



Sitzungsvorlage 2023/231

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Sieber Consult GmbH, Roman Adler

Stand: 26.09.2023

Beteiligung:

Az.

Gemeinde Berg

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	26.10.2023	öffentlich
---	------------	------------

62. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Rafi" auf Markung Berg - Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß Anlagen 3 beschieden.
2. Die 62. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 im Gebiet "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Rafi" auf Markung Berg entsprechend dem Lageplan der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GMS im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 11.09.2023 einschließlich der Begründung vom 13.09.2023 mit Umweltbericht vom 12.09.2023 wird zugestimmt und in vorliegender Fassung beschlossen.
3. Die 62. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 ist dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung gemäß § 6 BauGB vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die in der Gemeinde Berg ansässige Firma Rafi möchte seine Betriebsflächen erweitern. Die Erweiterung soll den Standort der Firma Rafi in der Gemeinde Berg sichern und neue Arbeitsplätze schaffen. Zudem sollen Arbeitsabläufe optimiert und verbessert werden. Im unmittelbaren Umfeld der geplanten Erweiterung befinden sich der bereits bestehende Betrieb der Firma Rafi sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. In einer Entfernung von etwa 150 m nordöstlich und 200 m südöstlich befinden sich Wohnnutzungen. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von etwa 200 m westlich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung

Mit der 62. Teiländerung soll die in diesem Bereich vorgesehene Erweiterung der Firma Rafi vorbereitet werden. Hierdurch werden ebenso die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen.

Die Teiländerung kann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden, da die Erweiterung der Firma Rafi eine Weiterentwicklung der bisher am Standort realisierten Produktionsstätte darstellt.

Standortalternativen für die geplante Erweiterung in der Gemeinde Berg wurden geprüft und sind nicht vorhanden: Zum einen fehlt es an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer potenziell geeigneter Flächen und zum anderen ist es aus logistischen Gründen sinnvoll, die Erweiterung am bereits bestehenden Standort der Firma Rafi zu errichten. Es handelt sich somit um den geeignetsten Standort für die Erweiterung, zumal die bestehenden Produktionsgebäude diesen vorprägen und Synergieeffekte ermöglichen.

3. Zusammenfassung der Fachbelange und deren Bewertung

Die Fachbelange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Teiländerungsverfahrens ermittelt. Die wichtigsten Fachbelange waren eine Biotopverlegung, welche aber kein unüberwindbares Hindernis darstellen wird und die Lage des Änderungsgeltungsbereiches im regionalen Grünzug, welche aber nach umfangreichen Abstimmungen mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium Tübingen im Rahmen eines Ausformungsspielraumes überwindbar ist.

Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenunterrichtung aus dem Jahr 2017 zu einer möglichen Erweiterung Richtung Norden auf der Fl.-Nr. 1451 konnten Erkenntnisse abgeleitet werden.

Vor allem die Gewerbelärmimmissionen, welche auf die direkt angrenzende Wohnnutzung auf der Fl.-Nr. 1451 einwirkten und der Anschluss an die Landesstraße L 291 stellten kritische Punkte dar. Diese beiden Themen spielen am vorgesehenen Standort der Erweiterung eine untergeordnete Rolle, da mögliche Einwirkorte deutlich weiter entfernt sind und die Zufahrt auf die Landesstraße L 291 nicht überplant werden muss.

4. Planungsziele

Das Planungsziel ist insbesondere die Umwandlung der 'Fläche für die Landwirtschaft' in gewerbliche Baufläche, um die Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes zu schaffen. Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 28.04.2023 mit Darstellung der künftigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

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

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan 62. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Rafi" auf Markung Berg, maßstabslos, vom 11.09.2023
- Anlage 2.1: Begründung zur 62. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Rafi" auf Markung Berg vom 13.09.2023
- Anlage 2.2: Umweltbericht zur 62. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Rafi" auf Markung Berg vom 12.09.2023
- Anlage 3: Auswertungstabelle förmlicher Behördenbeteiligung zur 62. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Rafi" auf Markung Berg vom 11.09.2023