



## **Sitzungsvorlage 2025/122**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 03.06.2025

Beteiligung:

Az.

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

### **71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg - Auslegungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 71. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental in den Gebieten "Hüttenberger Weg" (Lageplanentwurf vom 03.02.2025) und "Hohe Bäume" (Lageplanentwurf vom 20.05.2025) sowie "Oberhofen West" (Lageplanentwurf vom 03.02.2025) auf Markung Ravensburg entsprechend den Lageplanentwürfen der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung Gemeindeübergreifende Planung und Wertermittlung im Stadtplanungsamt Ravensburg einschließlich Begründung vom 03.06.2025 mit Umweltbericht vom 03.06.2025 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf der 71. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental und die Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **1. Vorgang**

Die Verbandsversammlung hat am 03.04.2025 den Änderungs- und Aufstellungsbeschluss für die 71. Teiländerung "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" gefasst.

Das Planungsziel ist insbesondere am Hüttenberger Weg die Umwandlung der 'Fläche für die Landwirtschaft' in 'Wohnbaufläche', um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Um diese bisher im Flächennutzungsplan nicht enthaltene Wohnbaufläche darstellen zu können, ist im Sinne einer Flächenkompensation für die neu zu entwickelnde Wohnbaufläche „Hüttenberger Weg“ die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher dargestellten geplanten Wohnbauflächen im Bereich "Hohe Bäume" sowie ein Teil der Flächen im Bereich "Oberhofen West" aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche herauszunehmen und sie in Flächen für Landwirtschaft umzuwandeln. Die geänderten Flächendarstellungen erfolgen flächengleich, sodass für die knapp 2ha umfassende neue Wohnbaufläche "Hüttenberger Weg" im Gegenzug die Flächen "Hohe Bäume" mit rund 1,7ha und die Fläche "Oberhofen-West" mit knapp 0,3ha als geplante Wohnbaufläche entfallen.

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### **2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 08.04.2025 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 16.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Internet auf der Beteiligungsplattform Bauleitplanung Online ([bw.bauleitplanung-online.de](http://bw.bauleitplanung-online.de)) und im Technischen Rathaus Ravensburg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Die eingegangene Stellungnahme liegt vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahme sind in der Anlage 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Vor dem Hintergrund besonders landbauwürdiger Böden in Untereschach und der deutlich eingeschränkten Möglichkeit in der Ortsmitte von Oberhofen kurzfristig Wohnbauflächen bereitzustellen zu können, wird die wohnbauliche Entwicklung im Bereich "Hüttenberger Weg" weiterverfolgt.

### **2.2. Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Verbands- und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2025 ab dem 16.04.2025 bis zum 16.05.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

## **Kosten und Finanzierung:**

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

## **Anlage/n:**

- Anlage 1: Lageplan 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg, Blatt A, maßstabslos, vom 03.02.2025
- Anlage 2: Lageplan 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg, Blatt B, maßstabslos, vom 20.05.2025
- Anlage 3: Lageplan 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg, Blatt C, maßstabslos, vom 03.02.2025
- Anlage 4.1: Begründung zur 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg, vom 03.06.2025
- Anlage 4.2: Umweltbericht zur 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg, vom 03.06.2025
- Anlage 5: Auswertungstabelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg vom 26.05.2025
- Anlage 6: Auswertungstabelle frühzeitige Behördenbeteiligung zur 71. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Hüttenberger Weg" und "Hohe Bäume" sowie "Oberhofen West" auf Markung Ravensburg vom 26.05.2025
- Anlage 7: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 19.05.2025 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)