

Abteilung 4.1 - Stadtplanung

Sachbearbeiter(in):

18.09.2023

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	25.10.2023
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (öffentlich)	09.11.2023

### **Flächennutzungsplan 2012 - 37. Änderung "Hochboll" - Gemeinde Dietingen, Gemarkung Böhringen - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil fasst den Aufstellungsbeschluss für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans „Hochboll“ gemäß § 2 (1) und (4) i. V. mit § 1 (8) BauGB. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil billigt den Vorentwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 2012 in der Fassung vom 18.09.2023, bestehend aus der Planzeichnung, der Legende und Begründung in der Fassung vom 18.09.2023.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB. Der Geltungsbereich wird entsprechend den beigefügten Planzeichnungen zur 37. Flächennutzungsplanänderung „Hochboll“ mit Stand 18.09.2023 gefasst.

#### **Vorgang:**

*Bezüglich der 37. Flächennutzungsplanänderung „Hochboll“ bestehen noch keine Vorgänge.*

#### **Begründung:**

##### Anlass Ziel und Zweck:

Anlass der 37. Flächennutzungsplanänderung ist der geplante Teilumsiedlungswunsch eines in der VGRW ansässigen Unternehmen für Flächen in Böhringen. Die Firma ist im Bereich Großhandel für Gebäudetechnik tätig und überregional bekannt. Durch das stetige Wachstum der Firma ist der jetzige Firmenstandort in Rottweil mittlerweile an seine Grenzen gestoßen. Eine zwingend notwendige Erweiterung ist am jetzigen Standort in Rottweil nicht möglich.

Aus diesem Grund hat sich das Unternehmen mittlerweile mit der Gemeinde Dietingen in Verbindung gesetzt, welche im FNP 2012 eine gewerbliche Entwicklungsfläche im Bereich Hochboll ausweist. Ziel der 37. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gewerbegebietserweiterung am westlichen Rand des

bestehenden Gewerbegebietes Hochboll in Böhringen. Gleichzeitig soll mit der vorliegenden Änderung am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes die gewerbliche Entwicklungsfläche reduziert werden.

Die Anpassung und Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung des konkret geplanten Neubaus und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochboll“.

Gleichzeitig gibt es im Gewerbegebiet „Hennengraben“ im Süden von Dietingen Erweiterungsbedarf von einem ortsansässigen Betrieb und im Ortsteil Irslingen einen anfragenden Betrieb, die bei der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

#### Verfahren:

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und im zweistufigen Normalverfahren, in Planungshoheit der Gemeinde Dietingen, durchgeführt. Mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.06.2023 wurde das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde vom 10.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 öffentlich ausgelegt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 37. FNP Änderung. Da der Flächennutzungsplan 2012 bereits die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) enthält, kommt der Bebauungsplan in Teilen bereits dem Entwicklungsgebot nach und muss in diesem Bereich nicht geändert werden. Durch die 37. Änderung erfolgt eine Erweiterung der gewerblichen Entwicklungsfläche nach Westen um 3,9 ha sowie eine gleichzeitige Reduktion der bereits ausgewiesenen Entwicklungsfläche im Süden um 3,5 ha. Diese Fläche im Süden wird durch die Änderung wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der 37. Änderung wird das Parallelverfahren eingeleitet. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

#### Lage und räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Westen und im Süden des Ortsteils Böhringen und grenzt an die bestehende gewerbliche Entwicklungsfläche und das bestehende Gewerbegebiet an. Die geplante Rücknahme der Gewerbegebietsfläche und gleichzeitige Ausweisung landwirtschaftlicher Fläche grenzt im Westen an eine Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche an.

Mit der beabsichtigten Nutzungsform stellt die jetzige Planung eine Weiterentwicklung der bisher in diesem Bereich begonnenen gewerblichen Entwicklung dar und führt diese in Richtung der BAB 81 fort. Die bisher angelegten Infrastrukturen für Straßen, Kanal und Wasser bilden die Grundlage für eine gute Einbindung in die vorhandene Ortssituation.

Die geplante gewerbliche Entwicklungsfläche greift sowohl auf landwirtschaftliches Grünland als auch Ackerflächen zurück. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Kreisstraße K 5506 in Richtung Harthausen an.

Das Gebiet ist insgesamt leicht in Richtung Süden geneigt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst eine Fläche von 7,4 ha brutto.

<b>Flächenbilanz</b>	<b>Fläche in ha</b>
<b>der 37. FNP Änderung:</b>	
Größe des Geltungsbereiches:	ca. 7,4 ha

Darin enthalten:

(GE) Gewerbegebiet	ca. 3,9 ha (vorher landwirtschaftliche Fläche)
Landwirtschaftliche Fläche:	ca. 3,5 ha (vorher gewerbliche Entwicklungsfläche)

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen bestehenden gewerblichen Entwicklungsfläche von 2,8 ha liegt die der gewerblichen Entwicklungsflächen im Bereich „Hochboll“ dann bei 6,7 ha brutto. Die bisherige ausgewiesene gewerbliche Entwicklungsfläche im FNP 2012 und der punktuellen Fortschreibung des FNP 2035 liegt bei 6,4 ha brutto.

#### **Finanzierung:**

Die Erarbeitung sowie die Verfahrensdurchführung werden von der Abteilung Stadtplanung im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil übernommen.

Finanzielle Mittel für die Erarbeitung von Flächennutzungsplanänderungen stehen im Haushalt bereit und werden dann der Gemeinde zu- und abgerechnet.

#### **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 180/2023: Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2012 -37. Pkt. Änderung „Hochboll“ in der Fassung vom 18.09.2023.

Anlage 2 zur Vorlage 180/2023: Legende

Anlage 3 zur Vorlage 180/2023: Begründung zum Flächennutzungsplan 2012 -37. Pkt. Änderung „Hochboll“ in der Fassung vom 18.09.2023.