

Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und im Bereich "Kromerin"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 23.05.2023 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
10.10.2023

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 23.05.2023 bis zum 29.09.2023 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg i. Breisgau (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 6 (Gewerbeabwasser, Abfall- und Immissionsschutz (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- BUND-Ortsverband Schenkenwald, Wolpertswende (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg (keine Stellungnahme)
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
- T-Connect (NeckarCom), Schlier (keine Stellungnahme)
- Wasserversorgungsverband, Schussental-Rotachtal, Berg (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Altshausen (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 Forstdirektion, Freiburg i. Breisgau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. Neckar (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Straßenamt – Straßenverkehrsrecht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Polizeidirektion Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm, Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen, Wangen i. Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone West GmbH, Düsseldorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Baindt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Aulendorf (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 25.09.2023:	I. Raumordnung (1) Raumordnung / Bauleitplanung Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 08.12.2022. Die vorgebrachten Punkte wurden berücksichtigt und mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung der neuen Gewerbefläche auf den Flurstücken 1300/1 und 1302/1 über einen Flächentausch mit einer gewerblichen Baufläche gleicher Größe (1,45 ha) im Bereich „Kromerin“, die künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, kompensiert. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 08.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Von einem Abdruck der Stellungnahme wird abgesehen, da die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt wurden und eine Flächenkompensation stattfand. Es wird begrüßt, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		(2) Raumordnung / Einzelhandel	Abwägung/Beschluss:

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Wolpertswende die Aufstellung eines Bebauungsplans, um die Umnutzung eines stillgelegten Gärtneriegeländes sowie die Deckung des Bedarfs von ortsansässigen Betrieben zu ermöglichen. In diesem Zuge ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich.

Änderung des FNP

Sowohl hinsichtlich der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbeentwicklung Flst. Nr. 1300/1 und 1302/1“ als auch hinsichtlich der Darstellung Fläche für „Landwirtschaft“ im Bereich „Kromerin“ äußert die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken.

Bebauungsplan

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet (GE, gegliedert in GE1 und GE2) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen schließt Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - mit Ausnahme bestimmten Einzelhandels von Handwerksbetrieben - als Art der baulichen Nutzung aus.

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken die Planung, regt jedoch an, die Formulierung „Einzelhandel von Handwerksbetrieben“ in „Einzelhandel von im Plangebiet angesiedelten Handwerksbetrieben“ zu schärfen und den wie beschrieben mit einem Handwerksbetrieb in Zusammenhang stehenden Handel vom Umfang her zu begrenzen (bspw. auf 10%, „deutliche Unterordnung“), auch wenn in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich unzulässig sind. Die Empfehlung erfolgt im

Die Stellungnahme der Raumordnung/Einzelhandel zu den Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird im Rahmen der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" einer Abwägung zugeführt.

Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrüßt, dass die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken äußert.

Es erfolgt keine Planänderung.

		Hinblick auf die Agglomerationsregelung des zukünftigen Plansatzes 2.7.0 Z (8) der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.	
1.3.2	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 21.09.2023:	Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) sowie die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Der Regionalplanentwurf 2021 wurde am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt. Nach Beitrittsbeschluss und anschließender öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regionalverband wird der Plan verbindlich.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Genehmigung des Regionalplanentwurfs 2021 wird zur Kenntnis genommen. Da bereits die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung berücksichtigt wurden, ergibt sich keine Änderung aus der Genehmigung des Regionalplanes. Es erfolgt keine Planänderung.
		Von dem o.g. Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) betroffen. Die in der Stellungnahme vom 06.12.2022 vorgebrachten Punkte wurden aufgearbeitet und berücksichtigt. So wird die geplante gewerbliche Fläche (1,45 ha gewerbliche Fläche nach FNP-Änderung) über einen Flächentausch im Bereich „Kromerin“ (1,45 ha landwirtschaftliche Fläche nach FNP-Änderung) kompensiert. Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Vorhaben keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 06.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Von einem Abdruck der Stellungnahme wird abgesehen, da die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt wurden und eine Flächenkompensation stattfand. Es wird begrüßt, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	Landratsamt Ravensburg, koordinierte Stellungnahme	A. Bauleitplanung	Abwägung/Beschluss:

Stellungnahme vom
29.09.2023:

<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Ziffer 1 Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind unter Ziffer 1 und im Feststellungsbeschluss zu aktualisieren für folgende Gesetze: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221).</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.7.2023 (BGBl. I Nr. 176).</p>	<p>Die Stellungnahme zu den Rechtsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert.</p>
<p>2 Hinweise</p> <p>Nach dem Feststellungsbeschluss bitten wir im Rahmen der Genehmigung um Vorlage von Deckblättern und Fahnen i.M. 1:50.000 in 2-facher Ausfertigung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bitte um Vorlage von Deckblättern und Fahnen in zweifacher Ausfertigung wird nach Abschluss des Verfahrens nachgekommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ziffer 3.2.3.2 letzter Satz</p> <p>Der Satz ist nicht beendet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Zu Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg sollte ausgeführt werden, dass die Flächen teilweise bereits baulich genutzt wurden und es sich somit nur teilweise um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt.</p>
<p>Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</p> <p>Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Dokumentation von Änderungen wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen werden für die Räte gelb</p>

<p>deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). Sollten Sie gescannte Unterlagen übermitteln, bitten wir um Einreichung von Dokumenten in einem durchsuchbaren bzw. konvertiertem Format (z.B. OCR-Scan).</p>	<p>markiert. Sollte eine erneute Verfahrensrunde erforderlich werden, erhalten auch die zu beteiligenden Behörden eine Fassung mit gelb markierten Änderungen. Für den Fall des Feststellungsbeschlusses wird eine endgültige Fassung ohne Markierungen erstellt und zur Verfügung gestellt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>D. Forst</p> <p>Von der 8. Änderung des FNP ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der LBO § 4 Abs. 3 festgelegten Waldabstand von 30 m ist ebenfalls nicht erkennbar. Der geforderte Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Forstrechtliche Belange sind daher nicht berührt. Im Bereich BP Gewerbeentwicklung der Flst. 1300-1 und 1302-1 wird ein lokaler Wildtierkorridor berührt. Richtung Wildtierkorridor sollte die betroffene Fläche eingegrünt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Wald von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>E. Altlasten</p> <p>1. Hinweise</p> <p>Geplant sind die bestehenden Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei abzureißen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist eine Schadstoffbelastung des Bodens im Bereich der Gewächshäuser nicht auszuschließen. Für die Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben im Zuge der Erdarbeiten beim Rückbau und bei der anschließenden Neubebauung ist eine Fachbauleitung Altlasten zu bestellen. Die Fachbauleitung Altlasten ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und werden im Rahmen nachfolgender Ebenen berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>G. Naturschutz</p> <p>Bei Berücksichtigung der Vorgaben zum Artenschutz/Natura 2000 sowie zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplanebene bestehen keine Bedenken (vgl. Stellungnahme zum parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Berücksichtigung der Vorgaben zum Artenschutz/Natura 2000 sowie zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplanebene wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p>Terranets bw GmbH, Stuttgart</p> <p>Stellungnahme vom 24.08.2023:</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Parallelverfahren des oben genannten Bauungs- und Flächennutzungsplanes und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht betroffen sind.</p> <p>Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die terranets-bw Anlagen nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes liegen terranets-bw-Anlagen, diese sind korrekt dargestellt.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen und Anlagen der Terranets bw GmbH betroffen sind.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.08.2023 bis 22.09.2023 mit der Entwurfsfassung vom 23.05.2023 statt.
- 2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertschwende macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 23.05.2023 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute- Wolpertschwende beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute- Wolpertschwende vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertschwende billigt diese Entwurfsfassung vom 19.10.2023. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Begründung und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Beteiligung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
- 3.3 Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin" in der Fassung vom 19.10.2023 wird festgestellt.

Wolpertschwende, den 13.11.2023