

2. VERFAHRENSDATEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB	16.05.2023
Örtsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Jestetten	20.07.2023
Lottstetten	21.07.2023
Dettighofen	22.07.2023
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Absatz 1 BauGB	16.05.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	20.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB	24.07.2023 bis 08.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB nach § 4 Absatz 1 BauGB	24.07.2023 bis 08.09.2023
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Absatz 2 BauGB	15.11.2023

Örtsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Jestetten	20.12.2023
Lottstetten	21.12.2023
Dettighofen	22.12.2023
Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB	02.01.2024 bis 09.02.2024
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger TöB nach § 4 Absatz 2 BauGB	02.01.2024 bis 09.02.2024
Beschluss des Flächennutzungsplans	---:--
Genehmigung des Flächennutzungsplans durch das Landratsamt Waldshut mit Genehmigungsbescheid vom	---:--
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	---:--

2.2 Rechtsgrundlagen

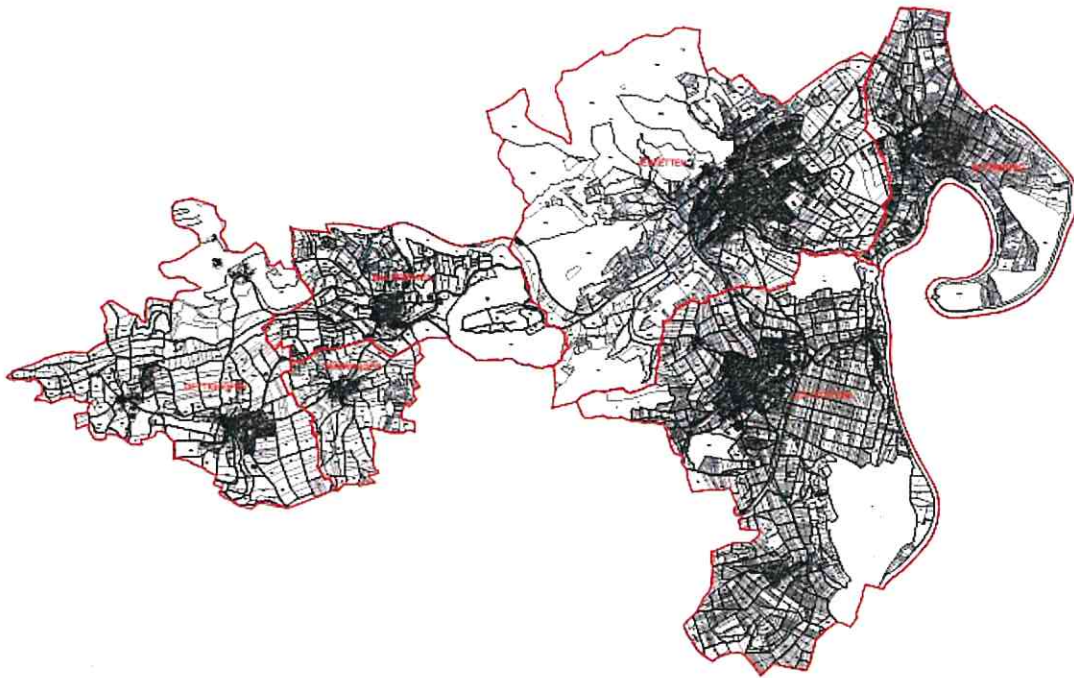
Für die Aufstellung des Flächennutzungsplans sind folgende Rechtsgrundlagen maßgebend:

- Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1999 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.10.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

3. Geltungsbereich

Der Gemeindeverwaltungsverband Jestetten liegt im Landkreis Waldshut, innerhalb des Regierungspräsidium Freiburg. Gleichmaßen gehört der Gemeindeverwaltungsverband Jestetten dem Regionalverband Hochrhein – Bodensee an. Der GVV

umfasst die Gemarkungen der 3 Mitgliedsgemeinden Jestetten, Lottstetten und Dettinghofen.



Der Gemeindeverwaltungsverband umfasst insgesamt eine Fläche von 4.840 ha (Stand 01/2023, Quelle: Statistisches Landesamt Baden – Württemberg)

Jestetten

Die Gemeinde Jestetten ist mit ca. 5.400 Einwohnern die größte Mitgliedsgemeinde im GVV. Neben dem Kernort Jestetten gehört auch der Ortsteil Altenburg zur Gemeinde. Die Gemeinde Jestetten mit ihren Ortsteilen Jestetten und Altenburg liegt auf einer Stufe des zum Rhein abfallenden Südrandens. Diese geschützte Terrasse an der großen Rheinschleife um das Kloster Rheinau unterhalb des Rheinfalls war schon früh Siedlungsplatz.

Die Gemeinde liegt sehr verkehrsgünstig, direkt an der Bundesstraße 27. Jestetten ist stark durch die Umgrenzung durch Schweizer Staatsgebiet gekennzeichnet und liegt hier nur unweit der Stadt Schaffhausen im schweizerischen Kanton Schaffhausen. Die Anbindung an diese Stadt ist hervorragend. Auch die Erreichbarkeit der Großen Kreisstadt Waldshut – Tiengen ist hinreichend gut.

Jestetten ist im Regionalplan 2000 als Unterzentrum ausgewiesen. Damit wurde gleichermaßen die umfassende Versorgungsfunktion für das große Schweizer Umland in Grenznähe berücksichtigt. Ein großes Angebot an leistungsfähigen Fachgeschäften ebenso wie Einzelhandelsmärkten dient diesem Zweck. Der gesamte Dienstleistungsbereich hat eine bedeutende Funktion. Mittlere und kleinere produzierende Betriebe sowie Handwerksbetriebe runden die breite Palette von Handel, Handwerk und Gewerbe ab.

Die Einwohnerzahl von Jestetten setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeindeteil	Einwohnerzahl	Verteilung in %
Jestetten - Kernort	4.293	79,4
Altenburg	1.115	20,6
Gemeinde Jestetten	5.408	100,0

Einwohnerverteilung in Jestetten (Quelle: Homepage Gemeinde Jestetten, März 2023)

Lottstetten

Die Gemeinde Lottstetten ist mit ca. 2.500 Einwohnern die zweitgrößte Mitglieds-gemeinde im GVV. Neben dem Kernort Lottstetten gehört auch die Ortsteile Nack, Balm, Dietenberg und Nackermühle zur Gemeinde. Die Gemeinde Lottstetten liegt ähnlich wie Jestetten im Einzugsgebiet der großen Rheinschleife und bietet zahlrei-che Ausflugsmöglichkeiten.

Die Gemeinde liegt gleichermaßen sehr verkehrsgünstig direkt an der Bundes-straße 27. Auch Lottstetten ist stark durch die Umgrenzung durch Schweizer Staats-gebiet gekennzeichnet und liegt hier nur unweit der Stadt Schaffhausen im schwei-zerischen Kanton Schaffhausen. Die Anbindung an diese Stadt ist gut. Auch die Erreichbarkeit der Großen Kreisstadt Waldshut – Tiengen ist hinreichend gut.

Lottstetten ist im Regionalplan 2000 als sonstige Gemeinde, ohne weitere Auswei-sung, ausgewiesen. In Lottstetten sind etliche Flächen für den Kiesabbau vorhan-den und auch derzeit in Bearbeitung. Lottstetten zeichnet sich durch seine Wohn-qualität und seine Familienfreundlichkeit aus.

Die Einwohnerzahl von Lottstetten setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeindeteil	Einwohnerzahl	Verteilung in %
Lottstetten - Kernort	2.172	85,8
Nack	205	8,0
Balm	99	3,9
Dietenberg	29	1,1
Nackermühle	25	1,0
Gemeinde Lottstetten	2.531	100,0

Einwohnerverteilung in Lottstetten (Quelle: Homepage Gemeinde Lottstetten, März 2023)

Dettighofen

Die Gemeinde Dettighofen ist mit ca. 1.200 Einwohnern die kleinste Mitglieds-gemeinde im GVV. Neben dem Kernort Dettighofen gehört auch die Ortsteile Berwan-gen und Baltersweil zur Gemeinde. Die Gemeinde Dettighofen liegt zu 75 % seiner Gemarkungsgrenze angrenzend an schweizerisches Staatsgebiet .

Die Gemeinde liegt recht verkehrsgünstig zwischen den beiden Bundesstraße 27 und 34. Die Erreichbarkeit der Großen Kreisstadt Waldshut – Tiengen (über die B 34) als auch die Nähe zur Stadt Schaffhausen in der Schweiz (über die B 27) ist gegeben.

Dettighofen ist im Regionalplan 2000 als sonstige Gemeinde, ohne weitere Auswei-sung, ausgewiesen. Dettighofen zeichnet sich vor allem als hervorragende Wohn-gemeinde aus. Auch wirtschaftlich ist das Spektrum an Gewerbetreibenden breit gefächert. Vor allem kleinere Handwerksbetriebe sowie Gastronomie und Touris-mus sind in Dettighofen ansässig.

Die Einwohnerzahl von Dettighofen setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeindeteil	Einwohnerzahl	Verteilung in %
Dettighofen - Kernort	690	59,6
Baltersweil	322	27,8
Berwangen	145	12,6
Gemeinde Dettighofen	1.157	100,0

Einwohnerverteilung in Dettighofen (Quelle: Homepage Gemeinde Dettighofen, März 2023)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Im Landesentwicklungsplan 2002 sind für ganz Baden-Württemberg die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt. Folgende Festsetzung sind darin enthal-ten:

- Raumkategorien (Verdichtungsräume, Randzonen der Verdichtungsräume, ländliche Räume mit Verdichtungs-bereichen)
- Oberzentren und Mittelzentren sowie die Mittelbereiche
- Landesentwicklungsachsen

- Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für bestimmte Teilräume

4.1.1 Raumordnerische Festlegungen

Für den Gemeindeverwaltungsverband Jestetten sind im Landesentwicklungsplan 2002 folgende Ziele und Grundsätze dargestellt:

A. Besondere regionale Entwicklungsaufgaben

Besondere regionale Entwicklungsaufgaben des Raums Hochrhein um die Oberzentren Waldshut und Singen sind die dauerhafte Bewahrung der europäisch bedeutsamen Kultur- und Naturlandschaft, – die Weiterentwicklung der Standortqualität insbesondere für innovative, zukunftssichere und umweltverträgliche Forschungs- und Dienstleistungsbetriebe und forschungsintensive Industrie unter Einbindung der Hochschul- und Forschungseinrichtungen. Gleichermassen wird die Weiterentwicklung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit aufgeführt.

Der Aufbau und die Unterstützung der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den Kommunen ist bei der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wird hervorgehoben.

B. Verdichtungsbereiche im ländlichen Raum

Zum Verdichtungsbereich gehören in der Region Hochrhein - Bodensee vom Landkreis Waldshut die Gemeinden Albbruck, Bernau im Schwarzwald, Bonndorf im Schwarzwald, Dachsberg (Südschwarzwald), Dettighofen, Dogern, Eggingen, Görwihl, Grafenhausen, Häusern, Herrischried, Höchenschwand, Hohentengen am Hochrhein, Ibach, Jestetten, Klettgau, Küssaberg, Lauchringen, Lottstetten, Rickenbach, St. Blasien, Stühlingen, Todtmoos, Ühlingen-Birkendorf, Waldshut-Tiengen, Weilheim, Wutach, Wutöschingen.

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

C. Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

Als Mittelzentren werden in der Region Hochrhein - Bodensee die Städte Bad Säckingen, Radolfzell am Bodensee, Rheinfeldern (Baden), Schopfheim, Singen (Hohentwiel), Stockach, Waldshut-Tiengen ausgewiesen.

Zentrale Orte sind als Standorte zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. In Mittelzentren soll ein vielfältiges Angebot an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen entwickelt werden, damit diese den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.

D. Landesentwicklungsachsen

Der Gemeindeverwaltungsverband Jestetten liegt im Einzugsbereich von 3 Landesentwicklungsachsen:

- Konstanz (- Zürich)
- Lörrach/Weil am Rhein - Rheinfeldern (Baden) - Bad Säckingen – Waldshut-Tiengen (- Schaffhausen)
- Singen (Hohentwiel) (- Schaffhausen - Zürich)

In den Landesentwicklungsachsen sollen die für den großräumigen Leistungsaustausch notwendigen Infrastrukturen gebündelt und so ausgebaut werden, dass zwischen den Verdichtungsräumen sowie den Oberzentren unter Einbeziehung von Mittelzentren leistungsfähige Verbindungen gewährleistet sind, der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume gesichert sind und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht wird. Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Landesentwicklungsachsen konzentriert werden.

4.2 Regionalplan Hochrhein – Bodensee 2000

4.2.1 Allgemeines

Der Gemeindeverwaltungsverband Jestetten gehört zum Regionalverband Hochrhein - Bodensee. Im Regionalplan Hochrhein - Bodensee 2000 werden die raumordnerischen Grundsätze nochmals detaillierter und auf die Region bezogen definiert. Seine Aussagen sind somit auch für die Flächennutzungsplanung der Kommunen von großer Bedeutung.

4.2.2 Festsetzungen und Aussagen des Regionalplans

A. Zentralörtliche Funktionen

Jestetten ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Die ausgewiesenen Unterzentren sind so auszubauen, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden örtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können. Sie sollen durch größere Vielfalt und qualifiziertere Ausstattung in der Grundversorgung in Teilbereichen Ergänzungsfunktionen der mittelzentralen Versorgung übernehmen.

Zum Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Unterzentrums Jestetten gehören unter anderem die Gemeinden Dettighofen und Lottstetten.

B. Regionale Entwicklungsachsen

Jestetten ist Bestandteil der regionalen Achse zum Ausbau und der Förderung von Verkehrs- und Versorgungssträngen (Zürich)-(Bülach) - Jestetten - (Schaffhausen) - Gottmadingen – Singen.

Nach Regionalplan bilden die Bündelung der Verkehrs- und Versorgungsstränge und eine flächensparende Siedlungsentwicklung eine wichtige Grundlage, um die Freiraumstruktur (PK 3) zu erhalten und zu entwickeln. Wichtige achsenbegleitende und -gliedernde Freiraumelemente stellen dabei die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sowie schutzbedürftige Bereiche und Schutzgebiete dar.

C. Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit

Im Regionalplan wird die Gemeinde Jestetten als Gemeinde an der regionalen Entwicklungsachse ausgewiesen, somit auch als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Das bedeutet unter anderem, dass die Siedlungstätigkeit (Wohnungsbau und Gewerbe) vorrangig auf diese Siedlungsbereiche konzentriert werden soll. In diesen Siedlungsbereichen sollen Wohnbau- und Gewerbeflächen auch für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden.

D. Gemeinden mit Eigenentwicklung

Dettighofen und Lottstetten sind im Regionalplan als Gemeinden für Eigenentwicklung ausgewiesen. Im Rahmen der Eigenentwicklung können in jeder Gemeinde Bauflächen in einer Größenordnung ausgewiesen werden, die durch den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft bestimmt wird.

5. Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen

5.1 Bedarf an Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet 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).

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, müssen die zu erwartenden Bedürfnisse und Bedarfe der Kommunen erfasst und berechnet werden. Dazu ist es notwendig, dass der Bedarf an Wohnbauflächen, wie nachfolgend beschrieben, ermittelt wird:

5.1.1 Bedarfsermittlung des Wohnraums nach dem Hinweispapier des Landes Baden - Württemberg

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung erfolgt auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 (Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB). Dabei sind folgende Vorgaben des Baugesetzbuches besonders zu beachten:

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

- § 1 Abs. 5 BauGB: Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sowie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben.

Weitere Parameter, die für eine bedarfsgerechte Berechnung des Bedarfs an Wohnbauflächen erforderlich sind, sind:

- Einwohnerzahl
- Belegungsdichte (Einwohnerzahl/Wohneinheiten)
- Raumkategorie
- Lage an Entwicklungsachsen nach LEP / RP
- Regionalplanerische Festlegungen (zentralörtliche Funktion, Schwerpunkt für Wohnungsbau, Schwerpunkt Gemeinde, auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde)
- Prognose der Einwohnerentwicklung nach den Zahlen des statistischen Landesamts BW

5.1.2 Wohnraummehrbedarf aufgrund raumordnerischer Festlegungen

Zunächst ist hinsichtlich des Mehrbedarfs an Wohnbauflächen durch raumordnerische Belange festzuhalten, dass hier nur eine Betrachtung des Hauptorts Jestetten in Frage kommt. Dies begründet sich aus den nachfolgenden Punkten. Für Lottstetten und Dettighofen sind hier keine weiteren Mehrbedarfe aufgrund raumordnerischer Belange begründbar. Für die Mitgliedsgemeinde Jestetten kann ein Mehrbedarf an Wohnbauflächen errechnet werden, der insbesondere aus den landes- und regionalplanerischen Festlegungen als aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Singen und Schaffhausen resultiert. Gründe für den Mehrbedarf sind vor allem:

- Jestetten als Unterzentrum hat die Funktion, Wohnraum für den überörtlichen Bedarf auszuweisen
- Jestetten liegt an einer regionalen Entwicklungsachse (Zürich - Bülach) - Jestetten - (Schaffhausen) - Gottmadingen – Singen, d. h. die Siedlungsentwicklung ist entlang dieser Entwicklungsachse zu konzentrieren
- Jestetten hat bereits eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die Mittelzentren durch den ÖPNV und Pkw (B 27), wodurch Jestetten als Wohnort attraktiv ist.

- Die sehr gute Wirtschaftslage im Landkreis Waldshut und Jestetten wird langfristig Arbeitsplätze schaffen, d.h. damit einhergehend ist die Sicherung von ausreichend Wohnraum erforderlich.
- Die Lage an der Grenze zur Schweiz und damit die internationalen Verflechtungen sind ein weiterer Motor für Wirtschaft und Wohnbauentwicklung.

5.1.3 Bedarf an Wohnbauflächen in der vorliegenden 8. punktuellen Änderung

Der GVV Jestetten strebt in den kommenden Jahren die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans an. Hier werden dann die Bedarfe an Wohnbauflächen für das Zieljahr nach den vorgenannten Parametern berechnet und dargestellt. Für die nun beschlossene 8. Punktuelle Änderung des FNP werden keine wesentlichen zusätzlichen Wohnbauflächen in den Mitgliedsgemeinden ausgewiesen. Insofern sind die Nachweise nach „Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB“ für dieses Verfahren nicht notwendig. Einzig eine kleine Abrundungsfläche im Gebiet Dettighofen (ca. 0,3 ha) soll hier ergänzt werden. Diese ist nach ihrer bisherigen Abgrenzung in der Form nicht sinnvoll zu entwickeln. Gleichmaßen muss berücksichtigt werden, dass hier auch ein städtebaulich sinnvoller Anschluss an den Bestand erfolgen kann.

5.2 Bedarf an Gewerbeflächen

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Verwaltungsverbandsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bzw. des GVV in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Dafür ist es notwendig, die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinden bestmöglich zu erfassen und zu prognostizieren. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Gewerbeflächenbedarfsberechnung, deren Methodik und Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden.

5.2.1 Bedarfsermittlung der Gewerbeflächen nach GIFPRO - Methode

Generell basiert die Ermittlung des zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs basiert auf dem Berechnungsmodell TBS-GIFPRO (trendbasierte, standort-spezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose) des DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik). Folgende 3 grundlegende Annahmen fließen elementar in die Bedarfsermittlung nach TBG-GIFPRO ein:

a) Abhängigkeit des Bedarfes von der Zahl der Beschäftigten

In diesem Ansatz wird die Zahl der Beschäftigten der vergangenen Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in die Zukunft (Zieljahr) hochgerechnet. Wichtig dabei ist, dass atypische Ereignisse nicht berücksichtigt werden.

b) Brachen außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten

Die Erfahrungen aus der Praxis lassen den Ansatz zu, dass nicht jede Branche ausschließlich in Gewerbe- oder Industriegebieten angesiedelt sind. Dies ist in den Berechnungen entsprechend zu würdigen. Deshalb wird bei den Berechnungen zusätzlich ein Faktor verwendet. So befinden sich erfahrungsgemäß nur rund 30 % der Betriebe aus der Dienstleistungsbranche in Gewerbegebieten.

c) Unterschiedliche Bedarfsfläche je Mitarbeiter in den einzelnen Branchen

In diesem Berechnungsansatz wird berücksichtigt, dass der Bedarf an Flächen je Mitarbeiter in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich ist. Hierzu wird eine sogenannte branchenspezifische Flächenkennziffer (in m² je Mitarbeiter) in die Berechnung eingefügt.

5.2.2 Gewerbeflächenmehrbedarf aufgrund raumordnerischer Festlegungen

Zunächst ist hinsichtlich des Mehrbedarfs an Gewerbeflächen durch raumordnerische Belange festzuhalten, dass hier nur eine Betrachtung des Hauptorts Jestetten in Frage kommt. Dies begründet sich aus den nachfolgenden Punkten. Für Lottstetten und Dettighofen sind hier keine weiteren Mehrbedarfe aufgrund raumordnerischer Belange begründbar. Für die Mitgliedsgemeinde Jestetten kann ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen angenommen werden, der insbesondere aus den landes- und regionalplanerischen Festlegungen und aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Singen und Schaffhausen resultiert. Gründe für den Mehrbedarf sind vor allem:

- Jestetten als Unterzentrum hat die Funktion, Gewerbeflächen für den überörtlichen Bedarf auszuweisen
- Jestetten liegt an einer regionalen Entwicklungsachse (Zürich - Bülach) - Jestetten - (Schaffhausen) - Gottmadingen – Singen, d. h. die Siedlungsentwicklung ist entlang dieser Entwicklungsachse zu konzentrieren
- Jestetten hat bereits eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die Mittelzentren durch den ÖPNV und Pkw (B 27), wodurch Jestetten als Gewerbestandort attraktiv ist.
- Die sehr gute Wirtschaftslage im Landkreis Waldshut und Jestetten wird langfristig Arbeitsplätze schaffen.
- Die Lage an der Grenze zur Schweiz und damit die internationalen Verflechtungen sind ein weiterer Motor für Wirtschaft und Gewerbe.

5.2.3 Bedarf an Gewerbebauflächen in der vorliegenden 8. punktuellen Änderung

Der GVV Jestetten strebt in den kommenden Jahren die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans an. Hier werden dann die Bedarfe an Gewerbebauflächen für das Zieljahr nach den vorgenannten Parametern berechnet und dargestellt. Dafür werden dann die Ansätze nach den Ziffern 5.2.1 und 5.2.2. angewandt.

Ziel des vorliegenden Verfahrens ist im gewerblichen Bereich die kurzfristige Abdeckung des Gewerbeflächenbedarfs in Jestetten. Die Gemeinde hat hier eine konkrete Anfrage eines größeren Betriebs, welcher sich in Jestetten neu ansiedeln möchte und in den kommenden Jahren seine Ansiedlung vollziehen muss. Dieser konkrete Bedarf kann nicht in der generellen Fortschreibung des FNP behandelt werden, da hier die Zeiträume des Verfahrens zu lange wären.

Zu raumordnerische Zulässigkeit des Betriebs in Jestetten ergibt sich aus den in Ziffer 5.2.2 dargestellten raumordnerischen Mehrbedarfen für die Gemeinde Jestetten.

Im Rahmen der 8. Punktuellen Fortschreibung des FNP wird ein möglicher Standort für die Ausweisung an Gewerbeflächen für den besagten Betrieb aufgeführt. Um den Anforderungen des Flächensparens nachzukommen, werden die neu auszuweisenden Flächen von der im FNP enthaltenen Fläche „Grenzüberschreitender Gewerbepark Jestetten / Neuhausen“ abgezogen. Diese wird in diesem Verfahren entsprechend reduziert (Änderungspunkt A2).

5.3 Bedarf an Sonderbauflächen – erneuerbare Energien

Seit Jahren befindet sich die Bundesrepublik Deutschland im Wandel der Erzeugung von Energie. Die sogenannte Energiewende wurde seit langer Zeit beschlossen und muss nun verstärkt umgesetzt werden, zumal durch die Abschaltung der verbliebenen 3 Kernkraftwerke ein weiterer Anteil der benötigten Energie kurz- bis mittelfristig durch erneuerbare Energien ersetzt werden muss.

Insofern wurde mittlerweile von der Landesregierung im „Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz“ die Vorgabe gemacht, dass ein wesentlicher Teil der Energie aus Photovoltaik und Windenergie erzeugt werden muss.

Anlagen für Windkraftanlagen (WEA) wurden hier nach Änderung des Landesplanungsgesetzes als im Außenbereich nach § 35 Absatz 1 BauGB privilegiert festgelegt. Damit sind die konkreten Standorte nicht im Rahmen eines Flächennutzungsplans zu behandeln und vorzugeben.

Für den wichtigen Bereich der Freiflächen-Photovoltaik ist eine solche Privilegierung nicht vorhanden. Insofern sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen nur dann realisierbar, wenn bereits im Flächennutzungsplan entsprechende Flächen als Sondergebietsflächen ausgewiesen wurden.

Die Zulässigkeit der Anlagen im Außenbereich wird zu wesentlichen Teilen im Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 (EEG) definiert. Folgende Parameter sind hier einzuhalten:

- Seitenstreifen längs von Autobahnen und Schienenwegen auf einer Breite von 500 Metern
- Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, militärischer und wohnungsbaulicher Nutzung oder ehemalige Verkehrswege

- Unbebaute Gewerbe- und Industriegebiete oder versiegelte Flächen
- Landwirtschaftliche Flächen in benachteiligten Gebieten (abhängig Bundesland)
- Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Bauliche Anlagen

Aufgrund einer Länderöffnungsklausel der EEG-Novelle 2017 wurde am 07.03.2017 die Freiflächenverordnung (FFÖVO) erlassen. Diese Verordnung regelt für benachteiligte Gebiete die Errichtung von Solarparks auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Laut der Kartensammlung der LUBW liegt das Plangebiet innerhalb der als „geeignet“ bezeichneten Gebiete für benachteiligte Gebiete. Insofern steht die Planung nicht im Gegensatz zur FFÖVO.

Im Jahre 2023 trat das EEG 2023 in Kraft. Hier wurden insbesondere auch für PV-Anlagen Vereinfachungen in der Umsetzung vorgenommen.

Die Flächenkulisse für förderfähige Freiflächenanlagen, in den Ausschreibungen und im Rahmen der gesetzlichen Vergütung, wurde erweitert. So wird der sogenannte Seitenrandstreifen entlang von Autobahnen oder Schienenwegen ab Inkrafttreten des EEG 2023 am 1. Januar 2023 von 200 Meter auf 500 Meter ausgeweitet und der erst mit dem EEG 2021 eingeführte freizuhaltende 15-Meter-Korridor wird wieder abgeschafft. Weiterhin wurde über eine Erweiterung der Definition des Begriffs der benachteiligten Gebiete um die aktuellste EU-Verordnung den Bundesländern die Ausweisung zusätzlicher Acker- und Grünlandflächen für die Ausschreibungen in ihrem Landesgebiet ermöglicht.

Besondere Solaranlagen sind Agri-, Parkplatz- und Moor-PV-Anlagen. Die im Einzelnen von diesen besonderen Solaranlagen zu erfüllenden Voraussetzungen sollen noch im Rahmen einer Festlegung der BNetzA bestimmt werden, wobei bis dahin die bereits im Rahmen der Innovationsausschreibungen am 1. Oktober 2021 veröffentlichte Festlegung der BNetzA hierzu weitergelten soll. Um Agri-PV handelt es sich demnach im Wesentlichen bei Solaranlagen auf Ackerflächen bei gleichzeitigem Nutzpflanzenanbau, auf sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen bei gleichzeitigem Anbau von Dauerkulturen oder mehrjährigen Kulturen oder auf Grünland bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung als Dauergrünland. Parkplatz-PV bedeutet die Errichtung von Solaranlagen auf Parkplätzen. Bei Moor-PV handelt es sich um Solaranlagen auf zu-vor entwässerten und landwirtschaftlich genutzten Moorböden, wenn die Fläche mit der Errichtung der Solaranlagen dauerhaft wiedervernässt wird.

Auch die Belange des EEG 2023 stehen der Entwicklung der PV-Anlage nicht im Wege.

Um die Energiewende aktiv zu unterstützen und gleichermaßen den Weg zur Klimaneutralität zu schaffen, hat sich die Verbandsversammlung im Rahmen der 8.

punktuellen Änderung des FNP auch mit dieser Thematik befasst und entsprechende Vorbereitungen zur Ausweisung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen betrachtet.

6. Baulücken innerhalb der GVV und Gesamtflächenbedarf

6.1 Rechnerischer Ansatz von Baulücken

Der GVV Jestetten strebt in den kommenden Jahren die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans an. Hier werden dann die Bedarfe an Gewerbebauflächen für das Zieljahr nach den vorgenannten Parametern berechnet und dargestellt. Dafür werden dann die Ansätze nach den Ziffern 5.2.1 und 5.2.2. angewandt. Die jetzt anstehende Punktuelle Änderung des FNP betrifft nur Sonderbauflächen und Gewerbeflächen für eine Neuansiedlung. Insofern sind hier Baulücken nicht anzusetzen.

6.2 Rechnerischer Ansatz des Gesamtflächenbedarfs

Die Methodik zur Berechnung des absoluten Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen wurden in den Ziffern 5.1 und 5.2. dargestellt. Um den tatsächlichen Bedarf darstellen zu können, sind folgende Flächen noch von diesen absoluten Flächen abzuziehen:

- Bisher im FNP enthaltene, aber noch nicht entwickelte Bauflächen
- In BBP ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Flächen

Die jetzt anstehende Punktuelle Änderung des FNP betrifft nur Sonderbauflächen und Gewerbeflächen für eine Neuansiedlung. Insofern sind hier Baulücken nicht anzusetzen.

7. Ausweisungen für Wohnbauflächen

Die vorliegende Punktuelle Änderung des FNP soll die für die 3 Verbandsgemeinden gewährleisten, dass kurzfristig anstehende oder bereits in Planung befindliche Vorhaben umgesetzt werden können. Die weitere Wohnbauentwicklung für diese beiden Orte wird auf eine in den kommenden Jahren anstehende generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans verschoben. Die Nachweise dann zu gegebener Zeit in jenem Verfahren geführt.

Im Bereich Dettighofen soll im Bereich „Kanzelbaum“ eine kleine Abrundungsfläche des Bestandes in diesem Verfahren mit als Wohnbaufläche aufgenommen werden. Die Fläche umfasst ca. 1,5 ha und kann vollumfänglich als Arrondierungsfläche des Bestandes angesehen werden. Etwa 1,2 ha dieser Fläche sind im FNP – 7. Punktuelle Änderung bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Sie dient zur Überbrückung des kurzfristigen Bedarfs, bis zur Rechtswirksamkeit der generellen Fortschreibung des FNP. Gleichmaßen kann durch den neuen Zuschnitt der Fläche eine entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden. Dies war mit dem ursprünglichen Bereich nicht zu erreichen. Die Erweiterung der Fläche

um ca 0,3 ha ist aus städtebaulichen Gründen und der Fortführung der bisherigen Erschließung im Bestand notwendig. Tauschflächen werden aufgrund der nur geringen Erweiterung nicht angeboten. Das Plangebiet soll recht kurzfristig angegangen werden.

Dettighofen hat nach den Zahlen des Statistischen Landesamts BW eine rechnerische Bevölkerungszunahme von 14 Einwohnern in den kommenden 5 Jahren (2022: 1.170 EW; 2026: 1.184 EW). Gleichermaßen würde durch die Abnahme der Belegdichte (0,3 %/Jahr) ein weiterer Bedarf von ca. 10 Einwohnern dazu kommen. Insgesamt also 24 Einwohner. Wenn man eine Bevölkerungsdichte im ländlichen Raum von 50 EW/ha ansetzt, so kann man hier einen Mehrbedarf von ca. 0,5 ha errechnen. Die Planung sieht hier einen Flächen-Mehrausweisung von ca. 0,3 ha vor. Damit kann man davon ausgehen, dass diese Ausweisung am Hinweispapier der Landesregierung zum Bauflächennachweis (Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB) orientiert ist. Aufgrund der nur sehr kleinflächigen Neuausweisung und den vorgenannten überschlägigen Darstellungen wird auf eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Folgende Wohnbauflächen sollen somit in der Punktuellen Änderung berücksichtigt werden:

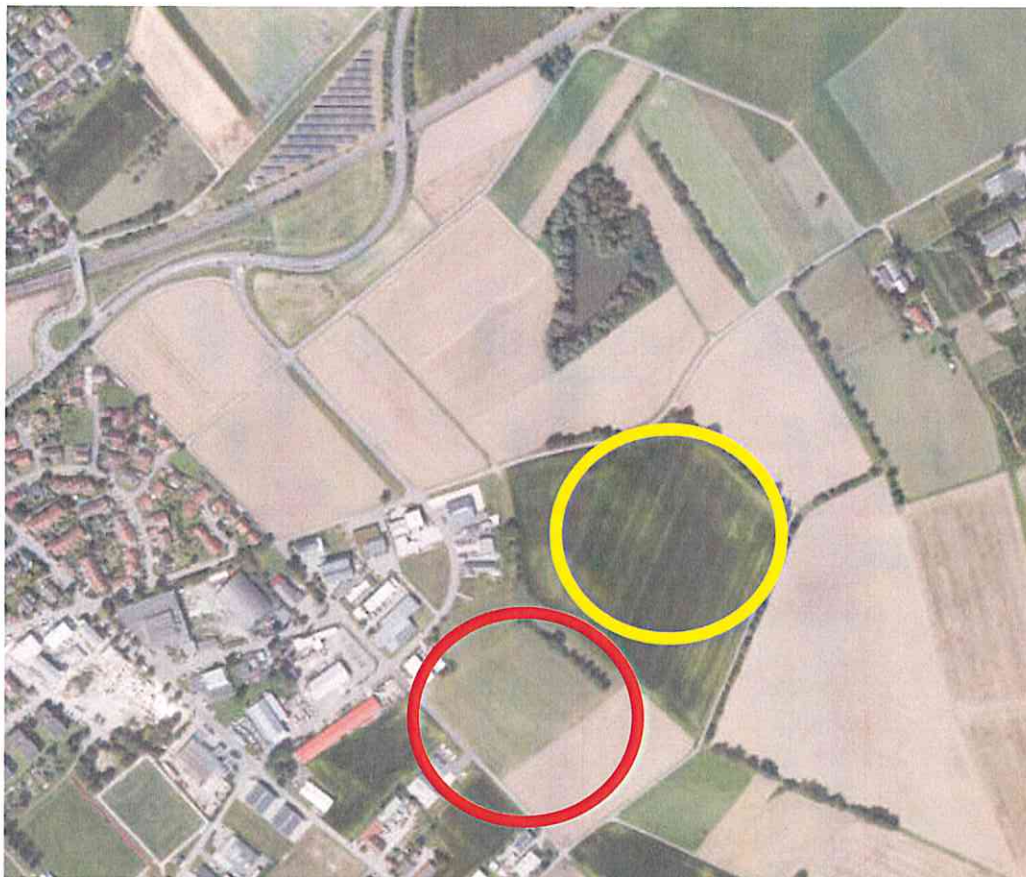
1. Fläche C.1 Kanzelbaum Flächen: ca. 0,3 ha

8. Ausweisungen für Gewerbebauflächen

Im Bereich Gewerbeflächen ist für die beiden Orte Lottstetten und Dettighofen zwar Handlungsbedarf gegeben, dieser ist allerdings nicht als kurzfristig zu sehen. Die weitere Gewerbeentwicklung für diese beiden Orte wird auf eine in den kommenden Jahren anstehende generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans verschoben.

Im Bereich Jestetten ist derzeit eine Anfrage eines Gewerbebetriebs aus der Raumschaft anhängig, der sich in Jestetten neu ansiedeln möchte und hier seinen betrieblichen Schwerpunkt setzen möchte. Dazu ist es notwendig, dass die Gemeinde eine Fläche von ca. 1,0 ha zur Verfügung stellen kann. Aufgrund der Struktur und Lage von Jestetten kommen hier nur wenige Flächen generell in Betracht. In der praktischen Umsetzung des Vorhabens ist im Grunde genommen nur die Fläche „Schaffhauser Breite“ in der Lage eine gewerbliche Ansiedlung in dieser Größenordnung zu bewältigen. Innerörtliche Flächen oder brach liegende Flächen sind in dieser Größe nicht vorhanden. Die Fläche „Schaffhauser Breite“ umfasst ca. 6,2 ha. Sie dient zur Abdeckung eines konkreten Bedarfs durch Neuansiedlung sowie der kurzfristigen Abdeckung des Bedarfs an Gewerbeflächen in Jestetten. Alle weiteren gewerblichen Flächenbedarfe und Ausweisungen sollen in der generellen Fortschreibung des FNP behandelt werden.

Im Rahmen der Verfahrensdurchführung wurde unter anderem vom Landwirtschaftsamt die Prüfung von Alternativflächen zum Bereich A.1 angeregt. Hier ergingen folgende Vorschläge zur Prüfung:



Die Alternative 1 (roter Bereich) liegt südlich des Bereichs A.1 und schließt an das bestehende Gewerbegebiet an. Der Planbereich könnte gleichwertig zu A.1 gut verkehrlich erschlossen werden. Auch die Entwässerung wäre möglich. Städtebaulich würde sich die Alternative 1 zumindest einigermaßen integrieren.

Hinsichtlich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Flächen der Alternative 1 als deutlich hochwertiger einzuschätzen als die Fläche A.1, da hier Wiesenflächen zerstört werden müssten. Gleichermäßen sind im Randbereich hochwertige Biotop nach § 30 BNatschG vorhanden, die auch bei ausbleibender Überplanung ihre Funktion als Biotop verlieren würden (unmittelbare Nähe zum Gewerbegebiet). Ein weiterer wesentlicher Punkt wäre hier auch, dass die komplette Infrastruktur für die Alternative 1 neu aufgebaut werden müsste. Dies ist in aller Regel mit einem Mehrverbrauch an Fläche verbunden. Bei A.1 sind alle wesentlichen Voraussetzungen bereits vorhanden. In der Gesamtbetrachtung der beiden Flächen ist die Fläche A.1 der Alternativfläche deutlich überlegen hinsichtlich der Nutzung als gewerbliche Fläche.

Die Alternative 2 (gelber Bereich) liegt östlich des Bereichs A.1 und schließt an das bestehende Gewerbegebiet an. Der Planbereich könnte gleichwertig zu A.1 gut verkehrlich erschlossen werden. Auch die Entwässerung wäre möglich. Städtebaulich würde sich die Alternative 2 eine weitere spornartige Erweiterung des Siedlungsbereichs darstellen. Somit stehen städtebauliche Belange entgegen.

Hinsichtlich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Flächen der Alternative 2 als deutlich hochwertiger einzuschätzen als die Fläche A.1, da die komplette Fläche von hochwertigen Biotop nach § 30 BNatschG umgeben ist, die auch bei ausbleibender Überplanung ihre Funktion als Biotop verlieren würden (unmittelbare Nähe

zum Gewerbegebiet). Ein weiterer wesentlicher Punkt wäre hier auch, dass die Alternative 2 mutmaßlich der künftigen Ortsumfahrung Jestetten entgegenstehen würde. Bei A.1 sind alle wesentlichen Voraussetzungen bereits vorhanden. In der Gesamtbetrachtung der beiden Flächen ist die Fläche A.1 der Alternativfläche 2 deutlich überlegen hinsichtlich der Nutzung als gewerbliche Fläche.

Insofern kann festgestellt werden, dass die Alternativprüfung ergeben hat, dass die beiden vorgeschlagenen Alternativen nicht in Frage kommen, um eine geordnete und schonende gewerbliche Entwicklung analog zu A.1 zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird die Fläche A.1 auch weiter im Verfahren verfolgt.

Um den Anforderungen des Flächensparens nachzukommen, werden die neu auszuweisenden Flächen von der im FNP enthaltenen Fläche „Grenzüberschreitender Gewerbepark Jestetten / Neuhausen“ abgezogen. Diese wird in diesem Verfahren entsprechend reduziert. Aufgrund der Möglichkeit des Flächentauschs wird auf eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Folgende Gewerbebauflächen sollen somit in der Punktuellen Änderung berücksichtigt werden:

1. Fläche A.1 Schaffhauser Breite
Flächen: ca. 6,2 ha (Neuausweisung)
2. Fläche A.2 Grenzüberschreitender Gewerbepark Jestetten / Neuhausen
Flächen: ca. 6,2 ha (Reduzierung – Ausweisung landwirtschaftliche Fläche)

9. Ausweisungen von Flächen für Freiflächen-Photovoltaik

9.1 Grundsätzliches

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik ist ein wesentlicher Baustein, um die politisch eingeleitete Energiewende umzusetzen. Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht zu den privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zählen, erfordert die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) im Außenbereich grundsätzlich eine Bauleitplanung, d. h. die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan sind deshalb Flächen festzulegen, welche für solche Standorte geeignet sind.

9.2 Ausweisung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaik

In den beiden Mitgliedsgemeinden Lottstetten und Dettighofen sind bereits 3 Flächen durch entsprechende Projektierer auserkoren worden, welche zur Nutzung als Freiflächen-Photovoltaik herangezogen werden sollen. Die Gemeinderäte der beiden Kommunen haben den Flächenausweisungen generell zugestimmt und die Einleitung eines entsprechenden FNP-Verfahrens beschlossen. Dies wurde durch die Verwaltungsverbandsversammlung am 16.05.2023 bestätigt. Der Gemeindeverwaltungsverband Jestetten möchte mit den Vorhaben ihren Beitrag zur Erzeugung von umweltfreundlichem Strom und zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten. Die

Flächen liegen im Außenbereich, inmitten eines landwirtschaftlich geprägten Gebietes. Der gewählte Standort entspricht damit den förderfähigen Vorgaben des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG).

Lottstetten

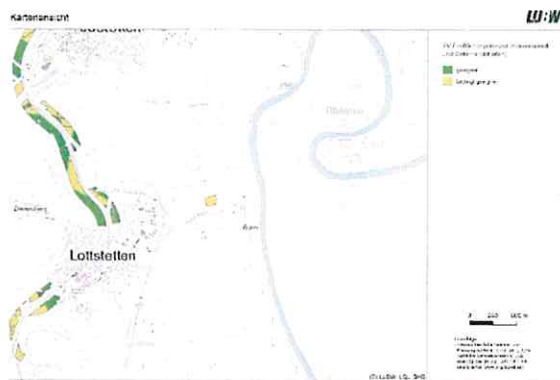


Bild: Auszug aus LUBW-Kartenwerk – PV-Freiflächenpotentiale

Die Fläche „Ob der Weitgass“ ist für den Ort Lottstetten als mögliche Konversionsflächen auch in der LUBW-Kartierung enthalten. Das Gelände ist im Eigentum und somit in der Verfügung der Gemeinde. Der frühere Deponiestandort kann somit einer weiteren Nutzung zugeführt werden. Eine vertiefte Prüfung weiterer Alternativen wird aufgrund der offensichtlichen Vorteile nicht durchgeführt.

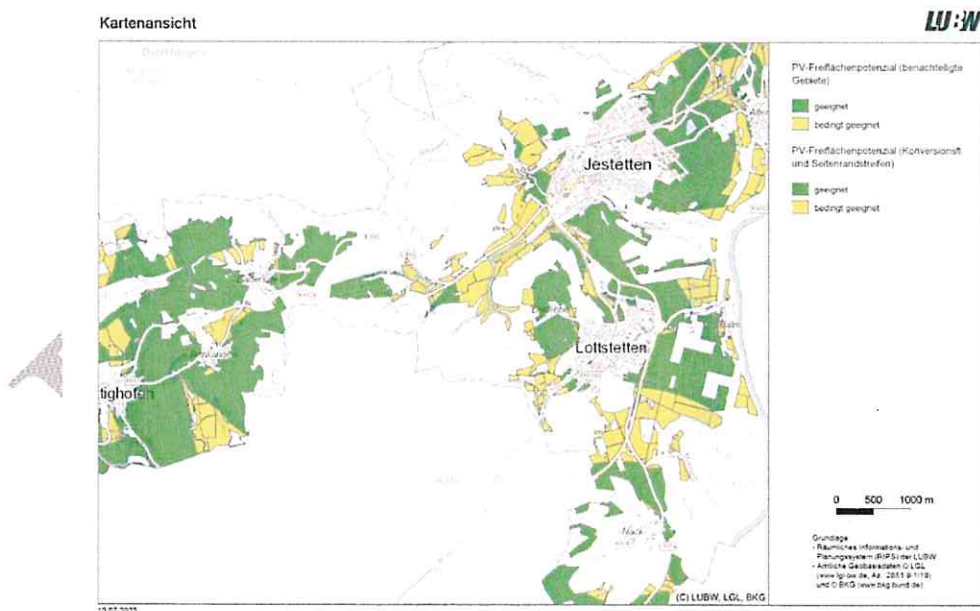


Bild: Auszug aus LUBW-Kartenwerk – benachteiligte Gebiete

Für den Bereich des SO „Bäumleäcker“ wurde bereits ein paralleles Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt. Dieses ist bereits im Stadium der öffentlichen Auslegung. Im dortigen Verfahren wurden alternative Standorte geprüft und das Gebiet

„Bäumleäcker“ als am günstigsten bewertet. In der Karte der LUBW hinsichtlich benachteiligter Flächen ist der Bereich „Bäumleäcker“ gleichermaßen auch enthalten. Vom Landratsamt Waldshut wurde explizit darauf verwiesen, dass der Gewässer- randstreifen vom 10 m im Bebauungsplan-Verfahren einzubeziehen ist. Dies ist in den weiteren Planungen unbedingt zu beachten.

In der frühzeitigen Beteiligungsphase wurde der Bereich „Bäumleäcker“ noch als „Lerchengraben“ geführt. Um hier Missverständnisse zu vermeiden wurde der Na- men dem Bebauungsplan angepasst.

Dettighofen

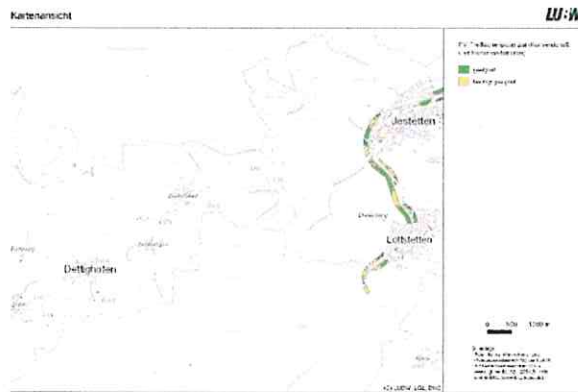


Bild: Auszug aus LUBW-Kartenwerk – PV-Freiflächenpotentiale

In Dettighofen sind praktisch keine Konversionsflächen oder Seitenstreifen vorhanden, die primär als Standort für eine PV-Freiflächenanlage in Frage kommen würden. Insofern hat sich die Flächensuche in Dettighofen auf die „benachteiligten Ge-
 konzentriert.

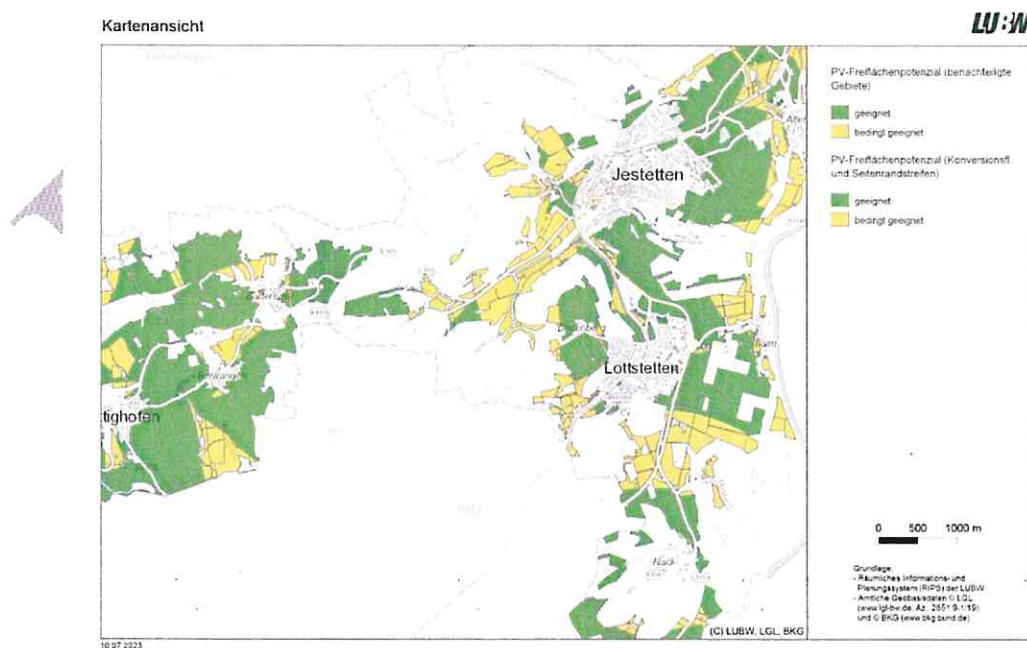


Bild: Auszug aus LUBW-Kartenwerk – benachteiligte Gebiete

Für den Bereich des SO „Ölwiesen“ wurde bereits ein paralleles Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet. Dieses ist in der frühzeitigen Beteiligungsphase. Im dortigen Verfahren wurden alternative Standorte geprüft und das Gebiet „Ölwiesen“ als am günstigsten bewertet. In der Karte der LUBW hinsichtlich benachteiligter Flächen ist der Bereich „Ölwiesen“ gleichermaßen auch enthalten. Von den Fachbehörden des Landratsamts Waldshut wurde darauf hingewiesen, dass mitten durch das Plangebiet ein verdolter Bach verläuft. Dieser ist nach Möglichkeit im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens zu öffnen, und somit eine hochwertige Verbesserung im Gebiet anzustreben.

Folgende Sondergebietsflächen für Freiflächen – Photovoltaik sollen somit in der Punktuellen Änderung berücksichtigt werden:

- | | | |
|---------------|--------------------|---------------------|
| 1. Fläche B.1 | Bäumleäcker | Flächen: ca. 7,7 ha |
| 2. Fläche B.2 | Ob der Weitgass | Flächen: ca. 1,9 ha |
| 3. Fläche C.2 | Ölwiesen | Flächen: ca. 8,8 ha |

10. LISTE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

10.1 Jestetten

- 10.1.1 Gewerbegebiet >>**Schaffhauser Breite** << - **Änderungspunkt A.1**
 - Neuausweisung Gewerbefläche – 6,2 ha
- 10.1.2 Gewerbegebiet >>**Grenzüberschreitender Gewerbepark Jestetten / Neuhausen** << - **Änderungspunkt A.2**
 - Reduzierung Gewerbefläche – 6,2 ha

10.2 Lottstetten

- 10.2.1 Sonderbaufläche Freiflächen - Photovoltaik >>**Bäumleäcker**<< - **Änderungspunkt B.1**
 - Neuausweisung Sonderbaufläche – 7,7 ha
- 10.2.2 Sonderbaufläche Freiflächen - Photovoltaik >>**Ob der Weitgass** << - **Änderungspunkt B.2**
 - Neuausweisung Sonderbaufläche – 1,9 ha

10.3 Dettighofen

- 10.3.1 Wohnbaufläche >>**Kanzelbaum**<< - **Änderungspunkt C.1**
 - Neuausweisung Wohnbaufläche – 1,5 ha
- 10.3.2 Sonderbaufläche Freiflächen - Photovoltaik >>**Ölwiesen** << - **Änderungspunkt C.2**
 - Neuausweisung Sonderbaufläche – 8,8 ha

11. STECKBRIEFE ZU DEN ÄNDERUNGSBEREICHEN

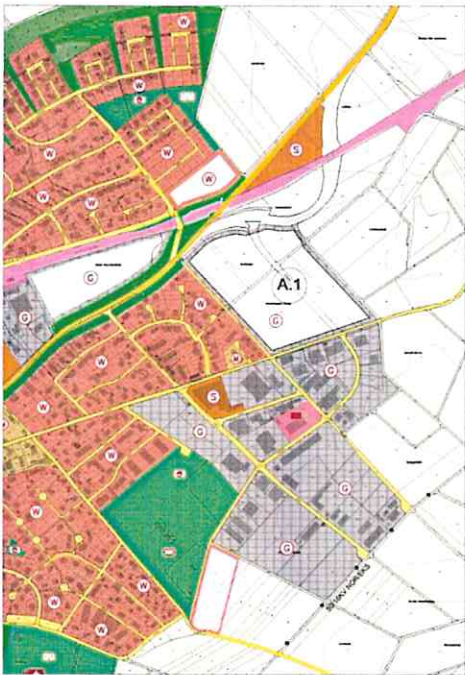
In den nachfolgenden Steckbriefen werden die einzelnen, zur Ausweisung vorgesehenen Flächen nach planungsrelevanten Belangen beurteilt. Diese Beurteilung soll der Verwaltungsverbandsversammlung und den Behörden als Entscheidungsgrundlage für weitere Beschlüsse dienen. Neben städtebaulichen Aspekten werden hier auch ökologische und technische Belangen betrachtet.

11.1 Änderungsbereiche - Gemeinde Jestetten


11.1.1 Fläche A.1: Gewerbefläche „Schaffhauser Breite“

Gemeinde Jestetten
Gemarkung Jestetten

A.1 Gewerbefläche Schaffhauser Breite
Neuausweisung Gewerbe (Neuansiedlung)
Fläche: 6,2 ha



FNP – 8. Punktuelle Änderung



FNP – 7. Punktuelle Änderung

Bewertungskriterien	Situation	Bewertung
Erschließung Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - kann an Bestand angeschlossen werden - Gute verkehrliche Erschließung - Regenwasserentsorgung wirtschaftlich möglich 	++
Naturschutz Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schutzgebiete unmittelbar betroffen; Biotope angrenzend 	+

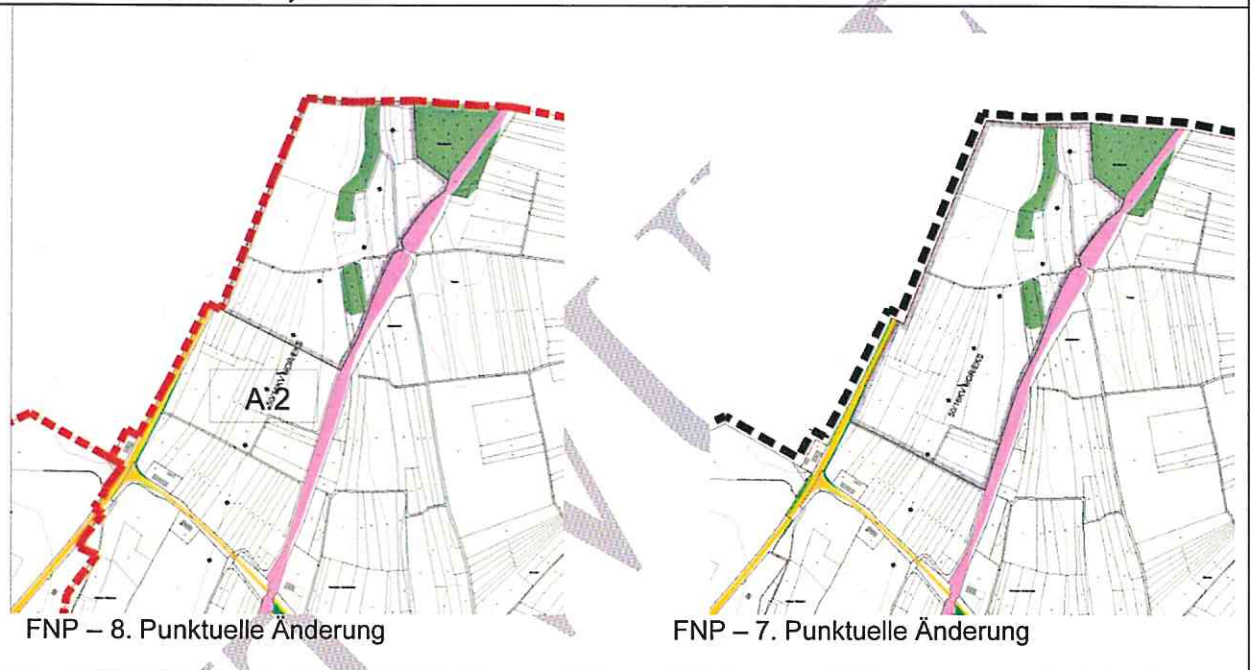
	<ul style="list-style-type: none"> - keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Problem - keine nach EU-Recht geschützten Bereiche - Rodung von Baum-/ Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (Verbotszeitraum: 01. März bis 30. September) <p><u>Mittlerer Ausgleichsbedarf; mittlere Bedeutung</u></p>	
Topographie Geologie	<ul style="list-style-type: none"> - Ebene Lage - Keine geologischen Besonderheiten bekannt 	+
Landschaft Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehung, mittlere Bedeutung - Intensiv genutzte Ackerlandflächen - Ortsrandlage, Landschaftsbild nicht beeinträchtigt; Vorbelastung durch besteh. Gebiete - Keine landschaftlich bedeutenden Elemente - 	++
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. Einschränkungen zur Wohnbebauung in der gewerblichen Nutzung 	+
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Erschließung 	++
Sonstiges		+
<p>Fazit Das Plangebiet „Schaffhauser Breite“ wurde von der Verwaltungsverbandsversammlung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Festschreibung des Bestandes vorgesehen.</p>		

+++ sehr gut; ++ gut; + ordentlich; - kritisch; -- mangelhaft; --- schlecht

11.1.2 Fläche A.2: Gewerbefläche „Grenzüberschreitender Gewerbepark Jestetten / Neuhausen“

Gemeinde Jestetten
Gemarkung Jestetten

A.2 Gewerbefläche Grenzüberschreitender Gewerbepark Jestetten / Neuhausen
Reduzierung Gewerbe (Tauschfläche)
Fläche: 6,2 ha



Bewertungskriterien	Situation	Bewertung
Erschließung Ver- und Entsorgung	- keine weitere Erschließung notwendig durch Entnahme aus FNP -	+++
Naturschutz Ökologie	- Durch die Herstellung der Nutzung „landwirtschaftliche Fläche“ können die bestehenden Offenlandflächen erhalten bleiben - Keine artenschutzrechtlichen Einschränkungen - Kein Ausgleichsbedarf	+++
Topographie Geologie	- Ebene Lage - Keine geologischen Besonderheiten bekannt	+
Landschaft Klima	- Kaltluftentstehung, mittlere Bedeutung - Intensiv genutzte Ackerlandflächen - Ortsrandlage, Landschaftsbild nicht beeinträchtigt; Vorbelastung durch besteh. Gebiete - Keine landschaftlich bedeutenden Elemente -	++

Immissionen	- Keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten.	+
Wirtschaftlichkeit	- Wirtschaftliche Erschließung	++
Sonstiges		+
Fazit Das Plangebiet „.....“ wurde von der Verwaltungsverbandsversammlung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen.		

+++ sehr gut; ++ gut; + ordentlich; - kritisch; -- mangelhaft; --- schlecht

ENTWURF

11.2 Änderungsbereiche - Gemeinde Lottstetten

11.2.1 Fläche B.1: Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik „Bäumleäcker“

Gemeinde Lottstetten
Gemarkung Lottstetten

B.1 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „Bäumleäcker“
Neuweisung
Fläche: 7,7 ha



FNP – 8. Punktuelle Änderung



FNP – 7. Punktuelle Änderung

Bewertungskriterien	Situation	Bewertung
Erschließung Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - gute Erreichbarkeit - Gute verkehrliche Erschließung 	+++
Naturschutz Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schutzgebiete unmittelbar betroffen - keine nach EU-Recht geschützten Bereiche - Rodung von Baum-/ Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (Verbotszeitraum: 01. März bis 30. September) - Mindestfestsetzungen zur Durchgrünung des Planungsgebietes <p style="text-align: center;"><u>Mittlerer Ausgleichsbedarf</u></p>	+

Topographie Geologie	<ul style="list-style-type: none"> - Ebene Lage - Keine geologischen Besonderheiten bekannt 	+
Landschaft Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehung nicht beeinträchtigt - Außenbereich, Landschaftsbild nicht beeinträchtigt; Vorbelastung durch besteh. Straßen - Keine landschaftlich bedeutenden Elemente 	++
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. Spiegelwirkungen auf Straßen vermeiden 	+
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Erschließung 	++
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - Große Entfernung zu Wohnbereichen - Vorbelastungen durch umgebende Straßen - Gewässerrand zu Mühlbach ist planerisch einzuhalten. 	+
<p>Fazit Das Plangebiet „Bäumleäcker“ wurde von der Verwaltungsverbandsversammlung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Prüffläche für die Ansiedlung einer Freiflächen – Photovoltaikanlage beschlossen. Ein paralleles Bebauungsplanverfahren wurde bereits gestartet. Der im Bebauungsplan bereits vorgesehene Gewässerrandstreifen zum „Mühlbach“ ist unbedingt einzuhalten.</p>		

+++ sehr gut; ++ gut; + ordentlich; - kritisch; -- mangelhaft; --- schlecht

11.2.2 Fläche B.2: Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik „Ob der Weitgass“

Gemeinde Lottstetten
Gemarkung Lottstetten

B.2 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „Ob der Weitgass“ Neuweisung Fläche: 1,9 ha



FNP – 8. Punktuelle Änderung



FNP – 7. Punktuelle Änderung

Bewertungskriterien	Situation	Bewertung
Erschließung Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - gute Erreichbarkeit - Gute verkehrliche Erschließung 	+++
Naturschutz Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schutzgebiete unmittelbar betroffen - keine nach EU-Recht geschützten Bereiche - Rodung von Baum-/ Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (Verbotszeitraum: 01. März bis 30. September) - Zahlreiche Offenlandbiotopen angrenzend an Gebiet - Der Kernraum und Kernzone Biotopverbund sind betroffen - Mindestfestsetzungen zur Durchgrünung des Planungsgebietes <p style="text-align: center;"><u>Mittlerer / Hoher Ausgleichsbedarf</u></p>	-

Topographie Geologie	<ul style="list-style-type: none"> - Ebene Lage - Keine geologischen Besonderheiten bekannt - Frühere Deponie für Hausmüll 	++
Landschaft Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehung nicht beeinträchtigt - Außenbereich, Landschaftsbild nicht beeinträchtigt; Vorbelastung durch besteh. Abbauflächen - Keine landschaftlich bedeutenden Elemente 	++
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. 	+
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Erschließung 	++
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - Große Entfernung zu Wohnbereichen 	+
Fazit Das Plangebiet „Ob der Weitgass“ wurde von der Verwaltungsverbandsversammlung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Prüffläche für die Ansiedlung einer Freiflächen – Photovoltaikanlage beschlossen.		

+++ sehr gut; ++ gut; + ordentlich; - kritisch; -- mangelhaft; --- schlecht

11.3 Änderungsbereiche - Gemeinde Dettighofen

11.3.1 Fläche C.1: Wohnbaufläche „Kanzelbaum“

Gemeinde Dettighofen
Gemarkung Dettighofen

C.1 Wohnbaufläche „Kanzelbaum“
Neuausweisung
Fläche: 0,3 ha



FNP – 8. Punktuelle Änderung



FNP – 7. Punktuelle Änderung

Bewertungskriterien	Situation	Bewertung
Erschließung Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - kann an Bestand angeschlossenen werden - Gute verkehrliche Erschließung 	++
Naturschutz Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schutzgebiete unmittelbar betroffen - keine nach EU-Recht geschützten Bereiche - Rodung von Baum-/ Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (Verbotszeitraum: 01. März bis 30. September) - Keine Biotop betroffen - Mindestfestsetzungen zur Durchgrünung des Planungsgebietes <p style="text-align: center;"><u>Mittlerer Ausgleichsbedarf</u></p>	+

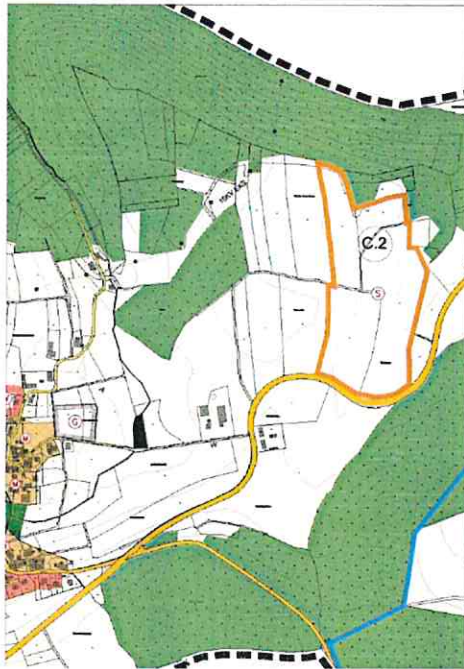
Topographie Geologie	<ul style="list-style-type: none"> - Ebene Lage - Keine geologischen Besonderheiten bekannt 	+
Landschaft Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehung, mittlere Bedeutung - Ortsrandlage, Landschaftsbild nicht beeinträchtigt; Vorbelastung durch besteh. Sportgelände - Keine landschaftlich bedeutenden Elemente 	++
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. Einschränkungen zur Wohnbebauung in der gewerblichen Nutzung 	+
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Erschließung 	++
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an bestehendes Wohngebiet, Arrondierung - Lage im Wasserschutzgebiet Zone III „Klettau-rinne“ (LUBW Nr. 337 – 181) - Lage innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals/Prüffall gem. DSchG-BW (Listen-Nr. 3, ADAB-Id. 96972704, s. Abb. 1). 	+
<p>Fazit Das Plangebiet „Kanzelbaum“ wurde von der Verwaltungsverbandsversammlung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als kleine Arrondierungsfläche zur besseren Gestaltung des Wohnbau-gebiets auserwählt. Durch die Lage innerhalb eines archäologischen Prüffalls muss beim dem gebiet mit vorgelagerten Sondierungsgrabungen gerechnet werden. Dies kann zu Zeitverzögerungen in der Umset-zung führen.</p>		

+++ sehr gut; ++ gut; + ordentlich; - kritisch; -- mangelhaft; --- schlecht

11.3.2 Fläche C.2: Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik „Ölwiesen“

Gemeinde Dettighofen
Gemarkung Dettighofen

B.2 Sonderbaufläche Freiflächen – Photovoltaik „Ölwiesen“
Neuweisung
Fläche: 8,8 ha



FNP – 8. Punktuelle Änderung



FNP – 7. Punktuelle Änderung

Bewertungskriterien	Situation	Bewertung
Erschließung Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - gute Erreichbarkeit - Gute verkehrliche Erschließung 	++
Naturschutz Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schutzgebiete unmittelbar betroffen - keine nach EU-Recht geschützten Bereiche - Rodung von Baum-/ Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (Verbotszeitraum: 01. März bis 30. September) - Vorbelastungen durch frühere Deponie - FFH Mähwiesen betroffen, Beachtung von Nasswiesen <p style="text-align: center;"><u>Mittlerer Ausgleichsbedarf</u></p>	++
Topographie Geologie	<ul style="list-style-type: none"> - Ebene Lage - Keine geologischen Besonderheiten bekannt - Früherer Deponiestandort (Hausmüll) 	++

Landschaft Klima	- Kaltluftentstehung nicht beeinträchtigt - Außenbereich, gute Einsehbarkeit - Weit einsehbar - Keine landschaftlich bedeutenden Elemente	+
Immissionen	- Keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten.	+
Wirtschaftlichkeit	- Wirtschaftliche Erschließung	++
Sonstiges	- Große Entfernung zu Wohnbereichen - Lage im Wasserschutzgebiet Zone III „Kleegau- rinne“ (LUBW Nr. 337 – 181)	+
Fazit Das Plangebiet „Ölwiesen“ wurde von der Verwaltungsverbandsversammlung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Prüffläche für die Ansiedlung einer Freiflächen – Photovoltaikanlage beschlossen. .		

+++ sehr gut; ++ gut; + ordentlich; - kritisch; -- mangelhaft; --- schlecht

Aufgestellt:

Jestetten, den 16.05.2023
ergänzt am 15.11.2023

.....
Dominic Böhler
Verbandsvorsitzender

Ausgefertigt:

Jestetten, den

.....
Dominic Böhler
Verbandsvorsitzender