

Stadt Bad Waldsee

**11. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER
VEREINBARTEN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
BAD WALDSEE – BERGATREUTE
IM BEREICH
KOHLSTATTWEG, GEMARKUNG
REUTE**

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planerfordernis

In der Vergangenheit befand sich auf dem Grundstück eine inzwischen rückgebaute Unterkunft für Asylbewerber. Nun sollen auf der Fläche zukünftig Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Telekommunikationsanlagen möglich sein.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht ausgearbeitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere. Für die Schutzgüter Klima/Luft und Naherholung ergeben sich durch die Kleinflächigkeit des Gebietes und die Ortsrandlage keine Beeinträchtigungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die die Eingriffe durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt auszugleichen.

3. Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen Flächen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie für einen Mobilfunkmast in der Ortschaft Reute geschaffen werden.

Durch die Lage am Rand der Ortschaft sowie durch die Nutzung in der Vergangenheit für eine Unterkunft für Asylbewerber bietet sich diese Fläche für eine solche Folgenutzung an. Seitens der Ortschaft und eines örtlichen Vereins wurde für diese Fläche bereits konkreter Bedarf angemeldet. Somit kam keine Standortalternative in Betracht. Auf der Fläche ist durch den Abbruch in der Vergangenheit eine Brachfläche entstanden, zudem hat sie eine gute verkehrliche Anbindung durch den Kohlstattweg. Somit werden auf der Fläche nur teilweise zusätzliche Versiegelungen entstehen, für die verkehrliche Erschließung sind nur geringe zusätzliche Versiegelungen durch einen Gehweg zu verzeichnen. All diese Punkte ergeben zusammen Vorteile des Gebietes.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.04.2020 bis 21.04.2020.

Im Rahmen dieser Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht oder Stellungnahmen abgegeben.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.04.2022 bis 03.05.2022.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht oder Stellungnahmen abgegeben.

4.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 08.04.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.05.2020 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammengestellt. Die jeweilige Berücksichtigung im Planentwurf ist in kursiv dargestellt.

• **Landratsamt Ravensburg vom 07.05.2020**

A. Bauleitplanung

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Plan:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist noch die allgemeine Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Plan darzustellen, z.B. SO für Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke. Die Darstellung „SO“ ohne Nennung einer Zweckbestimmung ist inhaltlich nicht bestimmbar und daher für das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht ausreichend.

Diese Zweckbestimmung und die Art der Nutzung werden in den Entwurf aufgenommen.

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Wir empfehlen, die Gliederung des Umweltberichts entsprechend der Anlage 1 vorzunehmen.

Es wurde eine Begründung und eine Umweltbericht erstellt und den Unterlagen hinzugefügt.

B. Gewerbeaufsicht, Bodenschutz, Altlasten, Oberflächengewässer
keine Anregungen

C. Grundwasser

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Es bestehen gegen den Plan aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Einwendungen.

D. Abwasser

Hinweise

Für den späteren Bebauungsplan muss für alle Erschließungen grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung gewährleistet sein. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

E. Naturschutz

Allgemeine Einschätzung

Anhand der vorgelegten Unterlagen ist nicht klar ersichtlich, was hier als „Sondergebiet von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke“ geplant werden soll. Daher können mögliche naturschutzfachliche Auswirkungen der Planung hinsichtlich Lärm, Licht, Verkehr etc. nicht abgeschätzt werden und es ist keine detaillierte Stellungnahme möglich. Nachfolgend wird auf folgende naturschutzrechtliche bzw. – fachliche Punkte hingewiesen.

Die im Gebiet geplanten Nutzungen wurden in den Entwurf aufgenommen.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Auf FNP-Ebene sind für den Änderungsbereich die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB zusammenzufassen. Entsprechendes gilt für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange und ggf. sonstige betroffene Schutzbereiche.

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Flächennutzungsplan i.R. einer überschlägigen Prüfung zu berücksichtigen: d.h. es ist zu klären, ob einem Plangebiet unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ebenfalls wird auf die Stellungnahme zum parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren verwiesen.

Da der Bebauungsplan im parallel laufenden Verfahren durchgeführt wurde, wurde in diesem die Umweltbelange und der Artenschutz abgearbeitet. Mit diesen Grundlagen wurde ein Umweltbericht sowie eine überschlägige Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange gefertigt und dem Entwurf beigefügt.

- **Regierungspräsidium Tübingen vom 11.05.2020**

I. Belange der Raumordnung

In der Raumnutzungskarte des aktuell rechtskräftigen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben von 1996 ist im Bereich der Planfläche eine Freihaltetrasse für den Straßenverkehr als Ziel der Raumordnung festgesetzt (vgl. Kapitel 4.1.2, Seite 113).

Soweit keine abgeschlossenen Straßenplanungen der Straßenbauverwaltung vorliegen, sind Freihaltetrassen für geplante bzw. später mögliche Straßenbaumaßnahmen von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Die vorgesehene Planung tangiert damit ein Ziel der Raumordnung und es wird um eine Auseinandersetzung mit dieser Zielvorgabe gebeten.

Diese Freihaltetrasse war in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes (Satzungsbeschluss 25.06.2021) nicht mehr enthalten. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hatte keine Bedenken und Anregungen und erklärt, dass keine Festsetzungen entgegenstehen. Somit war keine Änderung des Entwurfs erforderlich.

Darüber hinaus erschließt sich aus den Unterlagen nicht, warum ein Sondergebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden soll. Bei Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke wird in der Regel eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt bzw. festgesetzt. Es wird um Erläuterung gebeten. Weiterhin wird eine Begründung für die Flächenausweisung vermisst.

Die Gründe für die Festsetzung eines Sondergebietes und eine Begründung wurden in den Entwurf aufgenommen.

II. Belange des Straßenbaus

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Straßenanschluss

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine diese nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Es bestehen keine Ausbauabsichten.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

Zum Entwurf:

Auf die einzelnen aufgenommenen Bauflächen wird nur insoweit eingegangen als die klassifizierte Bundes- oder Landesstraßen durch die Neuausweisungen betroffen werden. Die ausführliche Stellungnahme mit Festsetzung von Einzelheiten kann nur bei Vorlage der Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Grundlagen erfolgen.

Bad Waldsee, GT Reute
Baugebiet „Kohlstattweg“

Gegen die Ausweisung des Sondergebietes bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Bad Waldsee-Reute abseits der L 285. Die Vorgaben unter 1.1. sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die verkehrliche Erschließung darf ausschließlich über die bestehenden Gemeindestraße „Kohlstattweg“ an die L 285 erfolgen.

Inwieweit sich durch die Ausweisung des Sondergebietes der Ziel- und Quellverkehr ändert, kann den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein andersartiger Ziel- und Quellverkehr an bestehenden Einmündungen einem Neuanschluss gleichgestellt ist. Sollte durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen die Änderung des Anschlusses der Gemeindestraße an die L 285 erforderlich werden, so ist die verkehrsgerechte Ausbildung des Anschlusses mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.03.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.04.2022 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammengestellt. Die jeweilige Berücksichtigung im Planentwurf ist in kursiv dargestellt.

- **Netze BW GmbH vom 04.04.2022**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 0,4-720-kV-Kabel. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter

Telefon +49 7351 53 -22 30

Telefax +49 7351 53 -21 35

E-Mail leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zudem von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Von unseren Freileitungen ist gemäß beiliegendem Merkblatt der nach DIN VDE 0210 vorgeschriebene Schutzabstand einzuhalten. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die Leitung war im bisherigen Planentwurf nicht deutlich zu erkennen, daher wurde sie deutlicher dargestellt.

- **Regierungspräsidium Stuttgart vom 07.04.2022**

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt.

Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die

Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Der Hinweis wurde mit aufgenommen.

- **Landratsamt Ravensburg vom 22.04.2022**

A. Gewerbeaufsicht, Vermessung-/Flurbereinigung, Landwirtschaft, Oberflächengewässer, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser
Keine Anregungen

B. Naturschutz

Es wird um Ergänzung der Ziff. 3.7. S.11, 12 gebeten.

Im Bebauungsplanverfahren hat eine Bilanzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild stattzufinden, da bei einer Gebäudehöhe von bis zu 12 m Höhe der Geltungsbereich von drei Seiten einsehbar ist und direkt an den Außenbereich angrenzt.

Die Bilanzierung erfolgte im Bebauungsplanverfahren.

C. Abwasser

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

5. Feststellungsbeschluss

Als Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange waren nur geringfügige redaktionelle Änderungen/Ergänzungen erforderlich. Somit hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute den Feststellungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung am 27.07.2022 getroffen.

6. Genehmigung

Die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans des Regierungspräsidiums Tübingen erfolgte durch den Bescheid vom 22.11.2022, Aktenzeichen: RPT0210-2511-1109/1.

Bad Waldsee, 16.12.2022

.....
(Oberbürgermeister Henne)