Sitzungsvorlage 2026/010 – öffentlich

Verfasser:
Hannah Rothenhäusler, GVV Gullen

Beteiligung:
Tobias Aberle, GVV Gullen
Dominic Kress, Zimmermann Planwerkstatt GmbH

Mitgliedsgemeinden:
Bodnegg, Grünkraut, Schlier, Waldburg

Stand: 01.10.2026

AZ: 031.1

Verbandsversammlung	12.10.2026	Sitzungsvorlage zu TOP 3

18. Teiländerung des Flächennutzungsplan 2030 im Bereich Waldburg, „Bauhof und Gemeinbedarf“

- **Beschluss zur Durchführung des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

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 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.

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 gemeinwohlorientierte, soziale, sportliche und vereinsbezogene Nutzungen,
- Sicherung und Neuordnung der bestehenden Sport- und Freizeitflächen,
- Prüfung zusätzlicher baulicher Nutzungen, insbesondere für das Deutsche Rote Kreuz 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.

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.

Teiländerung des Flächennutzungsplans:

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen stellt den Planbereich derzeit teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Bauhof und Feuerwehr sowie teilweise als bestehende beziehungsweise geplante Grünfläche für Sport- und Tennisplätze und als Ausgleichfläche 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 Bebauungsplanes geändert.

In der Sitzung vom 05.05.2026 der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen wurde bereits die Aufstellung der 18. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Waldburg, „Bauhof und Gemeinbedarf“, beschlossen.

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 Fläche 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 Bebauungsplanes
- 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.

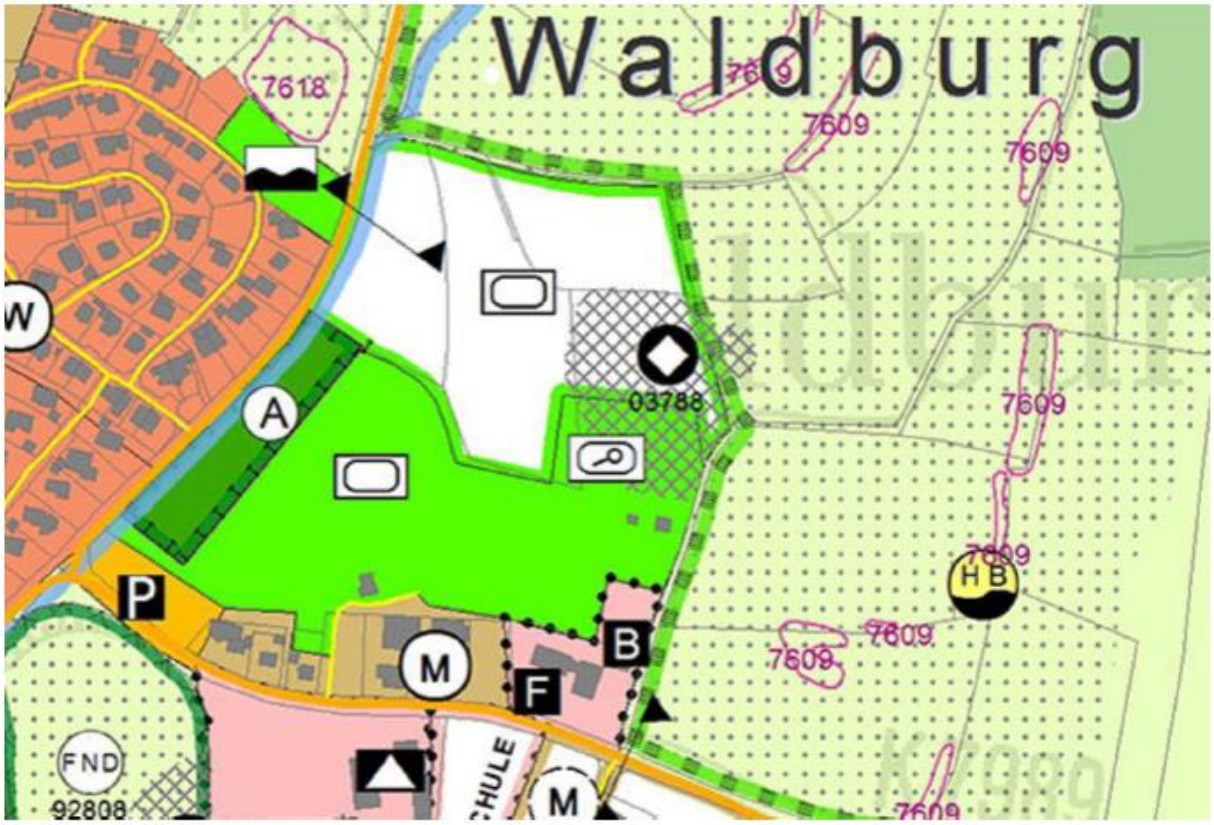

Abbildung 1: Aktueller Stand des Flächennutzungsplanes (Stand: 30.09.2026)

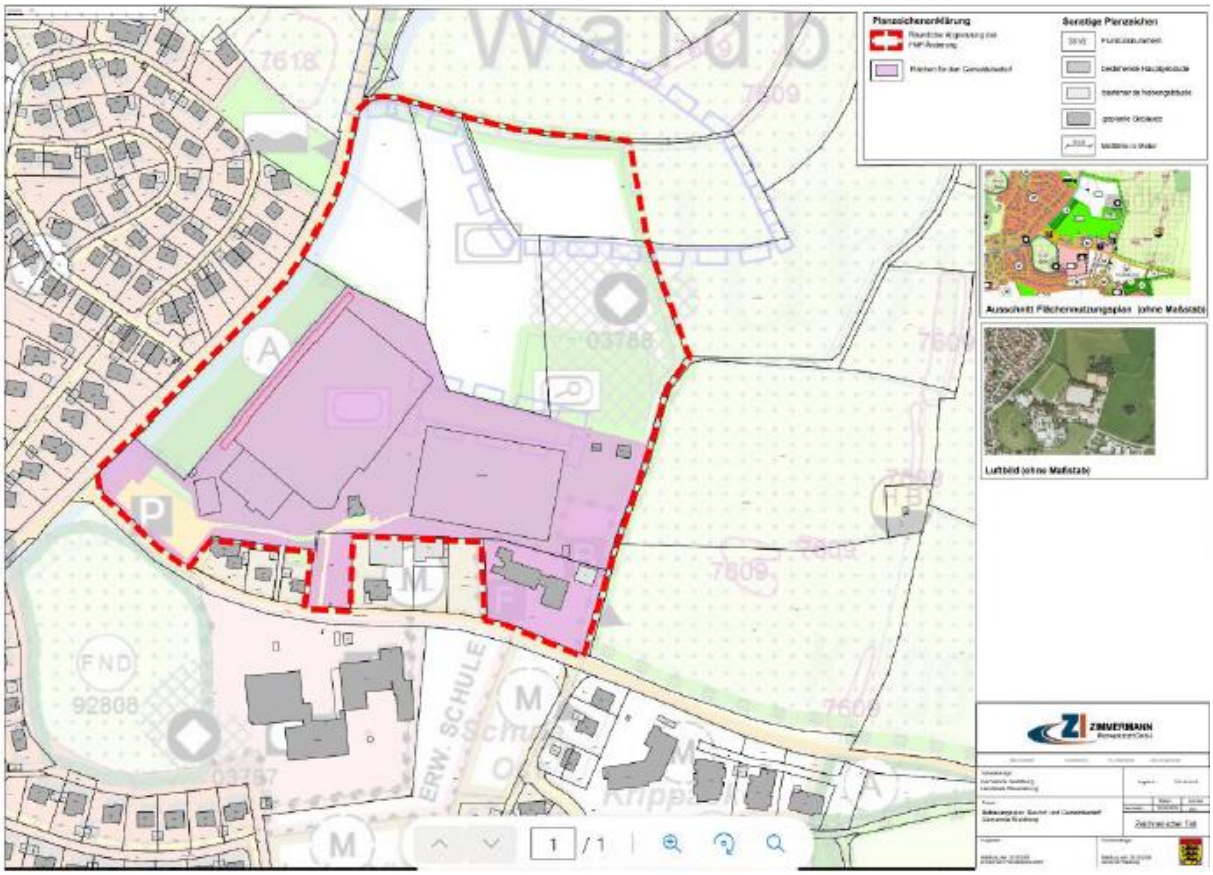

Abbildung 2: 18. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Vorentwurf der 18. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen im Bereich der Gemeinde Waldburg, „Bauhof und Gemeinbedarf“ wird gebilligt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen (frühzeitiges Verfahren). Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB veranlassen.