

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

### 3. FORTSCHREIBUNG

#### >>Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III<<

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

#### 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 Hauptideberbslandwirte 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 Straßen 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. Gleichermaßen 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 Biotop 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



Luftbildausschnitt Fläche I

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

Belange	Beschreibung	
<b>Topographie</b>	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	+
<b>Verkehr</b>	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)	-
<b>Immissionen</b>	Im Norden von Trossingen liegt der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der Stadt. Die Wohnbaugebiete „Altblick“ sowie „Solweg III“ sind hier neu erschlossen worden. Hierzu sind Abstände von mindestens 200 m einzuhalten. Damit reduziert sich die Fläche im Süden stark.	--
<b>Ökologie</b>	Zahlreiche kleine §32-Biotop zwischen Eschbach und Wohngebiet Altblick  Gebiet ist mit Fließgewässern „Eschbach“ und „Hagenbach“ durchzogen	-
<b>Landschaftsbild</b>	Einschränkungen für das Landschaftsbild wären gegeben;  Altblick  Vorbelastungen durch Gebäude Bau-Union sowie 110-KV-Leitung	+/-
<b>Landwirtschaft</b>	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.	---
<b>Forstwirtschaft</b>	In den nördlichen Bereichen wären Nadel- und Mischwälder betroffen; teilweise Waldinseln.  Keine massiven Eingriffe in die forstlichen Strukturen	+

<b>Regionalplan</b>	Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – 100 %	-
<b>Sonstiges</b>	Durch das Gebiet verläuft eine 110-KV-Freileitung. Diese ist etwa mittig im Gebiet. Stark frequentiertes Naherholungsgebiet	-
<b>Fazit</b>	Die Stadt Trossingen hat den Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in diesem Bereich vorgesehen. Nutzungskonflikte wären unvermeidlich. Gleichermaßen 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 (Altblick)



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



Luftbildausschnitt Fläche II

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

Belange	Beschreibung	
<b>Topographie</b>	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.	--
<b>Verkehr</b>	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	--
<b>Immissionen</b>	Das Gebiet grenzt im Westen an Wohnbebauung an. Hier müssen Immissionsabstände eingehalten werden. Allerdings Puffer durch die Grünzonen.	-
<b>Ökologie</b>	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 „Faultaibach“ durchzogen	-
<b>Landschaftsbild</b>	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	+/-
<b>Landwirtschaft</b>	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.	--
<b>Forstwirtschaft</b>	Forstwirtschaftliche Flächen betroffen, allerdings meist hängige Bereiche, die ohnehin für GE nicht genutzt werden könnten. Waldabstände wären zu beachten. Forstwirtschaftliche Belange untergeordnet betroffen	+

<b>Regionalplan</b>	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 %	+.+
<b>Sonstiges</b>	110 – KV – Leitungen verlaufen durch das Gebiet  Naherholungsfunktion des Gebiets	-
<b>Fazit</b>	Das Plangebiet kann als naturschutzrechtlich sehr hochwertig angesehen werden. Gleichermaßen 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



Luftbildausschnitt Fläche III

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

Belange	Beschreibung	
<b>Topographie</b>	Relativ ebene Topographie westlich der K 5910; gut für GE geeignet  Stark steigende Topographie östlich der K 5910; für GE nicht geeignet	+
<b>Verkehr</b>	Anschluss an K 5910 möglich; Verkehr von BAB 81 über K 5910; kein Durchgang durch Ortschaften notwendig. Gute Anbindungsmöglichkeiten.	++
<b>Immissionen</b>	Im Nordwesten und Westen grenzt die Ortslage von Schura na, so dass hier Immissionsabstände von mind. 200 m eingehalten werden müssen. Somit reduzieren sich die Flächen dort.	-
<b>Ökologie</b>	FFH-Gebiet in den westlichen Teilen des Gebiet (bei Gaugersee)  Große Zahl an §32-Biotop und Waldbiotop, v.a. westlich K 5910 Landschaftsschutzgebiet in nördlichem Bereich  Etlliche Fließgewässer u.a. „Faultalbach“ und „Lehengraben“	--
<b>Landschaftsbild</b>	Das Landschaftsbild würde im westlichen Teil zwar beeinträchtigt, könnte aber durch Kompensationsmaßnahmen verträglich gestaltet werden.  Im westlichen Teil schwierige Situation. Exponierte Lage	+/-
<b>Landwirtschaft</b>	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.	---
<b>Forstwirtschaft</b>	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.	-

<b>Regionalplan</b>	Landschaftsschutzgebiet (nördl. Bereich) – 15 % Vorrangflur Landwirtschaft und Bodenerhaltung (westl. Bereich) – 10 % Schutzwald (östl. Bereich) – 10 % Sonstige Waldfläche (zentraler Bereich) – 65 %	-
<b>Sonstiges</b>	Naherholungsfunktion des Gebiets  Friedhof	-
<b>Fazit</b>	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	
<b>Topographie</b>	Sehr ebene Topographie, sehr gut für GE geeignet	++
<b>Verkehr</b>	Anschluss an „Industriestraße“ im Gebiet Hirschweiden möglich; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig.	++
<b>Immissionen</b>	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	+
<b>Ökologie</b>	Keine Biotope betroffen	+
<b>Landschaftsbild</b>	Die Fläche liegt zwischen dem GE Hirschweiden und der BAB 81, somit sind hier große Vorbelastungen vorhanden. Große negative Auswirkungen sind nicht vorhanden	++
<b>Landwirtschaft</b>	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.	---
<b>Forstwirtschaft</b>	Keine forstwirtschaftlichen Flächen betroffen	++
<b>Regionalplan</b>	Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – 100 %	-

<b>Sonstiges</b>		
<b>Fazit</b>	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



Luftbildausschnitt Fläche V

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

Belange	Beschreibung	
<b>Topographie</b>	Relativ ebene Topographie im nördlichen Teil; gut für GE geeignet Mittel bewegte Topographie im südlichen Teil, noch machbar für GE	+
<b>Verkehr</b>	Gute Anschlussmöglichkeit an K 5910; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig.	+++
<b>Immissionen</b>	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)	+
<b>Ökologie</b>	§32-Biotop entlang Schönbach, zusammenhängend Gebiet ist mit Fließgewässern „Lehenbach“, „Faultalbach“, „Schönbach und „Neuenbach“ durchzogen	-
<b>Landschaftsbild</b>	Der nördliche Teil wäre hinsichtlich des Landschaftsbildes schwerer betroffen als der südliche Teil. Durch Kompensationsmaßnahmen könnte hier allerdings eine verträgliche Situation geschaffen werden	+/-
<b>Landwirtschaft</b>	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.	---
<b>Forstwirtschaft</b>	Keine forstwirtschaftlichen Flächen betroffen	++
<b>Regionalplan</b>	Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (nördl. K5914) – 40 % Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (südl. K5914) – 60 %	-

<b>Sonstiges</b>	Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung von Schura	--
<b>Fazit</b>	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 Siedlungsrands

### 3.6 Fläche VI: Westlich Schura



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

Luftbildausschnitt Fläche VI

Belange	Beschreibung	
<b>Topographie</b>	Topographie bewegt, nur bedingt für GE geeignet Modellierungsmaßnahmen relativ aufwändig;	-
<b>Verkehr</b>	Anschluss an K 5702 möglich, Durchquerung von Schura notwendig.	--
<b>Immissionen</b>	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	-
<b>Ökologie</b>	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	--
<b>Landschaftsbild</b>	Das Plangebiet liegt auf einem der höchsten Punkte von Trossingen und Schura. Somit sehr problematisch hinsichtlich Landschaftsbild.	--
<b>Landwirtschaft</b>	2 landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieser Betriebe. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ der Betriebe bedeuten.	---
<b>Forstwirtschaft</b>	Nur kleine forstwirtschaftliche Flächen betroffen.	+/-

<b>Regionalplan</b>	Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – 100 %	-
<b>Sonstiges</b>	Mehrere 110-KV-Freileitungen im Gebiet. Keine zusammenhängende Bauflächen möglich ohne Verlegung der Leitungen	---
<b>Fazit</b>	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



Luftbildausschnitt Fläche VII

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

Belange	Beschreibung	
<b>Topographie</b>	Topographie teilweise stark bewegt, nicht für GE geeignet Teilweise Eignung nur im Bereich Ecke K 5910 / L 432	--
<b>Verkehr</b>	Gute Anbindung über die K 5910 und L 432; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig	++
<b>Immissionen</b>	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.	-
<b>Ökologie</b>	Zahlreiche §32-Biotop- und Waldbiotop- Schönbach im westlichen Bereich	-
<b>Landschaftsbild</b>	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.	-
<b>Landwirtschaft</b>	2 landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieser Betriebe. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ der Betriebe bedeuten.	---
<b>Forstwirtschaft</b>	Teilweise wären forstwirtschaftliche Flächen betroffen, welche allerdings topographisch nicht als GE genutzt werden können.	+

<b>Regionalplan</b>	Vorrangflur Landwirtschaft und Bodenerhaltung (nördl. Bereich) – 20 % Sonstige Waldfläche (westl. Bereich) – 20 % Sonstige Landwirtschaftsfläche (nordöstl. Bereich – 60 %)	+
<b>Sonstiges</b>		
<b>Fazit</b>	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



Luftbildausschnitt Fläche VIII

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

Belange	Beschreibung	
<b>Topographie</b>	Topographie gleichmäßig ansteigend; relativ steil; nicht für GE geeignet	---
<b>Verkehr</b>	Gute Anbindung über die K 5910 und L 432; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig	++
<b>Immissionen</b>	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.	--
<b>Ökologie</b>	Zahlreiche §32-Biotop- und Waldbiotop- Riedwiesensee beeinträchtigt Teilweise im Randbereich des Vogelschutzgebiets (Natura 2000) „Hasenlochgraben“ im westlichen Bereich	--
<b>Landschaftsbild</b>	Eine Bebauung der exponierten Hanglage wäre ein schwerer Eingriff in das Landschaftsbild	--
<b>Landwirtschaft</b>	1 landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet. Die umliegenden Flächen sichern die Existenz dieser Betriebe. Eine Aktivierung der Fläche würde das wirtschaftliche „Aus“ der Betriebe bedeuten.	--
<b>Forstwirtschaft</b>	Teilweise wären forstwirtschaftliche Flächen betroffen, welche allerdings topographisch nicht als GE genutzt werden können.	+/-

<b>Regionalplan</b>	Vorrangflur Landwirtschaft und Bodenerhaltung (nördl. Bereich) – 40 % Schutzwald (südl. Bereich) – 30 % Sonstige Waldfläche (südwestl. Bereich – 30 %) Überlagerung durch LSG	-
<b>Sonstiges</b>	110 – KV- Leitung	-
<b>Fazit</b>	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 1: Blick von Neubaugebiet ins Gebiet



Bild 3: 110-KV-Leitung



Bild 4: Blick ins Gebiet

### 3.9 Fläche IX: Westlich Durchhausen



Luftbildausschnitt Fläche IX

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

Belange	Beschreibung	
<b>Topographie</b>	Topographie relativ eben; gut für GE geeignet	++
<b>Verkehr</b>	Gute Anbindung über die K 5910; keine Durchquerung von Ortschaften notwendig. Direkte Verbindung mit der BAB 81	+++
<b>Immissionen</b>	Der Bereich ist von besiedelten Strukturen mindestens 500 m entfernt. Somit sind keinerlei Immissionsprobleme oder Schutzabstände einzuhalten	+++
<b>Ökologie</b>	1 Waldbiotop betroffen Vogelschutzgebiet (Natura 2000)	--
<b>Landschaftsbild</b>	Das Plangebiet liegt komplett im Wald. Das Landschaftsbild wäre kaum betroffen. Kompensationsmaßnahmen gut möglich.	++
<b>Landwirtschaft</b>	Keine landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betriebe betroffen.	++
<b>Forstwirtschaft</b>	Forstliche Flächen unterschiedlicher Wertigkeit wäre massiv betroffen. Im westliche Teil Plenterwald. Aufwändige Waldumwandlungsverfahren notwendig	--
<b>Regionalplan</b>	Sonstige Waldfläche – 100 %	++

<b>Sonstiges</b>	110-KV-Leitung	-
<b>Fazit</b>	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

Dr. Clemens Maier  
Verbandsvorsitzender