



AZ: 621.4:0069
SV Nr. 2022/052

Ersteller: Peter Hinkel

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet "Kapellenesch / Haslach"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Kapellenesch/Haslach zu. Geplant ist die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu.**
- 3. Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung des Planungsbüros Sieber Consult aus Lindau zu.**
- 4. Der Gemeinderat beauftragt die Mitglieder der Verbandsversammlung mit der Zustimmung zu den Beschlüssen nach Nr. 1 bis 3 in der Verbandsversammlung.**

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das ganze Verbandsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Verbandsgemeinden in den Grundzügen dargestellt.

Inhalt des Flächennutzungsplans sind insbesondere die geplanten Bauflächen, Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen, Wälder, Wasserflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Während eine Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplans ca. alle 15 Jahre erfolgt, können auch Teilbereiche geändert werden, um diese städtebaulich zu ordnen bzw. einer anderen Nutzung zuzuführen. Dies ist insbesondere sinnvoll und erforderlich, wenn die Ziele der Entwicklungsplanung der Gemeinde nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan hervorgehen bzw. sich geändert haben. Der Flächennutzungsplan selbst hat nur eine für die Planung vorbereitende Funktion. Aus ihm wird der Bebauungsplan entwickelt, der weitergehende Festsetzungen trifft und Baurecht schafft.

Der Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen wurde erstmals im Jahr 1978 rechtsgültig festgestellt. 1994 erfolgte die 1. Fortschreibung und im Jahr 2021 die 2. Fortschreibung. Diese wurde am 14.01.2021 genehmigt und damit rechtskräftig. Allerdings sind einige Flächen aus der Genehmigung ausgenommen worden. Grund dafür war der noch nicht fortgeschriebene und bislang noch nicht genehmigte neue Regionalplan. Die Planungen im Flächennutzungsplan stehen folglich noch der bisherigen Regionalplanung entgegen. Sobald dieser genehmigt wird, können sämtliche Flächen nachgenehmigt werden. Das Landratsamt hat jedoch nun mitgeteilt, dass es die Fläche des interkommunalen Gewerbegebietes Kapellensch/Haslach nicht nachgenehmigen wird. Als Grund führt das Landratsamt an, dass im Zuge der Regionalplanfortschreibung der Gewerbeschwerpunkt in Kressbronn a. B. entfallen sei und artenschutzrechtliche Bedenken bestünden. Folglich würde die vorgesehene Fläche von ca. 25 ha fraglich sein. Um ein Gewerbegebiet in diesem Bereich zu entwickeln wurden seitens der übergeordneten Behörden, insbesondere dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium folgende Vorgehensweise vorgegeben. Als erstes müsste ein Artenschutzgutachten aufzeigen, welche Fläche entwickelbar sei. Danach sollten die Verbandsgemeinden einen Gewerbeflächenbedarfsnachweis erbringen und schließlich auch noch eine Standortalternativenprüfung vorlegen.

Das Artenschutzgutachten liegt bereits vor. Die Gewerbeflächenbedarfsnachweise sowie die Standortalternativenprüfung sind ebenfalls beauftragt und in Bearbeitung. Die Verbandsgemeinden beabsichtigen eine möglichst große Gebietsentwicklung, um dem ho-

hen Gewerbeflächenbedarf nachzukommen, insbesondere, weil bereits seit vielen Jahren keine Gewerbefläche mehr auf den Markt gebracht werden konnte.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes, welcher in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden soll, fällt kleiner aus als er noch in der Fortschreibung vorgesehen war. Der Grund dafür ist, dass man die Bereiche herausgenommen hat, welche keine Entwicklung auf Grund des Artenschutzes zulassen würden. Die verbliebene Fläche beläuft sich auf 16,44 ha und stellt ein ordentliches Entwicklungspotential zur Verfügung.

Die Fläche bietet sich hervorragend für die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes an. Zum einen handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, welche eine geeignete Nachfolgenutzung erhalten würde. Zum anderen ist die Anbindung an die B31 sowie die B467 ausgezeichnet. Darüber hinaus kann der Verkehr, insbesondere der Schwerlastverkehr, bereits vor dem Ortseingang in das interkommunale Gewerbegebiet geführt werden, ohne dass die Wohnbebauung durch Immissionen belastet würde.

3. Erforderlichkeit der Planung

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung durch eine vorherige Planung zu ordnen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a. Bodensee und Langenargen beabsichtigen zur Sicherung und Stärkung des gemeinsamen Verbandgebietes als Standort für Gewerbebetriebe im Bereich „Kapellenesch-Haslach“ in der Gemeinde Kressbronn a. B. ein Interkommunales Gewerbegebiet auszuweisen
- Darstellung einer gewerblichen Baufläche für die in den am interkommunalen Gewerbegebiet beteiligten Verbandsgemeinden Eriskirch, Kressbronn und Langenargen ortsansässigen Betriebe und in beschränktem Umfang für weitere Betriebe zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen
- Darstellung einer gemeindlichen Lagerfläche bei der seitens der Gemeinde Langenar-

gen davon ausgegangen wird, dass diese Fläche im interkommunalen Gewerbegebiet von allen drei Verbandsgemeinden in Anspruch genommen werden kann und gemeinsam betrieben wird.

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich

4. Planaufstellungsbeschluss und Verfahren

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Zuständigkeit für die vorbereitende Bauleitplanung, also die Flächennutzungsplanung, wurde über die Verbandssatzung auf den Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen übertragen. Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist ein Planaufstellungsbeschluss notwendig, der den politischen Willen des Gemeinderates bzw. der Verbandsversammlung zur Aufnahme eines Planungsverfahrens manifestiert. In dieser Sitzung soll der Gemeinderat die Mitglieder der Verbandsversammlung beauftragen einen Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Kapellenesch/Haslach zu fassen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

5. Frühzeitige Beteiligung

Gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Dabei muss ihnen die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ermöglicht werden.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Nach der Satzung des Gemeindeverwaltungsverbandes ist die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen zuständig für vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung). Hierbei handelt es sich um eine Erfüllungsaufgabe nach § 61 Abs. 4 Nr. 1 Gemeindeordnung (GemO). Erfüllungsauf-

gaben wurden durch die Satzung an den Gemeindeverwaltungsverband zur eigenen Erledigung übertragen. Die Verbandsgemeinden beraten die Flächennutzungsplanänderung im Vorfeld und beauftragen ihre Mitglieder in der Verbandsversammlung entsprechend zu entscheiden.

Der Aufstellungsbeschluss stellt die Aufnahme eines Bauleitplanverfahrens dar und zeigt den Geltungsbereich auf, in dem eine Entwicklung vorgenommen werden soll. Hierbei muss die Erforderlichkeit der Planung vorliegen.

Die frühzeitige Beteiligung ist der erste formelle Beteiligungsschritt zur Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

III. Kosten/Finanzierung:

Im Haushaltsplan werden jährlich Mittel für die Flächennutzungsplanung vorgesehen. Diese Mittel werden jeweils über die Umlage an den Gemeindeverwaltungsverband abgerechnet und können unterschiedlich hoch ausfallen. Dies hängt davon ab, wie viel Kosten für die Verfahrensdurchführungen angefallen sind. Die Kosten für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Gewerbegebietes Kapellenesch/Haslach belaufen sich entsprechend dem Angebot vom Büro Sieber Consult auf ca. 37.000 €. Dabei sind aber verschiedene optionale Leistungen sowie Leistungen, die sich nach Stundenbasis berechnen, nicht enthalten. Das Angebot ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

Sonstige Hinweise:

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich (Lageplan) v. 31.03.2022 Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2: Angebot Büro Sieber

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister