



Sitzungsvorlage 2025/120

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Christian Storch, Sebastian Hagedorn

Stand: 27.05.2025

Beteiligung:

Az.

Stadt Weingarten

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	22.07.2025	öffentlich
---	------------	------------

68. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hähnlehof-West" auf Markung Weingarten - Änderungs- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, rechts-wirksam seit 01.04.1995, wird in folgendem Teilbereich geändert:

68. Teiländerung im Gebiet "Hähnlehof-West" auf Markung Weingarten

Der räumliche Geltungsbereich der 68. Teiländerung ist entsprechend dem Lageplanaus-schnitt der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung Gemeindeübergreifende Planung & Wertermittlung im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 26.05.2025 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 68. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 68. Teiländerung des Flächennutzungspla-nes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

1. Vorgang

Die Stadt Weingarten erhält regelmäßig Anfragen von Gewerbebetrieben, welche sich im Weingartener Stadtgebiet ansiedeln oder ihre Betriebe vergrößern bzw. verlagern möchten. Als flächenkleine Kommune verfügt die Stadt Weingarten jedoch nur über sehr begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Daher verfolgt die Stadt seit Jahren das Ziel einer möglichst geringen Flächenneuanspruchnahme bei der Gebietsentwicklung. Die Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nahezu erschöpft und ein Flächenrecycling ist nur in Einzelfällen möglich. Die daraus resultierende Flächenknappheit wird für die Stadt zunehmend zum Standortnachteil. Um Betriebsabwanderungen vorzubeugen, ist vorgesehen durch die Neuausweisung eines Gewerbegebiets alternative Gewerbekonzepte mit multipler Flächennutzung zu etablieren.

Mit der Konzeption eines Handwerker- oder Gewerbehoofs sollen flächen- und auch kosteneffizientere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, indem beispielsweise Lager- oder Büroflächen sowie Parkierungs-, Erschließungs-, Entsorgungs- oder Energieanlagen gemeinschaftlich organisiert und genutzt werden. Ziel ist ein vielfach vernetztes, multifunktionales, flexibles Gebiet mit adäquater Dichte.

Der Geltungsbereich des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplans BP 160 „Hähnlehof-West“ beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 1080 Gemarkung Weingarten von ca. 12.570 m². Die Flächen des Bebauungsplanes und der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind identisch. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Weingarten.

Nördlich grenzt die Scherzach und die Fläche eines Schützenvereins an die geplante gewerbliche Baufläche an. Im Osten befinden sich Wohnbauflächen und Grünflächen. Südlich ist eine Gewerbeflächen und westlich angrenzend eine landwirtschaftliche Hofstelle. Zwischen Hofstelle und geplantem Handwerker- oder Gewerbehof verläuft ein gemeindeübergreifender Fuß- und Radweg. Die Flächen befinden sich in im Naherholungsbereich der Gemeinden Ravensburg, Weingarten und Berg.

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Ausgleichsflächen für das Wohngebiet Kuenstraße – Nord ausgewiesen. Hier ist eine Streuobstwiese angelegt worden. Diese ist gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Biotop. Um eine bauliche Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen ist zum einen die Umwidmung des Biotopstatus mit entsprechendem Ausgleich und zum anderen ein erneuter Ausgleich für das Baugebiet Kuenstraße – Nord erforderlich. Nördlich des Plangebietes fließt die Scherzach begleitet von einem Gehölzstreifen. Im Rahmen der Planung ist hier ein Gewässerrandstreifen zu beachten. Entlang des Erschließungsweges zum Rungshof sowie entlang des Öschwwegs vom Erschließungsweg in Richtung Scherzach befinden sich ebenfalls Gehölze.

2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung

Mit der 68. Teiländerung soll die Ansiedlung eines Handwerker- oder Gewerbehoofs vorbereitet werden. Hierdurch werden die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes geschaffen.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' und als Grünfläche mit Naturdenkmal dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind noch Freihalteflächen im Sinne des Regionalplanes nachrichtlich dargestellt, welche seit der Fortschreibung des Regionalplanes im Jahr 2023 nicht mehr im Regionalplan enthalten sind.

3. Zusammenfassung der Fachbelange und deren Bewertung

Die Fachbelange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Teiländerungsverfahrens ermittelt. Diese sind im weiteren Verfahren noch zu präzisieren und mit den Fachbehörden abzustimmen.

4. Planungsziele

Das Planungsziel ist insbesondere die Umwandlung der 'Fläche für die Landwirtschaft' und der Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche, um die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Handwerker- und Gewerbehofes zu schaffen. Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 26.05.2025 mit Darstellung der künftigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Die Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für den Gemeindeverband Mittleres Schussental.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan 68. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hähnlehof-West" auf Markung Weingarten, maßstabslos, vom 26.05.2025.