



Sitzungsvorlage 2022/181

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Helga Rosol

Stand: 07.06.2022

Beteiligung:

Az.

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	14.07.2022	öffentlich
---	------------	------------

63. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf Markung Ravensburg - Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 63. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf Markung Ravensburg entsprechend dem Lageplanentwurf der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GMS im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 25.05.2022 einschließlich Begründung vom 23.05.2022 mit Umweltbericht vom 20.05.2022 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf der 63. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 und die Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die Verbandsversammlung hat am 07.10.2021 den Änderungs- und Aufstellungsbeschluss für die 63. Teiländerung "Oberhofen Ortsmitte" gefasst.

Das Planungsziel ist es die Grundlage einer vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um einen Lebensmittelvollversorger samt Getränkeabteilung und zusätzlichem Backshop zu ermöglichen. Diese Entwicklung soll dazu beitragen, die Versorgungslücke im Nahversorgungsnetz im Ravensburger Süden zu schließen. Über dem Lebensmittelmarkt sollen Wohnungen in zentraler Lage des Ortsteils Oberhofen entstehen.

Aktuell besteht von Seiten der vorbereitenden Bauleitplanung keine Genehmigungsgrundlage für das oben genannte Vorhaben. Aus diesem Grund wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich. Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren eine verbindliche Bauleitplanung ausgearbeitet. Es ist aktuell geplant noch im Jahr 2022 sowohl die Teiländerung des FNP als auch das Bebauungsplanverfahren abzuschließen. Die Raumverträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort für den Ravensburger Süden durch einen Gutachter überprüft. Die Begutachtung kam zum Ergebnis, dass die Dimensionierung des Einzelhandels dem Standort gerecht wird.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 16.10.2021 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 25.10.2021 bis einschließlich 16.11.2021 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus Ravensburg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Homepage des Gemeindeverbands zur Verfügung gestellt. Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2. Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Verbands- und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2021 bis zum 04.11.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage 3 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Die Umsetzung der Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für den Gemeindeverband Mittleres Schussental.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan 63. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Oberhofen Ortsmitte" auf Markung Ravensburg, Darstellung Bestand und Planung, Maßstab 1:10.000 vom 25.05.2022

Anlage 2: Begründung vom 23.05.2022 mit Umweltbericht vom 20.05.2022

- Anlage 3: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 25.05.2022
- Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedelung Einzelhandel in der Ortsmitte von Oberhofen; Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, Stand 15.02.2022