

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Hauß, Silke  
01.02.2023

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	22.03.2023
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (öffentlich)	30.03.2023

## **Flächennutzungsplan 2012 - 24. Änderung "Gewerbegebiet Berland - ENRW" Ortsteil Neufra Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **1) Abwägungsbeschluss**

Den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung hinsichtlich der Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Flächennutzungsplanverfahren 2012 – 24.Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“ wird zugestimmt.

#### **2) Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beschließt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2012 „Gewerbegebiet Berland - ENRW“ in der Fassung vom 31.01.2023 und billigt die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht. Die Verwaltung wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beauftragt, die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen.

### **Vorgang:**

Vorlage 060/2022

GA 19.05.2022

Flächennutzungsplan 2012 - 24. Änderung "Gewerbegebiet Berland - ENRW" Ortsteil Neufra  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorlage 149/2022

GA 27.10.2022

Flächennutzungsplan 2012 – 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland-ENRW“ Ortsteil Neufra  
Offenlagebeschluss

### **Begründung:**

#### **Anlass, Ziel und Zweck der 24. Flächennutzungsplanänderung:**

Die ENRW benötigt einen, in vielfacher Weise, optimalen neuen Standort. Von diesem Standort erfolgt die Organisation der Versorgung des Landkreises Rottweil, Tuttlingen und Schwarzwald-Baar mit Strom, Erdgas, Wärme und Wasser.

Aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage im Versorgungsgebiet der ENRW, der Flächenverfügbarkeit, der topografischen Verhältnisse und der Möglichkeit, bereits erschlossene Flächen im Sinn der Nachverdichtung vor Außenentwicklung nutzen zu können, ist der neue Standort in Neufra als besonders geeignet einzustufen. Am neuen Standort, im bereits existierenden Gewerbegebiet, können alle Betriebsaktivitäten der ENRW gebündelt werden und somit kann ein neuer Mittelpunkt der Netzgebiete der ENRW mit 150 Arbeitsplätzen entstehen.

Der Neubau der Betriebsgebäude leistet einen wichtigen Beitrag zu den heutigen Anforderungen an moderne Arbeitsverhältnisse. Für den Neubau der Betriebsgebäude, soll eine bereits teilweise überplante Gewerbefläche im Ortsteil Neufra genutzt werden und vollständig der ENRW – Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG dienen. Die Verlagerung der ENRW stellt einen Baustein in der Projektierung der Landesgartenschau 2028 dar, welche die Stadt Rottweil ausrichtet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung wird die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes am neuen Standort erforderlich, in Verbindung mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches in nordöstlicher Richtung.

Der sich im Verfahren befindende Bebauungsplan „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung“ ist in Teilen aus dem Flächennutzungsplan 2012 entwickelt. Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt Wohnbauflächen ein, die im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung von Wohnbauflächen in gewerbliche Flächen geändert werden müssen. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes zwei Wohnbaugrundstücke, die im Zuge der Planung entfallen und der gewerblichen Nutzung / Grünflächenausweisung zugeordnet werden sollen. Da der zukünftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, wird es nötig, durch ein Parallelverfahren den Flächennutzungsplan 2012 in Teilbereichen zu ändern.

Ziel der 24. Änderung des Flächennutzungsplans 2012 ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung. Die Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne (Bebauungsplan und 24. Flächennutzungsplanänderung) sind nicht deckungsgleich, da bereits ein Teil des neu geplanten Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten ist. Um dem Entwicklungsgebot komplett Rechnung tragen zu können, muss der nordöstliche Teilbereich und der östliche Teilbereich noch von Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche geändert werden. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung wird die gewerbliche Baufläche emissionstechnisch eingeschränkt.

#### **Lage und räumlicher Geltungsbereich:**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Neufra. Es grenzt im Osten an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Im Westen grenzt eine noch freie gewerbliche Fläche an, während im Süden das bestehende Gewerbegebiet vorhanden ist. Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanung „Gewerbegebiet Berland – ENRW“ beinhaltet eine Fläche von ca. 0,7 ha. Darin enthalten sind Teilbereiche der Flurstücke 643 (Mörikestraße) und 724. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rottweil.

#### **Verfahren:**

Bebauungsplan:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung“ am 03.03.2021 gefasst. Der Bebauungsplan wurde vom 15.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 öffentlich ausgelegt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Der Offenlagebeschluss wurde am 26.10.2022 gefasst und am 05.11.2022 amtlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 durchgeführt.

**Flächennutzungsplan:**

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die 24. Flächennutzungsplanänderung wurden am 19.05.2022 gefasst. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 11.06.2022. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 21.06. bis 22.07.2022 durchgeführt. Der Offenlagebeschluss wurde am 27.10.2022 in öffentlicher Sitzung gefasst und am 10.12.2022 amtlich bekannt gemacht. Die Behördenbeteiligung wurde vom 05.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023 und die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 durchgeführt. Der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss dient der Vorstufe des Genehmigungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Freiburg. Nach Genehmigung der 24. FNP Änderung würde durch die amtliche Bekanntmachung die Rechtswirksamkeit der 24. Flächennutzungsplanung „Gewerbegebiet Berland – ENRW“ entfaltet werden.

**Abwägung:**

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch der Offenlage gingen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage gingen Stellungnahmen von Seiten der Behörden ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Planung geführt haben. Sie bezogen sich thematisch überwiegend auf den Bebauungsplan und können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung somit nur zur Kenntnis genommen werden.

Der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes zum Thema Immission und TA Lärm wurde gefolgt und eine redaktionelle Änderung / Klarstellung in Form von - Verzicht des Satzes - in der Begründung vorgenommen.

Die gesamten Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen und der Offenlage können unter Anlage 1 der Vorlage 020/2023 Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen eingesehen werden. Sie ist die Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

**Finanzierung:**

Zwischen der Stadt Rottweil und der ENRW Energieversorgung GmbH & Co. KG wurde eine Planungskostenvereinbarung geschlossen, die die Kostenübernahme regelt. Die ENRW Energieversorgung GmbH & Co. KG trägt die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, sämtlicher notwendiger Gutachten und Untersuchungen, die verwaltungswirtschaftlichen Kosten (Personal- und Sachkosten) sowie Kosten für Maßnahmen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die Flächennutzungsplanänderung sowie die Verfahrensdurchführung wird von der Abteilung Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro Oberfell (Erstellung der Planzeichnungen) durchgeführt.

**Zuständigkeit:**

Die vorbereitende Bauleitplanung wurde an die Verwaltungsgemeinschaft übertragen, so dass die Gemeinderatsbeschlüsse nicht zwingend nötig sind. Gemäß § 13 GKZ kann das zuständige Organ eines jeden Verbandsmitglieds die zur Beratung und Beschlussfassung in den Verbandsversammlungen anstehende Angelegenheit in eigener Zuständigkeit vorberaten. Die Beratungsfolgen in den jeweiligen Verbandsgemeinden werden deshalb nicht auf der Sitzungsvorlage aufgeführt, es erscheint lediglich das Datum des Gemeinsamen Ausschusses.

**Anlagen:**

- Anlage 1 zur Vorlage 020/2023: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen in der Fassung vom 31.01.2023
- Anlage 2 zur Vorlage 020/2023: Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2012 – 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“ in der Fassung vom 31.01.2023
- Anlage 3 Teil 1 zur Vorlage 020/2023: Legende Teil 1  
Anlage 3 Teil 2 zur Vorlage 020/2023: Legende Teil 2
- Anlage 4 zur Vorlage 020/2023: Darstellungsbestandteil 4 Bereich Rottweil Ost
- Anlage 5 zur Vorlage 020/2023: Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2012 – 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland – ENRW“ in der Fassung vom 31.01.2023
- Anlage 6 zur Vorlage 020/2023: Verfahrensvermerke