

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Stadt Überlingen 09.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen 09.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Polizeipräsidium Konstanz 09.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken-	---	---
Thüga Energie-netze GmbH 10.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Stadt Pfullendorf 11.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
IHK Bodensee – Oberschwaben 10.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Unitymedia BW GmbH 17.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Stadt Markdorf 24.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Denkmalpflege 01.09.2016 u. 15.09.2016	<u>1. Bau- und Kunstdenkmalfpflege:</u> Auch wenn bezüglich der einzelnen Bauflächen keine grundlegenden Bedenken bestehen, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Umständen Konflikte mit denkmalpflegerischen Belangen auftreten. Dies gilt, wie hier zutreffend, ganz besonders für gewerbliche Bauflächen und Sondernutzungen. Diese können z. B. aufgrund beachtlicher Höhenentwicklungen (z. B. bei Hochregallagern) räumliche Wirkungen entfalten. Selbst wenn diese Bauflächen relativ weit von einem gem. § 12/28 DSchG geschützten Kulturdenkmal entfernt sind, sind erheblich beeinträchtigende Auswirkungen auf das Kulturdenkmal denkbar. <u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Aus dem Bereich der Mischbaufläche „Saudstraße“, Altheim liegen bisher keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor, können allerdings auch nicht ausgeschlossen werden, zumal Luftbildbefunde in der näheren Umgebung auf im Boden verborgene archäologische Strukturen hindeuten. Da bei Baumaßnahmen auch in der Baufläche „Böttlin“, Frickingen und in der überplanten Fläche „Landstraße“, Leustetten bisher unbekannte Fundstellen, Funde und Befunde zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig. Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, werden zur Erhöhung der Planungssicherheit frühzeitig archäologische Sondagen empfohlen, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Der Bereich `Saudstraße` wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen Es wird vorgeschlagen, die genannten Punkte als Hinweis zur Denkmalpflege in die zu erstellenden Bebauungspläne zu übernehmen.	Nicht erforderlich Zustimmung zur Herausnahme des Bereichs `Saudstraße` aus dem Verfahren zur FNP-Änderung Zustimmung zur Übernahme der genannten Punkte zur Denkmalpflege in die zu erstellenden Bebauungspläne
--	--	---	--

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Denkmalpflege 01.09.2016 u. 15.09.2016	Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Kommt es aufgrund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Abfüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.		
Gemeinde Bermatingen 09.09.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Stadtwerke am See 12.09.2016	<u>Frickingen Böttlin und Leustetten Landstraße</u> Keine Stellungnahme <u>Altheim Saudstraße</u> Je nach benötigter Leistung ist die Errichtung einer Trafostation (Maße 2,80 m x 2,00 m) erforderlich. Dazu beabsichtigt die SW am See einen Grundstückserwerb mit einer Fläche von 5,00 m x 4,00 m. Das Grundstück sollte vom öffentlichen Grund her zugänglich sein.	--- Der Bereich `Saudstraße` wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen	--- Nicht erforderlich (siehe oben)

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Freiburg 14.09.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Handwerkskammer Ulm 13.09.2016	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Landratsamt Bodenseekreis 14.09.2016	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Um im geplanten Änderungsbereich A „Saudstraße“ die spornartige Erweiterung in die Landschaft hinein zu minimieren, wird vorgeschlagen, die Fläche auf den konkret anfallenden Bedarf des Elektroinstallationsbetriebes zu reduzieren. Für die benannten weiteren „ein bis zwei Betriebe“ liegt keine Alternativprüfung hinsichtlich der Standortfrage vor. <u>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Abwasserbeseitigung Der geplante Änderungsbereich A „Saudstraße“ in Altheim liegt nicht im Einzugsgebiet der Kanalnetzberechnung für den betroffenen Regenüberlaufbecken Ahäusle. Die ausreichenden Klärbedingungen, nach dem Stand der Technik, sind bei Verwirklichung des Vorhabens nachzuweisen. Eine geplante Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die geplante Änderungsfläche B „Böttlin“ liegt nicht im Einzugsgebiet der Kanalnetzberechnung für das betroffene Regenüberlaufbecken der Kläranlage Frickingen. Die ausreichenden Klärbedingungen, nach dem	Der Bereich `Saudstraße´ wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen</p> <p>Der Bereich `Saudstraße´ wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht erforderlich (siehe oben) Nicht erforderlich (siehe oben) Nicht erforderlich

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Bodenseekreis 14.09.2016	Stand der Technik, sind bei Verwirklichung des Vorhabens nachzuweisen. Eine geplante Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Bereich C „Landstraße“ bedarf eine geplante Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer, einer wasserrechtlichen Erlaubnis. 2. Oberflächengewässer Im Bereich der geplanten Änderungsfläche „Saudstraße“ verläuft der Sodgraben, ein Gewässer II. Ordnung. An diesem Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten und u. a. von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bereich „Landstraße Leustetten“ verläuft der Leustetter Dorfbach, ein Gewässer II. Ordnung verdolt entlang der Straße. Der Träger der Unterhaltungslast (Gemeinde) hat, soweit dies für eine naturnahe Entwicklung der Gewässer notwendig ist, die Aufgabe, das Gewässer auszubauen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, wie das Gewässer geöffnet werden kann. Eine solche Öffnung kann auch als naturschutzfachliche Ausgleichsleistung für das Baugebiet herangezogen werden. In unmittelbarer Umgebung gibt es weitere Defizite an diesem Gewässer (Absturz, Sohlschalen), die bei einer Renaturierung als naturschutzfachliche Ausgleichsleitungen herangezogen werden könnten.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Der Bereich `Saudstraße´ wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen Die Überprüfung der vorgeschlagenen Rahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei erscheint die Öffnung des Leustetter Dorfbaches aus Sicht des Hochwasserschutzes unrealistisch.	Nicht erforderlich Nicht erforderlich (siehe oben) Nicht erforderlich, Überprüfung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
--	--	---	---

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Bodenseekreis 14.09.2016	Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage <u>I. Belange des Planungsrechts:</u> 1. Der geplante Änderungsbereich A „Saudstraße“ liegt im Randbereich eines Regionalen Grünzuges. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. 2. In einem Vorabstimmungsgespräch zum Bereich A „Saudstraße“ zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Amt für Kreisentwicklung ging es in erster Linie um die Schaffung von Erweiterungs-, d. h. Parkmöglichkeiten für den in der Begründung genannten Elektroinstallationsbetrieb aus Altheim. Darüber hinaus wurde von den Vertretern der Gemeinde lediglich das Interesse eines Gartenbaubetriebes an einer Ansiedlung in diesem Bereich angedeutet. Die in der Begründung genannten „ein bis zwei weiteren Betriebe“ sind, angesichts der sensiblen Lage des Gebietes und einer grundsätzlich nicht gewünschten spornartigen Entwicklung in den Außenbereich, ggf. zu benennen. Der konkrete Flächenbedarf ist nachzuweisen. Während im Vorabstimmungsgespräch lediglich von der Ausweisung gewerblicher Flächen die Rede war, findet sich in den Planunterlagen darüber hinaus eine gemischte Baufläche, deren Erforderlichkeit in der Begründung nicht erläutert wird und deren Berechtigung hinsichtlich Lage und Zuschnitt, gerade auch auf die geforderte Mischung von Wohnen und Gewerbe, in Frage zu stellen ist. <u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Es wird angeregt, den Grünbestand westlich bzw. südwestlich der geplanten Fläche C „Landstraße“ als Ortsrandeingrünung einzutragen.	Der Bereich `Saudstraße´ wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen	Nicht erforderlich (siehe oben)
--	---	--	---

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Bodenseekreis 14.09.2016	<u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Die geplante Gewerbegebietsfläche im Änderungsbereich A „Saudstraße“ ist von sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die Bebauung dieser Auenfläche mit ihren lehmigen/anmoorigen Böden ist geeignet an anderer Stelle zu einer Verschärfung der Hochwasserproblematik zu führen. Aufgrund der Auenlage und den organischen Böden ist mit schwierigen Baugrundbedingungen zu rechnen. Außerdem ist zu besorgen, dass der Boden geogen bedingt erhöhte Gehalte an Arsen aufweisen könnte. Wir empfehlen deshalb entsprechende horizontbezogene Untersuchungen. Die bei den Empfehlungen zu Vermeidungsmaßnahmen für die gesamte Änderung des Flächennutzungsplanes im Schutzgut Boden angeführte „Lagerung von Oberboden und Aushub nur innerhalb des Plangebietes“, ist bei der üblichen fast vollständigen Überbauung der Gewerbegebietsflächen weder sinnvoll noch machbar. Wichtiger ist es sicherzustellen, dass bei den Erschließung- und späteren Bauarbeiten die vermeidbaren Belastungen des Bodens durch Verdichtungen und unsachgemäßen Umgang/Lagerung vermieden werden. <u>IV. Belange des Immissionsschutzes:</u> Bei der Änderung C im Ortsteil Leustetten soll ein Bereich, der bisher als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, zukünftig teilweise auch als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die geringe Entfernung zwischen Wohnbauflächen und gewerblicher Baufläche bedingt, dass aus der gewerblichen Baufläche nur ein stark eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten Sachverständige die maximal zulässigen Lärm- und Luftschadstoffemissionen, darunter Gerüche, festlegen, damit die Immissionsrichtwerte der angrenzenden Bauflächen sicher eingehalten werden können.	Der Bereich `Saudstraße` wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen Vom Landratsamt Bodenseekreis / Umweltschutzamt – Abt. Arbeits-, Immissionsschutz wurde mittlerweile eine überschlägige Lärmprognose erstellt. Grundlage waren die Besichtigung des bestehenden Betriebes, des Plangebietes und die Angaben des Betriebsinhabers zu den voraussichtlichen Anfahr- und Abfahrbewegungen	Nicht erforderlich (siehe oben) Zustimmung zu den Aussagen der überschlägigen Lärmprognose des LRA
--	--	--	--

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Bodenseekreis 14.09.2016	<u>V. Belange der Straßenbautechnik:</u> Die äußere verkehrliche Erschließung einzelner Bauflächen ist im Flächennutzungsplanentwurf nicht immer klar erkennbar dargestellt. Insofern ist eine abschließende Beurteilung nicht möglich. Es wird deshalb grundsätzlich darauf hingewiesen, dass verkehrlichen Anschlüssen von Bauflächen bzw. sonstigen Flächen an Außenstrecken überörtlicher Straßen, die mit den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht vereinbar sind, vorsorglich gem. § 7 BauGB widersprochen werden muss. Neue Straßenanschlüsse an die freie Strecke der überörtlichen Verkehrsstraßen können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG). <u>VI. Belange der Forstwirtschaft:</u> Bei dem Grundstück Flst.-Nr. 496/2 handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Im Hinblick auf eine künftige Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 174 und 199/5 möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass der Waldabstand gemäß § 4 Abs. 3 LBO einzuhalten ist.	mit Pkw, Lkw und Traktoren, einschl. der voraussichtlich entstehenden Abladegeräusche (Obstanlieferung). Es ergab sich eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Immissionswerte (im WA 55 dBA) sowohl in Richtung des alten Bahnhofs wie auch in Richtung des nördlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzende Flst.-Nr. 45 (geplantes Mischgebiet). Das Baufenster im geplanten Gewerbegebiet beschränkt sich auf die nördliche Hälfte des Grundstücks. Zum genannten Waldgrundstück Fl. St. Nr. 496/2 werden nur Nebenanlagen zugelassen (Obstcontainer und Fahrflächen). Der erforderliche Waldabstand ist eingehalten.	Nicht erforderlich
Regierungspräsidium Tübingen 15.09.2016	I. Belange der Raumordnung Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.		

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Regierungs- präsidium Tübingen 15.09.2016	Mit der neu gefassten Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 (Ziel) des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind. Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung hat das Wirtschaftsministerium zum 01.01.2009 die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ erstellt. In ihnen wurden die bereits bisher für eine sparsame Flächeninanspruchnahme bei der Bauleitplanung zu beachtenden Bestimmungen zusammengefasst und präzisiert. Die Regierungspräsidien sind gehalten, die Vorgaben zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme zu beachten bzw. zu prüfen. Seit 23.05.2013 ist grundsätzlich die fortgeschriebene Fassung des o. g. Hinweispapiers anzuwenden, bei dem es noch strengere Vorgaben zum Flächensparen gibt. Gewerbliche Baufläche, Mischbauflächen „Saudstraße“, Altheim Die vorgesehene 0,79 ha umfassende gewerbliche Baufläche (einschließlich der angrenzenden 0,05 ha großen Mischbaufläche und der 0,72 ha umfassenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft würde eine spornartige Entwicklung in den Außenbereich hinein bilden und ist schwer mit den Vorgaben des Planansatzes 3.1.9 des Landesentwicklungsplans und einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar.	Die Hinweise zur sparsamen Flächeninanspruchnahme sind insoweit berücksichtigt, als durch die geplante Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Leustetten ein in Frickingen ansässiger Betrieb aussiedeln kann und das bisherige Betriebsareal der Innenentwicklung zur Verfügung steht. Darüber hinaus orientiert sich die geplante FNP-Änderung ausschließlich am Bedarf. Für die geplante gewerbliche Baufläche `Böttlin´ liegen bereits mehrere konkrete Anfragen vor. Als Ersatz für diesen Bereich wird eine andere Fläche aus dem FNP herausgenommen.</p> <p>Der Bereich `Saudstraße´ wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen	Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung Nicht erforderlich (siehe oben)
---	---	---	---

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Regierungs- präsidium Tübingen 15.09.2016	Darüber hinaus stellt sich die Frage nach dem Bedarf für die Neuausweisung, da die bereits im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche südlich der Frickinger Straße teilweise noch unbebaut ist und noch weitere unbebaute Mischbauflächen im FNP dargestellt sind. Insbesondere befindet sich am südlichen Ortsrand, d. h. sowohl in unmittelbarer Nähe zur vorliegend geplanten gewerblichen Baufläche als auch zum Elektroinstallationsbetrieb in der Hauptstraße, der eine Standortverlagerung anstrebt, eine unbebaute Mischbaufläche im Umfang von rund 0,62 ha. Diese wäre ggf. in südlicher Richtung erweiterbar oder könnte in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet werden. Ein Eingriff in einen bisher unbebauten Bereich ist vor dem Hintergrund der bisher noch vorhandenen Flächenreserven aus raumordnerischen Gründen nicht vertretbar. Der Ausweisung der vorgesehenen gewerblichen Baufläche einschließlich der Mischbaufläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann daher nicht zugestimmt werden. Gerwerbliche Baufläche, Gewann Böttlin, Frickingen Gegenüber dem flächenneutralen Tausch von geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebiets werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Hinweis: Es wird um Überprüfung der Darstellung der gewerblichen Baufläche, die aus dem FNP heraus genommen werden soll, gebeten. Im Zuge der 6. Änderung des FNPs war in diesem Bereich eine geplante gewerbliche Baufläche vorgesehen. Bei der vorliegenden FNP-Änderung ist die Fläche als Bestand dargestellt.	Redaktionelle Korrektur	Nicht erforderlich
---	---	-------------------------	---------------------------

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Tübingen 15.09.2016	Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten Der insgesamt rund 1,3 ha große Änderungsbereich ist im FNP bereits als geplante Wohnbaufläche (rund 0,75 ha) und als geplante Mischbaufläche (rund 0,55 ha) dargestellt. Die Flächen sind jedoch noch unbebaut. Für die Umsiedlung einer in Frickingen bereits ansässigen Fruchtkelterei in diesem Bereich ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche erforderlich. Durch die Umwidmung eines Teils der Mischbaufläche in eine gewerbliche Baufläche (rund 0,35 ha), die Reduzierung der Wohnbaufläche von rund 0,75 ha auf rund 0,5 ha und der Mischbaufläche von rund 0,55 ha auf rund 0,5 ha ergeben sich geringfügige Änderungen in der Flächenbilanz. Vor dem Hintergrund, dass der bisherige Standort der Fruchtsaftkelterei nah am Ortszentrum liegt und sich für die innerörtliche Entwicklung von Wohnbauflächen eignet und es sich um Flächenverschiebungen von untergeordneter Bedeutung handelt, werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. II. Belange der Landwirtschaft Mit den Planungen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans (drei Änderungsbereiche in Frickingen) werden besonders hochwertige landwirtschaftliche Flächen (Vorrangflure I und II) teilweise neu überplant und für andere Nutzungen (Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen) umgewidmet, so dass aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Die Erfassung und Darlegung landwirtschaftlicher Belange ist Grundlage für eine Abwägung mit ordnungsgemäßer Berücksichtigung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft. Entsprechend wird angeregt, die neu auszuweisenden Flächen auch anhand der digitalen Flurbilanz (Wirtschaftsfunktionenkarte) darzustellen, damit die agrarstrukturelle Bedeutung der Flächen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden	Kenntnisnahme Nachdem der Bereich 'Saudstraße', Altheim aus der Planung herausgenommen wird, beschränken sich die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Bereiche, die seit Langem als Bauflächen im FNP der Gemeinde dargestellt sind (Leustetten) oder für die eine andere Fläche aus den Darstellungen des FNP herausgenommen wird ('Böttlin', Fri-	Nicht erforderlich Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung – keine Anwendung der digitalen Flurbilanz
---	---	--	---

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Tübingen 15.09.2016	kann. Zu den Planungen im Einzelnen. Gewerbliche Baufläche, Mischbauflächen „Saudstraße“, Altheim Mit den Planungen werden ca. 2,3 ha landwirtschaftliche Fläche dauerhaft der produktiven Nutzung entzogen. Auf der derzeit als Grünland genutzten Fläche (Vorrangflur I) werden neben Gewerbe- und Mischbauflächen auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplanverfahren erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf diesen Flächen realisiert werden können, so dass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen bereits im Flächennutzungsplanverfahren hinreichend absehbar sind. Gewerbliche Baufläche, Gewann Böttlin, Frickingen Hier soll in einem ungefähr flächengleichen Tausch Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbefläche umgewidmet werden, und im Gegenzug gewerbliche Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Wir gehen davon aus, dass diese herausgenommenen Flächen im FNP künftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Da es sich um einen flächengleichen Tausch handelt und die Flächen von ihrer agrarstrukturellen Bedeutung (Vorrangflur Stufe I) grundsätzlich als gleichwertig einzustufen sind, bestehen keine Bedenken gegenüber der Änderung, sofern der Ersatz von aufzugebenden Intensivobstanlagen an anderer Stelle grundsätzlich möglich bleibt. Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen „Landstraße“, Leustetten Durch die Änderung sind landwirtschaftliche Belange nicht berührt.	ckingen). Die Anwendung der digitalen Flurbilanz wird daher nicht für erforderlich gehalten. Die aus dem FNP herausgenommene Fläche wird künftig wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. ---	Zustimmung zur Darstellung der im Bereich `Böttlin`, Frickingen herausgenommenen Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ---
---	--	---	--

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Regierungs- präsidium Tübingen 15.09.2016	III. Belange des Straßenbaus 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können 1.1 Art der Vorgabe Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt beträgt der Schutzstreifen für Landes- und Kreisstraßen einheitlich 10 m zum Fahrbahnrand. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen zählt die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke bzw. Errichtung neuer Grundstückszufahrten zum Ausfluss des Gemeingebrauchs. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. 1.2 Rechtsgrundlage Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 und Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Die Ortsumfahrung L200 Altheim mit Ausbau Richtung Heiligenholz ist nach derzeitigem Stand (Entwurf) der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes (GVP-BW 2013) nicht mehr im Maßnahmenplan enthalten.	In Leustetten sind die genannten Abstände außerhalb der Ortsdurchfahrt eingehalten. Die exakte Festlegung der Erschließung mit Anschluss an die Landesstraße erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. ---	Nicht erforderlich ---
---	---	--	---

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Regierungs- präsidium Tübingen 15.09.2016	3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Allgemeine Bemerkungen zu den erforderlichen äußeren verkehrlichen Erschließungen geplanter Bauflächen. Auf die einzelnen aufgenommenen Bauflächen wird nur insoweit eingegangen als die überörtlichen Straßen durch die Fortschreibung/Neuausweisungen betroffen werden. Die ausführliche Stellungnahme mit Festsetzung von Einzelheiten kann nur bei Vorlage der Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Grundlagen erfolgen. Änderungsbereiche in „Frickingen“ A. „Saudstraße in Altheim“ (Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen) Das Plangebiet liegt abseits an der L 200. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt innerörtlich über die „Saudstraße“. Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Details werden im Bebauungsplanverfahren abgestimmt. Der Straßenbaulasträger kann sich an den Kosten evtl. notwendig werdender zusätzlicher aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen aufgrund der Vorbelastung nicht beteiligen. C. „Landstraße in Leustetten“ (Gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen) Das Plangebiet liegt innerhalb an der L201. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an der Landesstraße. Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Details werden im Bebauungsplanverfahren abgestimmt. Der Straßenbaulasträger kann sich an den Kosten evtl. notwendig werdender zusätzlicher aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen aufgrund der Vorbelastung nicht beteiligen.	Kennntnisnahme Der Bereich `Saudstraße´ wird aus dem Verfahren zur FNP-Änderung herausgenommen Kennntnisnahme	Nicht erforderlich Nicht erforderlich (siehe oben) Nicht erforderlich (siehe oben)
---	--	--	--

Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Frickingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Regionalverband Bodensee- Oberschwaben 16.09.2016	Durch die 10. Flächenplannutzungsänderung sind keine zu beachten- den Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen. Kritisch sehen wir jedoch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen „Saudstraße“ in Altheim. Damit entsteht unseres Erachtens ein neuer Siedlungsansatz in südwestlicher Richtung, des- sen Notwendigkeit aufgrund der noch vorhandenen Mischgebietsflä- chen im FNP nicht plausibel erscheint. In unmittelbarer Nähe befindet sich auf der östlichen Seite der Hauptstraße ein Mischgebiet, was z. Z. noch unbebaut ist und die Siedlungsstruktur von Altheim nach Süden sinnvoll fortführt. Diese Alternative drängt sich förmlich auf, vor allem weil das Mischgebiet bei Bedarf theoretisch auch noch nach Süden erweiterbar wäre. Weitere Anregungen oder Bedenken werden vom Regionalverband nicht vorgebracht.	Der Bereich `Saudstraße´ wird aus dem Verfahren zur FNP- Änderung herausgenommen	Nicht erforderlich (siehe oben)
---	--	---	---