

Vereinbarte Verwaltungs- Gemeinschaft Rottweil



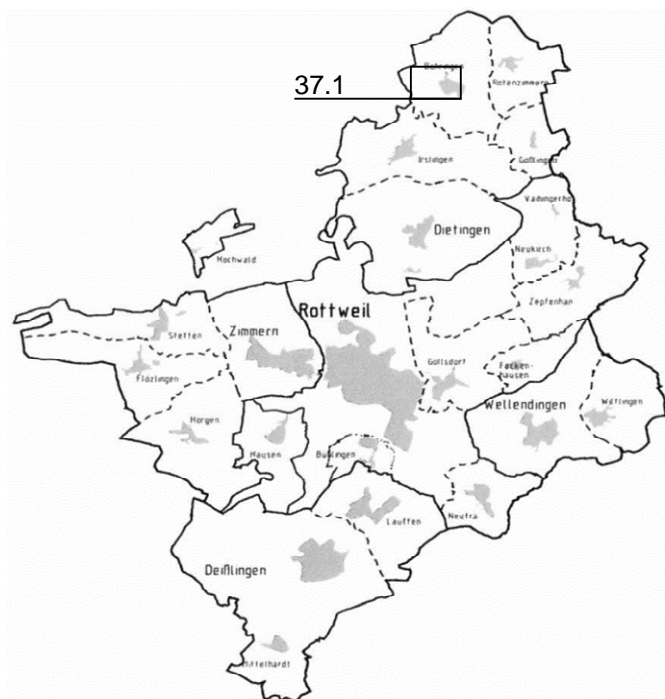
Große Kreisstadt
und die Gemeinden

Rottweil
Deißlingen
Dietingen
Wellendingen
Zimmern o. R.

Flächennutzungsplan 2012 37. Änderung „Hochboll“

37.1 „Hochboll“

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer Fläche für die Landwirtschaft
Gemeinde Dietingen, Gemarkung Böhringen



Begründung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
Stand: 18.09.2023

| INHALT | SEITE |
|---------------------|--------------|
| A. Rechtsgrundlagen | 3 |
| B. Verfahren | 3 |
| C. Begründung | 4 |
| D. Umweltbericht | 8 |

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

B. Verfahren

Flächennutzungsplan 2012 – 37. Änderung „Hochboll“:

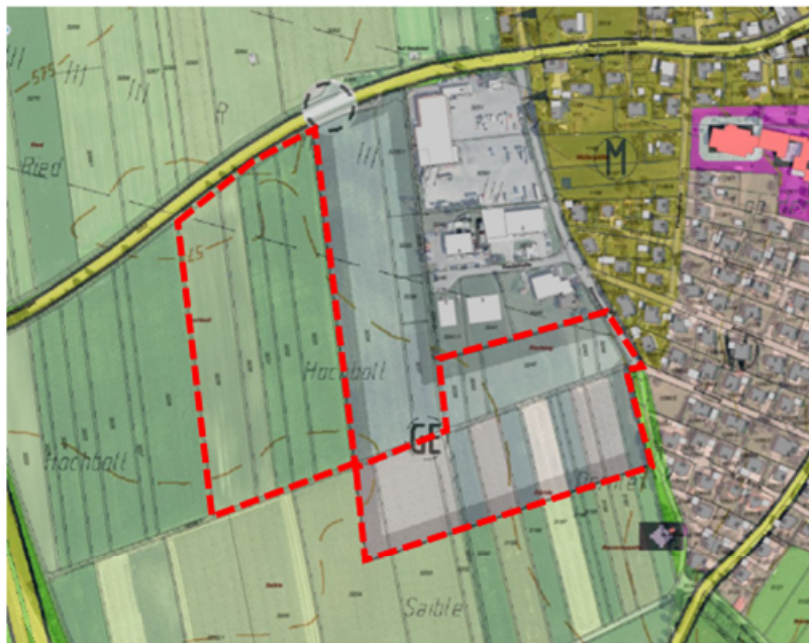
Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
- Offenlagebeschluss und Beschluss zur Durchführung Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse
- Durchführung der Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
- Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss
- Genehmigung des Flächennutzungsplan 2012 – 37. Änderung „Hochboll“ durch das RP Freiburg
- Bekanntmachung und Inkrafttreten des Flächennutzungsplans 2012 – 37. Änderung „Hochboll“

C. Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der 37. Flächennutzungsplanänderung:

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.



--- Geltungsbereich der 37. Pkt. Änderung

Ziel 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 gewerblichen 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 Betreib die bei der vorliegenden Planung berücksichtigt werden sollen.

Nachweis des Bauflächenbedarfs:

Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes wurde im laufenden Verfahren zur Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 ein Cima Gutachten zugrunde gelegt. Laut CIMA Gutachten kann die Gemeinde Dietingen theoretisch ihren Flächenbedarf von 2,0 ha über das vorhandene marktgängige Flächenpotenzial bis zum Zieljahr 2035 abdecken. In dieser letzten Aktualisierung des CIMA Gutachtens vom Oktober 2022 konnte der zwischenzeitlich sich konkretisierenden Ansiedlungswunsch noch nicht berücksichtigt werden.

In der Offenlage der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035, wurde deshalb bereits auf diesen Einzelfall der Gemeinde Dietingen eingegangen und an der Flächenausweisung von 6,4 ha, wie sie auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 dargestellt ist, festgehalten.

Die vorliegende punktuelle 37. Flächennutzungsplanänderung begründet nun erneut diese Argumentation und präzisiert zusätzlich diesen Einzelfall in Größe und Fläche.

Begründung des Einzelfalls:

Der Betrieb möchte seine komplette Logistik und Vertrieb von Rottweil nach Dietingen verlagern um das dauerhafte Überleben der Firma und die Sicherung der Arbeitsplätze gewährleisten zu können. Das Unternehmen hat aufgrund der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 vorhandenen Entwicklungsfläche in Dietingen ihre Planungen bereits in diese Richtung verstärkt und steht unter einem enormen Expansionsdruck. Kurzfristig stehen auch keine anderen geeigneten Flächen in Rottweil zur Verfügung. Aufgrund der Lage mittig zwischen dem Autobahnanschluss Rottweil und Oberndorf ist der Standort für das Unternehmen günstig. Es werden 80 bis 100 Arbeitsplätze geschaffen, womit der Wirtschaftsstandort Dietingen gestärkt wird.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen dazu entschlossen, die geplante Gewerbegebietsfläche „Hochboll“ an die Planung des Betriebs anzupassen und dessen Expansionswunsch zu befriedigen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde ebenfalls am 14.06.2023 gefasst.

Alternativenprüfung:

Im Rahmen der Ansiedlungsanfrage in Böhringen wurde zunächst geprüft, ob alternative Standorte in der Gesamtgemeinde oder auch in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil möglich wären. Hierzu wurde zusammen mit der Verwaltungsgemeinschaft in einem gemeinsamen Termin am 23.01.2023 die Situation erörtert. Hier wurde von der VGRW bestätigt, dass vor allem in der Stadt Rottweil (und Stadtteilen) keine entsprechende Fläche zeitnah zur Verfügung gestellt werden kann. Im Rahmen der Besprechung am 23.01.2023 war es auch Konsens, dass der Betrieb und die Arbeitsplätze unbedingt in der Verwaltungsgemeinschaft gehalten werden sollen. Dies ist auch ausdrücklicher Wunsch des betroffenen Betriebs, welcher aufgrund der Firmengeschichte in der Region verankert bleiben möchte.

Somit beschränkte sich die Prüfung der Alternativen auf die Gemeinde Dietingen und die entsprechenden Ortsteile. Hier wurden vor allem auch möglich Konflikte sowie die städtebauliche Integration auf Bebauungsplanebene detailliert untersucht.

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.

Flächenbilanz: **Fläche in ha**

Der 37. Pkt. FNP- Änderung

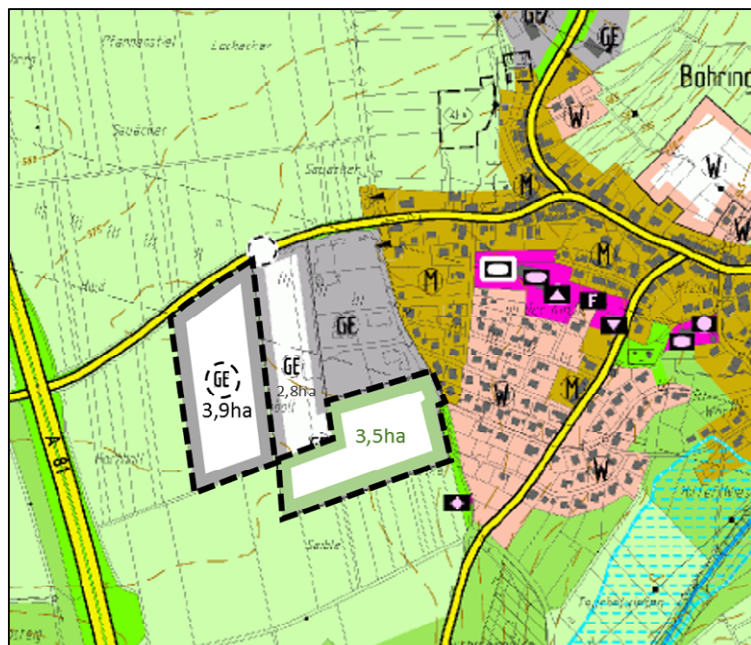
Größe des Geltungsbereiches: ca. 7,4 ha

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 Gesamtausweisung der gewerblichen Entwicklungsflächen im Bereich „Hochboll“ dann bei 6,7 ha brutto. Die bisherige ausgewiesene gewerbliche Entwicklungsfläche im FNP 2012 und der pkt. Fortschreibung des FNP 2035 liegt bei 6,4ha brutto.



37. pkt. Änderung FNP 2012: Darstellung der Flächenbilanz

Verfahren:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochboll“ am 14.06.2023 gefasst. Der Bebauungsplan wurde vom 10.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 öffentlich ausgelegt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

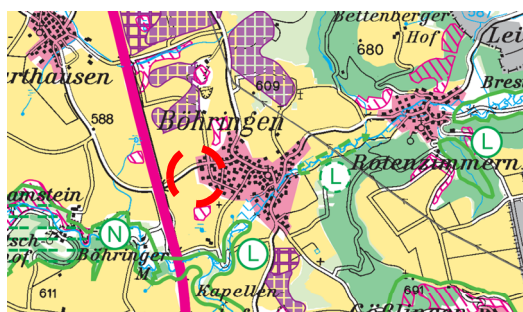
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 37. FNP Änderung. Da der Flächennutzungsplan 2012 bereits die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) enthält, kommt der Bebauungsplan in Teilen bereits dem Entwicklungsgebot nach und muss in diesem Bereich nicht geändert werden.

Durch die 37. Änderung erfolgt eine Erweiterung der gewerblichen Entwicklungsfläche nach Westen um 3,9ha sowie eine gleichzeitige Reduktion der bereits ausgewiesenen gewerblichen Entwicklungsfläche im Süden um 3,5ha. Diese Fläche im Süden wird durch die Änderung wieder als landwirtschaftlichen 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.

Übergeordnete Planungen:

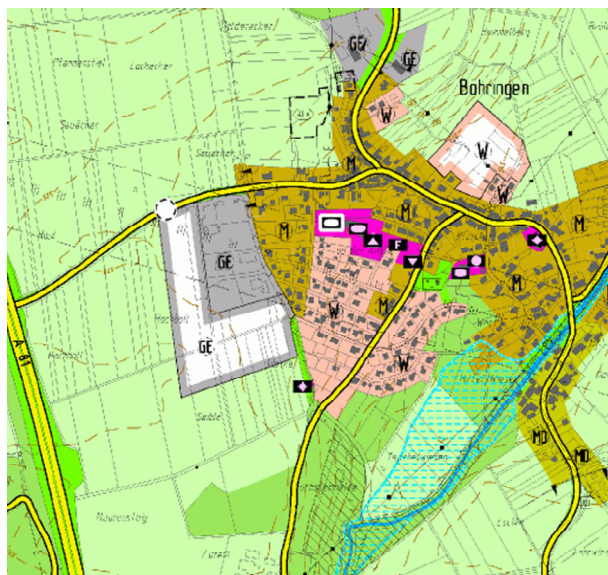
Regionalplan 2003:



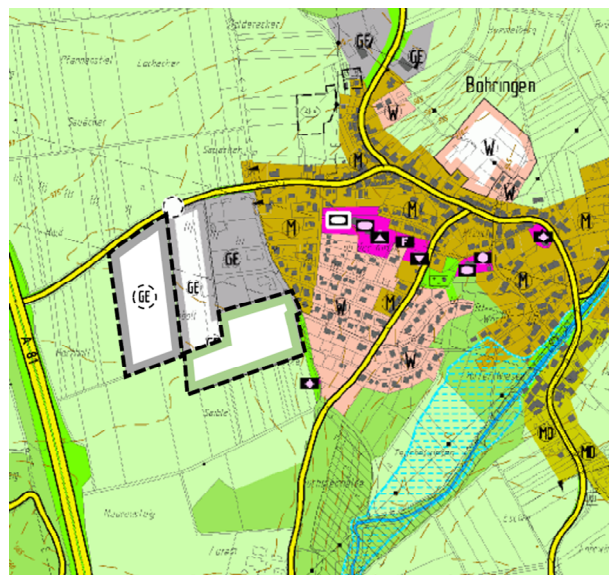
Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 2003 weist die Fläche des Planbereichs als Vorrangflur aus.

Flächennutzungsplan 2012:

Die Stadt Rottweil gehört als Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil an. Der Flächennutzungsplan 2012 stellt die Fläche aktuell teils als gewerbliche Entwicklungsfläche und teils als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit dem Parallelverfahren wird die landwirtschaftliche Fläche im Westen in gewerbliche Fläche umgewandelt und die gewerbliche Entwicklungsfläche im Süden als landwirtschaftliche Fläche.



Flächennutzungsplan 2012



Flächennutzungsplan 2012 – 37. Änderung „Hochboll“

Punktuelle Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035:

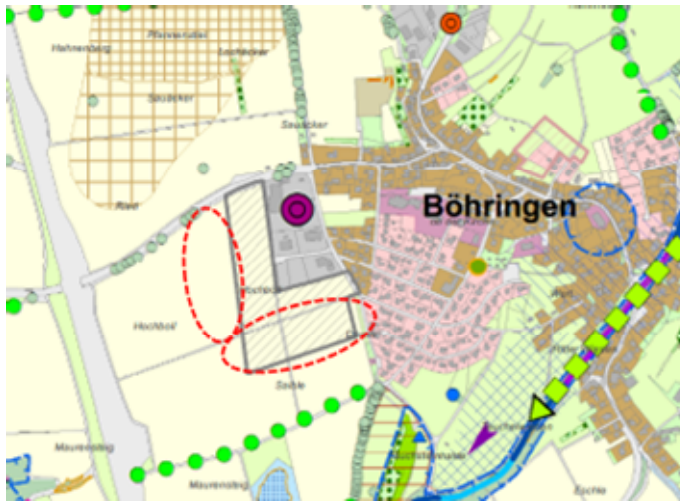
Im letzten Verfahrensschritt, der förmlichen Offenlage zur punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 ist die gewerbliche Entwicklungsfläche für Böhringen identisch mit der Ausweisung im FNP 2012 übernommen worden.

Für den geplanten Abwägungs- und Feststellungsbeschluss im Dezember 2023 mussten die Unterlagen bereits fertiggestellt werden, so dass hier keine Darstellung der 37. Änderung als „laufendes Änderungsverfahren“ mehr mit eingearbeitet werden konnte.

Sollte die punktuelle Fortschreibung des FNP 2035 während des Verfahrens der 37. Pkt. Änderung rechtswirksam werden, wird diese entsprechend für die 37. Änderung, beim jeweiligen Verfahrensschritt zu Grunde gelegt und übernommen.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil:

Aktuell wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 auch der in die Jahre gekommene Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil derzeit grundlegend überarbeitet.



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsplanes 2035, Stand 14.10.2022

Im Entwurf wird die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche als Ackerland und die geplante landwirtschaftliche Fläche als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes entlang der Kreisstraße sollen Einzelbäume und Baumreihen erhalten werden.

Schutzgebiete

Der Eingriffsschwerpunkt liegt in der Veränderung des Landschaftsbildes und der Bodenversiegelung. Folgende Schutzgebiete sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

- Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG
- FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmale und Naturparks
- Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und HQ extrem)

D. Umweltbericht

Die Gemeinde Dietingen hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf Bebauungsplanebene in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden ebenfalls in den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung zur Offenlage einfließen.