



## **Sitzungsvorlage 2025/047**

Verfasser:  
Stadtplanungsamt, Christian Storch, Sebastian Hagedorn  
LARS Consult Memmingen

Stand: 21.01.2025

Beteiligung:

Az.

Gemeinde Baienfurt

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	03.04.2025	öffentlich
---	------------	------------

### **70. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Baienfurt Töbele" auf Markung Baienfurt - Änderungs- und Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

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

70. Teiländerung im Gebiet "Baienfurt Töbele" auf Markung Baienfurt

Der räumliche Geltungsbereich der 70. Teiländerung ist entsprechend dem Lageplanaus-schnitt der Technischen Verbandsverwaltung/Abteilung GMS im Stadtplanungsamt Ravensburg vom 17.01.2025 umgrenzt.

2. Der Beschluss über die 70. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 70. Teiländerung des Flächennutzungspla-nes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

## **1. Vorgang**

Anlass ist die längerfristige Etablierung einer Flüchtlingsunterkunft sowie das Ziel, gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt Personen mit besonderem Wohnbedarf unterzubringen oder sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die derzeitige Darstellung als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Hochschule steht der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Töbele“ und der darin geplanten Festlegung des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an dieser Stelle entgegen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern und damit die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Mit der gegenständlichen 70. Teiländerung im Gebiet "Baienfurt Töbele" auf Markung Baienfurt wird zukünftig im betroffenen Bereich eine Baufläche für Wohnbau (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Fläche, auf der bereits eine Flüchtlingsunterkunft gem. § 35 i.V.m. § 246 Abs. 13 BauGB befristet genehmigt wurde, wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Osten umschlossen. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Sportplatz der RWU Hochschule Ravensburg-Weingarten. Im Südosten verläuft die Doggenriedstraße entlang des Plangebietes, die die Anbindung an die öffentliche Erschließung sichert. Weiter Nördlich befindet sich das Siedlungsgebiet von Neubriach.

## **2. Bewertung aus Sicht der Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hochschule dar. Zudem liegt im Änderungsbereich eine Grünfläche, die eine "Durchgrünung" der Sondergebietsfläche sichern soll.

Mit der 70. Teiländerung soll die in diesem Bereich vorgesehene Wohnbebauung für Geflüchteten und Personen mit besonderem Wohnbedarf vorbereitet werden. Hierdurch werden die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen.

Da im Gemeindegebiet Baienfurt keine geeigneten Wohnbauflächen bzw. Standorte für die geplante besondere Wohnnutzung vorhanden sind, verblieb nur der vorliegende Standort für die zunächst befristete Nutzung und die nun geplante Gebietsentwicklung. Der Standort liegt günstig direkt an der Doggenriedstraße/ Töbele, welche durch einen Fuß- und Radweg begleitet wird. Über das anschließende überörtliche Verkehrsnetz ist der Standort gut erreichbar.

Alternative zusammenhängende innerörtliche Flächen stehen für die geplante Entwicklung in der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Zwar handelt es sich bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung um die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche im derzeitigen Außenbereich, jedoch ist die Fläche bereits als Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Hochschule in der vorbereitenden Bauleitplanung und somit als Baufläche vorgesehen. Auf Grund der im Vergleich geringen Größe werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Hochschule nicht wesentlich eingeschränkt.

## **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.

#### **4. Planungsziele**

Das Planungsziel ist insbesondere die Umwandlung eines Teils des Sondergebietes in eine Wohnbaufläche, um die Voraussetzungen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Unterbringung von Geflüchteten und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt Personen mit besonderem Wohnbedarf unterzubringen oder sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen. Siehe Planausschnitt M 1:10.000 vom 17.01.2025 mit Darstellung der künftigen Fassung.

<b>Kosten und Finanzierung:</b>
---------------------------------

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

<b>Anlage/n:</b>
------------------

Anlage 1: Lageplan 70. Teiländerung Flächennutzungsplan 2000 im Gebiet "Baienfurt Töbele" auf Markung Baienfurt, maßstabslos, vom 17.01.2025.