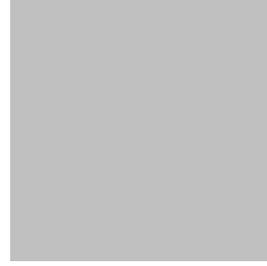
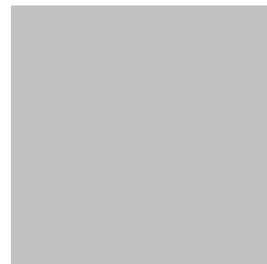
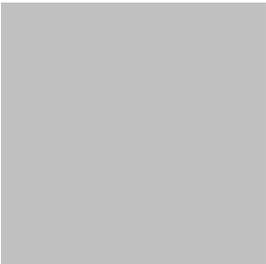
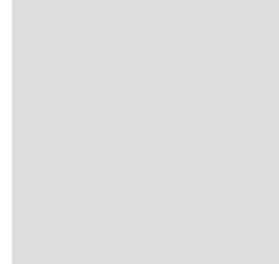


## 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung zur Obst- und Gartenbauvereinsfläche im Gewann Hochgesträß und Obere Hälde, Gemarkung Neuhausen ob Eck, Gemeinde Neuhausen ob Eck

Stand 23.02.2021



## Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen
2. Der Flächennutzungsplan
3. Anlass für das FNP-Änderungsverfahren
4. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches
5. Übergeordnete Planungen
  - a. Landesentwicklungsplan
  - b. Regionalplan
6. Umweltbericht
7. Flurneuordnungsverfahren Neuhausen ob Eck (B311)
8. Bodenschutz
9. Erschließung
10. Fazit
11. Verfahrensvermerk
12. Anlagen

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Obst- und Gartenbauvereinsfläche Gemeinde Neuhausen ob Eck sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. L S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 2. Der Flächennutzungsplan

Am 11.11.2008 beschloss die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Tuttlingen den Flächennutzungsplan zum sechsten Mal fortzuschreiben. Ziel der Fortschreibung war es den Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung zu tragen und die bis dahin eingetretenen Entwicklungen der VG – Kommunen entsprechend aufzunehmen

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraums Tuttlingen ist am 07. Dezember 2018 rechtswirksam geworden.

In seiner Sitzung am 09.07.2020 hat sich der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen für die 4. punktuelle Änderung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgesprochen.

## 3. Anlass für das FNP-Änderungsverfahren

Der Obst- und Gartenbauverein Neuhausen ob Eck e. V. befindet sich auf den Flurstücken 5262, 5263 und Teilen der Flurstücke 5280 und 5281 (Gewann Hochgesträß und Obere Hälde).

Der Verein ist mit 240 Mitgliedern und 131-jährigen Geschichte ein wichtiger Förderer des sozialen und kulturellen Lebens der Gemeinde.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan – 6. Fortschreibung entgegen seiner tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

## 4. Lage und Darstellung des Änderungsbereichs

Das rd. 0,36 ha große Plangebiet liegt zwischen der Gemeinde Neuhausen und dem Gewerbepark „take off“ (Abb. 1).

Im Osten und Süden ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Norden liegt es an der Kreisstraße 5945, welche Tuttlingen und Neuhausen verbindet. Im Westen befindet sich ein zum Teil asphaltierter Erschließungsweg und eine Sportanlage.

Die zu ändernde Fläche (vgl. Abb. 2) ist im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Die 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren). Sie sieht eine Anpassung der Darstellung als S – Sonderbaufläche – Obst- und Gartenbauvereinsfläche vor. Hier handelt es sich um Flächen, die dem Anbau von Pflanzen dienen sollen sowie notwendigen baulichen Anlagen für den Verein, wie zum Beispiel Vereinsheim und Lagerflächen für vereinseigene Gerätschaften.

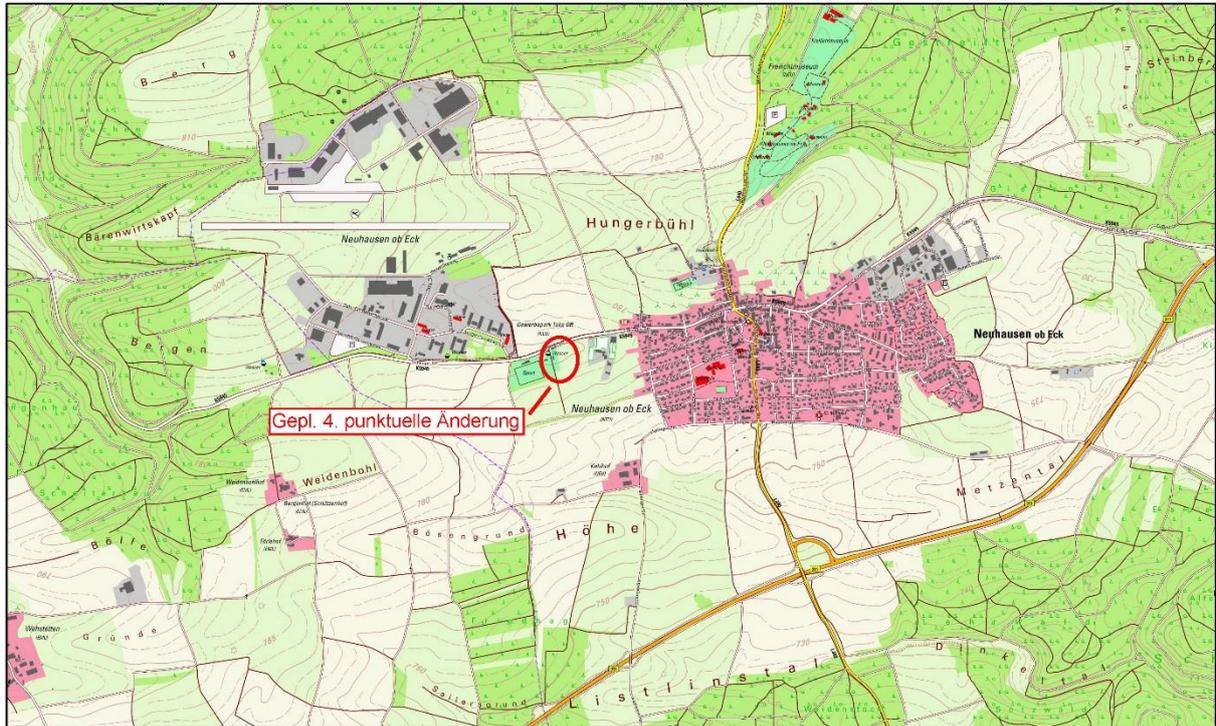


Abb. 1 – Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Neuhausen ob Eck  
(Quelle: GIS-System der Stadt Tuttlingen)

6. Fortschreibung (rechtswirksam)

gepl. 6. Fortschreibung 4. punktuelle Änderung



Abb.2 - Gegenüberstellung: Gemeinde Neuhausen ob Eck gepl. Obst- und Gartenbauvereinsfläche  
Gemarkung Neuhausen ob Eck

## 5. Übergeordnete Planungen

### a.) Landesentwicklungsplan Baden – Württemberg 2002 (LEP)

Das Änderungsbereich befindet sich im Ländlichen Raum des Kreises Tuttlingen.

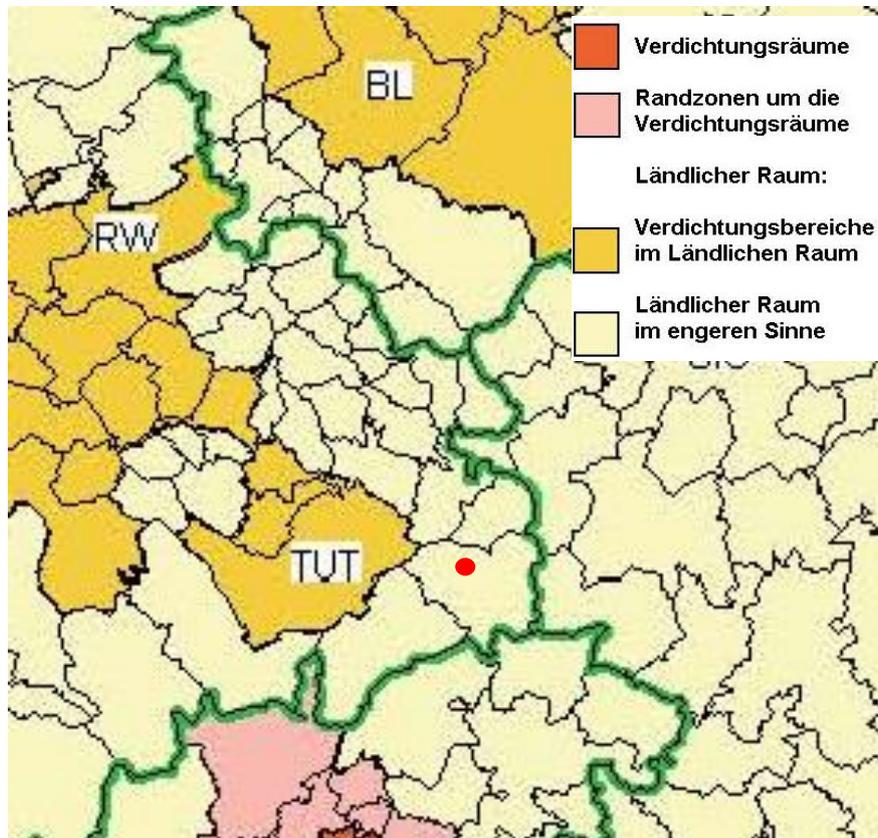


Abb. 3 – Ländlicher Raum – Kreis Tuttlingen (Quelle: LEP 2002),  
roter Punkt ungefähre Verortung des Plangebiets

Das Plangebiet „Obst- und Gartenbauvereinsfläche“ liegt im Naturpark Obere Donau.

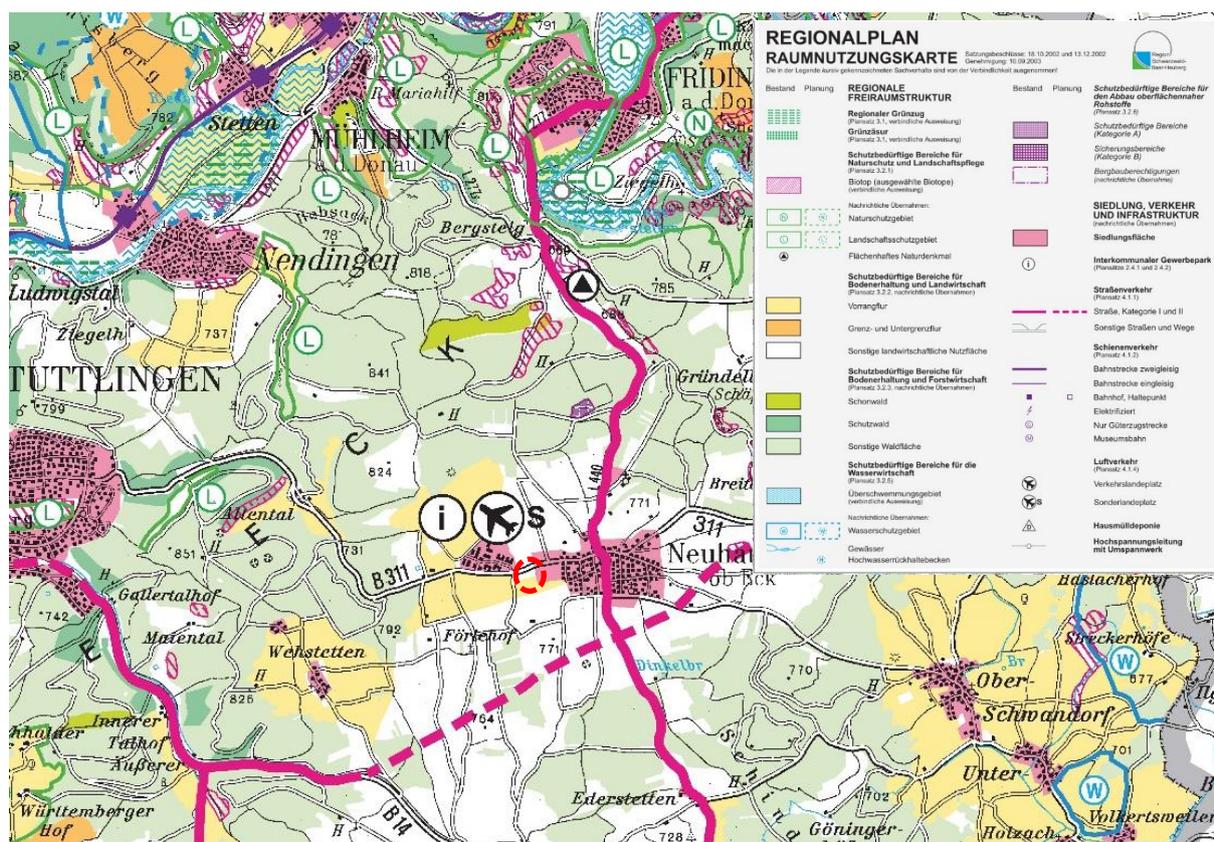
**b.) Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003**

Abb. 4 – Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003, ungefähre Lage des geplanten Änderungsbereichs rot gestrichelter Kreis

Gemäß Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003 tangiert die geplante Änderungsfläche Obst- und Gartenbauvereinsfläche keine Grünzäsuren oder schutzwürdigen Bereiche für Naturschutz, Landschaftspflege. Sie liegt nahe des Sonderlandeplatzes Neuhausen ob Eck und im Bereich von schutzbedürftigen Bereichen für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur).

## 6 Umweltbericht

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen wird der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich des Obst- und Gartenbauvereins Neuhausen ob Eck e. V. in eine der tatsächlichen Nutzung entsprechende Sonderbaufläche geändert.

Dazu wurde nach den Vorgaben des BauGB ein Umweltbericht für die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstellt.

Die durchgeführte Umweltprüfung der Schutzgüter ergab, dass durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

## 7. Flurneuordnungsverfahren Neuhausen ob Eck (B 311)

Das Plangebiet der 4. Punktuelle Änderung „Sondergebiet – Obst- und Gartenvereinsfläche“ liegt innerhalb des Flurbereinigungsgebietes. Es handelt sich dabei um ein laufendes, noch nicht abgeschlossenes Flurneuordnungsverfahren. Die Besitzeinweisung in den neuen Bestand ist erfolgt. Derzeit wird der Flurbereinigungsplan aufgestellt. Im zeichnerischen Teil ist noch die alte Flurstückseinteilung hinterlegt, welche katastertechnisch und grundbuchrechtlich bis zur Rechtskraft des Flurbereinigungsplans bestehen bleibt.

## 8. Bodenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss geprüft werden in wie weit die Belange des Bodenschutzes abzuhandeln sind.

## 9. Erschließung

Eine Zufahrt zur K 5945 wird nicht gestattet. Die Zufahrt hat über den bestehenden Wirtschaftsweg, Flurstück Nr. 5260, zu erfolgen.

## 10. Fazit

Die 4. punktuelle Änderung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, im Bereich der geplanten Obst- und Gartenbauvereinsfläche im Gewann Hochgesträß und Obere Hälde der Gemeinde Neuhausen ob Eck, ist planerisch und städtebaulich vertretbar.

## 11. Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss	09.07.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	mit Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17./18.09.2020
Frühzeitige öffentliche Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.09. bis 30.10.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Entwurfsauslegung	18.03.2021
Öffentliche Entwurfsauslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	29.03. – 03.05.2021
Abwägung Belange und Planbeschluss	
Genehmigung durch das Regierungspräsidium	
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung	

## 12. Anlagen

Umweltbericht zur 4. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Obst- und Gartenbauvereinsfläche in Neuhausen ob Eck in der Fassung vom 22.02.2021 vom Büro bhm Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH.

Tuttlingen, 23.02.2021

Planung und Bauservice  
Abt. Stadtplanung

Michael Herre