Gemeinde Waldburg

Landkreis Ravensburg

„Bauhof und Gemeinbedarf“

18. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2030

Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Stand: 30.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ERFORDERNIS 3
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3
3 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN 4
4 TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 4

Verfasser:

ZI Planwerkstatt GmbH
Am Langholz 12
88289 Waldburg
www.zi-plan.de

1 ANLASS UND ERFORDERNIS

Die Gemeinde Waldburg befasst sich seit dem Jahr 2023 mit der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Bauhofstandorts an der Amtzeller Straße. Die bisherigen Untersuchungen und Standortbesichtigungen haben ergeben, dass der bestehende Standort grundsätzlich für eine dauerhafte Nutzung geeignet ist. Für einen zeitgemäßen und funktionsgerechten Bauhofbetrieb werden jedoch zusätzliche Lager-, Betriebs- und Rangierflächen sowie Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen benötigt.

Für die rückwärtig an den bestehenden Bauhof und den Hartplatz angrenzenden Flächen sowie für Teile der Sport- und Gemeinbedarfsflächen besteht bislang kein hinreichendes Planungsrecht für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Zur Sicherung und geordneten Weiterentwicklung des Standorts ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof und Gemeinbedarf“ erforderlich.

Neben den betrieblichen Anforderungen des Bauhofs sollen auch die mittel- und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten weiterer kommunaler und gemeinwohlorientierter Nutzungen berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere Nutzungen der Feuerwehr, des Deutschen Roten Kreuzes, des Musikvereins und weiterer örtlicher Vereine sowie die Neuordnung und Weiterentwicklung der Sport-, Spiel-, Aufenthalts- und Stellplatzflächen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie stellt eine mögliche räumliche Organisation des Gebiets dar. Sie sieht unter anderem eine Erweiterung des Bauhofgeländes, eine neue Lagerhalle mit Erweiterungsmöglichkeit, zusätzliche offene Lagerflächen, eine Neuordnung der Stellplätze, mögliche Flächen für Vereinsgebäude sowie eine Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitnutzungen vor. Die darin dargestellte Anordnung ist noch nicht verbindlich, sondern dient als konzeptionelle Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof und Gemeinbedarf“ sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Sicherung des bestehenden Bauhofstandorts,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung des kommunalen Bauhofs,
- Bereitstellung zusätzlicher Lager-, Betriebs-, Rangier-, und Erschließungsflächen
- Ermöglichung einer neuen Lagerhalle und weiterer betriebsnotwendiger Anlagen,
- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Feuerwehrnutzung,
- Schaffung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten für gemeinwohlorientiere, soziale, sportliche und vereinsbezogene Nutzungen,
- Sicherung und Neuordnung der bestehenden Sport- und Freizeitflächen,
- Prüfung zusätzlicher baulicher Nutzungen, insbesondere für DRK und örtliche Vereine,
- Neuordnung der Erschließungs-, Zufahrts- und Stellplatzsituation,
- Prüfung einer möglichen Fläche für Anlagen der Mobilfunkversorgung,
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr, Entwässerung und Landschaftsbild,
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gesamtstandortes.

Der Bebauungsplan soll einen ausreichend flexiblen planungsrechtlichen Rahmen schaffen. Die genaue Anordnung einzelner Gebäude und Freiflächen ist Gegenstand der weiteren Planung. Die in der Machbarkeitsstudie dargestellten Gebäude, Sportflächen und Stellplätze stellen daher derzeit noch keine abschließend festgelegte bauliche Lösung dar.

3 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Planung können insbesondere folgende Belange berührt werden:

- Zusätzlicher Flächenbedarf und Bodenversiegelung,
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Mögliche Betroffenheit geschützter Arten und Lebensstätten,
- Veränderung bestehender Grün-, Sport- und Freiflächen,
- Verkehr und Stellplatzbedarf
- Betriebs-, sport- und vereinsbedingte Geräusche
- Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregenvorsorge
- Orts- und Landschaftsbild,
- Bestehende Ausgleichsflächen,
- Technische Infrastruktur und Mobilfunkversorgung

Die Auswirkungen werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand in einem Umweltbericht dokumentiert.

4 TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Gullen stellt den Planbereich derzeit teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Bauhof und Feuerwehr sowie teilweise als bestehende beziehungsweise geplante Grünflächen für Sport- und Tennisplätze und als Ausgleichsfläche dar.

Die mit dem Bebauungsplan „Bauhof und Gemeinbedarf“ beabsichtigte Erweiterung und Neuordnung der Bauhof-, Gemeinbedarfs-, Sport- und Vereinsnutzungen kann nicht vollständig aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher durch den Gemeindeverwaltungsverband Gullen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den betroffenen Bereich entsprechend den Planungszielen des Bebauungsplans geändert.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist vorgesehen, die bisher einzeln festgesetzten Nutzungen (Sportplatz, Feuerwehr, Bauhof und Parkplatz) zusammenfassend als Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt dabei bewusst eine eher generalisierte Darstellung der beabsichtigten Bodennutzung.

Die konkrete räumliche Zuordnung und Ausgestaltung der einzelnen Nutzungen soll im weiteren Planungsverfahren bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Nach derzeitiger Planung ist jedoch weiterhin vorgesehen, die Flächen für kommunale Zwecke, insbesondere für Feuerwehr, Bauhof sowie sportliche Einrichtungen, vorzuhalten.

Erfordernis der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

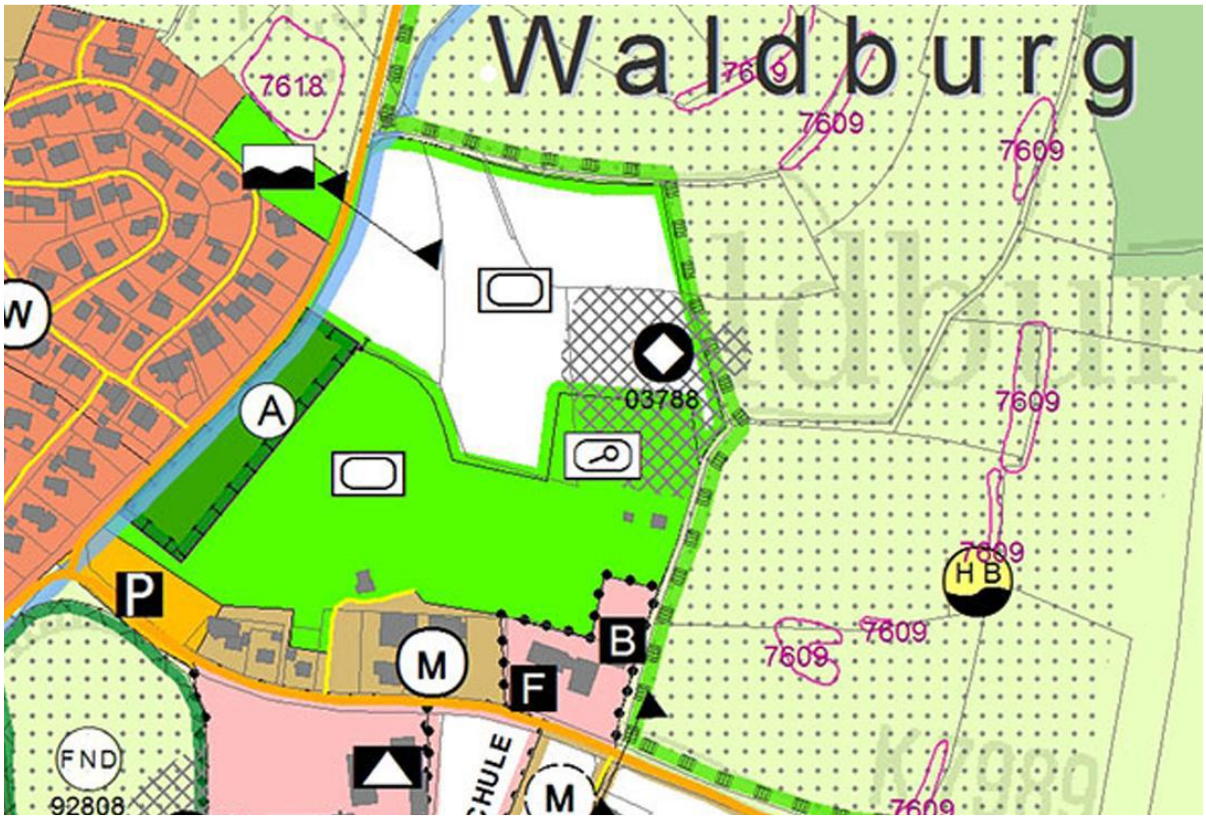
- Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans an die weitere geplante Nutzung als Bauhof und Gemeinbedarfsfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans
- Anpassung auf die aktuellen Gegebenheiten der bestehenden Ausgleichsfläche
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet

Umweltbelange

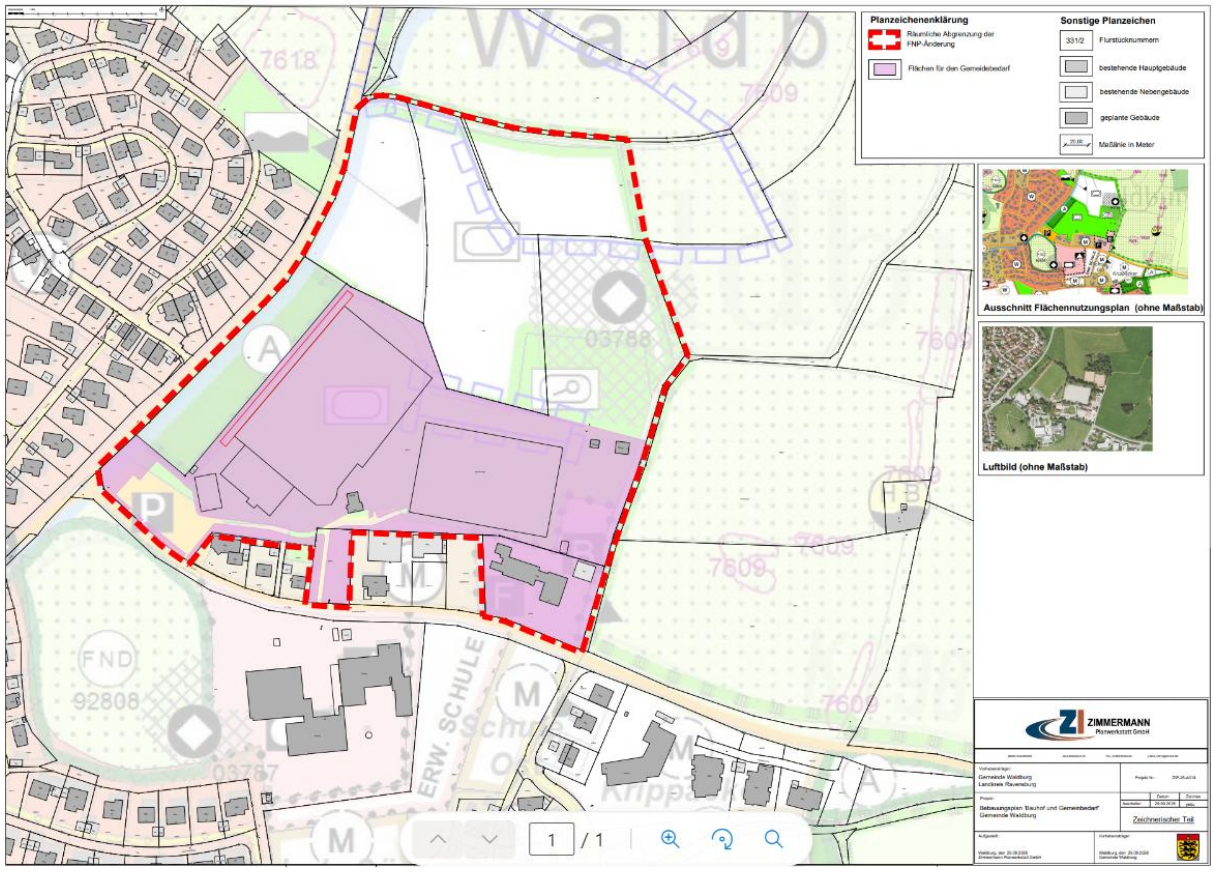
Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. Der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Zuge der Entwurfsfassung dargestellt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.



Aktueller Stand Flächennutzungsplan



18. Teiländerung des Flächennutzungsplans