

6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tuttlingen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

I. Vorbemerkung zu Anlass und Zielen der Planung

Am 11.11.2008 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen in seiner Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen fortzuschreiben (6. Fortschreibung). Anlass für die Fortschreibung ist insbesondere der Bedarf an gewerblichen Grundstücken. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan den eingetretenen Entwicklungen in Tuttlingen und den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen angepasst werden.

Aufgrund der geringen Anzahl an verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Tuttlingen wurde im Gemeinsamen Ausschuss am 09.03.2016 beschlossen das Gebiet angrenzend an den Bebauungsplan „Gewerbepark Tuttlingen – Möhringen II“ auf dem Gewand „Gänsäcker“ zu erweitern. Beim Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg wurde ein Antrag auf eine punktuelle Änderung des Regionalplans eingereicht, da im geplanten Gewerbegebiet ein regionaler Grünzug liegt. Das Änderungsverfahren wurde vom Regionalverband Schwarzwald Baar Heuberg durchgeführt. Die punktuelle Regionalplanänderung „Tuttlingen-Möhringen“ wurde vom Wirtschaftsministerium am 15.05.2018 genehmigt.

Weiterhin wurde der Änderungspunkt „Reitverein“ mit in die 6. Fortschreibung aufgenommen. Dies wurde ebenfalls im Gemeinsamen Ausschuss am 09.03.2016 beschlossen. Neben den beiden Tuttlinger Flächen sind auch noch Flächen in Rietheim – Weilheim (Hinters Öschle – Erweiterung), Wurmlingen (Ortskern Süd) und Neuhausen ob Eck (Schuppensiedlung Breite) hinzu gekommen. Der entsprechende Beschluss wurde am 25.01.2017 im Gemeinsamen Ausschuss gefasst.

II. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgrund Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen vom 11.11.2008 fortgeschrieben.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 09.07.-12.08.2009 sowie vom 22.03.-22.04.2013 statt.

Nach öffentlichen Bekanntmachungen in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft fand vom 25.03.-09.04.2013 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Erörterungstermine wurden am 22.04.2013 in Tuttlingen, 11.04.2013 in Neuhausen o.E., 04.04.2013 in Rietheim-Weilheim, 09.04.2013 in Seitingen-Oberflacht und 18.03.2013 in Emmingen-Liptingen abgehalten.

Nach öffentlichen Bekanntmachungen in den Mitgliedsgemeinden fand eine erste Entwurfsauslegung vom 29.09.-29.10.2014 statt.

Am 09.03.2016 sowie 25.01.2017 hat der Gemeinsame Ausschuss beschlossen, die Fortschreibung um insgesamt 5 weitere Teilbereiche bzw. Änderungspunkte zu ergänzen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den weiteren Änderungspunkten fand vom 27.03. – 28.04.2017 statt.

Nach öffentlichen Bekanntmachungen in den Mitgliedsgemeinden fand zu den weiteren Änderungspunkten eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.03.-10.04.2017 statt. Erörterungstermine wurden am 27.03.2017 in Tuttlingen, 28.03.2017 in Rietheim-Weilheim, 29.03.2017 in Wurlingen und am 30.03.2017 in Neuhausen o.E. abgehalten.

Nach Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 08.11.2017 und öffentlichen Bekanntmachungen in den Mitgliedsgemeinden fand vom 22.01. bis 02.03.2018 eine zweite Auslegung des Entwurfs für die FNP-Fortschreibung statt.

Am 04.06.2018 beschloss der Gemeinsame Ausschuss die 6. Fortschreibung.

Aufgrund eines Hinweises des Regierungspräsidiums Freiburg wurde die öffentliche Auslegung wegen eines Fehlers im Bekanntmachungstext nach öffentlicher Bekanntmachung in den Mitgliedsgemeinden in der Zeit vom 13.07. bis 13.08.2018 wiederholt.

Der Gemeinsame Ausschuss hat am 12.09.2018 über die Behandlung der im Verfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und die 6. Fortschreibung beschlossen.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Bescheid vom 09.10.2018, Az.: 21-2511.1-8 FNP-Tuttlingen / 6. Fortschreibung die vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen am 12.09.2018 beschlossene 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Tuttlingen gemäß § 6 Abs.1 des Baugesetzbuches unter folgender Maßgabe genehmigt:

„Die zur Genehmigung vorgelegte 6. Flächennutzungsplanfortschreibung weist unter Ziff. 5.1.4 „Gewerbegebiet Nord (Storz Verkehrswegebau)“ eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ für einen Nahversorger an der Rudolf-Diesel-Straße in Tuttlingen-Kernstadt (insges. ca. 3,92 ha, davon 1,4 ha Einzelhandel) aus. Gem. § 6 Abs. 3 BauGB wird diese Sonderbauflächendarstellung von der Genehmigung ausgenommen.“

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine vertiefte Betrachtung kann und muss aufgrund der Detailschärfe, sowie auch aufgrund des Zeitaspektes der Prüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Bei der Umweltprüfung wurde für die Gebiete „Gänsäcker – Erweiterung“, „Reitanlage“, „Gewerbegebiet Nord“, und „Eltamündung“ in Tuttlingen, Gewerbegebietserweiterung „An Gehren“ und Schuppensiedlung in Emmingen-Liptingen, Ortsteil Emmingen, sowie der Gewerbegebietserweiterung „Bitze“ in Seitingen-Oberflacht der gegenwärtige Umweltzustand bewertet und anschließend die Auswirkung einer Bebauung überschlägig ermittelt. Dabei waren die geltenden Gesetze, die Ziele der übergeordneten Planungsebenen sowie der Ebene der kommunalen Gesamtplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Landschaftsplanes wurden diese Zielsetzungen schutzgut- und raumbezogen herausgearbeitet und konkretisiert.

Betrachtungsgegenstand waren die sog. Schutzgüter gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): Boden, Wasserhaushalt, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Der Umweltbericht für die Änderungspunkte liegt dem FNP bei. Für den Änderungspunkt „Gänsäcker-Erweiterung“ wurde ein separater Umweltbericht erarbeitet.

Gänsäcker – Erweiterung

Im Vorfeld wurden insgesamt 29 Optionsflächen für Gewerbestandorte in Tuttlingen geprüft. Der Standort Gänsäcker hat mit am besten abgeschlossen und wird hinsichtlich der Gesamtwirtschaftlichkeit mit einer hohen Eignung, der gesamt-verkehrlichen und gesamtstädtebaulichen Eignung mit einer sehr hohen Eignung eingestuft. Er wurde für eine weitere Entwicklung empfohlen. Im Zuge der Alternativenprüfung wurde der Standort von 23 ha auf 17 ha reduziert, um einen Eingriff in Flächen mit einem hohen ökologischen Risiko zu vermeiden.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich / Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen können rechtsverbindlich erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt werden. Maßnahmenvorschläge für eine mögliche Übernahme als Festsetzung in den Bebauungsplan werden bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

Das Ergebnis der Prüfung zeigt, dass die Ausgleichsflächen die entfallenden Funktionen für den Regionalen Grünzug übernehmen können.

Weitere Änderungspunkte

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange der weiteren Änderungspunkte kann im Einzelnen auf die Zusammenfassungen auf den Seiten 80 bis 85 der Begründung zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Tuttlingen verwiesen werden.

Die Umweltbelange wurden durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Büros Hage Hoppenstedt Partner vom 05.01.2018 behandelt. Die Untersuchung erfolgte sowohl als Gesamtplanbetrachtung mit allen Änderungspunkten als auch in sog. „Steckbriefen“ zur detaillierten Einzelbetrachtung der Änderungspunkte.

Aus den prognostischen Eingriffen in Natur und Landschaft ergibt sich für alle Gebiete ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Auf der Grundlage des Landschaftsplanes wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Flächen, die sich für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eignen, dargestellt. Eine konkrete Bilanzierung und Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt jedoch erst auf Bebauungsplanebene.

IV. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Tuttlingen

5.1.2 Gänsäcker-Erweiterung

Der Stellungnahme des GVV Immendingen-Geisingen wurde nicht stattgegeben. Die Lage direkt an einer leistungsfähigen Bundesstraße ist generell ein erheblicher Lagevorteil für Gewerbeansiedlungen. Zudem verfügt das Gewerbegebiet über einen Ringzuganschluss und wird eine direkte Busanbindung mit Haltestelle im Gebiet erhalten. Angesichts der bislang vorliegenden Zahlen wird es somit auf der B 311 westlich von Tuttlingen nur zu einer moderaten Verkehrszunahme kommen. Auch unter Würdigung der Interessen der Nachbarstädte gibt es daher keine günstigere Alternative für die gewerbliche Entwicklung in Tuttlingen.

Den Einwendungen der Initiative lebenswertes Möhringen wurde nicht stattgegeben. Die Äußerungen beziehen sich überwiegend auf Sachverhalte, die im Laufe des Verfahrens jeweils ausführlich geprüft, mit der Bürgerschaft diskutiert und durch Beschlussfassungen im Ortschaftsrat Möhringen bzw. im Gemeinderat der Stadt Tuttlingen mehrheitlich entschieden wurden. Die Plandarstellung wurde gegenüber dem Entwurf nicht verändert.

5.1.4 Gewerbegebiet Nord (Storz Verkehrswegebau)

Die Genehmigungsunterlagen wurden aufgrund der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde vom 28.02.2018 (siehe D.1.28 der Abwägungstabelle) um das Gutachten der GMA Ludwigsburg vom 27.12.2016 zum Nachweis der Verträglichkeit der Änderung von Gewerbefläche in Sonderbaufläche für den Einzelhandel (Nahversorger) ergänzt. Die Plandarstellung wurde nicht verändert. Das Regierungspräsidium hat die Sonderbaufläche für den Einzelhandel jedoch von der Genehmigung für die Flächennutzungsplanfortschreibung ausgenommen. Daher wird diese Fläche, wie bisher, als Gewerbefläche dargestellt.

5.1.9. Gewerbegebiet Stockacher Straße (neue Feuerwache)

Den Einwendungen der Öffentlichkeit vom 28.02.2018 gegen die Änderung der Plandarstellung von Mischfläche in Gewerbefläche wurde nicht stattgegeben. Der Änderung der Gebietsdarstellung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Stockacher Straße, Teil I“ zugrunde. Die Plandarstellung wurde gegenüber dem Entwurf nicht verändert.

5.1.13 Westliche Innenstadt

Den Einwendungen aus der Öffentlichkeit vom 19.02.2018 wurde stattgegeben. Die Änderung von Mischfläche in Wohnfläche ist nicht mehr notwendig, da das zugrunde liegende Bebauungsplanverfahren „Westliche Innenstadt“ mit Festsetzung eines besonderen Wohngebietes nicht mehr weiterverfolgt wurde. Auf die Änderung der Plandarstellung von Mischfläche in Wohnfläche wurde daher in den Genehmigungsunterlagen verzichtet.

2. Emmingen-Liptingen

5.5.1 An Gehren, OT Liptingen

Die Begründung wurde aufgrund der Stellungnahmen wie folgt ergänzt:

Die Gebietsabgrenzung orientiert sich an der Ausrichtung der vorhandenen Flurstücke und vermeidet somit den Erwerb nicht nutzbarer Restflächen als Bauerwartungsland. Die endgültige Gebietsabgrenzung, insbesondere hinsichtlich der Tiefe der Ausgleichsflächen an den Gebietsrändern, erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Weitergehende Planungen zur inneren Gebietsstruktur, die eine differenzierte Darstellung der Retentions- und Grünflächen auf FNP-Ebene sinnvoll erscheinen ließen, liegen bislang noch nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der höhere Detaillierungsgrad im B-Planverfahren wie erwartet positiv auf das Verhältnis der Bau- und Freiflächen auswirken wird.

Auf die angeregte Einbeziehung der im Einmündungsbereich zur B 14 gelegenen Grünfläche wurde verzichtet, weil sich aufgrund des in diesem Bereich geplanten Verkehrsanschlusses keine sinnvoll nutzbare Gewerbefläche ergeben würde.

Die Plandarstellung wurde gegenüber dem Entwurf nicht verändert.

5.5.3 Schuppensiedlung in Emmingen

Die Begründung wurde aufgrund der Stellungnahmen wie folgt ergänzt:

Der Standort wurde vor allem deshalb ausgewählt, weil er einerseits weit genug von der Wohnbebauung entfernt liegt, um Störungen zu vermeiden und dennoch über die vorhandenen Wege gut erreichbar ist. Somit erfordert er keine außergewöhnlichen Erschließungsaufwendungen. Zudem ist der Bereich, wie bereits ausgeführt, durch die benachbarte Freiflächenphotovoltaikanlage vorbelastet. Auch im Sinne der Bündelung solcher Einrichtungen an einem Standort zugunsten der Freihaltung größerer zusammenhängender Freiflächen erscheint er deshalb als die richtige Wahl.

Für die Schuppengrundstücke liegen bei der Gemeinde derzeit 14 Bewerbungen vor.

Die Gebietsausweisung ist also durch einen entsprechenden Bedarf gedeckt.

Die Plandarstellung wurde gegenüber dem Entwurf nicht verändert

5.5.4 Schuppensiedlung in Liptingen

Das Landratsamt Tuttlingen hat in seiner Stellungnahme vom 26.02.2018 festgestellt, dass der Bebauungsplan „Am Neuhauser Weg“ bisher nicht genehmigt wurde und somit nicht rechtskräftig ist. In der Begründung wurde deshalb der Passus „der Bebauungsplan wurde 2013 rechtsverbindlich“ in „bei der Darstellung handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand“ geändert.

Die Plandarstellung wurde gegenüber dem Entwurf nicht verändert.

Der Bebauungsplan „Am Neuhauser Weg“ wird nach Rechtskraft des

Flächennutzungsplanes erneut bekannt gemacht um ihn der Rechtskraft zuzuführen.

3. Neuhausen ob Eck

5.6.1 Sonderbaufläche Schuppensiedlung Breite

Die Begründung wurde aufgrund der Stellungnahme der Raumordnung vom 28.02.2018 wie folgt ergänzt:

Für die geplanten 20 Schuppenplätze liegen bei der Gemeinde bereits 25 Bewerbungen vor. Die Flächendarstellung ist also eher vorsichtig kalkuliert und in jedem Fall durch einen entsprechenden Bedarf gedeckt.

Die Plandarstellung wurde gegenüber dem Entwurf nicht verändert.

4. Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen

Aufgrund der luftrechtlichen Stellungnahme des RP Stuttgart vom 13.03.2018 wurde die Abgrenzung der Luftverkehrsfläche wiederum geringfügig in Richtung Süden erweitert.

Die Plandarstellung wurde entsprechend angepasst.

In **Riethem-Weilheim, Seitingen-Oberflacht und Wurmlingen** haben sich aus den Stellungnahmen der 2. sowie 3. Offenlage keine wesentlichen Auswirkungen auf den Inhalt der Genehmigungsunterlagen ergeben. Die Plandarstellungen und die Begründung blieben gegenüber dem Entwurf jeweils unverändert.

Aufgrund früherer Stellungnahmen wurden bereits die Änderungspunkte Tuttlingen, Gewerbefläche Hasenholz, Tuttlingen, Steinbruch Eichen, Tuttlingen, Gewerbefläche Alte Stadtgärtnerei, Tuttlingen Sonderbaufläche Union Areal, und Wurmlingen, Wohnbaufläche Kapf herausgenommen und im Verfahren zur 6. Änderung nicht mehr weiterverfolgt.

V. Auswahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften Planungsalternativen

Sich wesentlich unterscheidende Planungslösungen wurden zu Beginn des FNP-Verfahrens erörtert. Mit der gewählten Planungsalternative werden die beabsichtigten Planungsziele erreicht und die negativen Auswirkungen minimiert.

VI. Genehmigung

Die Genehmigung für die Sonderbaufläche „Einzelhandel“ unter dem Änderungspunkt Ziff. 5.1.4 „Gewerbegebiet Nord (Storz Verkehrswegebau)“ wurde vom Regierungspräsidium Freiburg aus folgenden Gründen nicht erteilt:

Da der geplante Einzelhandelsbetrieb nach den im Einzelhandelsgutachten enthaltenen Angaben nicht vorrangig der Sicherung der umliegenden neuen und bestehenden Wohnnutzung dient und ganz erheblich auf Umsatzflüsse aus Gebieten außerhalb des fußläufig erreichbaren unmittelbaren Umfelds angewiesen sein wird, wurde ein Zielverstoß gegen Plansatz 2.7.2 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg festgestellt (Lage außerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebiets). Nachdem der Flächennutzungsplan in

diesem Punkt nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst war, wurde dieser Punkt von der Genehmigung ausgenommen.

22.11.2018

Michael Herre
Fachbereich Planung und Bauservice
Stadt Tuttlingen