

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Hauß, Silke  
16.02.2024

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	24.04.2024
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (öffentlich)	25.04.2024

## **Flächennutzungsplan 2012 - 37. Änderung "Hochboll", Gemeinde Dietingen, Gemarkung Böhringen, Offenlagebeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

### **Offenlagebeschluss:**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beschließt, den Entwurf des Flächennutzungsplanes 2012 – 37. Änderung „Hochboll“ in der Fassung vom 12.03.2024, bestehend aus den Planzeichnungen (Planzeichnung und Gesamtdarstellung), Legende, der Begründung mit integriertem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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:**

*GA VGRW 09.11.2023      Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage 180/2023*

### **Begründung:**

#### Anlass, Ziel und Zweck der 30. 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.

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 Offenlagebeschluss ist für März 2024 vorgesehen.

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.

Die 37. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Diese werden als Anlage 1 der Vorlage 036/2024 abgebildet. Die Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dem Wunsch des Regierungspräsidium Freiburgs, die Alternativenprüfung aus der Begründung des Bebauungsplanes in die Begründung der Flächennutzungsplanung zu übernehmen, wurde entsprochen. Eine zur Diskussion stehende weitere Ansiedlung eines anderen Betriebes und der Bedarf von weiteren 1,5 ha wird nicht in der 37. Flächennutzungsplanänderung behandelt. In den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wurden diese Überlegungen nicht Gegenstand der Planung und somit auch nicht der 37. Flächennutzungsplanänderung.

Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung, so dass der Offenlagebeschluss als nächsten Schritt im Verfahren getätigt werden kann.

#### Bezug zur Punktuellen Fortschreibung des FNP 2035:

Aufgrund der Tatsache, dass Projekte bereits im Sommer des Vorjahres (2023) haushaltstechnisch geplant und in der Projektbearbeitung priorisiert und bearbeitet werden, wurde auf Basis des FNP 2012 eine Projektvergabe bis zur Flächennutzungsplanänderung 2012

– 37. Änderung „Hochboll“ getätigt. Diese Projekte können in der Bearbeitungszeit aufgrund ihrer wirtschaftlichen Dringlichkeit variieren. Aus diesem Grund wurde die Projektdurchführung der 37. FNP Änderung „Hochboll“ bereits im Sommer 2023 begonnen, während die dazwischen liegenden Änderungen erst jetzt bearbeitet werden können. Im Sommer 2023 befand sich die punktuelle Fortschreibung des FNP 2035 in den Endzügen der Verfahrensdurchführung, ein genauer zeitliche Abschluss konnte zu diesem Zeitpunkt jedoch nur grob perspektivisch geplant werden. Daher wurden im Sommer 2023 in der punktuellen Fortschreibung des FNP 2035 die laufenden Parallelverfahren FNP Änderung bis zum FNP 2012 – 30. Änderung „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“, welche sich zu diesem Zeitpunkt in einem Parallelverfahren befanden, als Kennzeichnung in der punktuellen Fortschreibung 2035 dargestellt.

Die punktuelle Fortschreibung des FNP 2035 wurde mit Schreiben vom 26.02.2024 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. Da die 37. Änderung bereits die Offenlage anstrebt, ist es verfahrenstechnisch sinnvoll, die bereits vergebenen Änderungsprojekte (31 bis 37) auf Basis der FNP 2012 zu beginnen und durchzuführen.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 2012 wird das Verfahren „Hochboll“ als Deckblattverfahren, noch basierend auf dem Flächennutzungsplan 2012, durchgeführt. Alle Änderungen bis einschließlich der 37. FNP Änderung „Hochboll“ werden auf dieser Basis durchgeführt und in einer Weiterführung des FNP 2035 als Kennzeichnung aufgenommen und dargestellt.

Bedingt durch wiederkehrende Planungsveränderungen wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 durch Parallelverfahren zeitnah weitergeführt werden müssen. Es wird geplant mit der FNP 2012 – 37. Änderung „Hochboll“, auf Basis des FNP 2012 abzuschließen. Die bis dato vergebenen Projekte erhalten einen Aufstellungsbeschluss und werden auf Basis des FNP 2012 zu Ende geführt.

Die genehmigte punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 wird voraussichtlich am 27.04.2024 zur Rechtskraft gebracht werden. Neue Projekte werden dann auf Basis des FNP 2035 mit der 1. Änderung neu begonnen.

Projektbezeichnung	Gemarkung	Projektgegenstand	Beschlüsse
<b>FNP 2012 – 31. Änderung „SO Solarpark Gräble“</b>	Gemeinde Dietingen, Gemarkung und OT Böhringen	Solapark	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 25.04.2024
<b>FNP 2012 – 32. Änderung „SO Photovoltaikanlage Haslerhof“</b>	Stadt Rottweil, Gemarkung Göllsdorf	Solarpark	Aufstellungsbeschluss am 25.04.2024
FNP 2012 – 33. Änderung	Diente als Platzhalter für Umspannstationen. Da das Projekt aktuell noch nicht so weit ist, wird es bei Bedarf in einer FNP Änderung 2035 eingebettet werden.		
<b>FNP 2012 – 34. Änderung „SO Photovoltaikanlage Oberer Weiher“</b>	Stadt und Gemarkung Rottweil	Solarpark	Aufstellungsbeschluss am 25.04.2024
<b>FNP 2012 – 35. Änderung „SO Solarpark Ob Weiden“</b>	Gemeinde und Gemarkung Deißlingen	Solarpark	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
<b>FNP 2012 – 36. Änderung „SO Solarpark Eichwäldle“</b>	Gemeinde und Gemarkung Zimmern ob Rottweil	Solarpark	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am

			25.04.2024
<b>FNP 2012 – 37. Änderung „Hochboll“</b>	Gemeinde Dietingen Gemarkung Böhringen	Gewerbegebietsausweisung und Änderung in Landwirtschaftliche Fläche	Offenlagebeschluss am 25.04.2024

**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. Im Plangebiet zur gewerblichen Ausweisung sind folgende Flurstücke enthalten: 3229, 3230, 3231, 3232, 3233.

Die geplante Rücknahme der Gewerbegebietsfläche und gleichzeitige Ausweisung landwirtschaftlicher Fläche grenzt im Westen an eine Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche an. Im Plangebiet zur landwirtschaftlichen Ausweisung sind folgende Flurstücke enthalten: 3238, 3239, 3240, 3242, 3243, 3244, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. 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 Ortschaft. 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. 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 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 036/2024:	Auswertung der eingereichten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Fassung vom 12.03.2024
Anlage 2 zur Vorlage 036/2024:	Planzeichnung in der Fassung vom 12.03.2024
Anlage 3 Teil 1 zur Vorlage 036/2024:	Legende Teil 1
Anlage 3 Teil 2 zur Vorlage 036/2024:	Legende Teil 2
Anlage 4 zur Vorlage 036/2024:	Gesamtdarstellung
Anlage 5 zur Vorlage 036/2024:	Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2024