



Verbandsversammlung am 17. Oktober 2007

- öffentlich -

Vorlage zu TOP 3

Änderung des Regionalplans im Bereich Eriskirch-Waldesch

**Abschluss eines landesplanerischen Vertrags
gem. § 15 Landesplanungsgesetz (LplG)**

- Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt dem vorliegenden Entwurf eines landesplanerischen Vertrags zwischen der Fa. Spanagel, der Gemeinde Eriskirch und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben zu und beauftragt den Verbandsvorsitzenden, den Vertrag zu unterzeichnen.

Um sicherzustellen, dass das aus dem Grünzug nördlich der B 31 ausgenommene Gebiet ausschließlich für die Ansiedlung eines Obstgroßhandelsbetriebes vorgehalten wird, und dass weitere Gewerbeansiedlungen in der Schussenaue nördlich der B 31 ausgeschlossen werden (vgl. TOP 2), hat die **Verbandsversammlung** in ihrer Sitzung am **8. Dezember 2006** beschlossen, einen landesplanerischen Vertrag zwischen den Beteiligten abzuschließen.

Der vorliegende Vertragsentwurf wurde unter Mitwirkung der Anwaltskanzlei Peter Schierhorn, Ravensburg erstellt und mit den Vertragsparteien (Fa. Spanagel, Gemeinde Eriskirch, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben) sowie der Höheren und der Obersten Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen, Wirtschaftsministerium) abgestimmt.

Der Vertragsentwurf wurde in der Sitzung des **Planungsausschusses** am **26. September 2007** vorberaten. Sowohl die Fa. Spanagel als auch die Gemeinde Eriskirch haben den landesplanerischen Vertrag zwischenzeitlich unterzeichnet (Zustimmung des Gemeinderats Eriskirch in der Sitzung am 12.09.2007).

**Landesplanerischer Vertrag in Verbindung mit der Änderung
des Regionalplanes (1996) der Region Bodensee-Oberschwaben
betreffend die teilweise Aufhebung eines Regionalen Grünzuges,
um die Ansiedlung eines Obstgroßhandelsbetriebes in der Gemeinde
Eriskirch, Bodenseekreis, Gewann „Waldesch“ zu ermöglichen**

Z w i s c h e n

- dem **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**
vertreten durch den Verbandsvorsitzenden Viktor Grasselli
- der **Gemeinde Eriskirch**
vertreten durch Bürgermeister Markus Spieth
- Herrn **Josef Spanagel**
Obstgroßmarkt Eriskirch

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1 Vertragsgrundlage

Bei dem Vertrag handelt es sich um eine "vertragliche Vereinbarung zur Vorbereitung und Verwirklichung von Raumordnungsplänen" nach § 13 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 und § 15 des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. Seite 385), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 01.12.2005 (GBl. Seite 710).

§ 2 Vertragszweck

Im Regionalplan 1996 ist im räumlichen Umfeld der Ortslage von Eriskirch nach Plansatz 3.2.2 der „Regionale Grünzug“ Nr. 04 (Landschaft entlang der Schussen von Meckenbeuren bis Eriskirch mit dem Seewald bei Friedrichshafen und dem Tettlinger Wald) ausgewiesen, in welchem gem. §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LplG folgende Ziele (Z) der Raumordnung zu beachten sind:

Regionale Grünzüge

- Z Regionale Grünzüge (regionale Freihalteflächen) sind von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind standortgebundene Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft, der Rohstoffgewinnung sowie Einrichtungen der Erholung, sofern diese mit den Grundsätzen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren (Kap. 3.2.1) vereinbar sind.

Standortgebundene Einrichtungen der Infrastruktur, die nicht in der Raumnutzungskarte enthalten sind, sind nur dann zulässig, wenn mit Planungsalternativen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme nachgewiesen ist. Die Funktionsfähigkeit der Regionalen Grünzüge ist in jedem Fall zu gewährleisten, der Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten.

Die Gemeinde Eriskirch beabsichtigt, in den Bereich, welcher in dem als Anlage 1 diesem Vertrag beigefügten und zu seinem Inhalt gemachten Lageplan durch eine rote Linie gekennzeichnet ist, den für die regionale Obstvermarktung bedeutsamen Obstgroßmarkt Eriskirch von Herrn Spanagel auszusiedeln. Die Aussiedlung des Betriebes von seinem bisherigen innerörtlichen Standort ist aus wirtschaftlichen Gründen geboten, um eine den künftigen Anforderungen des Obstmarktes entsprechende bauliche Entwicklung und Erschließung zu gewährleisten. Sie entspricht aber auch den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Eriskirch, die eine Weiterentwicklung der innerörtlichen Bereiche zugunsten stärker schutzwürdiger Nutzungen unter Vermeidung von Immissionskonflikten mit störenden Gewerbebetrieben anstrebt.

Der Aufstellung des für die Aussiedlung des Obstgroßmarktes erforderlichen Bebauungsplans stehen die vorgenannten Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB entgegen, solange nicht eine entsprechende Änderung des Regionalplans erfolgt. Der Regionalverband als Träger der Raumordnungsplanung ist zu einer Änderung des Regionalplanes unter gleichzeitiger Hereinnahme weiterer, gleichermaßen geeignet erscheinender Flächen in die Festlegung des Regionalen Grünzuges bereit, sofern die Herausnahme des künftigen Bebauungsplangebietes aus dem Regionalen Grünzug ausschließlich der einen solchen Schritt rechtfertigenden Ansiedlung des Obstgroßmarktes dient, nicht jedoch zur Ermöglichung anderer baulicher, namentlich gewerblicher Nutzungen. Dies zu gewährleisten, ist Aufgabe des landesplanerischen Vertrages zwischen den Beteiligten.

§ 3 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind die zum Ausgleich, der Zweckbindung und der Gestaltung, insbesondere Einbindung der aus dem Regionalen Grünzug zu entlassenden Fläche erforderlichen Regelungen.

§ 4 Regionalplanänderung

Die Vertragspartner sind sich einig, dass zum Ausgleich des Eingriffs in den landschaftlich hoch sensiblen Bereich und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges im Regionalplan Festlegungen an anderen Stellen getroffen werden, die einen gleichwertigen Ersatz für die verloren gehende Fläche gewährleisten.

Die Gemeinde Eriskirch erklärt sich mit den Änderungen des Regionalplans nach Maßgabe des als Anlage 2 beigefügten und zum Gegenstand dieser Vereinbarung gemachten Planes einverstanden.

§ 5 Zweckbindung

Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Änderung des Regionalplans ausschließlich der Verlagerung des Obstgroßmarktes Spanagel aus der Ortslage von Eriskirch in das Gebiet „Waldesch“ dient. Da die Änderung der Grünzugabgrenzung gerade nicht für jegliche Bebauung gerechtfertigt ist, besteht Einigkeit darüber, dass die herausgenommene und in Anlage 1 dieser Vereinbarung genau gekennzeichnete Teilfläche – nachfolgend „Plangebiet“ genannt - ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb eines Obstgroßmarktes genutzt werden darf. Eine Erweiterung über den vertragsgegenständlichen Bereich hinaus ist – ungeachtet der grundsätzlichen Unschärfe der Raumnutzungskarte – ausgeschlossen.

§ 6 Inhaltsbestimmung Obstgroßmarkt

Zum Obstgroßmarkt im Sinne dieser Vereinbarung gehören:

- die Erfassung des von den regionalen Erzeugern angelieferten Kern-, Stein- und Beerenobstes.
- der Zukauf weiterer Obstsorten aus dem Bodenseegebiet, dem überregionalen oder eventuell auch ausländischen Bereich zur Sortimentsabrundung bei untergeordnetem Umfang gegenüber der regionalen Ware.
- Erfassung des von den regionalen Erzeugern angelieferten Gemüses.
- Kühlen, Lagern, Sortieren, Verpacken, Kommissionieren von Obst und gegebenenfalls Gemüse.
- Beschaffung von einfach oder mehrfach verwendbarem Verpackungsmaterial. Auf dem Gelände erfolgt keine Produktion, sondern nur das Aufrichten der Packmittel, auch keine Wiederherstellung oder Reinigung als Dienstleistung.
- Versand der Ware mit eigenen Lkw oder durch fremde, nicht auf dem Gelände angesiedelte Speditionsbetriebe.

§ 7 Zweckbindung Spanagel

Herr Spanagel verpflichtet sich, zugleich für etwaige Rechtsnachfolger im Eigentum oder Besitz an den Grundstücken im Plangebiet, diese unter Verzicht auf jegliche abweichende Nutzung ausschließlich für Zwecke eines Obstgroßmarktes im Sinne des vorstehenden § 6 zu nutzen.

Herr Spanagel bewilligt zugunsten des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und zu Lasten der zum Vertragsgebiet gehörenden Grundstücke die Eintragung einer entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Zugleich mit Unterzeichnung dieses Vertrags übergibt Herr Spanagel dem Regionalverband die Bewilligungserklärung in der nach § 29 GBO gebotenen Form.

Der Regionalverband verpflichtet sich, die Eintragung der Dienstbarkeit erst nach Wirksamwerden dieses Vertrags (vgl. § 12) zu beantragen. Sollte dieser Vertrag keine Wirksamkeit erlangen, ist der Regionalverband verpflichtet, unter Verzicht auf die Dienstbarkeit die Bewilligungserklärung wieder an Herrn Spanagel herauszugeben.

§ 8 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde Eriskirch gewährleistet durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit Herrn Spanagel

- die Verkehrsanbindung des Vertragsgebietes ausschließlich über einen weiteren Kreisverkehr westlich des geplanten Betriebsgeländes,
- die Einbindung des Vertragsgebietes in den umgebenden Regionalen Grünzug durch Grünordnungsmaßnahmen aufgrund gesonderter Fachplanung,
- die Einbindung der geplanten Betriebsgebäude in den umgebenden Regionalen Grünzug durch geeignete Gestaltungsregelungen,
- die Sicherung und Durchführung nach § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Vertragsgebietes erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Bezüglich der vorgenannten Punkte bedarf der städtebauliche Vertrag der Zustimmung des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben.

§ 9 Ziele der Raumordnung, örtliche Bauleitplanung

Ausgehend davon, dass der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben nur so weit auf die Festlegung des Regionalen Grünzuges verzichtet, wie es (sachlich und räumlich) zur Ansiedlung des oben beschriebenen Obstgroßmarktes erforderlich ist, sind die Vertragspartner darüber einig, dass jeglicher anderen oder über das Vertragsgebiet hinausgreifenden Nutzung Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Dies anerkennend verzichtet die Gemeinde Eriskirch auf jede Bauleitplanung, mit welcher Bebauungsmöglichkeiten eröffnet würden, die über die vertragsgegenständliche, mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmende Nutzung durch einen Obstgroßmarkt hinausgeht. Hilfsweise verpflichtet sich die Gemeinde Eriskirch, bei künftigen Bauleitplanungen diesen Vertrag und seine Grundlagen als wichtigen Belang der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten.

§ 10 Schriftform

Änderungen und Ergänzung dieses Vertrages sowie Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

§ 11 Unwirksamkeits- und Lückenschließungsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder undurchführbar sein, so wird der Vertrag im übrigen dadurch nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche Regelung, die in rechtsgültiger Form den angestrebten Zweck im Sinne des Vertrages erfüllt und dem angestrebten Ergebnis möglichst nahe kommt. Das gleiche gilt, falls dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält.

§ 12 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam mit Unterzeichnung der Vertragspartner und Genehmigung der Änderung des Regionalplans durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg.

Ravensburg, den

.....

Viktor Grasselli - Verbandsvorsitzender

Eriskirch, den

.....

Markus Spieth - Bürgermeister

Eriskirch, den

.....

Josef Spanagel - Obstgroßmarkt Eriskirch

Anlage 1

des landesplanerischen Vertrags über die
Ansiedlung eines Obstgroßhandelsbetriebs
im Bereich Eriskirch-Waldesch
Oktober 2007



Anlage 2

des landesplanerischen Vertrags über die
Ansiedlung eines Obstgroßhandelsbetriebs
im Bereich Eriskirch-Waldesch
Oktober 2007

