Gemeinde
Kressbronn am Bodensee

Beschlussvorlage AUT

Vorlage Nr.: AUT/2021/014

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	**Datum:**	30.03.2021
Sachgebiet:	Bau- und Umweltverwaltung		
Bearbeiter:	Thomas Feick	**Az.:**	621.4141

Beratungsfolge:	**Termin:**	**Behandlung:**
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.04.2021	öffentlich

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

Thema:

Bebauungsplan "Gewerbepark Linderhof"
- Vorstellung des Entwurfs der Interessengemeinschaft "Kressbronn'er Gewerbetreibende (Expansion) & Existenzgründer"

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat seit vielen Jahren keine neuen Gewerbeflächen auf den Markt gebracht. Bekannt ist, auf Grund vieler Nachfragen, dass ein hoher Bedarf besteht. Das Interesse liegt dabei sowohl bei bereits innerörtlichen Betrieben, die einen neuen Standort suchen bzw. sich erweitern wollen, als auch bei Gewerbetreibende aus anderen Kommunen. Aus diesem Grund soll mit dem, derzeit in Durchführung befindlichen, Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Süd“ die vorhandene Gewebefläche für die Zukunft gesichert werden. Ebenfalls war die Gemeinde in den letzten Jahren bestrebt ein interkommunales Gewerbegebiet im Bereich der Gewanne Kapellenesch und Haslach auszuweisen. Letzteres wurde durch die Herausnahme des besonderen Gewerbeschwerpunkts im Fortschreibungsverfahren des Regionalplans deutlich erschwert.

2. Antrag und Zielintention

Nachdem sich keine zeitnahe Lösung abzeichnet, neue Gewerbeflächen herzustellen, haben sich einige örtliche Gewerbebetriebe zusammengeschlossen, um hier einen weiteren

Versuch zu unternehmen. Dabei ist Herr Rössler vom Linderhof als Ansprechpartner aufgetreten. Antragssteller ist die Interessensgemeinschaft „Kressbronner Gewerbetreibende (Expansion) & Existenzgründer“ und setzt sich aus den Firmen Zimmerei Heimpel, H&S Elektrotechnik GmbH, Hepp Elektro-Installationen, Rössler Gerüstbau sowie weiteren noch nicht näher benannten Gewerbeeinheiten zusammen. Die Vorstellungen der Interessensgemeinschaft können dem der Sitzungsvorlage beigefügten Antrag mit Lageplan entnommen werden. Demnach würden die geplanten Betriebe auf der dargestellten Fläche Platz finden und darüber hinaus würden auch noch Gewerbeflächen zur Entwicklung durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können. Es wird das Ziel formuliert, ein Genehmigungsverfahren zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Linderhofes zu eröffnen. Dieses Verfahren soll parallel zu den gemeindlichen Bestrebungen erfolgen, ein „interkommunales“ Gewerbegebiet auszuweisen. Angedacht ist wohl einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die vorgelegte Planung zu regeln. Die Kostentragung der Verfahrensdurchführungen durch alle Beteiligten, würde dem voraussichtlich nicht entgegenstehen. Der Antrag enthält auch eine Aufzählung von Vorteilen für die Gemeinde.

3. Fläche

Die angedachte zu überplanende Fläche überschneidet sich teilweise mit dem geplanten Bereich des interkommunalen Gewerbegebiets. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flst. Nr. 8075 (Linderhof) sowie die darunterliegende Fläche für den kommunalen Lagerplatz berücksichtigt, aber derzeit noch aus der Genehmigung der 2. Fortschreibung ausgenommen. Der angedachte Gewerbepark Linderhof erstreckt sich aber auch darüber hinaus in Richtung Osten und Südosten. Nach den derzeitigen Plänen bzw. Vorstellungen wären die Grundstücke Flst. Nr. 8075, 8074/1 und 8074/2 betroffen. Die Fläche würde ca. 2,6 ha umfassen. Das Eigentum der Flächen soll voraussichtlich von der Interessensgemeinschaft bzw. Teilen der Interessengemeinschaft erworben werden. Der Bereich der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Lagerplatzfläche sowie der südliche Bereich davon, ist bereits im Eigentum der Gemeinde.

4. Rechtliche Beurteilung

a) Regionalplan

Die rechtliche Situation beurteilt sich wie folgt. Derzeit wird der Regionalplan fortgeschrieben. Der Regionalverband hat dabei die Darstellung des besonderen Gewerbeschwerpunkts für ein interkommunales Gewerbegebiet aus der Fortschreibung genommen. Die Gründe hierzu sind hinreichend bekannt. Sollte der Regionale Grünzug entfernt werden, würde eine Gewerbeentwicklung in dem Gebiet Kapellenesch und Haslach nicht ausgeschlossen sein. Der Regionale Grünzug würde jedoch nach der Raumordnungskarte östlich des Flst. Nr. 8075 abgegrenzt werden. Von Vorteil ist, dass der Regionalplan nicht parzellenscharf (1:50.000) ist. In Rücksprache mit dem Regionalverband kann noch nicht abschließend mitgeteilt werden, ob die Planung nach der Fortschreibung des Regionalplans der Raumordnung widersprechen würde. Folglich ist die Fortschreibung des Regionalplans abzuwarten und danach eine Rückmeldung einzuholen, ob die Planung der Interessensgemeinschaft mit den Zielen der Raumordnung konform geht. Sollte dies nicht der Fall sein, hätte sich die Realisierung der vorgelegten Planung bereits an dieser Stelle erledigt.

b) Flächennutzungsplan

Der ebenfalls für die rechtliche Beurteilung wichtige Flächennutzungsplan ist mittlerweile zwar genehmigt, aber die Gewerbefläche wurde in diesem Bereich ausgenommen, weil der aktuell geltende Regionalplan noch einen Regionalen Grünzug auf der Fläche vorsieht. Sofern der Regionalplan fortgeschrieben ist und den Regionalen Grünzug neu abgrenzt, kann ein Antrag auf Nachgenehmigung beim Landratsamt gestellt werden. Sollte dieser wiederum genehmigt werden, würde eine solche Planung realistischer werden. Der Flächennutzungsplan ist, wie der Regionalplan nicht parzellenscharf (1:10.000) und stellt in der zweistufigen Bauleitplanung nur die Grundzüge der von der Gemeinde beabsichtigten Art der Bodennutzung dar. Er enthält also anders als der Bebauungsplan gerade keine konkreten Festsetzungen für einzelne Baugebiete. Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind zulässig, wenn sie das Ergebnis des Übergangs von der vorbereitenden in die definitiv parzellenscharf festsetzende Planungsstufe darstellen und der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Auf Grund der geplanten erheblichen Erweiterung in Richtung Osten (vom Linderhof aus gesehen) mit ca. 14.000 m² Fläche ist es nahezu sicher, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird, da hier nicht mehr von einer Parzellenunschärfe gesprochen werden kann. Die Planung hätte auch Auswirkungen auf die im Flächennutzungsplan vorgesehene aber noch aus der Genehmigung ausgenommenen Fläche des geplanten kommunalen Lagerplatzes. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wäre somit erforderlich, sofern der Regionalplan den Planungen nicht entgegenstünde.

c) Bebauungsplan

Sollte die Voraussetzung aus der übergeordneten Raumplanung vorliegen, wäre es denkbar einen Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufzustellen. Hier würde sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB anbieten. Dadurch kann von vornherein die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Dabei können weitere Regelungen im Durchführungsvertrag festgelegt werden. Die Kostentragung kann somit ganz oder zumindest teilweise auf den Vorhabenträger übertragen werden. Wer der Vorhabenträger genau ist, müsste zu gegebener Zeit festgelegt werden.

5. Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes

Derzeit ist völlig unklar, wie sich die Entwicklung des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes weiter gestaltet. Mit den Grundstückseigentümern ist vereinbart, dass diese eine ausführliche Artenschutzprüfung vornehmen, um den Bestand an gewerblich nutzbaren Flächen zu ermitteln. Es ist wahrscheinlich, dass zumindest Teilflächen aus dem in der Fortschreibung geplanten Gebiet aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht nutzbar sein werden. Es wäre in diesem Zusammenhang dann denkbar, diese Flächen in einer Änderung des Flächennutzungsplans im geografischen Gebiet zu verlegen. Dazu muss aber die Artenschutzprüfung abgewartet werden. Die Ergebnisse werden voraussichtlich erst Ende des Jahres vorliegen. Erst auf dieser Grundalge können weitere Entscheidungen zum Gewerbegebiet ergehen. Mithin kann derzeit über den Antrag der Gewerbetreibenden nicht positiv entschieden werden. Auf der Fläche von Herrn Rößler selbst wäre allerdings mit Genehmigung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich schon eine Entwicklung möglich, nicht jedoch auf den weiteren Flächen.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die große Schwierigkeit im Hinblick auf den vorliegenden Antrag stellt weiterhin die übergeordnete Planung und die bisherigen Planungen der Gemeinde dar. Solange der Sachverhalt im Hinblick auf den Artenschutz noch nicht hinreichend erforscht ist, kann der Vorschlag nicht entschieden werden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Sollte dem Antrag zu einem späteren Zeitpunkt stattgegeben werden, könnten durch einen städtebaulichen Vertrag mit entsprechender Finanzierungsregelung die Kosten ganz oder teilweise auf die Interessensgemeinschaft übertragen werden. In wie weit Kosten auf die Gemeinde zukämen, hinge davon ab, in welchem Umfang die Gemeinde eigene Flächen überplant. Kosten würden damit voraussichtlich für die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung entstehen. In welcher Höhe, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht näher bestimmen.

IV. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, über den Antrag erst zu entscheiden, wenn die Sachlage über die Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Gewerbegebietes in den gewannen Kapellenesch/Haslach, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, geklärt ist.

_ _ _

V. Anlagen:

Antrag Interessensgemeinschaft (Lageplan)
Antrag Interessensgemeinschaft (Schriftlicher Teil)

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.