



**STADT
TROSSINGEN**

**ZWECKVERBAND
INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
NEUEN**



**GEMEINDE
DURCHHAUSEN**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

3. FORTSCHREIBUNG - Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III -

BEGRÜNDUNG



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold
Stadionstraße 27
78628 Rottweil
T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Allgemeines / Anlass und Erfordernis der vorliegenden Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	2
2	AUFSTELLUNGSGANG	3
3	INHALTE DER 3. FORTSCHREIBUNG DES FNP	4
3.1	Kurzbeschreibung / Lage im Raum	4
3.2	Ziel, Zweck und Inhalt der FNP-Änderung	6
3.3	Bedarfsbegründung	7
3.4	Standort- und Planungsalternativen	8
3.5	Vorgaben, Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen.....	9
3.6	Umweltbericht.....	9
4	ANLAGEN.....	11
4.1	Teilplan Durchhausen (Deckblatt) M 1 : 10.000	11
4.2	Zeichenerklärung FNP / Legende	11
4.3	Bedarfsbegründung und Alternativenprüfung	11
4.4	Gemeinsamer Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Umweltprüfung) zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan	11
4.5	Artenschutzrechtliche Untersuchungen	11
4.6	Natura2000-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet „Baar“ (DE 8017-441)	11

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemeines / Anlass und Erfordernis der vorliegenden Planung

Anlass für die vorliegende 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist die geplante Aufstellung des Bebauungsplans *Interkommunales Gewerbegebiet 'Neuen III'* zur Weiterentwicklung des bestehenden und angrenzenden Interkommunalen Gewerbegebietes *'Neuen II'*.

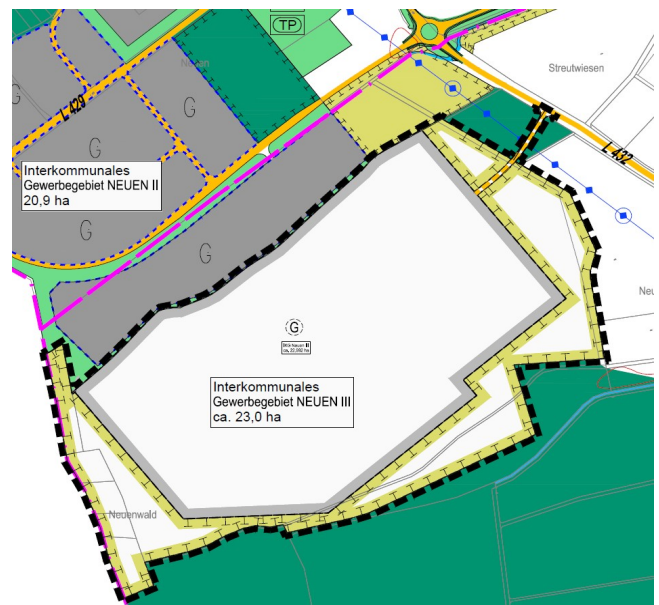
Entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben hat die Stadt Trossingen zusammen mit der Gemeinde Durchhausen mit der Gründung des „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ im Jahre 2008 die Grundlagen zur Entwicklung Interkommunaler Gewerbegebiete geschaffen. Im gleichen Jahr wurde der Bebauungsplan „Neuen II“ beschlossen und das Gewerbegebiet erschlossen. Inzwischen sind alle Flächen des IKG „Neuen II“ veräußert, so dass der Zweckverband dringend neue Gewerbeflächen benötigt, da Interessenten hierzu bereits vorstellig wurden. Zu diesem Zweck soll im Anschluss an das bestehende IKG 'Neuen II' eine weitere interkommunale gewerbliche Entwicklungsfläche ausgewiesen werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung ist der dafür vorgesehene Bereich als Waldfläche dargestellt. Das Vorhaben ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, deshalb ist in diesem Bereich eine Änderung der Flächennutzungsplans in Form der '3. Fortschreibung – Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III' erforderlich.

Zur frühzeitigen Beteiligung aus dem Jahr 2015 umfasste der geplante FNP-Änderungsbereich eine Fläche von 32,58 ha mit folgenden Flächenausweisungen:

- Gewerbegebiet (ca. 23,0 ha)
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 9,45 ha)
- Flächen für den Verkehr (ca. 0,13 ha)

Zur Entwurfsfassung erfolgte eine Reduzierung des Änderungsbereichs im westlichen Teil und ein Verzicht auf eine direkte verkehrliche Anbindung an die L 432 auf nunmehr insgesamt ca. 22,9 ha, wobei ca. 3,4 ha als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.



Planungsstand frühzeitige Beteiligung (20.07.2015)

Diese reduzierte Flächenabgrenzung bleibt auch für die vorliegende erneute Offenlage unverändert.

1.2 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2025 I Nr. 226) bildet die rechtliche Grundlage für die vorliegende punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes.

Weitere Grundlagen für die Ausarbeitung des FNP bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Der Begründung zur FNP-Änderung (= vorliegender Textteil) wird ein gesonderter Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.

2 AUFSTELLUNGSGANG

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss (Verbandsversammlung)

am 20.07.2015

ortsübliche Bekanntmachung:

in den einzelnen Gemeinden am

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

vom 03.08.2015
bis 19.09.2015

Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anschreiben vom 01.08.2015
vom 03.08.2015
bis 19.09.2015

Anregungen

Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur Offenlage

am 22.11.2018

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

vom
bis

Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anschreiben vom
vom
bis

Anregungen

Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur erneuten Offenlage

am

erneute Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

vom
bis

erneute Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

erneute Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anschreiben vom
vom
bis

Anregungen

Behandlung der vorgebrachten Anregungen

am

Wirksamkeitsbeschluss

Feststellung des Entwurfs

am

Benachrichtigung der nach § 4 Beteiligten

am

Genehmigung § 6 BauGB

Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit

Erlass des Landratsamtes Freudenstadt

am

Bekanntmachung § 6(5) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung durch

den Gemeindeverwaltungsverband

am

in den einzelnen Gemeinden am

Die Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

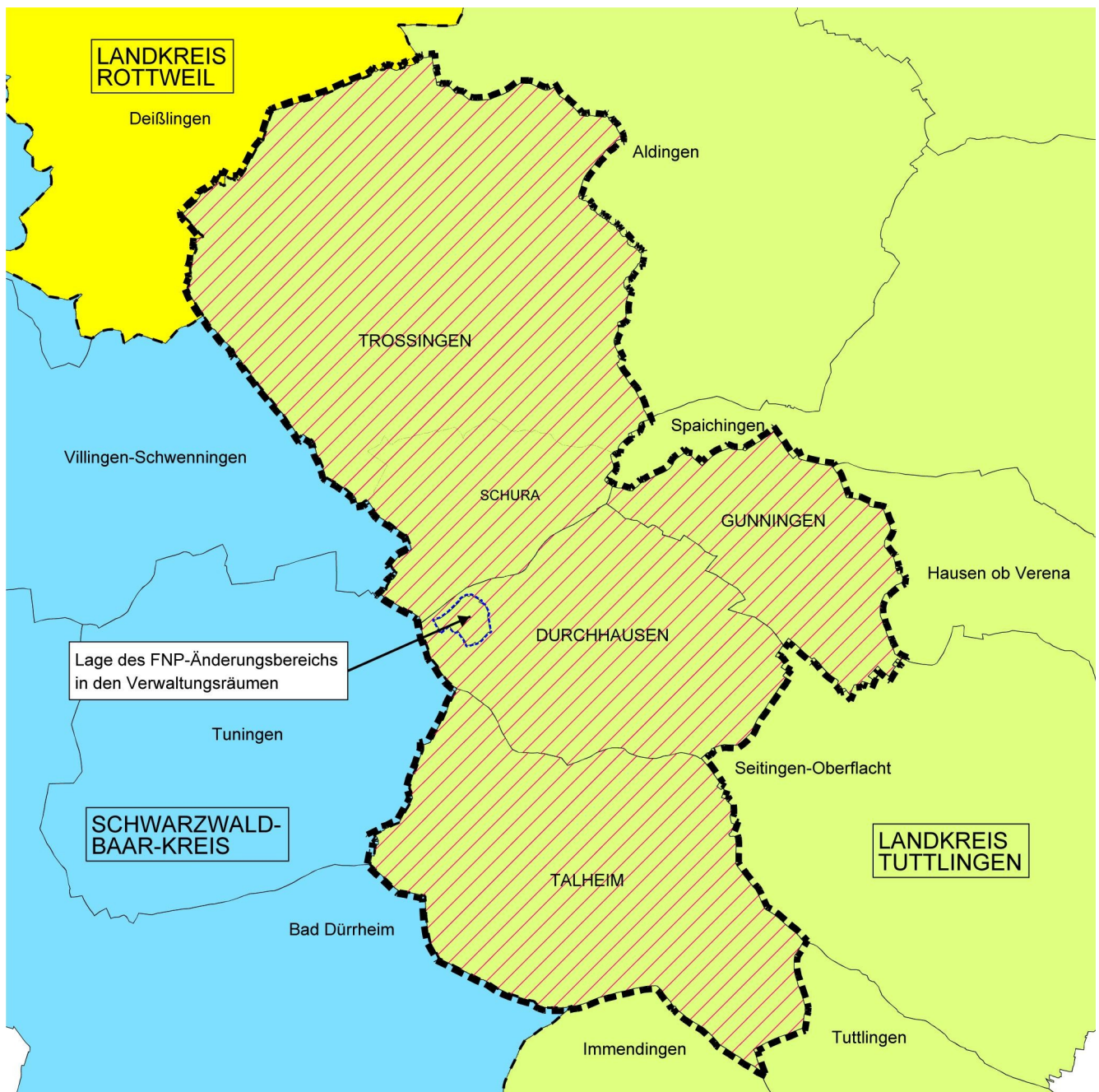
3 INHALTE DER 3. FORTSCHREIBUNG DES FNP

3.1 Kurzbeschreibung / Lage im Raum

Das Verbandsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen liegt im Landkreis Tuttlingen innerhalb des Regierungsbezirks Freiburg.

Das FNP-Gebiet umfasst die Gemarkungsflächen der Stadt Trossingen sowie der Gemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim. Zu Trossingen gehört der Stadtteil Schura.

Der Geltungsbereich des FNP zählt zum Verbandsgebiet des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die Stadt Trossingen ist in der Strukturkarte des Regionalplans als „Unterzentrum“ ausgewiesen, die weiteren Verbandsgemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim als Orte ohne Zentrencharakter.



Der FNP-Änderungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Durchhausen ca. 1,3 km nordwestlich der Ortslage am Rand der flachen Talmulde des Schönbachs.

Das Gebiet schließt im Norden direkt an das bestehende IKG 'Neuen II' an und ist über die K 5910 und die anschließende L 429 an die B 523 bzw. B27 und die Autobahn A81 angebunden. Die Autobahnanschlussstelle "Tuningen" ist knapp 2,0 km entfernt und kann ohne Ortsdurchfahrt erreicht werden.

Der Änderungsbereich umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 22,9 ha und wird aktuell überwiegend von Waldflächen eingenommen, lediglich im Osten werden landwirtschaftlich genutzte Flächen geringfügig tangiert.

Die Wälder umfassen Nadel- und Nadelmischwälder mit unterschiedlichen Altersstufen, wobei rund 80 % der Waldflächen Jungwälder, jüngere Aufforstungen oder Waldsukzessionen / Naturverjüngungen umfassen.

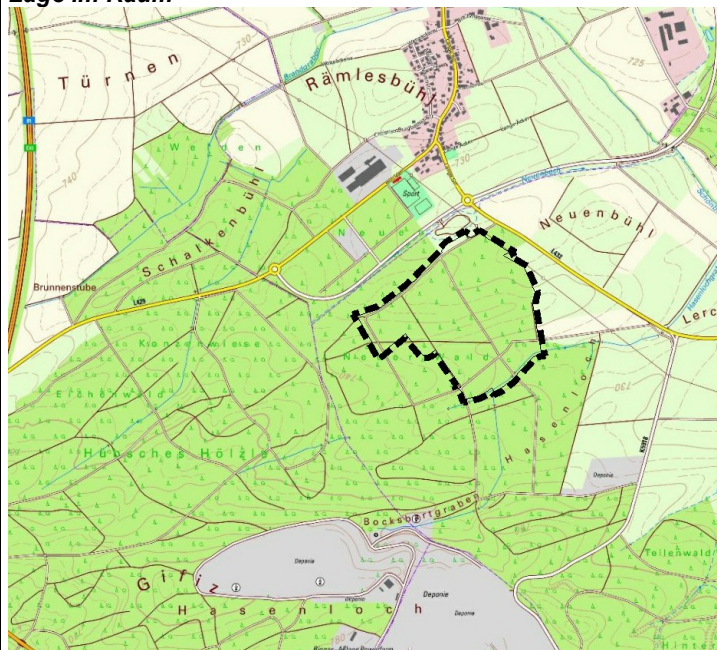


Anbindung an das Verkehrsnetz:

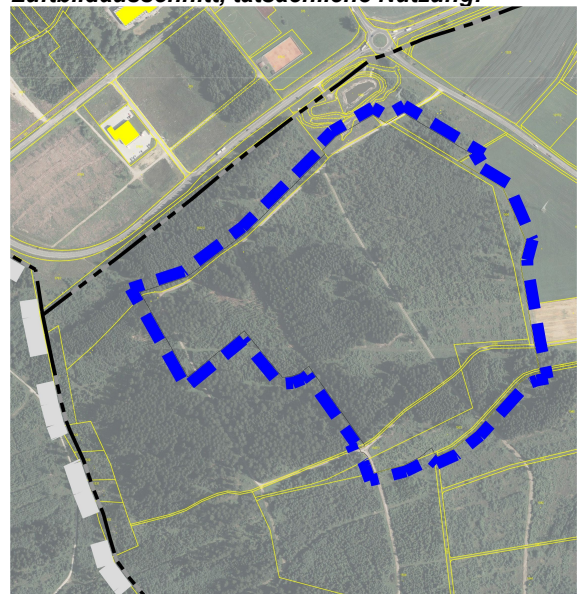
Innerhalb des Waldes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschützter künstlich angelegter Tümpel.

Im Norden grenzt der Änderungsbereich an den Geltungsbereich des IKG Neuen II mit einem Rückhaltebecken im Nordosten sowie bereits veräußerten und zwischenzeitlich zur Bebauung vorgesehenen Gewerbefläche bis an die neue K 5919. Südlich und westlich des Änderungsbereichs befinden sich weitere Waldflächen sowie ca. 900 m südwestlich die ehemalige Kreismülldeponie. Im Osten führt eine Strom-Freileitung am Änderungsbereich vorbei.

Lage im Raum



Luftbildausschnitt, tatsächliche Nutzung:



3.2 Ziel, Zweck und Inhalt der FNP-Änderung

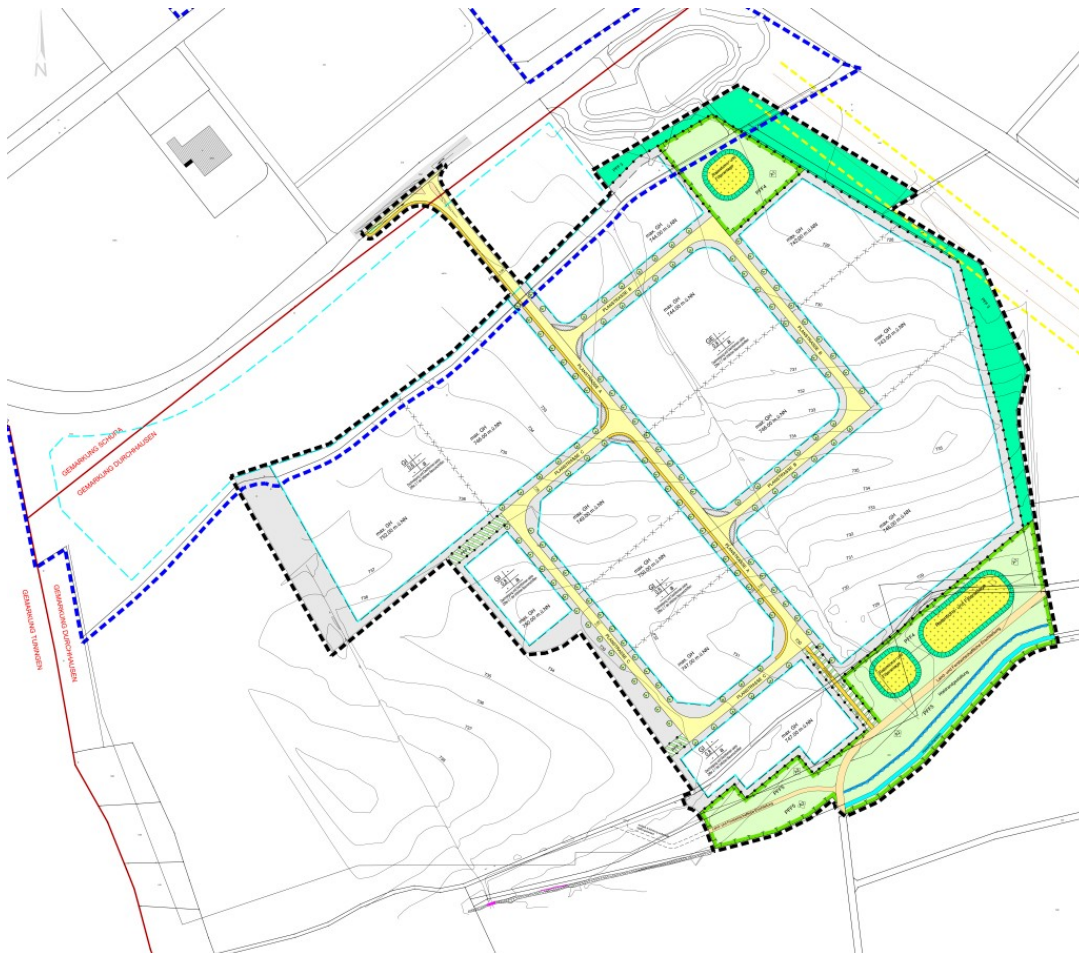
Durch die vorgesehene FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung einer Interkommunalen Gewerbefläche geschaffen werden im Anschluss an das bestehende IKG Neuen II.

In den letzten 15 Jahren war in Trossingen ein spürbarer Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden. Vor allem seit dem Jahr 2000 sind jedes Jahr größere Flächen vermarktet worden. Nachdem im bestehenden IKG „Neuen II“ alle Flächen zwischenzeitlich belegt bzw. veräußert sind und weitere konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen aufgrund der Attraktivität des Standortes in diesem Bereich festgestellt wurde, hat sich die Verwaltungsgemeinschaft entschlossen im Anschluss an das bestehende IKG eine weitere gewerbliche Entwicklungsfläche auszuweisen.

Die Größe der gewerblichen Entwicklungsfläche, die an den Bedarf angepasst schrittweise über 2 bis 3 Bauabschnitte entwickelt werden soll, ergab sich aus einer im Vorfeld durchgeführten Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen in der VG Trossingen (siehe gesonderte Anlage), wurde jedoch aufgrund der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung im westlichen Teil deutlich reduziert.

Verkehrlich soll das Gewerbegebiet zukünftig über die angrenzende Kreisstraße an das Verkehrsnetz angebunden werden. Im Süden und Osten werden darüber hinaus in einem Umfang von rund 3,4 ha Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, zur landschaftlichen Einbindung mit Lärm- und Sichtschutzfunktion und für Maßnahmen zur Wasserrückhaltung ausgewiesen.

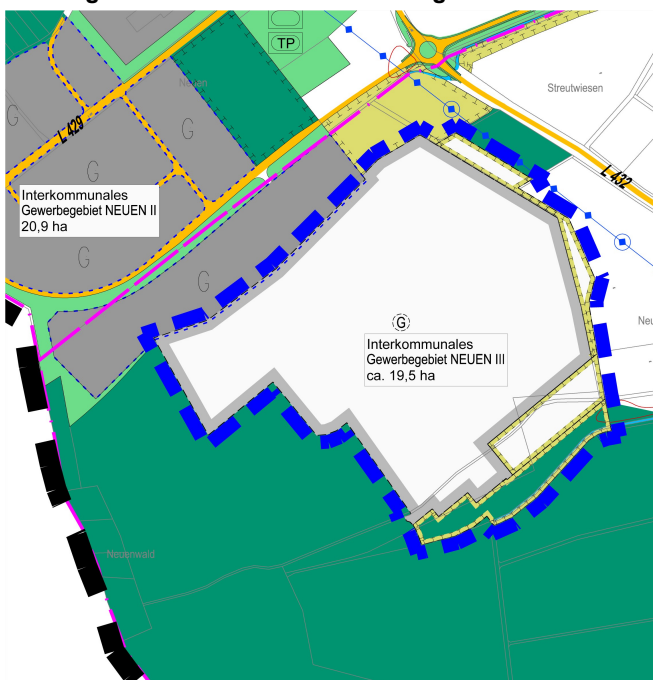
Für den Änderungsbereich liegt der nachfolgend dargestellte Bebauungsplan-Entwurf (Stand 09/2026) vor, dessen Abgrenzungen in den vorliegenden Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind.



Auszug aus dem Bebauungsplan-Entwurf (09/2026)

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung ist der Änderungsbereich derzeit überwiegend als Waldfläche dargestellt. Die geplante gewerbliche Entwicklungsfläche ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, deshalb ist in diesem Bereich eine Änderung der Flächennutzungsplans erforderlich. Vertiefende Regelungen werden auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens getroffen.

Es ist ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung für die betroffenen Waldflächen zu stellen und ein entsprechender Flächenbedarf für den forstrechtlichen Ausgleich zur Verfügung zu stellen. Die Unterlagen werden parallel zur erneuten Offenlage des FNP-Änderungsverfahrens vorgelegt.

Zugehöriges BBP-Verfahren:		Verfahrensstand:	Genehmigung (geplant):
'Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III'		Entwurf	Frühjahr 2019
Bestand: FNP 2020 - 2. Fortschreibung		Planung: FNP 2020 - 3. Fortschreibung	
			
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,50 ha	Gewerbliche Baufläche	ca. 19,50 ha
Fläche Flächen für Wald	ca. 21,90 ha	Flächen zum Ausgleich	2,00 ha
Grünfläche (Neuen II)	ca. 0,3 ha	Flächen zum Ausgleich im Waldverband	1,40 ha
Flächen für Ausgleich (Neuen II)	ca. 0,2 ha		

3.3 Bedarfsbegründung

Zur Flächennutzungsplan-Änderung bzw. im Vorgriff auf das anstehende Bebauungsplan-Verfahren wurde eine ausführliche Bedarfsanalyse erarbeitet. Diese ist im Anhang beigelegt.

Die Bedarfsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass für den Zielhorizont 2030 eine Neuausweisung von ca. 25,4 ha begründet werden kann. Die vorliegende gewerbliche Flächenausweisung sieht eine Entwicklungsfläche von ca. 19,5 ha vor.

3.4 Standort- und Planungsalternativen

Die Flächenneuausweisung schließt an bestehende Flächen des vorhandenen Interkommunalen Gewerbegebiets an und ist als eine Erweiterungsfläche unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen und Erschließungen zu sehen, so dass im engeren Sinn keine Standortalternativen geben sind.

Planungsalternativen wurden im Vorfeld zum derzeit anlaufenden Bebauungsplan-Verfahrens im Rahmen mehrere Entwürfe untersucht. Aus diesen Untersuchungen wurde eine städtebaulichen Konzeption (Vorentwurf) entwickelt und hieraus wiederum u.a. auch aufgrund der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der aktuell vorliegende Bebauungsplan-Entwurf entwickelt. Dessen Darstellungen sind unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit in den vorliegenden Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes eingeflossen.

Im Rahmen des FNP-Verfahrens wurden zahlreiche Alternativstandorte untersucht. Bei der Prüfung von Alternativstandorten zum Plangebiet " Interkommunales Gewerbegebiet Neuen" ist zunächst die Fragestellung wesentlich, ob es zumutbar ist und im öffentlichen Interesse liegt, den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben in Trossingen und Durchhausen weitere Bewirtschaftungsflächen für gewerbliche Zwecke zu entziehen.

Besonders in Trossingen musste die Landwirtschaft in der Vergangenheit erhebliche Flächenverluste hinnehmen. Hauptursache war die enorme städtebauliche Entwicklung bei einer vergleichsweise kleinen Gemarkungsfläche. Vom Flächenverlust betroffen, sieht sich die Landwirtschaft einem wirtschaftlich notwendigen Anpassungsprozeß ausgesetzt, welcher von den Betrieben umfangreichere Bewirtschaftungsflächen und größere Wirtschaftseinheiten abverlangt. Nur so ist eine rentable Betriebsführung möglich. Für die Kommunalpolitik ist die Sicherung der Vollerwerbsbetriebe elementar wichtig. Folge der Veränderung in der Landwirtschaft ist ein permanent zunehmender "Landhunger" seitens landwirtschaftlicher Betriebe. In beiden Gemeinden besteht eine sehr hohe und anhaltende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Pacht-und Kaufflächen.

Im Rahmen der Aufstellung des "FNP 2020" sowie des "FNP 2020 - 3. Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III " hat die VG Trossingen in der Abwägung den Belangen der Landwirtschaft und der Landschaftsentwicklung eine hohe Priorität eingeräumt.

In der Alternativprüfung zur weiteren gewerblichen Entwicklung der Stadt Trossingen und der Gemeinde Durchhausen wurden insgesamt 9 Flächen in Trossingen (und Schura) sowie Durchhausen untersucht. In der Anlage 2 zu dieser Begründung wurde diese Alternativprüfung ausführlich beschrieben. Die Flächen wurden auf Tauglichkeit für eine großflächige gewerbliche Nutzung hin untersucht. Diese Untersuchung ergab, dass 7 Flächen für gewerbliche Entwicklung nicht geeignet (I, II, III, V, VI, VII und VIII) und 2 Flächen hervorragend dafür geeignet (IV und IX) sind.

Die Fläche IV lässt sich allerdings zur Zeit nicht aktivieren, da der sich im Gebiet befindliche landwirtschaftliche Betrieb unlängst investiert hat und die Flächen unbedingt benötigt. Aus diesem Grund kommt die Untersuchung auch zum Ergebnis, dass die Planung am jetzigen Standort "Neuen III" als unvermeidlich bewertet werden kann und dass das Gebiet IX im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde angeregt, dass der Bedarf des GE Neuen III auch im Kontext zur Ausweisung eines regionalen Gewerbegebiets im Raum Sulz a.N. gesehen werden müsste, welches nach dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg eine Fläche von ca. 140 ha (inkl. Ausgleichsflächen) vorsieht.

Allerdings ist das regionale Gewerbegebiet Sulz a.N. auch explizit "für die Ansiedlung eines regionalbedeutsamen gewerblichen Betriebes als "Vorranggebiet für Gewerbe" festgelegt. Der Standort wird damit von Nutzungen, die einer gewerblichen Ansiedlung entgegenstehen können, freigehalten. In der Begründung wird definiert, dass die Gesamtgröße des Standorts mindestens 50 ha beträgt. Das Regionale Gewerbegebiet soll für die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebs mit hohem Flächenbedarf vorgehalten werden. Es ist für einen Großbetrieb vorgesehen, dessen Ansiedlung in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten der Region nicht möglich ist. Aus diesem Grunde kann dieses Gebiet bei der Betrachtung des Bedarfs nicht in Kontext gestellt werden.

3.5 Vorgaben, Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet überwiegend als 'Sonstige Waldfläche' dargestellt. Die östlichen Bereiche zwischen Wald und der L432 als 'Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft' (Vorrangflur).

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

Natura 2000 (Vogelschutzgebiete)

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich vollständig im Vogelschutzgebiet Nr. 8017-441 'Baar' .

Zwischenzeitlich wurde zum Vorhaben eine Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck des Vogelschutzgebiets vorhabensbedingt auszuschließen sind.

besonders geschützte Biotope nach §30 BNatSchG bzw. nach § 30a LWaldG

Innerhalb des FNP-Änderungsbereichs befindet sich der geschützte Waldbiotop Nr. 2-7917-327-1223 (Tümpel im Neuenwald). Für den Eingriff in den Biotop werden Ersatzmaßnahmen im Bereich der südlichen Ausgleichsflächen (Neuanlage von Tümpeln) durchgeführt. Im äußersten Südosten befindet sich darüber hinaus im Plangebiet der geschützte Biotop Nr. 1-7917-327-0072 (Feuchtgebiet am Hasenlochgraben). Da der Biotop im Bereich ausgewiesener Ausgleichsflächen liegt, kann er wie vorhanden erhalten werden.

3.6 Umweltbericht

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB wird ein Umweltbericht zur vorliegenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung ist als gesonderter Teil zur Begründung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes und dem aktualisierten Bebauungsplan-Verfahren (Stand 09/2026) beigefügt. Die wesentliche Ergebnisse werden nachfolgend in Kurzform dargestellt.

Danach werden durch die Flächennutzungsplanänderung großflächige Waldrodungen mit anschließender Bebauung vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope / Arten und Boden führen. Hierfür ist mit einem sehr hohen Ausgleichsbedarf auf der Ebene eines Bebauungsplanes zu rechnen. Aufgrund der deutlichen Reduzierung des Plangebietes im westlichen Teil konnte jedoch gegenüber dem Stand

aus der frühzeitigen Beteiligung eine deutliche Reduzierung des Eingriffs und damit auch des Ausgleichsbedarfs erreicht werden.

Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter, wenn auch in geringerem Maße, z.B. Klima/Luft, Landschaftsbild, Wasser sind ebenfalls gegeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen können diese jedoch auf ein weitgehend unerhebliches bis wenig erhebliches Maß reduziert werden.

Besonderer Wert sollte auf die Eingrünung des Plangebiet im Norden und Osten gelegt werden sowie auf eine detailliertes Entwicklungskonzept für den Biotop- und Artenschutz in den dafür ausgewiesenen Bereichen.

Artenschutzrechtliche Belange sind auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan-Verfahren liegt ein detaillierter Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vor, ebenso artenschutzrechtliche Fachgutachten. Diese Unterlagen werden dem Bebauungsplan und dem vorliegenden Flächennutzungsplan-Verfahren beigelegt.

4 ANLAGEN

4.1 Teilplan Durchhausen (Deckblatt)

M 1 : 10.000

mit dem Änderungsbereich 'Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III'

4.2 Zeichenerklärung FNP / Legende

4.3 Bedarfsbegründung und Alternativenprüfung

4.4 Gemeinsamer Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Umweltprüfung) zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan, bestehend aus

- Anlage U1: Umweltprüfung mit Umweltbericht (Erläuterungstext) vom 20.05.2026
- Anlage U1a: Bestandsplan Biotope und Nutzungen
- Anlage U1b: Bestands- und Konfliktplan Schutzgut Boden
- Anlage U1c: Maßnahmenplan der Grünordnung
- Anlage U2: Maßnahmenblätter für planinterne Ausgleichsmaßnahmen vom 20.05.2026
- Anlage U3: Zusammenstellung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen vom 20.05.2026
- Anlage U4: Naturschutzprojekt Hasenlochgraben vom 20.05.2026
- Anlage U5: Zusammenstellung der CEF-Maßnahmen
- Anlage U5a: Aufwertung von Jagdhabitaten für die Fransenfledermaus - Flächenübersicht, M 1 : 15.000, A3 vom 20.05.2026
- Anlage U5b: Verhängen von Fledermauskästen - Standortübersicht, A3 vom 20.05.2026
- Anlage U5c: Verhängen von Nisthilfen für Vögel und Habitataufwertungen für Vögel und Haselmäuse, Übersichtsplan, A3 vom 20.05.2026
- Anlage U5d: Gehölzpflanzungen an der Verbundachse Hasenlochgraben - Maßnahmenblatt
- Anlage UF: Übersichtsplan der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vom 20.05.2026
- Anlage UG: Übersichtsplan der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vom 20.05.2026

4.5 Artenschutzrechtliche Untersuchungen, bestehend aus:

- Anlage A1: Fachgutachten Fledermäuse Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH (Fr In a T), November 2024
- Anlage A2: Fachgutachten Avifauna Büro Arten Biotope Landschaft (ABL), Löffingen, Fassung vom 21.02.2024
- Anlage A3: Fachgutachten Haselmaus, Biber, Reptilien und Amphibien Büro Arten Biotope Landschaft (ABL), Löffingen, Fassung vom 21.02.2024

4.6 Natura2000-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet „Baar“ (DE 8017-441)

Büro Arten Biotope Landschaft (ABL), Löffingen, Fassung vom 11.02.2026

Aufgestellt:

Rottweil, den 20.07.2015

Ausgefertigt:

Trossingen, den

Geändert:

Rottweil, den 22.11.2018

Zuletzt geändert:

Rottweil, den 15.09.2026

.....

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro
André Leopold
Stadionstraße 27
78628 Rottweil

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

3. FORTSCHREIBUNG

>>Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III<<

BEDARFSANALYSE

Anlage 1 zur Begründung

1. Allgemeines

Die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung unterschiedlich aufgestellt. Die Stadt Trossingen ist in der Strukturkarte des Regionalplans als „Unterzentrum“ ausgewiesen, die weiteren Verbandsgemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim als Orte ohne Zentrencharakter.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung muss somit ganz klar bei der Stadt Trossingen als „Unterzentrum“ liegen, da die weiteren Verbandsgemeinden ihre gewerbliche Entwicklung v.a. auf die Eigenentwicklung (interner Bedarf) legen sollen. Im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald – Baar – Heuberg ist unter Ziffer 2.4.1 festgelegt, dass die Entwicklung Interkommunaler Gewerbegebiete anzustreben sei, und dass die teilnehmenden Gemeinden und Städte ihre gewerbliche Entwicklung in solche Gebiete verlagern sollten. Diese regionalplanerische Vorgabe haben Trossingen und Durchhausen mit der Gründung des „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ im Jahre 2008 erfüllt. Im gleichen Jahr wurde der Bebauungsplan „Neuen II“ beschlossen und das Gewerbegebiet „Neuen II“ dann erschlossen. Nachdem nun alle Flächen veräußert wurden, braucht der „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ dringend neue Gewerbeflächen, da Interessenten hierzu bereits vorstellig wurden.

Die nachfolgenden Darstellungen sollen aufzeigen, wie sich der tatsächliche Flächenbedarf in den vergangenen 15 Jahren (2003 – 2017) entwickelt hat und daraus ein fiktiver Gewerbeflächenbedarf bis 2032 errechnet werden.

Nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 u. 10 Abs. 2 BauGB sind vom errechneten Gewerbeflächenbedarf folgende Flächen abzuziehen:

- a) Noch nicht veräußerte, bestehende Gewerbeflächen
- b) Innenentwicklungsflächen
- c) Brach liegende Gewerbeflächen
- d) Im FNP ausgewiesene, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen

Nach der Gegenüberstellung dieser Parameter, lässt sich der tatsächliche Bedarf an gewerblichen Flächen bis 2032 errechnen.

2. Ermittlung des Bedarfes an Gewerbeflächen

2.1 Gewerbliche Entwicklung 2003 - 2017

Der Flächennutzungsplan hat eine Laufzeit bis zum Zieljahr 2020. Die vorliegende Planung betrachtet als eigenständige Fortschreibung der Gewerbeflächen allerdings die Entwicklung der gewerblichen Flächen 15 Jahre vor und nach dem Aufstellungsbeschluss. In den letzten 15 Jahren war in Trossingen ein spürbarer Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden, vor allem seit dem Jahre 2000 sind jedes Jahr größere Flächen vermarktet worden. Folgende Auflistung zeigt die Entwicklung der vergangenen 15 Jahre von 2003 bis 2017.

Darin wurden die von der VG Trossingen veräußerten Gewerbeflächen (Netto-Flächen) aufgeführt und in Brutto-Flächen (zzgl. Verkehrs- und Erschließungsflächen) hochgerechnet. Hierzu wurde ein pauschaler Ansatz von zusätzlich 15 % der Netto-Flächen angenommen.

Jahr	Trossingen		Durchhausen		Gunningen		Talheim		Gesamt	
	Netto-Fläche	Brutto-Fläche	Netto-Fläche	Brutto-Fläche	Netto-Fläche	Brutto-Fläche	Netto-Fläche	Brutto-Fläche	Netto-Fläche	Brutto-Fläche
2003	18.273 m²	20.973 m	----	---	13.943 m²	16.034 m	----	----	32.216 m²	37.048 m²
2004	945 m²	1.087 m²	6.974 m²	8.020 m²			----	----	7.919 m²	9.107 m²
2005	6.763 m²	7.777 m²	7.461 m²	8.580 m²			----	----	14.224 m²	16.358 m²
2006	10.761 m²	12.375 m²	1.269 m²	1.460 m²			----	----	12.030 m²	13.835 m²
2007	19.166 m²	22.040 m²	----	----			----	----	19.166 m²	22.040 m²
2008	6.331 m²	7.281 m²	----	----	5.753 m²	6.616 m²	----	----	12.084 m²	13.897 m²
2009	2.430 m²	2.892 m²	----	----	3.477 m²	3.999 m²	----	----	5.907 m²	6.891 m²
2010	8.109 m²	9.325 m²	----	----			----	----	8.109 m²	9.325 m²
2011	6.866 m²	7.840 m²	2.925	3.364			----	----	6.866 m²	7.895 m²
2012	80.166 m²	92.191 m²	6.028	6.932	3.807	4.378	----	----	90.001 m²	103.501 m²
2013	23.777 m²	27.344 m²	----	----			----	----	23.777 m²	27.344 m²
2014	110.530 m²	127.110 m²	2.509 m²	2.885 m²			1.415 m²	1.627 m²	114.454 m²	131.622 m²
2015	8.900 m²	10.235 m²	----	----	544	626	4.614 m²	5.306 m²	14.058 m²	16.167 m²
2016	12.847 m²	14.774 m²	----	----	----	----	2.959 m²	3.402 m²	15.806 m²	18.177 m²
2017	1.143 m²	1.314 m²	----	----	----	----	1.897 m²	2.183 m²	3.040 m²	3.496 m²
	317.007 m²	364.558 m²	27.166 m²	31.241 m²	27.524 m²	31.653 m²	10.885 m²	12.518 m²	382.582 m²	439.969 m²

Tabelle 1: veräußerte Gewerbeflächen von 2003 bis 2017

Aus den Darstellungen der Tabelle 1 kann man entnehmen, dass der Bedarf an Gewerbeflächen in den letzten 15 Jahren ca. 44 ha betragen hat. Hiervon ist der überwiegende Teil in den beiden Zweckverbandsgemeinden Trossingen und Durchhausen mit 39,5 ha (Trossingen 36,4 ha, Durchhausen 3,1 ha) veräußert worden.

Man kann damit rechnen, dass sicher der gewerbliche Bedarf für die kommenden 15 Jahre in ähnlicher Größenordnung abspielen wird. Dies ist vor allem auch aus folgenden Gründen zu erwarten:

1. Der Bedarf an Fläche je Arbeitsplatz wird potenziell steigen
2. der Wirtschaftsstandort Trossingen ist durch gute Infrastruktur o.ä. sehr gefragt
3. die Ortsumgehung Schura und der direkte Bezug zur BAB 81 sind für den Gewerbestandort optimal
4. die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den Bereich Neuen ist attraktiv für potentielle Gewerbebetriebe.
5. Bereits Anfragen mit Flächenbedarf > 2 ha vorhanden

Aus o.g. Gründen wird von einem Bedarf bis 2032 von weiteren ca. 40 ha (vor allem im Bereich des Zweckverbandes) ausgegangen.

2.2 Bestehende Gewerbeflächen

Nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB sind von diesem errechneten Gewerbeflächenbedarf folgende Flächen abziehen:

- a) Noch nicht veräußerte, bestehende Gewerbeflächen
- b) Innenentwicklungsflächen
- c) Brach liegende Gewerbeflächen
- d) Im FNP ausgewiesene, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen

Diese Flächen werden in nachfolgenden Tabellen zusammengestellt. Die beiliegenden Anlagen 1- 5 zeigen diese Zusammenstellung in graphischer Form zusätzlich auf.

Nachfolgend werden sämtliche noch nicht bebaute Gewerbeflächen aufgeführt, welche verfügbar sind (siehe Anlage 1-5). In dieser Aufstellung bleiben bereits veräußerte Erweiterungsflächen bestehender Betriebe und Optionsflächen unberücksichtigt, da diese bereits einer Firma zugeordnet werden können.

2.4 Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen (Bestand)

2.4.1 Trossingen: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche
				§ 30	§ 34	§35		In ha
1.1	Eglishalde	1,6	G	x			Die Fläche ist mit Altlasten belastet und somit nicht uneingeschränkt nutzbar. Die Fläche dient der Fa. Thessari als Erweiterung und ist somit nicht verfügbar.	0,0
1.2	Hirschweiden	1,2	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche mit Option für die Fa. Theurer und ist somit nicht weiter verfügbar.	0,0
1.3	Im Sandbruch	0,2	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche der Fa. Schekenburger und ist somit nicht verfügbar.	0,0
1.4	Steppachwiesen	0,2	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche Fa. Leiber und ist somit nicht verfügbar	0,0
1.5	Michael –Birk-Straße	0,1	G	x			Die Fläche ist bereits in privatem Besitz und ist als Gewerbefläche genutzt.	0,0
1.6	Friedrichstraße	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Die Fläche dient der Fa. Messner als Erweiterungsfläche und ist somit nicht verfügbar	0,0
1.7	Mozartstraße	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich im Ortszentrum und dient der örtlichen Volksbank als Parkplatzfläche. Somit sind die Flächen nicht verfügbar.	0,0
1.8	Butschstraße	0,1	M		x		Die Fläche ist von der Fa. Baumschule Benzing belegt und somit nicht verfügbar.	0,0
1.9	Bietwiesenhalde	0,2	M		x		Die Fläche wurde mittlerweile privat erworben. Ein Bauantrag für ein Wohnhaus wurde bereits mit der Stadt abgesprochen und wird kurzfristig erfolgen. Somit ist die Fläche nicht weiter aktivierbar.	0,0
1.10	In der Bint	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen und Kleingewerbe. Sie umfasst mehrere hinterliegende Gärten. Eine Nutzung als Gewerbefläche ist nicht realisierbar. Gleichmaßen liegt die Fläche unter 0,5 ha.	0,0
1.11	Kümmerleshalde	0,5	M			x	Die Fläche beinhaltet den Kiehn-Park und ist bebaut. Sie kann nicht aktiviert werden.	0,0
							Summe	0,0 ha

2.4.2 Schura: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche
				§ 30	§ 34	§35		In ha
2.1	Neuen – Bereich 1	0,7	G	x			Die Fläche wurde verkauft und wird kurzfristig bebaut. Somit nicht aktivierbar.	0,0
2.2	Neuen – Bereich 2	1,8	G	x			Die Fläche ist eine Optionsfläche der Fa. MS-Spaichingen somit nicht aktivierbar.	0,0
2.3	Geißenäcker -1	0,1	G	x			Die Fläche wurde verkauft und wird kurzfristig bebaut, somit nicht mehr aktivierbar.	0,0
2.4	Geißenäcker -2	0,1	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche ohne Option; Flächenansatz 100 %	0,1
2.5	Geißenäcker -3	0,1	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche ohne Option; Flächenansatz 100 %	0,1
2.6	Gehren	0,7	G			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an eine bestehende Firma. Die Fläche ist als Entwicklungsfläche dieses Betriebs gedacht. Eine Ansiedlung anderer Betriebe ist nicht möglich	0,0
2.7	Mooswiesen	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
2.8	Wetteäcker	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
2.9	Im Winkel	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Gewerbliche Strukturen sind nur schwer denkbar (Immissionen). Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
2.10	Eschweg	0,1	M		x		Die Fläche wird vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist eine gewerbliche Nutzung nicht möglich.	0,0
2.11	Kirchweg	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
2.12	Reinhold-Kohler-Weg	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist eine gewerbliche Nutzung nicht möglich.	0,0

2.13	Brühl	0,6	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0
2.14	Niederwiesen	0,4	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Gewerbe wäre nicht verträglich. Gleichmaßen liegt die Fläche in einem Hochwassergefahrenbereich. Somit ist die Fläche nicht aktivierbar.	0
2.15	Breitwiesen	0,4	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Gewerbe wäre nicht verträglich. Gleichmaßen liegt die Fläche in einem Hochwassergefahrenbereich. Somit ist die Fläche nicht aktivierbar.	0
2.16	Lupfenstraße	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Gewerbe wäre nicht verträglich. Gleichmaßen liegt die Fläche in einem Hochwassergefahrenbereich. Somit ist die Fläche nicht aktivierbar.	0
							Summe	0,2

2.4.3 Talheim: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche
				§ 30	§ 34	§35		In ha
3.1	Ried I	4,9	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche ohne Option; Flächenansatz 100 %. Davon 0,5 ha verkauft an Fa. Boli-Verpackung, 0,4 ha Fläche für Anfrage reserviert.	3,5
3.2	Ried	4,9	G			x	Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche im FNP ohne BBP; Flächenansatz 100 %	4,9
3.3	Oberer Bettäcker	1,6	G			x	Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche im FNP ohne BBP; Flächenansatz 100 %	1,6
3.4	Oberer Bettäcker 2	0,3	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche als Option für den bestehenden Betrieb	0,0
3.5	Malatzäcker	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
3.6	Hützlweg	0,4	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
3.7	Tuttlinger Str. 25	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
3.8	Hanfgärten	0,1	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
3.9	Vogtstraße	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
3.10	Finkenweg1	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
3.11	Öfinger Straße 13	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0

3.12	Öfinger Straße 5	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
3.13	Tuttlinger Straße 15	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
3.14	Tuttlinger Straße	0,2	M			x	Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
3.15	Heideneschle	0,8	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es ist eine Optionsfläche für einen bestehenden Betrieb	0
							Summe	10.0

2.4.4 Gunningen: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche
				§ 30	§ 34	§35		In ha
4.1	Brühl I/II	4,3	G			x	Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche im FNP ohne BBP; Flächenansatz 100 %	4,3
4.2	Öhmdwiesen	0,8	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche als teilweise Option (0,3 ha) für den bestehenden Betrieb	0,5
4.3	Öhmdwiesen -2	0,4	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche als teilweise Option (0,3 ha) für die Fa. Baier	0,0
4.4	Brühl	1,3	M			x	Diese Fläche grenzt an ein WA und ein GE an, gewerbliche Nutzung ist hier nicht möglich. Das Gebiet ist als Puffer zwischen GE und WA eingerichtet. Kein Anrechnung	0,0
4.5	Am Lombach	0,2	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
4.6	Nachtweide – Erw.	1,0	M			x	Diese Fläche grenzt an ein WA an, gewerbliche Nutzung ist hier nicht möglich. Das Gebiet kann gewerblich nicht genutzt werden. Kein Anrechnung	0,0
4.7	Autohaus	0,4	M			x	Die Fläche ist als Optionsfläche für die Fa. Schorpp reserviert.	0,0
4.8	Nachtweide	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
4.9	Seitinger Straße	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
4.10	Kapellenweg	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt. Altlasten sind vorhanden	0,0
							Summe	4,8

2.4.5 Durchhausen: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche
				§ 30	§ 34	§35		In ha
5.1	Große Wiesen	0,6	G	x			Optionsfläche Fa. Fischer	0
5.2	Große Wiesen 2	0,3	G	x			Optionsfläche bestehender Betrieb	0
5.3	Eglisau	3,6	G			x	Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche im FNP ohne BBP; Flächenansatz 100 %	3,6
5.4	Unter der Gasse	0,3	M	x			Diese Fläche grenzt an ein WA und ein GE an, gewerbliche Nutzung ist hier nicht möglich. Das Gebiet ist als Puffer zwischen GE und WA eingerichtet. Kein Anrechnung	0
5.5	Kirchgasse	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
5.6	Hinter den Häusern	1,0	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0
5.7	Frohwiese	0,4	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt..	0
5.8	Eglisau	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
5.9	Schuraer Straße	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
5.10	Neuen	4,9	G	x			Optionsfläche Fa. MS	0
							Summe	3.6

2.5 Bilanzierung des Bedarfs und des Bestandes

Gemarkung	Flächenbedarf bis 2032	Bestand	Differenz
Trossingen Mit Schura	36,4	0,2	+36,2
Talheim	1,3	10,0	-8,7
Gunningen	3,2	4,8	-1,6
Durchhausen	3,1	3,6	-0,5
Summe	44,0	18,6	25,4

Trossingen, den 20.07.2015 / 22.11.2018 / 15.09.2026

Susanne Irion
Verbandsvorsitzende

FLÄCHENNUT- ZUNGSPLAN 2020

3. FORTSCHREIBUNG

>>Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III<<

ALTERNATIVEN- PRÜFUNG

Anlage 2
zur Begründung

1. Allgemeines

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde ein Bedarf von ca. 35,7 ha an gewerblichen Flächen für die Mitgliedsgemeinden Durchhausen und Trossingen, bis ins Zieljahr 2032, errechnet. Beide Gemeinden möchten die interkommunale Zusammenarbeit gerne fortsetzen und haben sich dazu entschlossen, einen Suchlauf für ein weiteres Interkommunales Gewerbegebiet zu starten. Ziel soll hier sein, dass auf den Gemarkungen von Trossingen (inkl. Schura) und / oder Durchhausen eine Fläche gefunden werden kann, die den gewerblichen Bedarf bis zum Jahre 2032 abdecken soll.

2. Grundlagen

Im Rahmen des FNP-Verfahrens sollen die Freiräume um Trossingen, Schura und Durchhausen auf ihre Tauglichkeit hinsichtlich gewerblicher Entwicklung hin untersucht werden. Anhand von Steckbriefen werden hier einzelne Punkte beschrieben und bewertet.

Wesentlich ist u.a. auch die Tatsache, dass Trossingen und Durchhausen zusammen 14 Haupterwerbslandwirte hat, deren Existenzgrundlage nicht entzogen werden darf.

Besonders in Trossingen musste die Landwirtschaft in der Vergangenheit erhebliche Flächenverluste hinnehmen. Hauptursache war die enorme städtebauliche Entwicklung bei einer vergleichsweise kleinen Gemarkungsfläche. Vom Flächenverlust betroffen, sieht sich die Landwirtschaft einem wirtschaftlich notwendigen Anpassungsprozess ausgesetzt, welcher von den Betrieben umfangreichere Bewirtschaftungsflächen und größere Wirtschaftseinheiten abverlangt. Nur so ist eine rentable Betriebsführung möglich. Für die Kommunalpolitik ist die Sicherung der Vollerwerbsbetriebe elementar wichtig. Folge der Veränderung in der Landwirtschaft ist ein permanent zunehmender „Landhunger“ seitens landwirtschaftlicher Betriebe. In beiden Gemeinden besteht eine sehr hohe und anhaltende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Pacht- und Kaufflächen. Aus diesem Grunde werden nicht nur landwirtschaftliche Flächen der Alternativprüfung unterzogen, sondern auch forstwirtschaftliche Flächen.

Folgende Flächen wurden einer Alternativprüfung unterzogen und bewertet:

- | | |
|-----------------|--|
| a) Fläche I: | Nördlich Trossingen |
| b) Fläche II: | Östlich Trossingen – beidseitig L 433 |
| c) Fläche III: | Südöstlich Trossingen – beidseitig K 5910 |
| d) Fläche IV: | Westlich Trossingen – Hirschweiden Erweiterung |
| e) Fläche V: | Östlich Schura – beidseitig K 5914 |
| f) Fläche VI: | Westlich Schura |
| g) Fläche VII: | Nördlich Durchhausen |
| h) Fläche VIII: | Südlich Durchhausen |
| i) Fläche IX: | Westlich Durchhausen |

Anhand von Steckbriefen werden die einzelnen Flächen nach folgenden Kriterien untersucht und bewertet:

- a) Topographie: Im gewerblichen Bereich ist die Topographie der Entwicklungsflächen eine entscheidende Größe. Hier sind stärkere (> 4%) Geländeneigungen absolute Ausschlussgründe.
- b) Verkehr: Gewerbegebiete sollen vorwiegend in Bereichen entwickelt werden, deren Anbindung über klassifizierte Straße erfolgen kann. Idealerweise ist das Durchfahren von Ortschaften zu vermeiden.
- c) Immissionen: Gewerbefläche erzeugen überwiegend Lärmimmissionen, die für Wohn- und Mischbauflächen in der Regel schädlich sind. Somit sind Abstände zu diesen Flächen einzuhalten. Um die Wohnqualität nicht sehr nachteilig zu beeinflussen sind hier mind. 150 m Abstand zu Wohnbauflächen einzuhalten. Gleichmaßen verhält sich dies auch bei bsp. Staub- und Geruchsmissionen.
- d) Ökologie: Ökologisch hochwertige Flächen sind nach Möglichkeit zu schonen. Dies trifft vor allem auch dann zu, wenn Biotope nach § 32 BNatSchG und europäische Schutzgebiete bzw. Landschaftsschutzgebiete betroffen sein sollten. Naturschutzgebiete sind Tabuzonen. Auch Wasserschutzgebiete sind in diesem Punkt zu untersuchen
- e) Landschaftsbild: Gewerbegebiete sollten so in die Umgebung eingepasst werden können, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach Möglichkeit sehr klein gehalten werden können. Exponierte Lagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Vorbelastete Flächen sind nach Möglichkeit zu erweitern.
- f) Landwirtschaft: Hinsichtlich der Landwirtschaft ist von wichtiger Bedeutung wie stark Haupterwerbsbetriebe von städtebaulichen Planungen betroffen sind. Existenzen dürfen durch den Flächenverbrauch nicht gefährdet werden. Die Wertigkeit landwirtschaftlicher Flächen ist zu berücksichtigen.
- g) Forstwirtschaft: Hinsichtlich der Forstwirtschaft ist von wichtiger Bedeutung wie stark Haupterwerbsbetriebe von städtebaulichen Planungen betroffen sind. Existenzen dürfen durch den Flächenverbrauch nicht gefährdet werden. Waldflächen sind immer durch eine Waldumwandlung auszugleichen. Die Wertigkeiten von Forstflächen sind zu berücksichtigen.
- h) Regionalplan: Die Vorgaben des Regionalplans sind bei der Standortfindung zu berücksichtigen.
- i) Sonstiges: Sonstige Belange und Schutzgebiete sind im Suchlauf zu berücksichtigen und zu bewerten

3. Steckbriefe

3.1 Fläche I: Nördlich Trossingen



Untersuchungsrahmen:	ca. 230 ha
Flächennutzung:	ca. 90 % LW-Fläche ca. 10 % FW-Fläche
Gemarkung:	Trossingen

Luftbildausschnitt Fläche I

Belange	Beschreibung	
Topographie	Relativ ebene Topographie im südlichen Teil; gut geeignet für GE Eben Topographie im nördlichen Teil, gut geeignet für GE Zwischen nördlichem und südlichem Teil ist ein Geländeeinschnitt; kein GE möglich	+
Verkehr	Anbindung nur an K 5911 möglich, schwierige Situation; Verkehr müsste komplett durch Trossingen geleitet werden. Alternative: Neubau eines Anschlusses an L 433 „In Steppach“; technisch grenzwertig und enorm aufwändig sowie kostenintensiv. (Ortsumfahrung Trossingen)	-
Immissionen	Im Norden von Trossingen liegt der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der Stadt. Die Wohnbaugebiete „Albblick“ sowie „Solweg III“ sind hier neu erschlossen worden. Hierzu sind Abstände von mindestens 200 m einzuhalten. Damit reduziert sich die Fläche im Süden stark.	--
Ökologie	Zahlreiche kleine §32-Biotope zwischen Eschbach und Wohngebiet Albblick Gebiet ist mit Fließgewässern „Eschbach“ und „Hagenbach“ durchzogen	-
Landschaftsbild	Einschränkungen für das Landschaftsbild wären gegeben; Albblick	+/-

	Vorbelastungen durch Gebäude Bau-Union sowie 110-KV-Leitung	
Landwirtschaft	3 landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet und 1 Betrieb am Rande. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieser Betriebe. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ der Betriebe bedeuten.	---
Forstwirtschaft	In den nördlichen Bereichen wären Nadel- und Mischwälder betroffen; teilweise Waldinseln. Keine massiven Eingriffe in die forstlichen Strukturen	+
Regionalplan	Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – 100 %	-
Sonstiges	Durch das Gebiet verläuft eine 110-KV-Freileitung. Diese ist etwa mittig im Gebiet. Stark frequentiertes Naherholungsgebiet	-
Fazit	Die Stadt Trossingen hat den Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in diesem Bereich vorgesehen. Nutzungskonflikte wären unvermeidlich. Gleichmaßen sind 4 landwirtschaftliche Betriebe mittel- und unmittelbar von der Fläche abhängig. Das Gebiet kann somit nicht für eine großflächige GE-Nutzung von ca. 30 ha dienen	

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Blick von Solweg III ins westl. Gebiet



Bild 2: Blick von Solweg III ins Zentrum Gebiet



Bild 3: Blick Richtung Osten (Albblick)



Bild 4: Blick landwirtschaftlicher Betrieb



Bild 5: Blick Richtung Norden



Bild 6: Blick Mitte Gebiet - Geländeeinschnitt

3.2 Fläche II: Östlich Trossingen – beidseitig L 433



Untersuchungsrahmen:	ca. 350 ha
Flächennutzung:	ca. 70 % LW-Fläche ca. 30 % FW-Fläche
Gemarkung:	Trossingen

Luftbildausschnitt Fläche II

Belange	Beschreibung	
Topographie	Die Topographie ist im nördlichen Teil bewegt und fällt zur L 433 stark ab; GE nur in Teilbereichen möglich Die Topographie im südlichen Bereich ist sehr stark bewegt. Für GE eher ungeeignet.	--
Verkehr	Anschluss K 5911 wäre möglich. Anschluss an L 433 topographisch nur schwer möglich. Der Verkehr von der BAB 81 müsste komplett durch Trossingen gehen. Weitere Anschlussmöglichkeiten sind nicht gegeben	--

Immissionen	Das Gebiet grenzt im Westen an Wohnbebauung an. Hier müssen Immissionsabstände eingehalten werden. Allerdings Puffer durch die Grünzonen.	-
Ökologie	Zahlreiche §32-Biotopie die i.d.R zusammenhängend linienförmig über große Strecken führen. Hochwertiger Bereich Im westlichen Bereich besteht ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) Gebiet ist mit Fließgewässern „Lehenbach“ und „Faultalbach“ durchzogen	-
Landschaftsbild	Die nördlichen Teile würden sich in das Landschaftsbild einpassen, allerdings hier auch Vorbelastungen durch massive Wohnbebauung. Im südliche Teil wäre es eine exponierte Lage mit schwierigen Möglichkeiten der Integration von Gerbegebäuden	+/-
Landwirtschaft	1 landwirtschaftlicher Betrieb mitten im Gebiet an L 433. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieses Betriebs. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ des Betriebs bedeuten.	--
Forstwirtschaft	Forstwirtschaftliche Flächen betroffen, allerdings meist hängige Bereiche, die ohnehin für GE nicht genutzt werden könnten. Waldabstände wären zu beachten. Forstwirtschaftliche Belange untergeordnet betroffen	+
Regionalplan	Schutzwald (nördl. Bereich) – 10 % Vorrangflur Landwirtschaft und Bodenerhaltung (nördl. Bereich) – 5 % Landschaftsschutzgebiet (mittlerer + nördl. Bereich) – 30 % Sonstige Waldfläche – 50 % Vorrangflur Landwirtschaft und Bodenerhaltung (südl. Bereich) – 5 %	-+
Sonstiges	110 – KV – Leitungen verlaufen durch das Gebiet Naherholungsfunktion des Gebiets	-
Fazit	Das Plangebiet kann als naturschutzrechtlich sehr hochwertig angesehen werden. Gleichmaßen ist die Topographie so schwierig, dass nur in kleinen Teilbereichen GE möglich wäre. Der Anschluss an klassifizierte Straßen ist möglich, dazu muss aber Trossingen komplett durchfahren werden. Ein landwirtschaftlicher Betrieb wäre in seiner Existenz bedroht. Insgesamt eignet sich das Gebiet nicht zur Entwicklung eines großflächigen GE	

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Blick von K 5011 in südliche Richtung



Bild 2: Blick von K 5011 in westliche Richtung

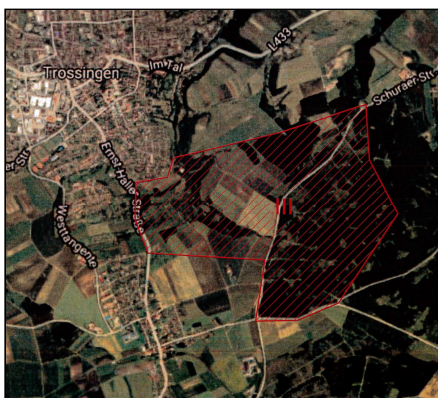


Bild 3: Blick von Wohngebiet ins Plangebiet



Bild 4: 110-KV-Freileitung

3.3 Fläche III: Südöstlich Trossingen – beidseitig K 5910



Untersuchungsrahmen:	ca. 300 ha
Flächennutzung:	ca. 50 % LW-Fläche ca. 50 % FW-Fläche
Gemarkung:	Trossingen (Schura)

Belange	Beschreibung	
Topographie	Relativ ebene Topographie westlich der K 5910; gut für GE geeignet Stark steigende Topographie östlich der K 5910; für GE nicht geeignet	+
Verkehr	Anschluss an K 5910 möglich; Verkehr von BAB 81 über K 5910; kein Durchgang durch Ortschaften notwendig. Gute Anbindungsmöglichkeiten.	++
Immissionen	Im Nordwesten und Westen grenzt die Ortslage von Schurna, so dass hier Immissionsabstände von mind. 200 m eingehalten werden müssen. Somit reduzieren sich die Flächen dort.	-
Ökologie	FFH-Gebiet in den westlichen Teilen des Gebiet (bei Gaugersee) Große Zahl an §32-Biotop und Waldbiotope, v.a. westlich K 5910 Landschaftsschutzgebiet in nördlichem Bereich Etliche Fließgewässer u.a. „Faultalbach“ und „Lehengraben“	--
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild würde im westlichen Teil zwar beeinträchtigt, könnte aber durch Kompensationsmaßnahmen verträglich gestaltet werden. Im westlichen Teil schwierige Situation. Exponierte Lage	+/-
Landwirtschaft	1 landwirtschaftlicher Betrieb im südlichen Bereich. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieses Betriebs. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ des Betriebs bedeuten.	---
Forstwirtschaft	Im westlichen Teil wären keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Im östlichen Teil sind große zusammenhängende Waldflächen betroffen, welche komplett entfallen würden. Hier wäre eine aufwändige Waldumwandlung erforderlich.	-
Regionalplan	Landschaftsschutzgebiet (nördl. Bereich) – 15 % Vorrangflur Landwirtschaft und Bodenerhaltung (westl. Bereich) – 10 % Schutzwald (östl. Bereich) – 10 % Sonstige Waldfläche (zentraler Bereich) – 65 %	-
Sonstiges	Naherholungsfunktion des Gebiets	-

	Friedhof	
Fazit	Der östliche Teil des Gebiets scheidet aus topographischen Gründen aus. Im westlichen Teil des Gebiets sind 3 landwirtschaftliche Betriebe mittel- und unmittelbar von der Fläche abhängig. Der Wegfall der Flächen würde für alle 3 eine Existenzgefährdung darstellen. Das Gebiet kann somit nicht für eine großflächige GE-Nutzung von ca. 30 ha dienen	

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Blick von K 5914 in nördliche Richtung



Bild 2: Blick von K 5914 in östl. Richtung

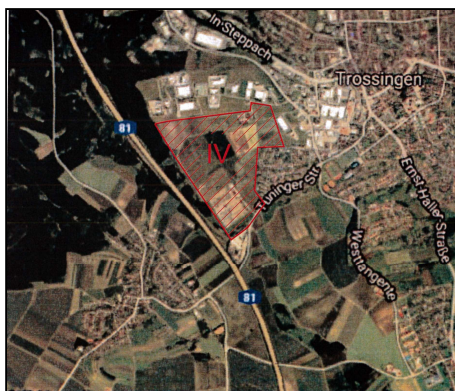


Bild 3: Blick von K 5914 in Richtung Wald



Bild 4: Blick ins Gebiet

3.4 Fläche IV: Westlich Trossingen – Hirschweiden - Erweiterung



Untersuchungsrahmen: ca. 60 ha

Flächennutzung: ca. 50 % LW-Fläche
ca. 50 % FW-Fläche

Gemarkung: Trossingen

Luftbildausschnitt Fläche IV

Belange	Beschreibung	
Topographie	Sehr ebene Topographie, sehr gut für GE geeignet	++
Verkehr	Anschluss an „Industriestraße“ im Gebiet Hirschweiden möglich; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig.	++
Immissionen	Die Fläche grenzt im Norden an das bestehende GE „Hirschweiden“, somit ergeben sich hier keine Immissionsprobleme. Im Süden grenzt die Fläche an bestehende Wohnbebauung. Hier ist ein Abstand von mind. 200 m einzuhalten. Keine gravierende Auswirkung auf das Gebiet	+
Ökologie	Keine Biotope betroffen	+
Landschaftsbild	Die Fläche liegt zwischen dem GE Hirschweiden und der BAB 81, somit sind hier große Vorbelastungen vorhanden. Große negative Auswirkungen sind nicht vorhanden	++
Landwirtschaft	1 landwirtschaftlicher Betrieb im südlichen Bereich. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieses Betriebs. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ des Betriebs bedeuten.	---

Forstwirtschaft	Keine forstwirtschaftlichen Flächen betroffen	++
Regionalplan	Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – 100 %	-
Sonstiges		
Fazit	Das Gebiet Hirschweiden – Erweiterung ist ideal für eine Erweiterung des GE geeignet, auch großflächig wäre dies am Standort möglich. Der landwirtschaftliche Betrieb liegt mitten im Plangebiet. Sämtliche Flächen im Gebiet werden durch diesen bewirtschaftet. Der Betrieb hat unlängst große Summen investiert. Eine mittelfristige Umorientierung ist nicht gegeben. Der Betrieb könnte bei Umsetzung des GE nicht weiter existieren. Somit scheidet das Gebiet Hirschweiden kurz- bis mittelfristig für ein GE aus.	

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Landw. Betrieb im Gebiet



Bild 2: Blick ins Gebiet



Bild 3: Blick ins Gebiet

3.5 Fläche V: Östlich Schura – beidseitig K 5914



Untersuchungsrahmen:	ca. 160 ha
Flächennutzung:	ca. 95 % LW-Fläche ca. 5 % FW-Fläche
Gemarkung:	Trossingen (Schura)

Luftbildausschnitt Fläche V

Belange	Beschreibung	
Topographie	Relativ ebene Topographie im nördlichen Teil; gut für GE geeignet Mittel bewegte Topographie im südlichen Teil , noch machbar für GE	+
Verkehr	Gute Anschlussmöglichkeit an K 5910; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig.	+++
Immissionen	Im Nordwesten und Westen grenzt die Fläche an die Ortslage von Schura an, so dass hier Immissionsabstände von mind. 200 m eingehalten werden müssen. Somit reduzieren sich die Flächen wesentlich im westlichen Teil. Im südlichen Bereich sind ausreichend Abstände vorhanden (südlich K5910)	+

Ökologie	§32-Biotop entlang Schönbach, zusammenhängend Gebiet ist mit Fließgewässern „Lehenbach“, „Faultalbach“, „Schönbach und „Neuenbach“ durchzogen	-
Landschaftsbild	Der nördliche Teil wäre hinsichtlich des Landschaftsbildes schwerer betroffen als der südliche Teil. Durch Kompensationsmaßnahmen könnte hier allerdings eine verträgliche Situation geschaffen werden	+/-
Landwirtschaft	2 landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet und 1 Betrieb am Rande. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieser Betriebe. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ der Betriebe bedeuten.	---
Forstwirtschaft	Keine forstwirtschaftlichen Flächen betroffen	++
Regionalplan	Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (nördl. K5914) – 40 % Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (südl. K5914) – 60 %	-
Sonstiges	Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung von Schura	--
Fazit	Die Stadt Trossingen hat den Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in diesem Bereich im Ortsteil Schura vorgesehen. Nutzungskonflikte wären unvermeidlich. Gleichmaßen sind 3 landwirtschaftliche Betriebe mittel- und unmittelbar von der Fläche abhängig. Das Gebiet kann somit nicht für eine großflächige GE-Nutzung von ca. 30 ha dienen	

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Blick in nördl. Teil des Gebiets



Bild 2: Blick in südl. Teil des Gebiets



Bild 3: Blick in südwestl. Teil des Gebiets



Bild 4: Blick Siedlungsrand

3.6 Fläche VI: Westlich Schura



Untersuchungsrahmen:	ca. 150 ha
Flächennutzung:	ca. 95 % LW-Fläche ca. 5 % FW-Fläche
Gemarkung:	Trossingen (Schura)

Belange	Beschreibung	
Topographie	Topographie bewegt, nur bedingt für GE geeignet Modellierungsmaßnahmen relativ aufwändig;	-
Verkehr	Anschluss an K 5702 möglich, Durchquerung von Schura notwendig.	--
Immissionen	Im Osten grenzt die Ortslage von Schura an, Wohnbauflächen sind hier betroffen, so dass Immissionsabstände von mind. 200 m eingehalten werden müssen. Somit reduzieren sich die Flächen im Osten	-
Ökologie	Keine Biotope betroffen, nur im Übergang zur Wohnbebauung vorhanden Südlicher Bereich ist „Niedermoor“, große Schutzwürdigkeit Teilweise Lage im Randbereich Vogelschutzgebiet (Natura 2000); südlicher Teil Fließgewässer betroffen : „Brandgraben“, „Schönbach“ und weiter Graben	--
Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt auf einem der höchsten Punkte von Trossingen und Schura. Somit sehr problematisch hinsichtlich Landschaftsbild.	--
Landwirtschaft	2 landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieser Betriebe. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ der Betriebe bedeuten.	---
Forstwirtschaft	Nur kleine forstwirtschaftliche Flächen betroffen.	+/-
Regionalplan	Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – 100 %	-
Sonstiges	Mehrere 110-KV-Freileitungen im Gebiet. Keine zusammenhängende Bauflächen möglich ohne Verlegung der Leitungen	--
Fazit	Das Plangebiet hat eine Vielzahl von schwierigen Punkten, die eine GE Entwicklung nicht wirtschaftlich umsetzen lassen. Die Topographie ist insgesamt grenzwertig bis ungeeignet für GE. Die landwirtschaftlichen Betriebe würden	

	existentielle Probleme bekommen und die Vielzahl an 110-KV Leitungen machen eine Umsetzung eines GE fast unmöglich. Insgesamt kann diese Fläche nicht als GE umgesetzt werden.	
--	--	--

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Blick in südli. Richtung



Bild 2: Blick in nördli. Richtung



Bild 1: Blick in westliche Richtung



Bild 2: Blick ins Gebiet

3.7 Fläche VII: Nördlich Durchhausen



Untersuchungsrahmen:	ca. 270 ha
Flächennutzung:	ca. 60 % LW-Fläche ca. 40 % FW-Fläche
Gemarkung:	Durchhausen

Luftbildausschnitt Fläche VII

Belange	Beschreibung	
Topographie	Topographie teilweise stark bewegt, nicht für GE geeignet Teilweise Eignung nur im Bereich Ecke K 5910 / L 432	--
Verkehr	Gute Anbindung über die K 5910 und L 432; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig	++
Immissionen	Im Süden grenzt die Ortslage von Schura an; teilweise sind Wohnbauflächen betroffen, so dass hier Immissionsabstände von mind. 200 m eingehalten werden müssen. Somit reduzieren sich die Flächen dort. Im westlichen und östlichen Teilbereich sind keine Immissionsprobleme zu erwarten.	-
Ökologie	Zahlreiche §32-Biotope und Waldbiotope Schönbach im westlichen Bereich	-
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild würde im Bereich Ecke K 5910 / L 432 zwar beeinträchtigt; allerdings sind hier Vorbelastungen durch Neuen II vorhanden. In den anderen Bereichen wären massive Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegen.	-

Landwirtschaft	2 landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieser Betriebe. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ der Betriebe bedeuten.	--
Forstwirtschaft	Teilweise wären forstwirtschaftliche Flächen betroffen, welche allerdings topographisch nicht als GE genutzt werden können.	+
Regionalplan	Vorrangflur Landwirtschaft und Bodenerhaltung (nördl. Bereich) – 20 % Sonstige Waldfläche (westl. Bereich) – 20 % Sonstige Landwirtschaftsfläche (nordöstl. Bereich – 60 %)	+
Sonstiges		
Fazit	Ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt mitten im Plangebiet. Sämtliche Flächen im Gebiet werden durch diesen bewirtschaftet. Eine mittelfristige Umorientierung ist nicht gegeben. Der Betrieb könnte bei Umsetzung des GE nicht weiter existieren. Gleichmaßen sind die topographisch ebenen Flächen sehr begrenzt und mit Fließgewässer durchzogen. Eine Nutzung als GE scheidet aus.	

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Blick in Richtung K 5910



Bild 2: Blick von K 5918 ins Gebiet



Bild 3: Blick von K 5915 ins Gebiet



Bild 4: Blick von K 5915 ins Gebiet

3.8 Fläche VIII: Südlich Durchhausen



Untersuchungsrahmen:	ca. 390 ha
Flächennutzung:	ca. 55 % LW-Fläche ca. 45 % FW-Fläche
Gemarkung:	Durchhausen

Luftbildausschnitt Fläche VIII

Belange	Beschreibung	
Topographie	Topographie gleichmäßig ansteigend; relativ steil; nicht für GE geeignet	---
Verkehr	Gute Anbindung über die K 5910 und L 432; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig	++
Immissionen	Im Norden grenzt die Ortslage von Schura an; teilweise sind Wohnbauflächen betroffen, so dass hier Immissionsabstände von mind. 200 m eingehalten werden müssen. Somit reduzieren sich die Flächen dort. Im westlichen Teilbereich sind keine Immissionsprobleme zu erwarten.	--

Ökologie	Zahlreiche §32-Biotop und Waldbiotop Riedwiesensee beeinträchtigt Teilweise im Randbereich des Vogelschutzgebiets (Natura 2000) „Hasenlochgraben“ im westlichen Bereich	--
Landschaftsbild	Eine Bebauung der exponierten Hanglage wäre ein schwerer Eingriff in das Landschaftsbild	--
Landwirtschaft	1 landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieser Betriebe. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ der Betriebe bedeuten.	--
Forstwirtschaft	Teilweise wären forstwirtschaftliche Flächen betroffen, welche allerdings topographisch nicht als GE genutzt werden können.	+/-
Regionalplan	Vorrangflur Landwirtschaft und Bodenerhaltung (nördl. Bereich) – 40 % Schutzwald (südl. Bereich) – 30 % Sonstige Waldfläche (südwestl. Bereich – 30 %) Überlagerung durch LSG	-
Sonstiges	110 – KV- Leitung	-
Fazit	Das Plangebiet ist topographisch nicht als GE zu entwickeln. Die Steigungen sind zu groß. Das Gebiet scheidet aus.	

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Blick ins Gebiet von K 5915



Bild 3: 110-KV-Leitung

Bild 1: Blick von Neubaugebiet ins Gebiet



Bild 4: Blick ins Gebiet

3.9 Fläche IX: Westlich Durchhausen



Untersuchungsrahmen:	ca. 70 ha
Flächennutzung:	ca. 5 % LW-Fläche ca. 95 % FW-Fläche
Gemarkung:	Durchhausen

Luftbildausschnitt Fläche IX

Belange	Beschreibung	
---------	--------------	--

Topographie	Topographie relativ eben; gut für GE geeignet	++
Verkehr	Gute Anbindung über die K 5910; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig. Direkte Verbindung mit der BAB 81	+++
Immissionen	Der Bereich ist von besiedelten Strukturen mindestens 500 m entfernt. Somit sind keinerlei Immissionsproblem oder Schutzabstände einzuhalten	+++
Ökologie	1 Waldbiotop betroffen Vogelschutzgebiet (Natura 2000)	--
Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt komplett im Wald. Das Landschaftsbild wäre kaum betroffen. Kompensationsmaßnahmen gut möglich.	++
Landwirtschaft	Keine landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betriebe betroffen.	++
Forstwirtschaft	Forstliche Flächen unterschiedlicher Wertigkeit wäre massiv betroffen. Im westliche Teil Plenterwald. Aufwändige Waldumwandlungsverfahren notwendig	--
Regionalplan	Sonstige Waldfläche – 100 %	++
Sonstiges	110-KV-Leitung	-
Fazit	Das Plangebiet ist insgesamt hervorragend für GE geeignet, vor allem auch durch die Weiterführung des bestehenden GE Neuen II. Wesentliche Belange – von den forstrechtlichen Genehmigungen abgesehen – stehen dem Gebiet nicht entgegen.	

Bilder aus dem Gebiet



Bild 1: Blick von L 432 ins Gebiet



Bild 2: Blick von L 432 ins Gebiet

4. **Exkurs: Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde angeregt, dass der Bedarf des GE Neuen III auch im Kontext zur Ausweisung eines regionalen Gewerbegebiets im Raum Sulz a.N. gesehen werden müsste, welches nach Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg eine Flächen von ca. 140 ha (inkl. Ausgleichsflächen) vorsieht.

Allerdings ist das regionale Gewerbegebiet Sulz a.N. auch explizit „für die Ansiedlung eines regionalbedeutsamen gewerblichen Betriebes als „Vorranggebiet für Gewerbe“ festgelegt. Der Standort wird damit von Nutzungen, die einer gewerblichen Ansiedlung entgegenstehen können, freigehalten. In der Begründung zum Regionalplan wird definiert, dass die Gesamtgröße des Standorts mindestens 50 ha beträgt. Das Regionale Gewerbegebiet soll für die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebs mit hohem Flächenbedarf vorgehalten werden. Es ist für einen Großbetrieb vorgesehen, dessen Ansiedlung in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten der Region nicht möglich ist.

Aus diesem Grunde kann dieses Gebiet bei der Betrachtung des Bedarfs nicht in Kontext gestellt werden. Es ist keine Alternative zur weiteren gewerblichen Entwicklung in Trossingen und Durchhausen.

5. **Fazit**

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden insgesamt 9 Flächen in Trossingen, Schura und Durchhausen auf deren Tauglichkeit für eine großflächige gewerbliche Nutzung hin untersucht. Diese Untersuchung ergab, dass 7 Flächen für gewerbliche Entwicklung nicht geeignet (I, II, III, V, VI, VII und VIII) und 2 Flächen hervorragend für dafür geeignet (IV und IX) sind.

Die Fläche IV lässt sich allerdings zur Zeit nicht aktivieren, da der sich im Gebiet befindliche landwirtschaftliche Betrieb unlängst investiert hat und die Flächen unbedingt benötigt. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass das Gebiet IX im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen wird.

Trossingen, den 20.03.2017 / 22.11.2018 / 15.09.2026

Susanne Irion
Verbandsvorsitzende