

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
19.10.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	30.11.2022
Gemeinderat (öffentlich)	07.12.2022
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (öffentlich)	15.12.2022

Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
- Wechsel von Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2030 in
punktueller Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035
- Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beschließt, von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 in eine punktueller Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit dem Zielhorizont 2035 zu wechseln.
Die Bezeichnung „Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2030“ gemäß Beschluss vom 02.02.2018 wird in „punktueller Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035“ geändert.

- 2) Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil stimmt dem Entwurf der punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 in der Fassung vom 14.10.2022 zu. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beschließt, den Entwurf der punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 in der Fassung vom 14.10.2022 öffentlich auszulegen. Darüber hinaus wird die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Zeitgleich wird die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Vorgang:

Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil:

29.06.2012	Vorlage 090/2012 Flächennutzungsplan 2025 Aufstellungsbeschluss
02.02.2018	Vorlage 147/2017 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil - Beschluss zur Änderung der Bezeichnung, Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Frühzeitige Beteiligung 19.03.2018 – 07.05.2018

Hinweis: Einzelne Vorberatungen und Beschlüsse der jeweiligen Verwaltungsgemeinden zur Flächenreduzierung oder zum Wirtschaftsentwicklungskonzept werden hier nicht einzeln aufgelistet. Die Ergebnisse der jeweiligen Beschlüsse sind jedoch in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet und

berücksichtigt worden.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Verwaltungsraum die sich aus der für die nächsten 10 bis 15 Jahre beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dar (§ 5 (1) Satz 1 BauGB). In Anbetracht der Tatsache, dass das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mehr Zeit in Anspruch nimmt, als noch zum Beschluss des Vorentwurfs am 02.02.2018 angedacht und der Entwurf erst im Dezember 2022 dem Gemeinsamen Ausschuss vorgelegt wird, wird der Planungshorizont und somit auch die Bezeichnung von 2030 auf 2035 angepasst bzw. geändert.

Aufgabe des Flächennutzungsplans:

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu lenken. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Außerdem soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie für die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild.

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber privaten Dritten. Er stellt jedoch für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Element dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Parallel zu den im Entwurf dargestellten Entwicklungsflächen im vorliegenden Entwurf gilt es auf der nachgelagerten Planungsebene, der verbindlichen Bauleitplanung, neben effizienter Flächenausnutzung auch Flächenrecycling und Verdichtung in vorhandenen Gebieten weiter zu forcieren.

Verfahren:

Am 29.06.2012 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil. Im August 2015 wurde die Planstatt Senner aus Überlingen von der Verwaltungsgemeinschaft mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (VGRW) beauftragt. Da die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes den Landschaftsplan als Gegenstück bedingt, wird der Landschaftsplan (siehe Vorlage 194/2022) zeitgleich erarbeitet.

Nach einer einhergehenden Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme des Verwaltungsraums wurden in einer Klausurtagung der Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft am 15.07.2016 in der Gemeinde Wellendingen und einer Bürgerinformationsveranstaltung für alle Bürger der Verwaltungsgemeinschaft am 13.10.2016 in der Stadthalle in Rottweil Entwicklungsziele formuliert. Zusätzlich wurden in verschiedenen Sondierungsgesprächen, Ortsbegehungen und Gemeinderatssitzungen Alternativen geprüft und Entwicklungsflächen gefunden.

Der Beschluss zum Vorentwurf und zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 02.02.2018 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Anschluss vom 19.03.2018 bis 07.05.2018 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden insgesamt 6 Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Von Seiten der Behörden und Nachbargemeinden wurden insgesamt 48 Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Die Anregungen sind in der Anlage 17 zur Vorlage Nr. 196/2022 dargestellt und mit Auswertungsvorschlägen versehen. Ein förmlich gefasster Abwägungsbeschluss wird am Ende des Verfahrens vor dem Feststellungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen von Abstimmungsterminen mit dem Regierungspräsidium Freiburg am 20.11.2018 und 03.08.2022 wurde auf die Notwendigkeit einer Aktualisierung bzw. Anpassung des Flächenbedarfs auf die neue Prognose der Bevölkerungszahlen hingewiesen. Es wurde bestätigt, dass bei einer stark abweichenden Bevölkerungsprognose das Verfahren von einer Neuaufstellung in eine punktuelle Fortschreibung wechseln kann, um den Kommunen die Möglichkeit von punktuellen Änderungen bzw. Flächentauschen zu geben. Die Differenz zwischen errechnetem Bedarf und Flächenausweisung ist ergänzend mit örtlichen Besonderheiten begründet.

Auf Grundlage der für die aktuelle Entwurfsfassung herangezogenen Prognosen mit Basis 2017 und 2020 liegt der Flächenbedarf unter dem Bestand der noch nicht entwickelten Wohnbauflächenpotenziale aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012. Im Entwurf ist daher ein 1:1 Flächentausch der Wohnbauflächen vorgesehen. Lediglich in Wellendingen ist gem. aktuellem FNP-Entwurf vorgesehen, 1,2 ha über den 1:1 Flächentausch hinausgehend auszuweisen. Diese zusätzliche Flächenausweisung wird allerdings unter die Bedingung gestellt, dass die Gemeinde Wellendingen zum Siedlungsschwerpunkt im laufenden Regionalplanverfahren wird (bedingte Darstellung). Der Flächenbedarf für das Thema Wohnen orientiert sich somit für alle beteiligten Kommunen am noch verbleibenden Flächenpotential aus dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012.

Dies führte zu einer Reduktion der noch im Vorentwurf dargestellten Wohnbau- und Gewerbeentwicklungsflächen, unter Berücksichtigung der Eignung der Flächen und den Erkenntnissen aus den eingegangenen Stellungnahmen.

In Summe wurden im vorliegenden Entwurf die Entwicklungsflächen für Wohnen auf das Maß der Wohnbaureserveflächen aus dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 reduziert und die Gewerbeentwicklungsflächen überwiegend auf den aktualisierten und berechneten Bedarf des Wirtschaftsflächenentwicklungskonzeptes (Anlage 8 zur Vorlage 196/2022) angepasst.

Übersicht geplante Wohnbauentwicklungsflächen:

(Aufgrund der langen Verfahrensdauer des FNP 2035 sind in den hier aufgeführten geplanten Wohnbauentwicklungsflächen auch bereits entwickelte Gebiete enthalten)

	Noch nicht entwickelte Wohnbauflächen aus FNP 2012	Darstellung geplanter Wohnbauflächen Im Entwurf Pkt. Fortschreibung FNP 2035
	in ha	in ha
Rottweil	25,5 ha	25,5 ha
Deißlingen	8,9 ha	8,9 ha
Dietingen	8,4 ha	8,4 ha
Wellendingen	1,8 ha	3,0 ha*
Zimmern o.R.	15 ha	15 ha
Summe	59,6 ha	60,8 ha

* bedingte Darstellung. (siehe Text oben)

Übersicht geplante Gewerbeentwicklungsflächen:

	ENTWURF	
	Ermittelter Brutto Bedarf CIMA Gutachten (Anlage 8 zur Vorlage 196/2022) Entwurf mit Zieljahr 2035 (inkl. 25% für Erschließung usw.):	Ausweisung im Entwurf brutto Pkt. Fortschreibung FNP 2035
Rottweil		34 ha
Zimmern o.R	51 ha	5,75 ha
INKOM		11,25 ha
Deißlingen	7,4 ha	
Dietingen	0 ha	
Wellendingen	11,3 ha	
Gesamt	69,7 ha	76,1

* Aufgrund konkret bestehender Ansiedlungsplanungen für die bereits im FNP 2012 dargestellte gewerbliche Entwicklungsfläche in Dietingen wird dieser gewerbliche Bedarf individuell und auf den örtlichen Einzelfall bezogen begründet.

Finanzierung:

Die Kosten für die punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2035 belaufen sich in 2022 für die Leistungsphase 2 auf gerundet 19.500 € brutto. Für Sonderleistungen (Abwägung) und Aktualisierungen sind in 2022 zusätzlich 14.695 € brutto angefallen. Die in 2022 angefallenen Kosten sind im Haushalt finanziert.

Für den Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens in 2023 (Leistungsphase 3 Sonderleistungen und Teilnahme an Sitzungen) sind im Haushalt 2023 der Stadt Rottweil 45.000 € für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingestellt.

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

Folgekosten:

Personelle Auswirkungen:

Zuständigkeit:

Die vorbereitende Bauleitplanung wurde an die Verwaltungsgemeinschaft übertragen, so dass die Gemeinderatsbeschlüsse nicht zwingend nötig sind. Gemäß § 13 Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (GKZ) kann das zuständige Organ eines jeden Verbandsmitglieds die zur Beratung und Beschlussfassung in den Verbandsversammlungen anstehende Angelegenheit in eigener Zuständigkeit vorberaten.

(Der Gemeinderat der Stadt Rottweil ist gemäß § 2 Abs. 3.1 Hauptsatzung i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) für die Angelegenheiten, die für die Stadt von erheblicher oder grundsätzlicher Bedeutung sind, zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau und Verkehrsausschuss erfolgen.)

Anlagen:

- Anlage 1: Begründung (Fassung vom 14.10.2022, Planstatt Senner)
- Anlage 2: Umweltbericht (Fassung vom 14.10.2022, faktorgruen),
entspricht Anlage 1 zur Begründung.
- Anlage 3: Kriterien / Sachverhalte Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht
entspricht Anhang 1 zum Umweltbericht (faktorgruen)
- Anlage 4.1 bis 4.5 : Steckbriefe (faktorgruen)
entspricht Anhang 2.1 bis 2.5 des Umweltberichts
Anlage 4.1 Steckbriefe – Deißlingen
Anlage 4.2 Steckbriefe – Dietingen
Anlage 4.3 Steckbriefe – Rottweil
Anlage 4.4 Steckbriefe – Wellendingen
Anlage 4.5 Steckbriefe – Zimmern o.R.
- Anlage 5.1 bis 5.5: Flächenpotenzial zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Stand März 2021),
entspricht Anhang 2.1 bis 2.5 des Umweltberichts
Anlage 5.1 - Baulückenpläne Stadt Rottweil
Anlage 5.2 - Baulückenpläne Gemeinde Deißlingen
Anlage 5.3 - Baulückenpläne Gemeinde Dietingen
Anlage 5.4 - Baulückenpläne Gemeinde Wellendingen
Anlage 5.5 - Baulückenpläne Gemeinde Zimmern o.R.
- Anlage 6: Flächenfindung und Alternativenprüfung
(Stand Februar 2018, Planstatt Senner),
entspricht Anlage 3 zur Begründung.
- Anlage 7: Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept (ergänzte Fassung vom
28.04.2017, CIMA Beratung und Management GmbH),
entspricht Anlage 4.1 zur Begründung.
- Anlage 8: Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept (März 2020/ Juni 2021 / Oktober
2022, CIMA Beratung und Management GmbH),
entspricht Anlage 4.2 zur Begründung.
- Anlage 9: Einzelhandelskonzept Stadt Rottweil (Fassung vom 19.02.2014, CIMA
Beratung und Management GmbH),
entspricht Anlage 5 zur Begründung.
- Anlage 10: Plan 1_FNP VGRW 2030 – Kartenblatt Rottweil West
Maßstab 1 : 10.000 (Fassung vom 14.10.2022, Planstatt Senner)
- Anlage 11: Plan 2_FNP VGRW 2030 – Kartenblatt Rottweil Ost
Maßstab 1 : 10.000 (Fassung vom 14.10.2022, Planstatt Senner)
- Anlage 12: Plan 3_FNP VGRW 2030 – Kartenblatt Rottweil Kernstadt,
Maßstab 1 : 2.500 (Fassung vom 14.10.2022, Planstatt Senner)
- Anlage 13: Plan 4_FNP VGRW 2030 – Kartenblatt Deißlingen
Maßstab 1 : 10.000 (Fassung vom 14.10.2022, Planstatt Senner)

- Anlage 14: Plan 5_FNP VGRW 2030 – Kartenblatt Dietingen
Maßstab 1 : 10.000 (Fassung vom 14.10.2022, Planstatt Senner)
- Anlage 15: Plan 6_FNP VGRW 2030 – Kartenblatt Wellendingen
Maßstab 1 : 10.000 (Fassung vom 14.10.2022, Planstatt Senner)
- Anlage 16: Plan7_FNP VGRW 2030 – Kartenblatt Zimmern o.R.
Maßstab 1 : 10.000 (Fassung vom 14.10.2022, Planstatt Senner)
- Anlage 17: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange und Abwägung der Stellungnahmen in der Fassung vom 14.10.2022.