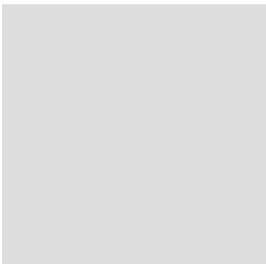
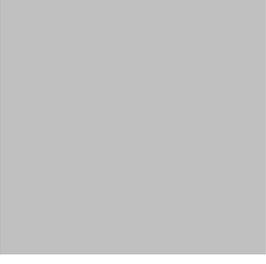
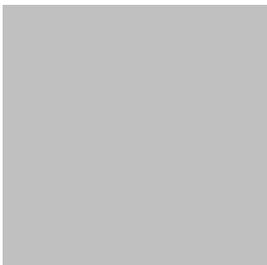
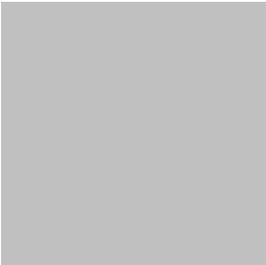
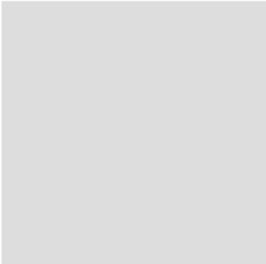


Flächennutzungsplan **Verwaltungsraum Tuttlingen**

Begründung zur 5. Fortschreibung



27.11.2007/17.07.2014

Verfasser:

Dipl.-Ing. Jürgen Kaisler, Stadtplaner

Tanja Ruff, geb. Brigel, Vermessungstechnikerin

Elke Steinhilper, Vermessungstechnikerin

# Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Tuttlingen –

## 5.Fortschreibung

### Begründung

#### - Inhaltsverzeichnis-

	<b>Seiten</b>
Inhaltsverzeichnis	3
1. Anlass der Planung	4
2. Planung	5
2.1 Rietheim – Weilheim	5
2.11 Gewerbliche Baufläche	5 - 11
2.12 Wohnbaufläche	11 - 13
Flächenbilanz Rietheim - Weilheim	14 - 16
2.2 Neuhausen ob Eck	17 - 20
Flächenbilanz Neuhausen ob Eck	21 - 24
2.3 Seitingen – Oberflacht	25
Flächenbilanz Seitingen – Oberflacht	26 - 28
3. Flächenbilanz Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen	29
4. Umweltbericht	30 - 31
5. Rechtsgrundlagen	31 - 32
6. Verfahrensvermerk	32 - 33

## **1. Anlass der Planung**

Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tuttlingen ist seit dem 02.06.2004 rechtswirksam.

In den Gemeinden Rietheim - Weilheim, Neuhausen ob Eck und Seitingen – Oberflacht ist inzwischen weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorhanden.

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden neue gewerbliche Bauflächen für die Eigenentwicklung sehr zurückhaltend dargestellt, da eine Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs sehr problematisch war. Der Flächenbedarf ist von verschiedenen, nicht exakt zu beschreibenden Einflussgrößen bestimmt. Ein wesentlicher Faktor ist die konjunkturelle Entwicklung der Wirtschaft und somit die Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die schwache Konjunktur in den letzten Jahren im verarbeitenden Gewerbe, die in Baden – Württemberg zu deutlichen Rückgängen der Beschäftigtenzahl und der Umsätze führte, hat sich auch in den meisten Stadt- und Landkreisen niedergeschlagen.

Zwischenzeitlich ist jedoch eine Besserung eingetreten, die weiteren Bedarf an gewerblichen Bauflächen erfordert.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen hat deshalb in seiner Sitzung am 06.07.2006 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Tuttlingen beschlossen.

Mit der 5. Fortschreibung soll dem gewerblichen Eigenbedarf der Gemeinden Rietheim - Weilheim, Neuhausen ob Eck und Seitingen - Oberflacht Rechnung getragen werden.

Außerdem wird in Rietheim-Weilheim, Ortsteil Weilheim, die Wohnbaufläche „Bol“ auf Grund vorliegender Erkenntnisse aus einem hydrogeologischen Gutachten geändert.

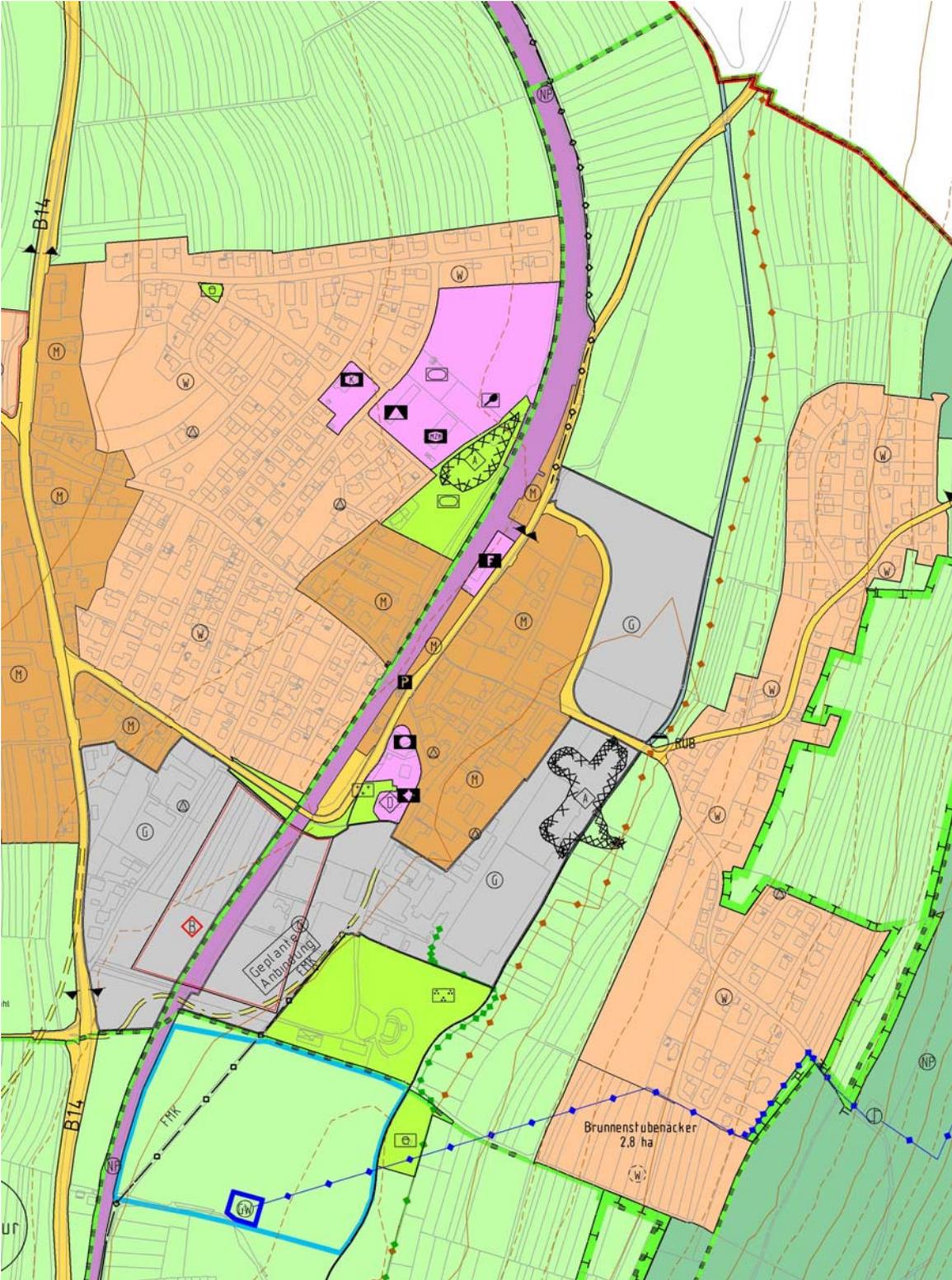
## **2. Planung**

### **2.1 Rietheim – Weilheim**

#### **2.11 Gewerbliche Baufläche**

Bei der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde bei einem Planungshorizont bis zum Jahre 2016 nur im Ortsteil Weilheim die Erweiterung des Gebietes „Langes Gewand“ mit 3,8 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Fläche wurde für die Erweiterung der südlich bereits vorhandenen Firma benötigt. Man ist ansonsten davon ausgegangen, dass die Gewerbeflächen für die Entwicklung der Firma Marquardt und für das örtliche Handwerk ausreichend sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Untere Breite“ wies nach Einschätzung der Gemeinde und der Firma Marquardt genügend Reserve aus. Im südlichen Bereich gab es noch eine Abrundung zu Gunsten der Entwicklung der Gemeinde. Die Abrundung und die westlich gelegene Gewerbefläche sollten für die Entwicklung ausreichend sein. Bei dieser unterstellten Entwicklung war beabsichtigt die beiden Gewerbegebiete durch eine Straße unter der Bahnlinie zu verbinden und einen Anschluss an die B 14 herzustellen. Diese Straße hatte neben der Verbindungsfunktion auch eine Entlastungswirkung für den Ortskern. Der größte Teil des Firmenverkehrs könnte nach Realisierung dieser Planung durch diese Straße aufgenommen werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 4. Fortschreibung



Nunmehr ist auch die Firma Marquardt gezwungen, ihren Betrieb zu vergrößern. Hierzu ist die bestehende Gewerbefläche zwischen der L 438 und dem Faulenbach nach Norden um ca. 6,3 ha zu erweitern (siehe Planausschnitt). Die geplante gewerbliche Baufläche dient somit ausschließlich dem Eigenbedarf. Der Bedarf ergibt sich durch die wirtschaftliche Expansion der Firma Marquardt. Der Flächenbedarf ist so groß, dass er mit der angenommenen Entwicklung in der 4. Fortschreibung nicht mehr standhält. Bevor die Gemeinde in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingetreten ist, wurde die Firma Marquardt aufgefordert ein Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung aufzuzeigen. Es wurde ein sogenannter Masterplan erstellt. Dieser beinhaltet nicht nur die zukünftige bauliche Erweiterung, sondern zeigt die Entwicklung im gesamten Unternehmensbereich auf.



Um den dargelegten Flächenbedarf für die Firma Marquardt bereitzustellen ist eine Entwicklung nur in Fortsetzung des bestehenden Baugebiets „Unter Breite“ Richtung Norden möglich. Daraus ergibt sich, dass die in der 4. Fortschreibung vorgesehene südliche Arrondierung nicht mehr notwendig ist. Sie wird in Folge dieser Fortschreibung zugunsten einer Freifläche aufgegeben. Die vorhandene Bebauung sowie die seit der 4. Fortschreibung eingetretene tatsächlichen Entwicklung und der Zwang wirtschaftlicher Produktionsverfahren, lassen eine Alternative zu der jetzt aufgezeigten Entwicklung nicht zu.

Für die Gemeinde Riethem-Weilheim wird zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Untere Breite II“ aufgestellt.

Zum Bebauungsplanverfahren wurden folgende Gutachten in Auftrag gegeben und liegen als Anlage zum Bebauungsplan vor:

- Geräuschemissionsberechnung, TÜV SÜD vom 16.11.07
- Entwässerungsantrag, Büro Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen, vom 30.07.07
- Umweltbericht und Ausgleichskonzept, Büro Dietrich, Freiburg, vom 04.12.07
- Bericht zur Hydrologie, Arbeitsgemeinschaft Boden- und Grundwasserschutz, Allensbach, vom 05.10.07

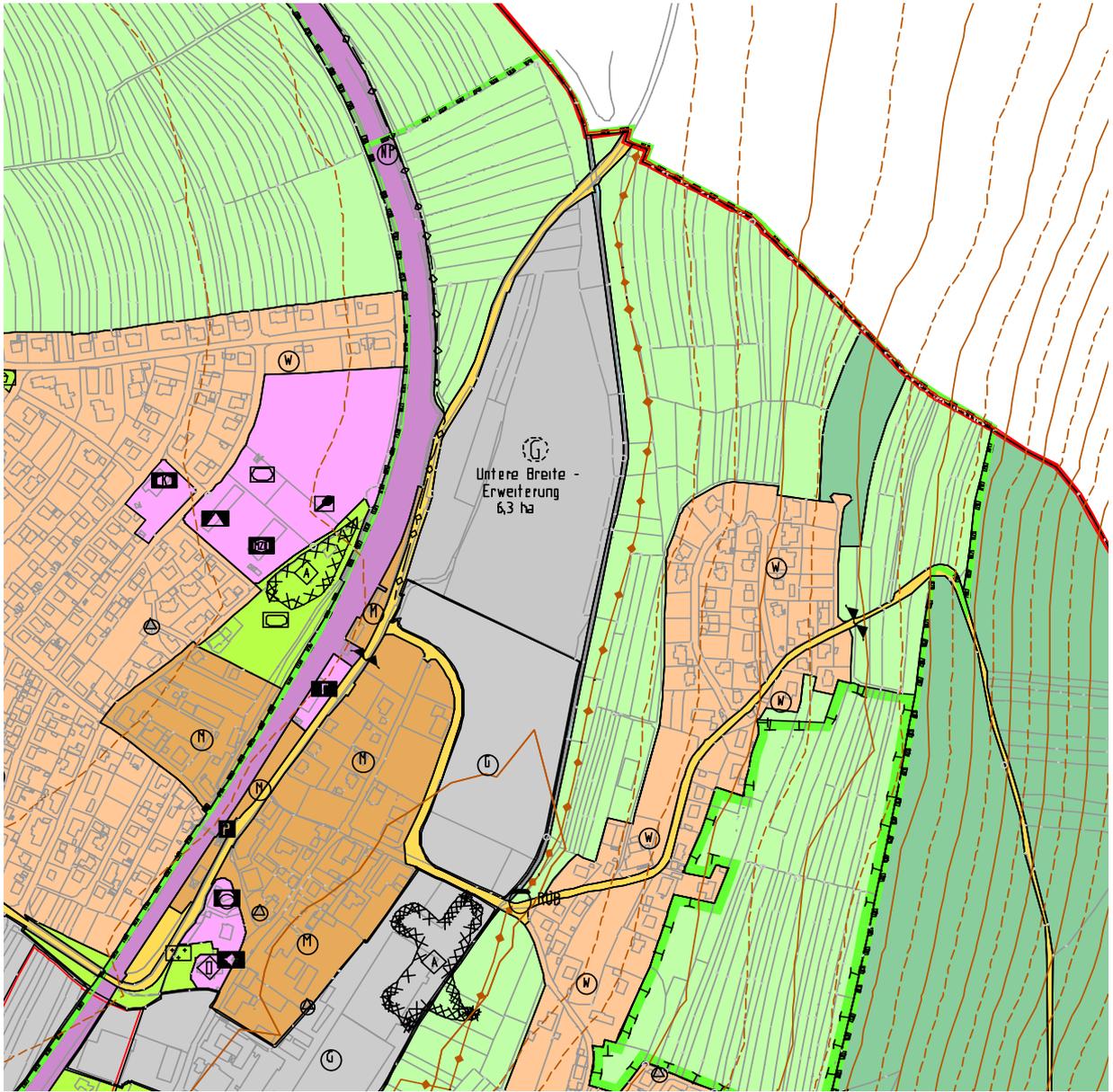
Das zu überplanende Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzbereichs Faulenbach, rund 1 km nördlich des Tiefbrunnens Riethem, der die Gemeinde mit Trinkwasser versorgt. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamts Tuttlingen vom 14.02.07 wurde eine Klärung der hydrologischen Verhältnisse im potentiellen Baugebiet, insbesondere der Trennung zwischen dem oberflächennahen Talgrundwasser und dem bewirtschafteten 2. Grundwasserstock, empfohlen.

Mit der Untersuchung wurde die Arbeitsgemeinschaft Boden- und Grundwasserschutz (Büro Dr. Bahrig) beauftragt.

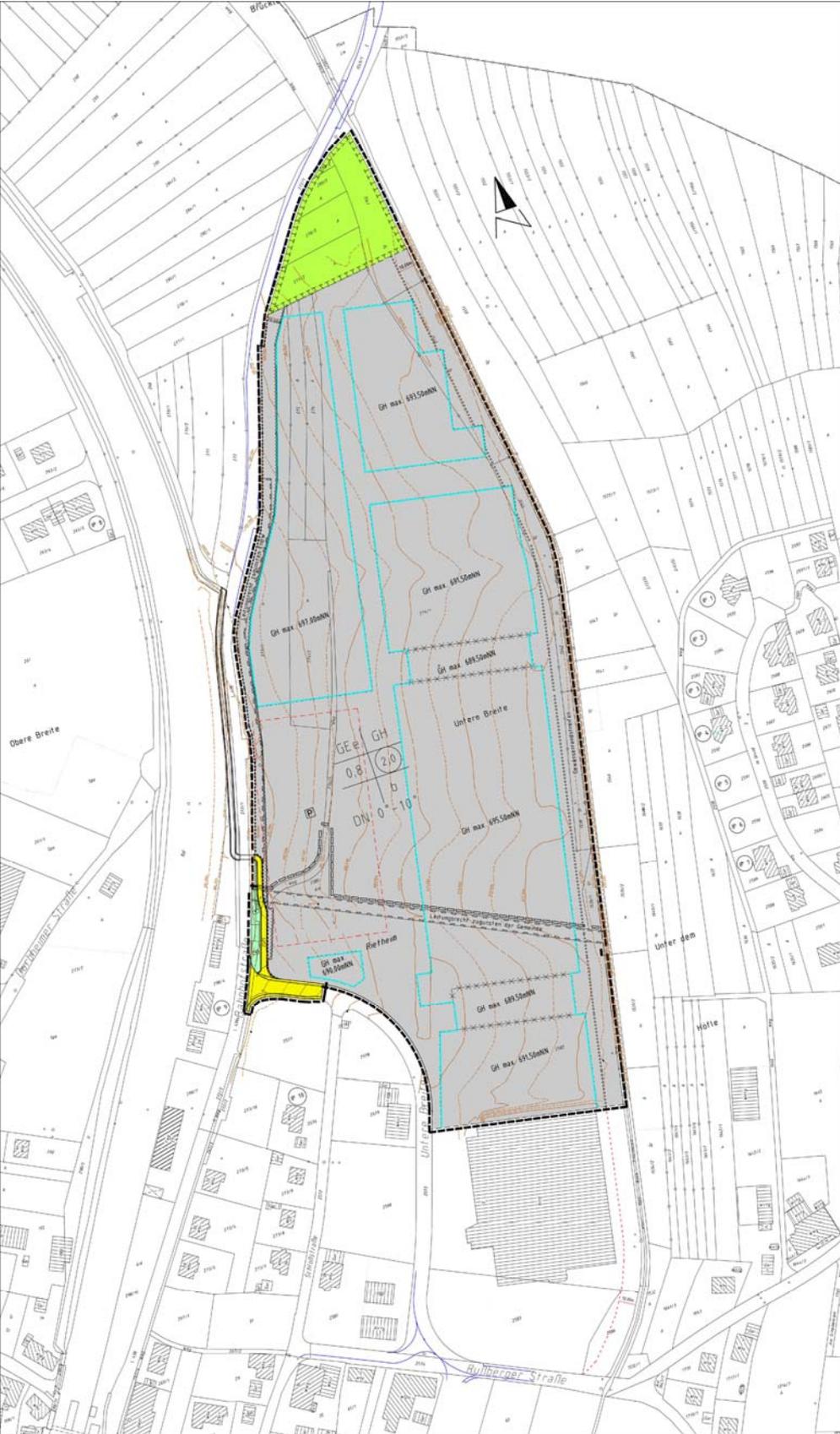
Das Gutachten vom 05.10.2007 zeigt ein eindeutiges und schlüssiges Bild über die Stockwerkstrennung im Faulenbachtal um Riethem auf. Sowohl die Ergebnisse des Pumpversuchs, als auch die Auswertung der Grundwasserganglinie lassen auf eine gute Trennung der Grundwasserstockwerke schließen. Damit ist nach dem derzeitigen Wissensstand ein Einfluss von Eingriffen in das obere Stockwerk auf den Wasserhaushalt des tieferen Stockwerks, und damit auf den geschützten Grundwasservorrat für die Wasserversorgung, nicht anzunehmen.

Teile der geplanten Baufläche liegen im Überschwemmungsgebiet des Faulenbachs. Nach dem Bebauungsplan wird die Überschwemmungslinie eingehalten.

Die Ergebnisse dieser Gutachten wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.



# Bebauungsplanentwurf „Untere Breite II“



Wie oben ausgeführt wird die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Fläche im Gebiet „Dillgarten“, östlich der Bahn, zu Gunsten einer Grünfläche aufgegeben (siehe Planausschnitt).



## 2.12 Wohnbaufläche

Des Weiteren hat sich für die Wohnbaufläche „Am Bol“ im Ortsteil Weilheim im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein dringender Änderungsbedarf ergeben.

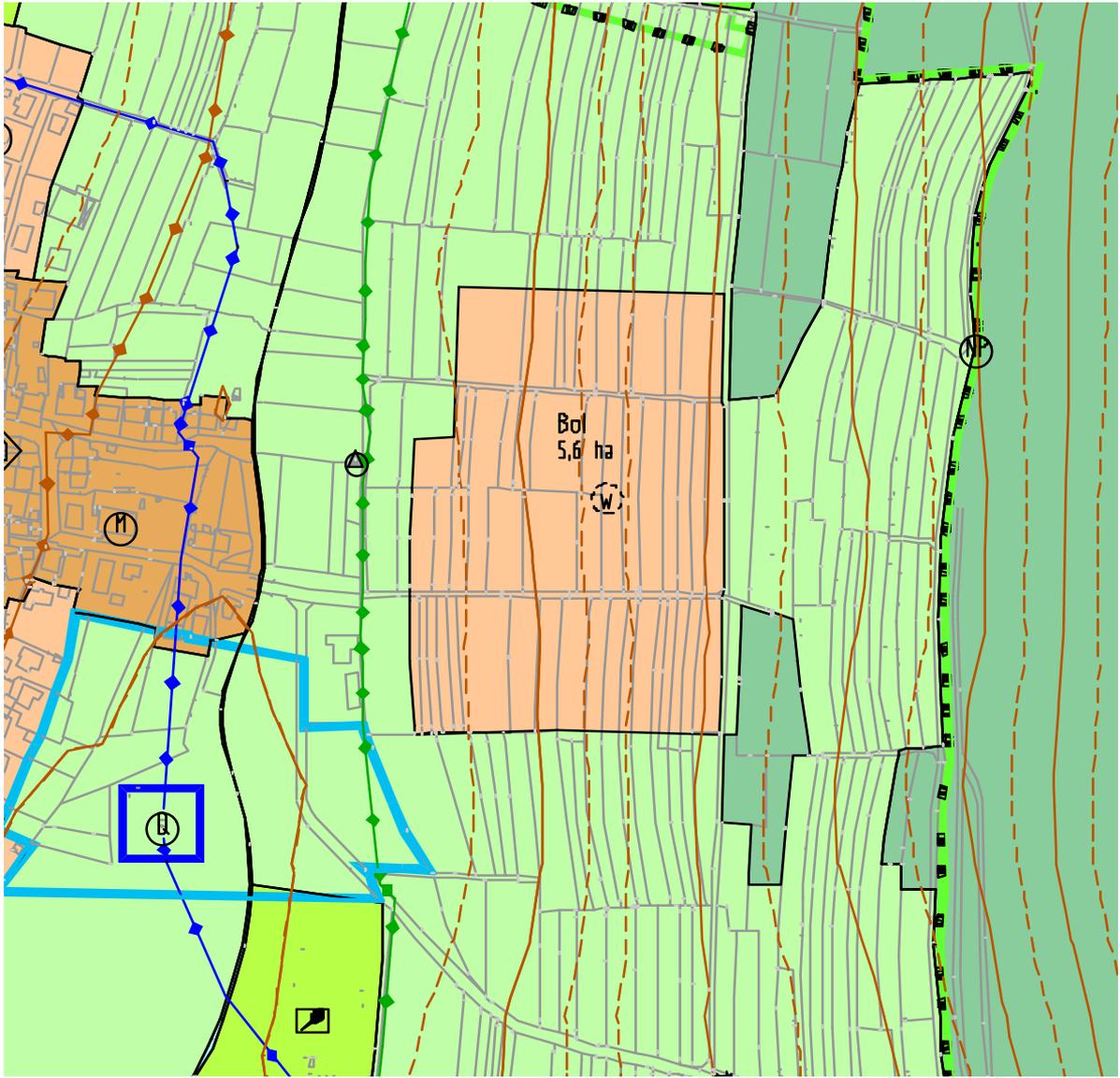
Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ und der Vermutung des Wasserwirtschaftsamtes (Landratsamt Tuttlingen) das im Bereich des geplanten Baugebietes oberflächennahe Grundwasserstände auftreten können, wurden vom Büro Dr. Bahrig zwei hydrogeologische Gutachten erstellt (Bericht zur Hydrogeologie vom 04.08.2006, Bericht zur Hydrogeologie II vom 12.04.2007). Aus dem Gutachten vom 04.08.2006 geht hervor, dass im nördlichen Planungsabschnitt für eine Bebauung problematische Grundwasserverhältnisse vorliegen, die nur mit

erheblichen wasserwirtschaftlichen Eingriffen (Stichwort: „Tiefendrainage“) zu bewältigen wären.

Auf Grund dieser Erkenntnis aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten muss die Wohnbaufläche nun nach Osten hang aufwärts in Richtung Waldrand ausgedehnt werden, da austretendes Hangwasser im nördlichen Teil der jetzigen Baufläche eine Bebauung verhindert. Die nicht mehr benötigten Flächen werden wieder als landwirtschaftliche Flächen dargestellt (siehe Planausschnitt). Der erforderliche Waldabstand wird in der Bebauungsplanung eingehalten.

Gegenstand des zweiten Gutachtens vom 12.04.2007 ist die Stockwerkstrennung zwischen Oberem und Unterem Grundwasserteiler sowie das potentielle Gefährdungspotential für den Tiefbrunnen Weilheim durch Schadstoffeinträge. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung im Planungsbereich „Am Bol“ keine zusätzliche Gefährdung für die Trinkwassergewinnung darstellt.

Zu dem begonnenen Bebauungsplanverfahren (noch mit der ursprünglichen Abgrenzung aus dem Flächennutzungsplan) wurden ein Faunistisches Gutachten vom 25.05.2007 und ein Fledermausgutachten (Mausohrwochenstube in der Kirche Weilheim) vom Juni 2009 erstellt. Als Ergebnis der Untersuchung der Fledermäuse wurde ermittelt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Fledermauskolonie zu erwarten sind, wenn als Vermeidungsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Flugroute die Offenhaltung einer öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich des Baugebietes als Flugkorridor im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wird. Das Gutachten vom 25.05.2007 gibt erste Hinweise auf das Vogelinventar des Gebietes und zeigt, dass keine Anhaltspunkte bestehen, aus der sich unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben. Zum Bebauungsplanverfahren wird im Zuge der Umweltprüfung eine fachkundige Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Prüfung, insbesondere zu den Vögeln, erfolgen.



## Flächenbilanz

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Rietheim-Weilheim		
Gemarkung Rietheim		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>85,6047</b>	<b>12,44%</b>
Wohnbauflächen	43,0335	6,25%
Gemischte Bauflächen	28,4627	4,14%
Gewerbliche Bauflächen	14,1085	2,05%
Sonderbauflächen	0,0000	0,00%
Sondergebiete Erholung	0,0000	0,00%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>14,2325</b>	<b>2,07%</b>
geplante Wohnbauflächen	7,9545	1,16%
geplante Gemischte Bauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gewerbliche Bauflächen	6,2780	0,91%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>3,8321</b>	<b>0,56%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege</b>	<b>17,7979</b>	<b>2,59%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	10,1044	1,47%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,1876	0,03%
Flächen für Bahnanlagen	7,5060	1,09%
Flächen für den Luftverkehr	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>6,4569</b>	<b>0,93%</b>
Parkanlagen	4,3557	0,63%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	1,7119	0,25%
Friedhöfe	0,1500	0,02%
Sonstige Grünflächen	0,2392	0,03%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>559,8725</b>	<b>81,34%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	361,2024	52,48%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	198,6701	28,86%
<b>Wasserflächen</b>	<b>0,4917</b>	<b>0,07%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,0000	0,00%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>688,2883</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>688,2883</b>	

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Riethem - Weilheim		
Gemarkung Weilheim		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>45,0350</b>	<b>8,84%</b>
Wohnbauflächen	25,6407	5,03%
Gemischte Bauflächen	12,1718	2,39%
Gewerbliche Bauflächen	7,2225	1,42%
Sonderbauflächen	0,0000	0,00%
Sondergebiete Erholung	0,0000	0,00%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>13,5877</b>	<b>2,67%</b>
geplante Wohnbauflächen	5,6117	1,10%
geplante Gemischte Bauflächen	4,1758	0,82%
geplante Gewerbliche Bauflächen	3,8002	0,75%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>1,2432</b>	<b>0,24%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>5,1194</b>	<b>1,00%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	3,1154	0,61%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,0000	0,00%
Flächen für Bahnanlagen	2,0040	0,39%
Flächen für den Luftverkehr	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>1,4324</b>	<b>0,28%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>7,5001</b>	<b>1,47%</b>
Parkanlagen	0,0000	0,00%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	3,8325	0,75%
Friedhöfe	0,8169	0,16%
Sonstige Grünflächen	2,8508	0,56%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>435,8289</b>	<b>85,47%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	160,8089	31,54%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	275,0200	53,93%
<b>Wasserflächen</b>	<b>0,1707</b>	<b>0,03%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,0000	0,00%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>509,9174</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>509,9174</b>	

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Rietheim-Weilheim		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>130,6397</b>	<b>10,90%</b>
Wohnbauflächen	68,6742	5,73%
Gemischte Bauflächen	40,6345	3,39%
Gewerbliche Bauflächen	21,3310	1,78%
Sonderbauflächen	0,0000	0,00%
Sondergebiete Erholung	0,0000	0,00%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>27,8202</b>	<b>2,32%</b>
geplante Wohnbauflächen	13,5662	1,13%
geplante Gemischte Bauflächen	4,1758	0,35%
geplante Gewerbliche Bauflächen	10,0782	0,84%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>5,0753</b>	<b>0,42%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>22,9173</b>	<b>1,91%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	13,2197	1,10%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,1876	0,02%
Flächen für Bahnanlagen	9,5100	0,79%
Flächen für den Luftverkehr	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>1,4324</b>	<b>0,12%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>13,9569</b>	<b>1,16%</b>
Parkanlagen	4,3557	0,36%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	5,5444	0,46%
Friedhöfe	0,9669	0,08%
Sonstige Grünflächen	3,0899	0,26%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>995,7015</b>	<b>83,11%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	522,0115	43,58%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	473,6900	39,53%
<b>Wasserflächen</b>	<b>0,6624</b>	<b>0,06%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,0000	0,00%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1198,2057</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>1198,2057</b>	

## 2.2 Neuhausen ob Eck

Neuhausen ob Eck hatte noch kleinere Restflächen für den Eigenbedarf im Gewerbegebiet „Filz“, so dass keine weiteren gewerblichen Flächen benötigt wurden.

Im Gewerbegebiet „Filz“ haben sich in der letzten Zeit weitere Firmen angesiedelt.

Die vorhandenen Restflächen sind fast aufgebraucht und eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes für den örtlichen Bedarf ist notwendig.

Die Neuansiedlung größerer Gewerbebetriebe ist weiterhin im interkommunalen Gewerbegebiet Neuhausen ob Eck vorgesehen.

In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen weitere ca. 7,5 ha dargestellt werden ( siehe Planausschnitt ). Diese Fläche soll den möglichen Bedarf für ca. 15 – 20 Jahre decken.

Die Struktur der Gemeinde war durch den Heeresflugplatz der Bundeswehr geprägt. Dieser Bundeswehrstandort bot vielen Bürgern von Neuhausen einen Arbeitsplatz. Durch den sicheren Arbeitsplatz gab es in der Gemeinde nur ganz wenige Handwerksbetriebe und Selbstständige.

Mit der politischen Wende wurde die Bundeswehr umstrukturiert. Das bedeutete, dass viele Standorte nicht mehr benötigt wurden. Auch der Heeresfliegerstandort Neuhausen wurde aufgegeben. Die in der Standortverwaltung beschäftigten Arbeitnehmer wurden versetzt oder in den Vorruhestand verabschiedet.

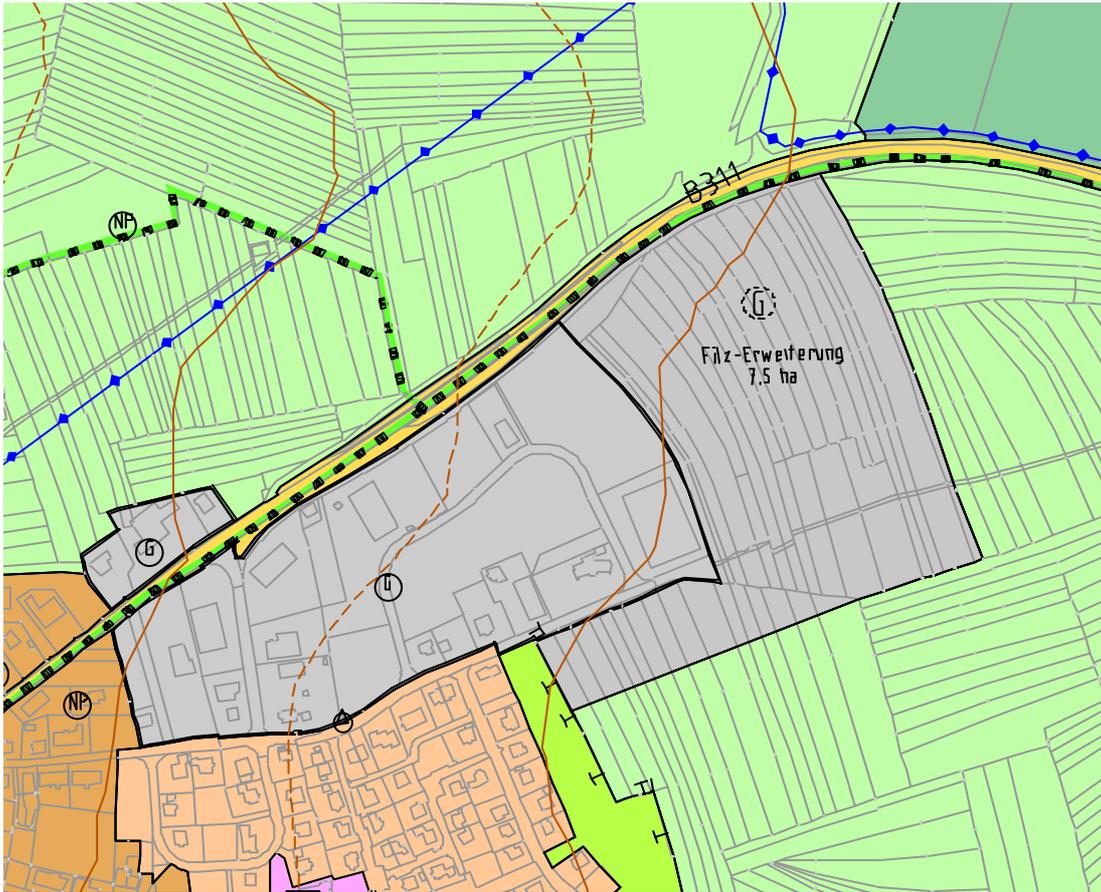
Dieser Umbruch hatte auch Auswirkungen auf die Arbeitsplatzstruktur in der Gemeinde.

Vorhandene Betriebe konnten wieder in einem wirtschaftlichen Aufschwung auf ein Arbeitnehmerangebot zurückgreifen und ihren Betrieb vergrößern. Gelegentlich kam es zu Neugründungen von Betrieben. Durch das am Ortsrand gelegene Gewerbegebiet Filz, konnten Konfliktfälle in einigen Gemengelagen beseitigt werden. Bei allen Ansiedlungen handelt es sich um kleinere Betriebe mit unter 50 Arbeitsplätzen.

Diese Art von Handwerksbetrieben suchen die Ortsnähe und sind nicht bereit sich im Gewerbepark anzusiedeln. Beim Gewerbegebiet Filz handelt sich nicht um eine neue Planungsabsicht der Gemeinde, sondern um eine Verschiebung der geplanten Abdeckung des örtlichen Bedarfs. Bereits im ersten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Tuttlingen war im Westen von Neuhausen ein Gewerbegebiet dargestellt. In der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde grundsätzlich über die gemeindliche Entwicklung

nachgedacht. Bei dieser Entwicklungsplanung wurde neben der gewerblichen Entwicklung auch die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete untersucht. Das Ergebnis sah dann eine für den örtlichen Bedarf orientierte gewerbliche Entwicklung im Osten, in Fortsetzung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets vor. Auch die Wohnbebauung sollte sich östlich von Neuhausen im Gebiet „Im Morgen“ weiterentwickeln. In der 3. Fortschreibung sollte wegen des dringlichen Bedarfs und wegen des noch nicht abgeschlossenen Planungsprozesses in der Wohnbauentwicklung nur die gewerbliche Entwicklung dargestellt werden. Zwischenzeitlich sind die damals formulierten Planungsziele und Planungsprozesse abgeschlossen und realisiert. Bei der jetzt vorliegenden Erweiterung des Gewerbegebietes handelt es sich um die kontinuierliche Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes für den örtlichen Bedarf. Diese Entwicklung ist ausdrücklich im Regionalplan vorgesehen. Sie ist ein Beitrag zur Stabilisierung des ländlichen Raumes und für eine Flächengemeinde wie Neuhausen zwingend notwendig.

Die gemeindliche Entwicklung steht nicht im Gegensatz zu den Zielen des Regionalplans in Bezug auf den sich im Aufbau befindlichen Gewerbeparks. Im Regionalplan wird darauf hingewiesen, dass geeignete größere Betriebe nur dort grundsätzlich angesiedelt werden sollen. Diese Planungsvorgabe stimmt mit den Planungszielen des Verwaltungsraums überein, da es sich bei der gewerblichen Entwicklung in Neuhausen nur um eine Fläche für den örtlichen Bedarf handelt. Eine Alternative zu diesem Gebiet besteht nicht.



Für das Gebiet liegt ein Vorentwurf für einen Bebauungsplan vor.



Die Erschließungsplanung wurde in Auftrag gegeben und soll Anfang 2008 vorliegen.  
Ebenso der erforderliche Umweltbericht mit Ausgleichskonzept.

Die Erschließung des Gebietes wird entsprechend dem Bedarf in Abschnitte erfolgen. Aus Sicht der Erschließungsplanung ist jedoch die Aufstellung eines Gesamtplanes erforderlich.

## Flächenbilanz

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Neuhausen		
Gemarkung Neuhausen		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>161,1619</b>	<b>7,61%</b>
Wohnbauflächen	40,1717	1,90%
Gemischte Bauflächen	25,2031	1,19%
Gewerbliche Bauflächen	74,3214	3,51%
Sonderbauflächen	21,4657	1,01%
Sondergebiete Erholung	21,4657	1,01%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>17,9303</b>	<b>0,85%</b>
geplante Wohnbauflächen	10,3858	0,49%
geplante Gemischte Bauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gewerbliche Bauflächen	7,5445	0,36%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>5,3319</b>	<b>0,25%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>62,3072</b>	<b>2,94%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	23,7868	1,12%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,0000	0,00%
Flächen für Bahnanlagen	0,0000	0,00%
Flächen für den Luftverkehr	38,5205	1,82%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>0,9537</b>	<b>0,05%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>5,2220</b>	<b>0,25%</b>
Parkanlagen	0,0000	0,00%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	2,9639	0,14%
Friedhöfe	0,7195	0,03%
Sonstige Grünflächen	1,5386	0,07%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>1818,3002</b>	<b>85,85%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	755,5867	35,67%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	1062,7135	50,18%
<b>Wasserflächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>24,4034</b>	<b>1,15%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>22,3677</b>	<b>1,06%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	22,3677	1,06%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2117,9783</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>2117,9783</b>	

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Neuhausen		
Gemarkung Schwandorf		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>40,7298</b>	<b>2,74%</b>
Wohnbauflächen	6,8037	0,46%
Gemischte Bauflächen	33,9261	2,28%
Gewerbliche Bauflächen	0,0000	0,00%
Sonderbauflächen	0,0000	0,00%
Sondergebiete Erholung	0,0000	0,00%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>3,3623</b>	<b>0,23%</b>
geplante Wohnbauflächen	3,3623	0,23%
geplante Gemischte Bauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gewerbliche Bauflächen	0,0000	0,00%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>2,0199</b>	<b>0,14%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>14,4876</b>	<b>0,97%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	14,4876	0,97%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,0000	0,00%
Flächen für Bahnanlagen	0,0000	0,00%
Flächen für den Luftverkehr	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>1,9281</b>	<b>0,13%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>3,5454</b>	<b>0,24%</b>
Parkanlagen	0,0000	0,00%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	2,6865	0,18%
Friedhöfe	0,8589	0,06%
Sonstige Grünflächen	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>1419,4715</b>	<b>95,49%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	945,6785	63,62%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	473,7930	31,87%
<b>Wasserflächen</b>	<b>1,0046</b>	<b>0,07%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,0000	0,00%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1486,5493</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>1486,5493</b>	

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Neuhausen		
Gemarkung Worndorf		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>32,4427</b>	<b>3,18%</b>
Wohnbauflächen	12,6052	1,24%
Gemischte Bauflächen	14,7013	1,44%
Gewerbliche Bauflächen	5,1362	0,50%
Sonderbauflächen	0,0000	0,00%
Sondergebiete Erholung	0,0000	0,00%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>1,7824</b>	<b>0,17%</b>
geplante Wohnbauflächen	1,7824	0,17%
geplante Gemischte Bauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gewerbliche Bauflächen	0,0000	0,00%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>1,0090</b>	<b>0,10%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>14,6909</b>	<b>1,44%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	14,6909	1,44%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,0000	0,00%
Flächen für Bahnanlagen	0,0000	0,00%
Flächen für den Luftverkehr	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>0,4953</b>	<b>0,05%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>1,5132</b>	<b>0,15%</b>
Parkanlagen	0,0000	0,00%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	0,7408	0,07%
Friedhöfe	0,4526	0,04%
Sonstige Grünflächen	0,3198	0,03%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>966,9437</b>	<b>94,88%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	590,2376	57,92%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	376,7061	36,96%
<b>Wasserflächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,2638</b>	<b>0,03%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,2638	0,03%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1019,1409</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>1019,1409</b>	

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Neuhausen		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>234,3343</b>	<b>5,07%</b>
Wohnbauflächen	59,5805	1,29%
Gemischte Bauflächen	73,8305	1,60%
Gewerbliche Bauflächen	79,4576	1,72%
Sonderbauflächen	21,4657	0,46%
Sondergebiete Erholung	21,4657	0,46%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>23,0750</b>	<b>0,50%</b>
geplante Wohnbauflächen	15,5305	0,34%
geplante Gemischte Bauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gewerbliche Bauflächen	7,5445	0,16%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>8,3609</b>	<b>0,18%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>91,4857</b>	<b>1,98%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	52,9653	1,15%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,0000	0,00%
Flächen für Bahnanlagen	0,0000	0,00%
Flächen für den Luftverkehr	38,5205	0,83%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>3,3770</b>	<b>0,07%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>10,2807</b>	<b>0,22%</b>
Parkanlagen	0,0000	0,00%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	6,3913	0,14%
Friedhöfe	2,0310	0,04%
Sonstige Grünflächen	1,8584	0,04%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>4204,7153</b>	<b>90,94%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	2291,5027	49,56%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	1913,2126	41,38%
<b>Wasserflächen</b>	<b>1,0046</b>	<b>0,02%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>24,4034</b>	<b>0,53%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>22,6316</b>	<b>0,49%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	22,6316	0,49%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4623,6685</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>4623,6685</b>	

## 2.3 Seitingen - Oberflacht

Die Gemeinde Seitingen – Oberflacht hatte geringe gewerbliche Restflächen, die für den Eigenbedarf ausreichen, so dass keine Neudarstellungen in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wurden.

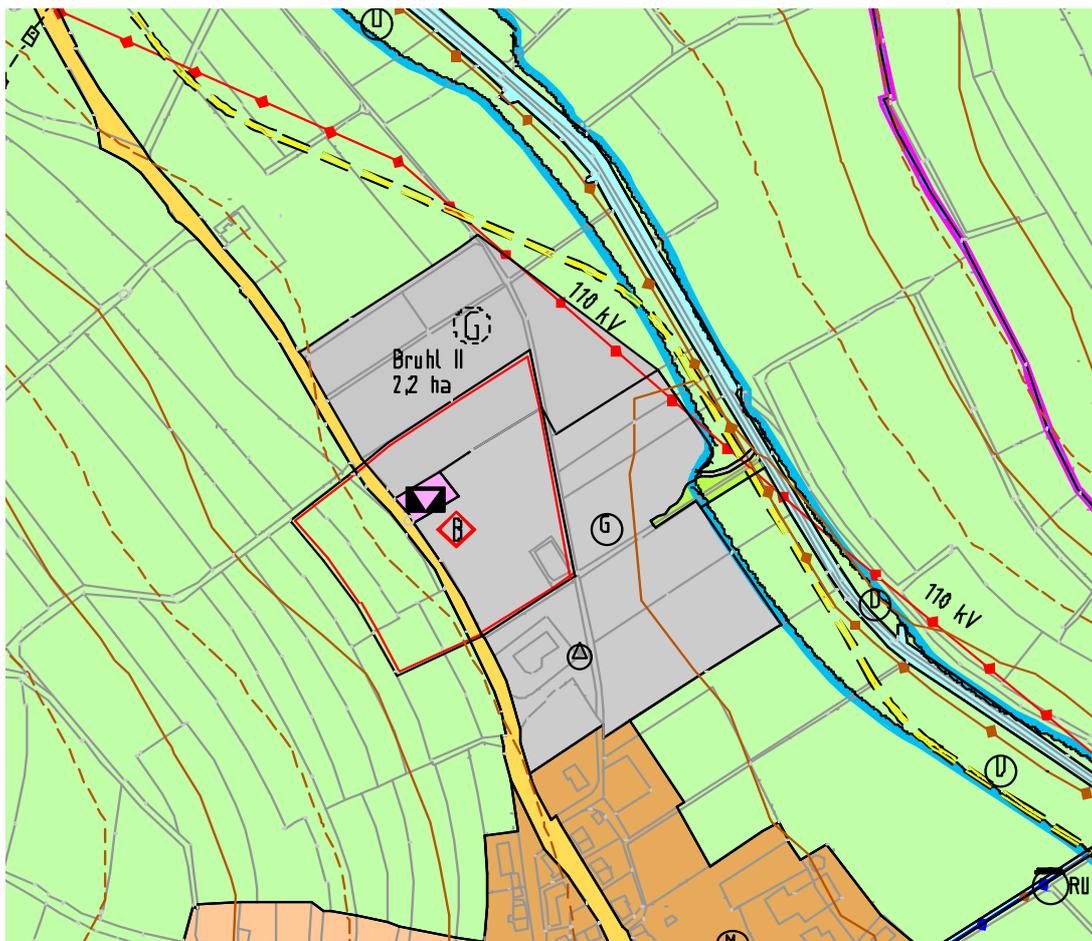
Ein im Ortskern von Seitingen ansässiger Betrieb ist nunmehr mit seiner Produktion ausgesiedelt und hat sich bedarfsgerecht erweitert. Die Logistik und der Versand verbleiben am alten Standort.

Das entsprechende Grundstück für die Produktion liegt im OT Oberflacht in Erweiterung des Gewerbegebietes „Brühl“.

Die nördliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche um 2,2 ha ist daher lediglich eine Berichtigung der eingetretenen Entwicklung ( siehe Planausschnitt )

Die Überarbeitung mit Erweiterung des Bebauungsplanes „Brühl“ wurde begonnen.

Der erforderliche Umweltbericht mit Ausgleichskonzept wurde in Auftrag gegeben.



## Flächenbilanz

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Seitingen - Oberflacht		
Gemarkung Seitingen		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>50,3915</b>	<b>4,10%</b>
Wohnbauflächen	22,8130	1,86%
Gemischte Bauflächen	22,2606	1,81%
Gewerbliche Bauflächen	5,3179	0,43%
Sonderbauflächen	0,0000	0,00%
Sondergebiete Erholung	0,0000	0,00%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>6,9321</b>	<b>0,56%</b>
geplante Wohnbauflächen	6,9321	0,56%
geplante Gemischte Bauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gewerbliche Bauflächen	0,0000	0,00%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>1,6580</b>	<b>0,13%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>11,5418</b>	<b>0,94%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	11,5418	0,94%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,0000	0,00%
Flächen für Bahnanlagen	0,0000	0,00%
Flächen für den Luftverkehr	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>1,0178</b>	<b>0,08%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>8,9238</b>	<b>0,73%</b>
Parkanlagen	0,0000	0,00%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	5,6077	0,46%
Friedhöfe	0,6907	0,06%
Sonstige Grünflächen	2,6254	0,21%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>1141,0821</b>	<b>92,89%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	392,8157	31,98%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	748,2665	60,91%
<b>Wasserflächen</b>	<b>6,9023</b>	<b>0,56%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,0000	0,00%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1228,4494</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>1228,4494</b>	

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Seitingen - Oberflacht		
Gemarkung Oberflacht		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>46,8273</b>	<b>6,35%</b>
Wohnbauflächen	19,1887	2,60%
Gemischte Bauflächen	22,7012	3,08%
Gewerbliche Bauflächen	4,9374	0,67%
Sonderbauflächen	0,0000	0,00%
Sondergebiete Erholung	0,0000	0,00%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>2,1979</b>	<b>0,30%</b>
geplante Wohnbauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gemischte Bauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gewerbliche Bauflächen	2,1979	0,30%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>1,0561</b>	<b>0,14%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>4,8407</b>	<b>0,66%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	4,8407	0,66%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,0000	0,00%
Flächen für Bahnanlagen	0,0000	0,00%
Flächen für den Luftverkehr	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>0,5854</b>	<b>0,08%</b>
Parkanlagen	0,0000	0,00%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	0,4838	0,07%
Friedhöfe	0,0000	0,00%
Sonstige Grünflächen	0,1017	0,01%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>677,9572</b>	<b>91,99%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	359,0704	48,72%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	318,8868	43,27%
<b>Wasserflächen</b>	<b>3,5419</b>	<b>0,48%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,0000	0,00%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>737,0065</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>737,0065</b>	

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Gemeinde Seitingen - Oberflacht		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>97,2188</b>	<b>4,95%</b>
Wohnbauflächen	42,0017	2,14%
Gemischte Bauflächen	44,9618	2,29%
Gewerbliche Bauflächen	10,2553	0,52%
Sonderbauflächen	0,0000	0,00%
Sondergebiete Erholung	0,0000	0,00%
Sonstige Sondergebiete	0,0000	0,00%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>9,1300</b>	<b>0,46%</b>
geplante Wohnbauflächen	6,9321	0,35%
geplante Gemischte Bauflächen	0,0000	0,00%
geplante Gewerbliche Bauflächen	2,1979	0,11%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>2,7141</b>	<b>0,14%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>16,3825</b>	<b>0,83%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	16,3825	0,83%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	0,0000	0,00%
Flächen für Bahnanlagen	0,0000	0,00%
Flächen für den Luftverkehr	0,0000	0,00%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>1,0178</b>	<b>0,05%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>9,5092</b>	<b>0,48%</b>
Parkanlagen	0,0000	0,00%
Dauerkleingärten	0,0000	0,00%
Sportplätze	6,0915	0,31%
Friedhöfe	0,6907	0,04%
Sonstige Grünflächen	2,7271	0,14%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>1819,0394</b>	<b>92,55%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	751,8861	38,25%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	1067,1533	54,30%
<b>Wasserflächen</b>	<b>10,4441</b>	<b>0,53%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,0000	0,00%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1965,4559</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>1965,4559</b>	

### 3. Flächenbilanz Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Durch die Flächenänderungen der 5. Fortschreibung muss auch die Gesamtbilanz der Verwaltungsgemeinschaft angepasst werden.

<b>Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung</b>		
<b>Flächenberechnung vom 27.11.2007</b>		
Verwaltungsgemeinschaft		
<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>1675,2437</b>	<b>7,03%</b>
Wohnbauflächen	822,0055	3,45%
Gemischte Bauflächen	398,6573	1,67%
Gewerbliche Bauflächen	408,5346	1,72%
Sonderbauflächen	46,0462	0,19%
Sondergebiete Erholung	38,7311	0,16%
Sonstige Sondergebiete	7,3152	0,03%
<b>geplante Bauflächen</b>	<b>200,9020</b>	<b>0,84%</b>
geplante Wohnbauflächen	144,2709	0,61%
geplante Gemischte Bauflächen	4,8356	0,02%
geplante Gewerbliche Bauflächen	51,7955	0,22%
<b>Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>82,4495</b>	<b>0,35%</b>
<b>Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>	<b>412,3588</b>	<b>1,73%</b>
Flächen für den Straßenverkehr	270,7325	1,14%
dar. Flächen für den ruhenden Verkehr	2,1415	0,01%
Flächen für Bahnanlagen	100,9643	0,42%
Flächen für den Luftverkehr	38,5205	0,16%
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>50,4556</b>	<b>0,21%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>290,2232</b>	<b>1,22%</b>
Parkanlagen	130,4457	0,55%
Dauerkleingärten	5,1633	0,02%
Sportplätze	73,8526	0,31%
Friedhöfe	24,4554	0,10%
Sonstige Grünflächen	56,3062	0,24%
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>20941,9482</b>	<b>87,86%</b>
Flächen für die Landwirtschaft	8342,6546	35,00%
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	12599,2936	52,86%
<b>Wasserflächen</b>	<b>100,2927</b>	<b>0,42%</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>43,1501</b>	<b>0,18%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>38,7898</b>	<b>0,16%</b>
dar. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	38,7898	0,16%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>23835,8136</b>	<b>100,00%</b>
<b>Soll</b>	<b>23835,8136</b>	

#### 4. Umweltbericht

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung neuer Bauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Umweltbericht wird für jede Baufläche einzeln der gegenwärtige Umweltzustand bewertet und anschließend die Auswirkung einer Bebauung überschlägig ermittelt. Dabei werden auch die Umweltschutzziele übergeordneter Planungen berücksichtigt. Betrachtungsgegenstand sind dabei die sog. Schutzgüter gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ( UVPG ): 1. Boden, 2. Wasserhaushalt, 3. Klima / Luft, 4. Tiere und Pflanzen, 5. Mensch, 6. Landschaft, 7. Kultur- und Sachgüter. Die gebietsspezifischen Aussagen werden in tabellarischen „Flächensteckbriefen“ zusammengestellt (Umweltbericht vom 2. Mai 2007).

Die Erweiterung „Untere Breite“ in Riethem ist mit erheblichen Eingriffen in fast alle Schutzgüter verbunden, was sich aus der Lage in der empfindlichen Talau und den besonderen Erfordernissen der baulichen Ausführung ergibt. Eine gleichartige Kompensation wird nicht uneingeschränkt zu erreichen sein, so dass auf umfangreiche Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle ausgewichen werden muss. Der weitest möglichen Eingriffsminimierung innerhalb des Geltungsbereiches ist dennoch besondere Bedeutung beizumessen. Hervorzuheben ist hierbei die Freihaltung des Gewässerrandstreifens von jeglicher Bebauung und Versiegelung, auch im Hinblick auf die erforderliche Gewässerunterhaltung. Gleichzeitig bestehen aber auch Vorbelastungen aus der gegenwärtigen intensiven Flächennutzung, dem Gewässerausbau und den gewachsenen Strukturen der ortsansässigen Gewerbebetriebe. Riethem-Weilheim entwickelt sich über die im Regionalplan festgelegte Siedlungsstruktur hinaus.

Mit der Änderung der Wohnbaufläche „Bol“ wird auf die Problematik austretenden Hangwasser reagiert. Die übrigen Eingriffe in die Erholungslandschaft mit teilweise hohem Biotopwert und artenschutzrechtlicher Bedeutung bleiben bestehen, bzw. werden durch die Annäherung an den Waldrand teilweise verstärkt, wobei die Eingriffsintensität nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Die jetzige Abgrenzung widerspricht der im Landschaftsplan ( Entwurf 1999 ) ausgesprochenen Empfehlung auf eine Bebauung des östlichen Teilbereichs zu verzichten. Die abschließende landschaftsplanerische Beurteilung kann erst nach Vorliegen der beauftragten Fachgutachten erfolgen. Empfohlen werden faunistisches

Gutachten ( Wiesenbrüter, Fledermäuse ), klimatisches Gutachten und Grünordnungsplan.

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes „Filz“ in Neuhausen ob Eck zeichnen sich als Eingriffsschwerpunkte der Verlust von Boden mit hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation ( Entwicklungspotential ) und die nachhaltige Überprägung des Ortsbildes durch die ausgedehnte Gewerbefläche ab. Beide Eingriffe sind kaum gleichartig auszugleichen, so dass ersatzweise die Neuanlage landschaftstypischer Biotope im näheren Umfeld vorgeschlagen wird.

In Seitingen –Oberflacht ist die Berichtigung der eingetretenen Entwicklung durch Erweiterung des Gewerbegebietes „Brühl“ vorgesehen. Neben dem unvermeidbaren Verlust von Bodenfunktionen verbleibt vor allem der nachhaltige Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft. Trotz grünordnerischer Maßnahmen wird hier ein Kompensationsdefizit verbleiben. Die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter sind jedoch gering bzw. können hinreichend kompensiert werden. Als Ausgleich werden Renaturierungsmaßnahmen am Schönbach empfohlen.

Die beiden Erweiterungsflächen in Seitingen-Oberflacht und Neuhausen werden als „geeignet“ eingestuft. Für die beiden Gebiete in Riethem und Weilheim ergibt sich aus dem teilweise hohen Wert bzw. der Empfindlichkeit der angetroffenen Landschaftspotenziale eine Einschränkung der landschaftsplanerischen Eignung. Aus den prognostizierten Eingriffen in Natur und Landschaft ergibt sich für alle Gebiete ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Auf der Grundlage des Landschaftsplanes wurden im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Flächen, die sich für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eignen, dargestellt. Eine konkrete Bilanzierung und Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen erfolgt jedoch erst auf Bebauungsplanebene.

## **5. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch. Zurzeit gilt die Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.

Eine weitere gesetzliche Grundlage zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Des weiteren gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990.

## **6. Verfahrensvermerk**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen hat am 06.07.2006 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2006 bis zum 13.10.2006 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs.1 BauGB in Rietheim – Weilheim, Neuhausen ob Eck, in Tuttlingen jeweils am 24.05.2007, in Seitingen - Oberflacht am 25.05.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde vom 29.05.2007 bis 12.06.2007 über die Planung unterrichtet.

Ein Anhörungstermin fand in den jeweiligen Gemeinden statt :

Rietheim – Weilheim am 06.06.2007

Neuhausen ob Eck am 11.06.2007

Seitingen – Oberflacht am 12.06.2007

Tuttlingen am 13.06.2007

Der Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinsamen Ausschuss am 26.07.2007 festgestellt.

Die Auslegung wurde am 07.12.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2007 bis 01.02.2008 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinsame Ausschuss hat den Entwurf zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 11.11.2008 beschlossen.

Die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tuttlingen wurde dem Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 08.06.2010 zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 06.10.2010 teilte das Regierungspräsidium mit, dass die vorgelegten Unterlagen nicht genehmigungsfähig seien. Der Genehmigungsantrag wurde daraufhin zurückgezogen.

Der Gemeinsame Ausschuss hat den Entwurf zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 06.02.2013 nochmals beschlossen.

Das Regierungspräsidium Freiburg teilte mit Schreiben vom 03.01.2014 mit, dass die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tuttlingen wegen eines Formfehlers bei der Bekanntmachung zur Auslegung nochmals ausgelegt werden muss.

Die erneute Auslegung wurde am 28.08.2014 öffentlich bekannt gemacht. Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2014 bis einschließlich 08.10.2014 nochmals öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinsame Ausschuss hat den Entwurf zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am                      nochmals beschlossen.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat den Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen – 5. Fortschreibung mit Erlass vom  
Az.                      , genehmigt.

Die Genehmigung wurde am                      ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen – 5. Fortschreibung wirksam.

Tuttlingen, 27.11.2007/17.07.2014

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre

Rietheim-  
Weilheim

Neuhausen  
ob Eck

Seitingen-  
Oberflacht