Sitzungsvorlage 2026/011 – öffentlich

Verfasser:
Hannah Rothenhäusler, GVV Gullen

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

Mitgliedsgemeinden:
Bodnegg, Grünkraut, Schlier, Waldburg

Stand: 30.09.2026

AZ: 031.1

Verbandsversammlung	12.10.2026	Sitzungsvorlage zu TOP 4

19. Teiländerung des Flächennutzungsplan 2030 im Bereich Waldburg, Mittelberg – 1. Teilaufhebung
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Anlass und Erfordernis:
Die Gemeinde Waldburg ist aufgrund weniger und teilweise unzureichend ausgebauter Mobilfunkstandorte sowie ihrer topografischen Lage in Teilen des Gemeindegebiets nur eingeschränkt mit Mobilfunk versorgt. Die bestehende Mobilfunkanlage im Kernort muss nach den vorliegenden Angaben zum 31.12.2026 außer Betrieb genommen werden. Ohne einen geeigneten Ersatzstandort ist ab dem 01.01.2027 mit einer weiteren Verschlechterung der Mobilfunkversorgung zu rechnen.

Nach einer mehrjährigen Standortsuche wurde eine gemeindeeigene Fläche im Bereich Mittelberg II als möglicher Standort für eine Mobilfunkanlage untersucht. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittelberg II“ vom 13.03.1980 setzt im betreffenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und teilweise „Spielplatz“ fest. Tatsächlich wird die von der Teilaufhebung erfasste Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt; der bestehende Spielplatz soll von der Teilaufhebung ausgenommen bleiben.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen damit in wesentlichen Teilen nicht den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen und stehen einer weiteren Prüfung des Standorts für eine Mobilfunkanlage entgegen. Alternative Standorte und Übergangslösungen wurden, beziehungsweise werden geprüft. Die bisher betrachteten Möglichkeiten sind jedoch insbesondere aufgrund topografischer, naturschutzrechtlicher, denkmalschutzrechtlicher, eigentumsrechtlicher oder versorgungstechnischer Anforderungen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Zur Anpassung der planungsrechtlichen Situation an die tatsächliche Nutzung und zur ergebnisoffenen Klärung der weiteren Nutzungsmöglichkeiten hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg am 23.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelberg II – 1. Teilaufhebung“ beschlossen. Gegenstand des Verfahrens ist die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans „Mittelberg II“ innerhalb des im Lageplan vom 14.07.2026 dargestellten Geltungsbereichs.

Ziele und Zwecke der Planung:
Mit der Teilaufhebung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der planungsrechtlichen Situation an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse,
- Aufhebung bislang nicht umgesetzter Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche beziehungsweise Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs
- Erhalt des bestehenden Spielplatzes außerhalb der aufzuhebenden Fläche,
- Klärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere Prüfung einer möglichen Nutzung als Mobilfunkstandort,
- Verbesserung der Voraussetzungen für eine langfristig tragfähige Mobilfunkversorgung im Gemeindegebiet,
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Landschaftsbild und Nachbarschaft sowie
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der Teilaufhebung wird keine Mobilfunkanlage genehmigt und auch nicht abschließend über einen konkreten Standort entschieden. Die Zulässigkeit eines späteren Vorhabens ist in einem gesonderten Genehmigungsverfahren anhand der dann geltenden planungsrechtlichen und fachgesetzlichen Anforderungen zu prüfen.

Voraussichtliche Auswirkungen:
Durch die Teilaufhebung können insbesondere folgende Belange berührt werden:

- Änderung des planungsrechtlichen Beurteilungsrahmens für die betroffenen Flächen,
- Natur und Landschaft sowie mögliche Betroffenheit geschützter Arten und Lebensstätten,
- Landschaftsbild und Sichtbeziehungen,
- Belange des Denkmalschutzes,
- Immissionsschutz und Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen,
- Bestehende landwirtschaftliche Nutzung,
- Erschließung und technische Infrastruktur sowie
- Mobilfunkversorgung im Gemeindegebiet

Zum Artenschutz liegt ein Kurzbericht zur Relevanzbegehung vom 29.07.2026 im Entwurf vor. Die darin enthaltenen Erkenntnisse sowie die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Soweit erforderlich, werden ergänzende Untersuchungen durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

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 betroffenen Bereich nach den vorliegenden Unterlagen als Ausgleichsfläche dar. Diese Darstellung stimmt weder mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans noch in vollem Umfang mit der tatsächlichen Nutzung überein.

Soweit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan durch den Gemeindeverwaltungsverband Gullen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB an die Planungsziele der Teilaufhebung angepasst.

Anlass und Erforderlichkeit der Teilaufhebung:
Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt, da die bislang festgesetzte Ausgleichsfläche für die Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr benötigt wird bzw. ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllt. Die Fläche steht nicht in einem funktionalen Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen oder die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich an anderer Stelle erbracht. Die Aufrechterhaltung der Festsetzung ist daher aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht nicht mehr erforderlich.

Naturschutzfachliche Bewertung:
Durch die Aufhebung der festgesetzten Ausgleichsfläche entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die bisherige Ausgleichsfunktion der Fläche besitzt für die Kompensation der planbedingten Eingriffe keine eigenständige Relevanz mehr. Schutzwürdige Biotopstrukturen oder naturschutzrechtlich gesicherte Funktionen werden durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bleiben somit gewahrt.

Künftige Darstellung und Nutzung:
Nach Wirksamkeit der Teilaufhebung gelten für die betroffene Fläche keine Festsetzungen des Bebauungsplans mehr. Die Fläche wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und standörtlichen Eignung als Fläche für die Landwirtschaft eingeordnet. Die landwirtschaftliche Nutzung kann uneingeschränkt fortgeführt werden. Eine bauliche Entwicklung wird durch die Teilaufhebung nicht vorbereitet oder ermöglicht.

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

- Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Teilaufhebung
- Anpassung auf die aktuellen Gegebenheiten der im Flächennutzungsplan falsch dargestellten Ausgleichsfläche
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet

Umweltbelange:
Im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung 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.

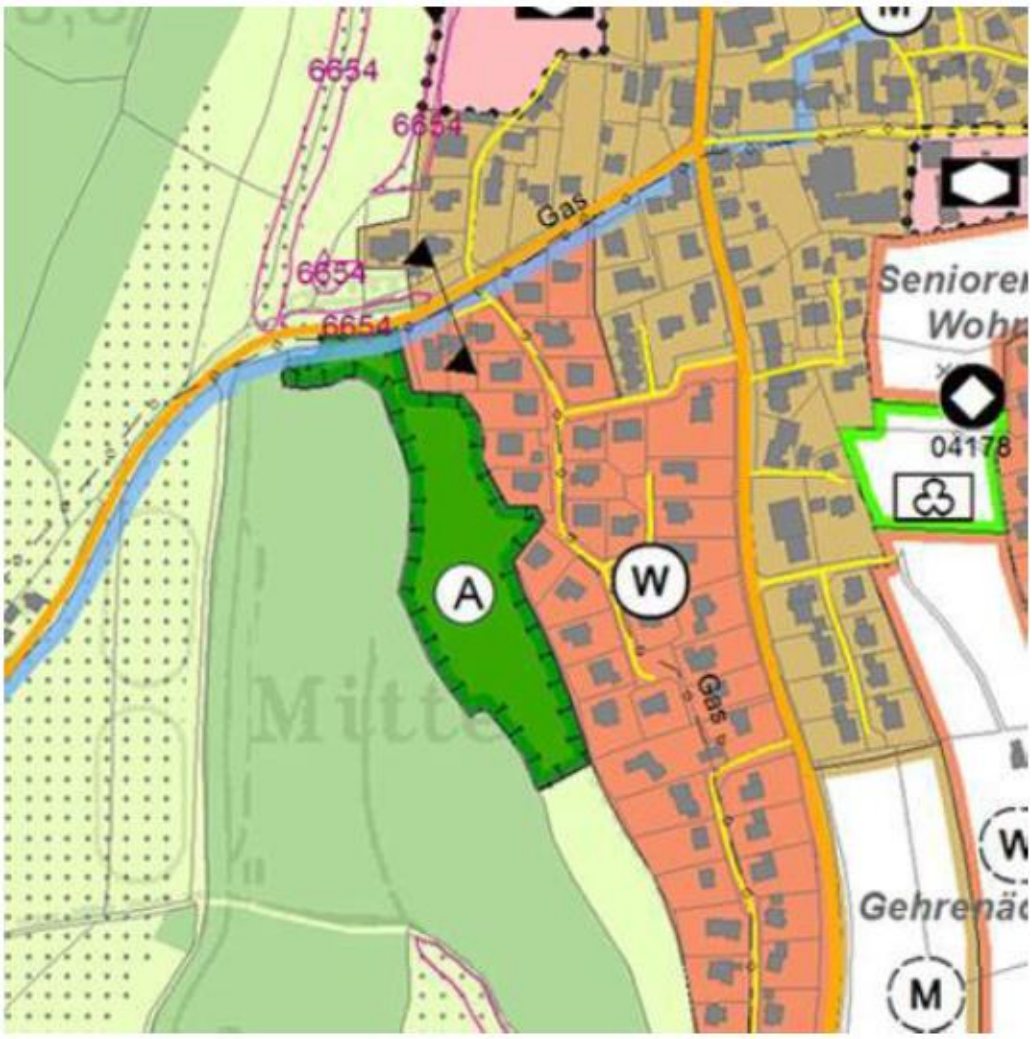

Abbildung 1: Aktueller Stand des Flächennutzungsplans 2030 (Stand: 30.09.2026)

Abbildung 2: 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2030

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen im Bereich der Gemeinde Waldburg, „Mittelberg – 1. Teilaufhebung“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (Aufstellungsbeschluss).

2. Der vorliegende Vorentwurf der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen im Bereich der Gemeinde Waldburg, „Mittelberg – 1. Teilaufhebung“ wird gebilligt.

3. 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.