

## INHALT

1	ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	2
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG .....	2
3	VERFAHREN.....	2
	VERFAHRENSABLAUF .....	3
4	ÄNDERUNGSBEREICH .....	3
4.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs .....	3
4.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Ziele der Raumordnung.....	4
4.4	Inhalt der Änderung.....	5
4.5	Flächenbedarf / Flächentausch .....	5
4.6	Standortauswahl .....	7
4.7	Erschließung .....	7
4.8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche .....	7
4.9	Flächenbilanz.....	7
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	8

## 1 ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der derzeitige Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet stammt aus dem Jahr 1999. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Meckenbeuren die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan wurde bereits einmal im Jahr 2022 geändert (Gewerbegebiet Meckenbeuren-Flughafen II, Erlass der Genehmigung am 02.02.2022). Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan in der Fortschreibung.

Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## 2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Meckenbeuren ist aufgrund anhaltender Nachfrage nach Wohnbauflächen darum bemüht, Innenentwicklungs- und Abrundungspotentiale zu nutzen. Dadurch sollen kleine Wohnquartiere ausgewiesen werden können, ohne dadurch einen massiven Eingriff in den Außenbereich mit einem damit einhergehenden hohen Aufwand für die Erschließung zu verursachen. Außerdem sollen auch im direkten Anschluss an gewachsene Wohngebiete geeignete Bereiche möglichst flächensparend und städtebaulich vertretbar entwickelt werden. Ein solches Plangebiet, welches direkt an den Bestand angrenzt und über die vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen werden kann, soll durch die vorliegende 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht werden.

Konkret geplant ist an dem Standort die Errichtung von fünf drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Dazu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird eine Änderung in dem betroffenen Bereich erforderlich, um die Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans zu schaffen. Da das Bauvorhaben zeitnah realisiert werden soll, soll die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im so genannten Parallelverfahren § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und damit unabhängig von der aktuell laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans sein. Die Änderung hat zum Inhalt, den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche darzustellen.

## 3 VERFAHREN

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Parallel dazu wird vom Büro 365° ein Umweltbericht erstellt.

Wie oben bereits dargelegt, werden die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## VERFAHRENSABLAUF

28.02.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans
28.02.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans
11.03.2024 bis 12.04.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 08.03.2024 mit Frist bis 12.04.2024	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping gem. § 4 (2) BauGB
19.06.2024	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur Veröffentlichung
01.07.2024 bis 31.07.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 26.06.2024 mit Frist bis 31.07.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
18.09.2024	Entscheidung über die Anregungen (Gesamtabwägung) und Feststellungsbeschluss zur 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

## 4 ÄNDERUNGSBEREICH

### 4.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

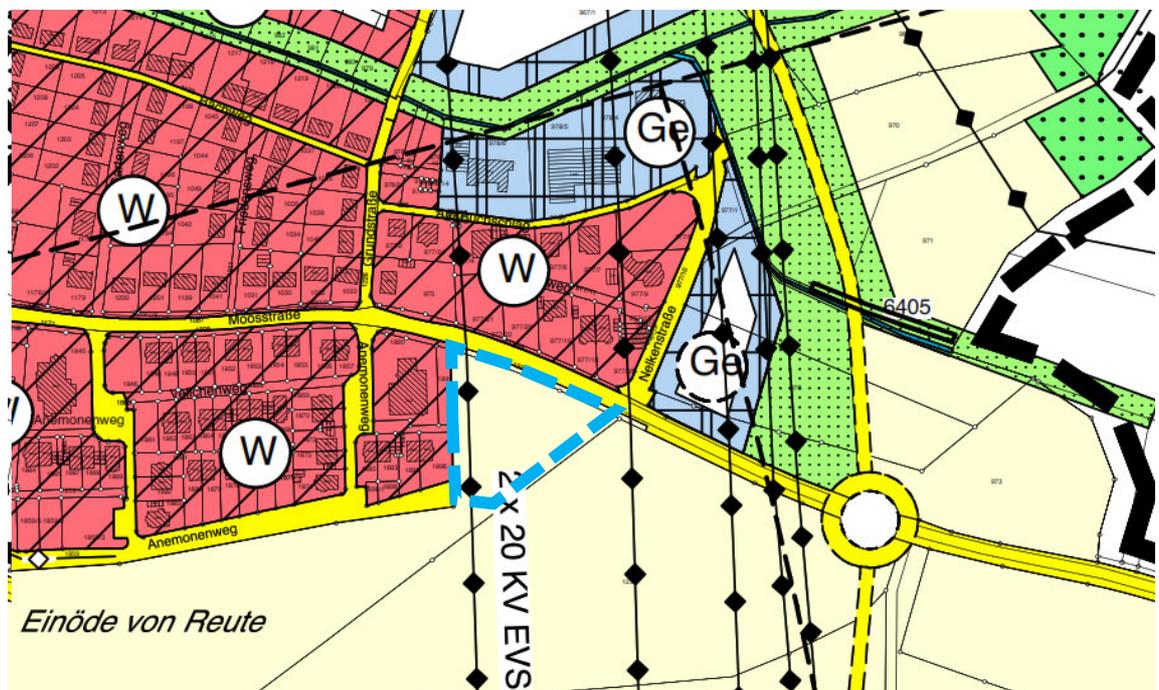
Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Reute der Gemeinde Meckenbeuren. Nordöstlich verläuft die Moosstraße und westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Fläche des Änderungsbereichs beläuft sich auf ca. 0,44 ha.



Lage des Änderungsbereichs im Luftbild, Quelle: LUBW 2023

#### 4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

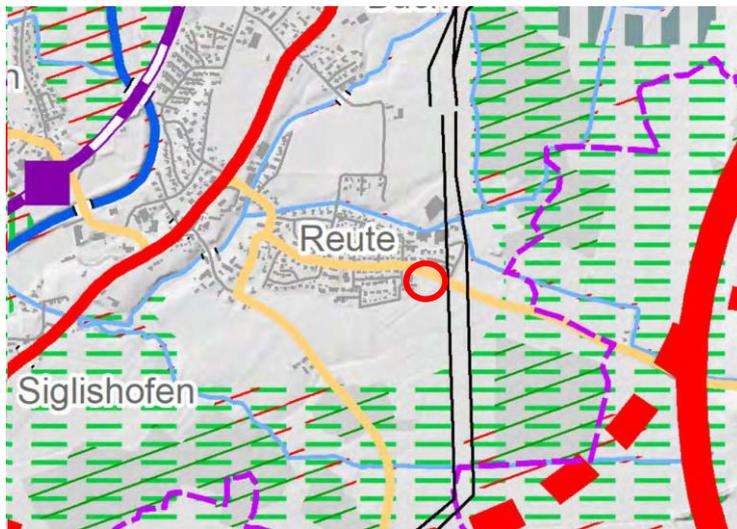
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren wird der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die Schaffung von Planungsrecht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.



Flächennutzungsplan Meckenbeuren von 1999 (Lage des Plangebiets blau dargestellt)

#### 4.3 Ziele der Raumordnung

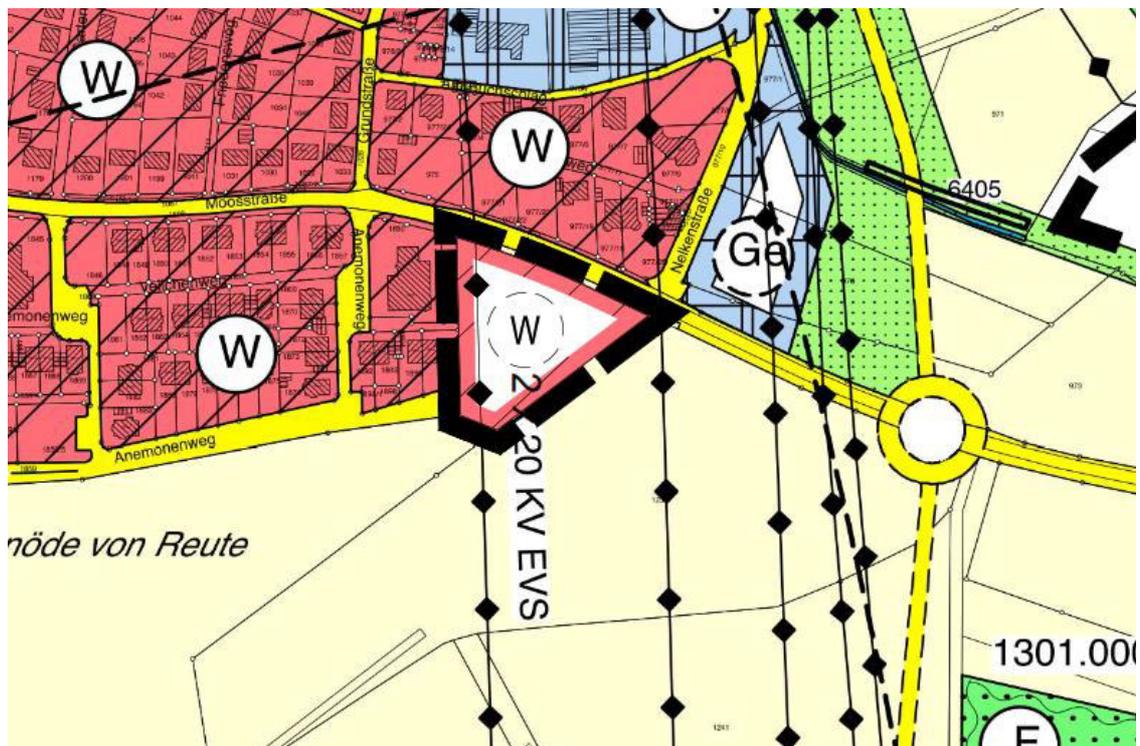
Raumordnerische Ziele gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in der Fassung von 2021 (Satzungsbeschluss), sind nicht betroffen.



Ausschnitt des Regionalplans Bodensee Oberschwaben (Stand 2021) (Lage des Änderungsbereichs rot eingekreist)

#### 4.4 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 0,44 ha. Die Fläche soll vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

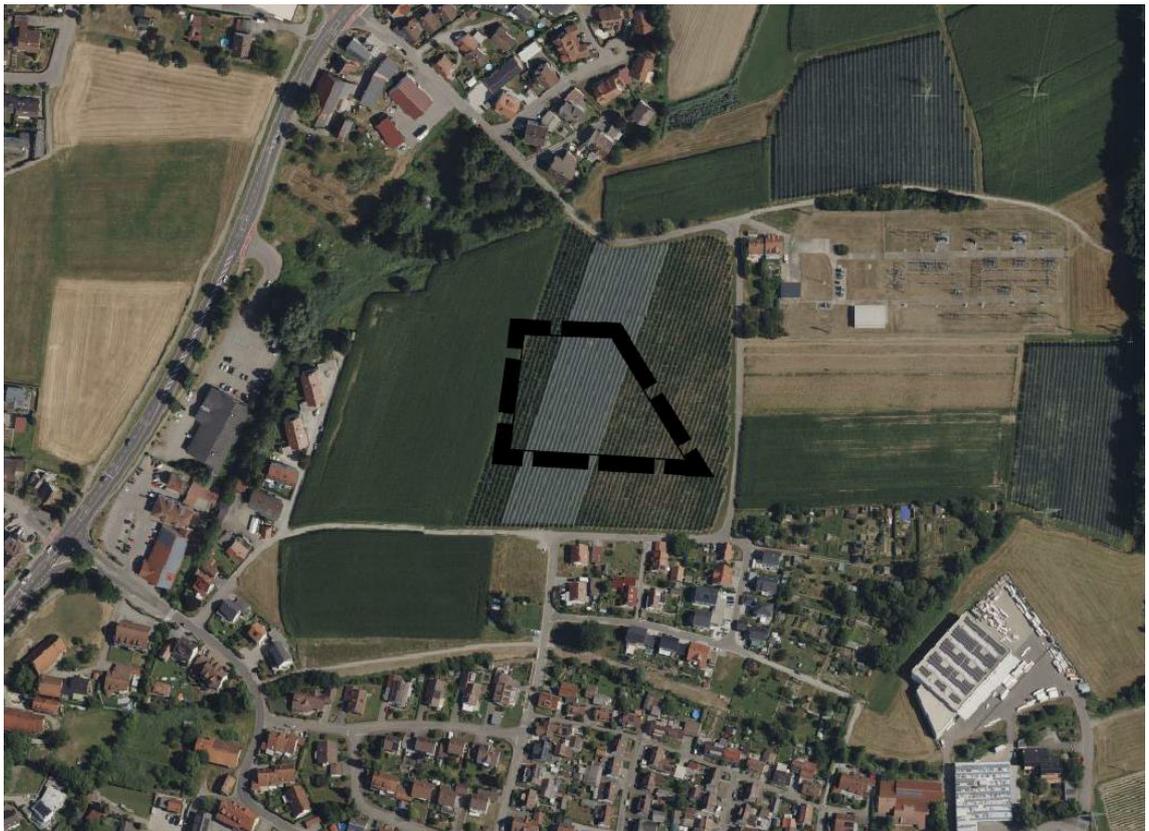


FNP 1999 mit Deckblatt der 2. Änderung

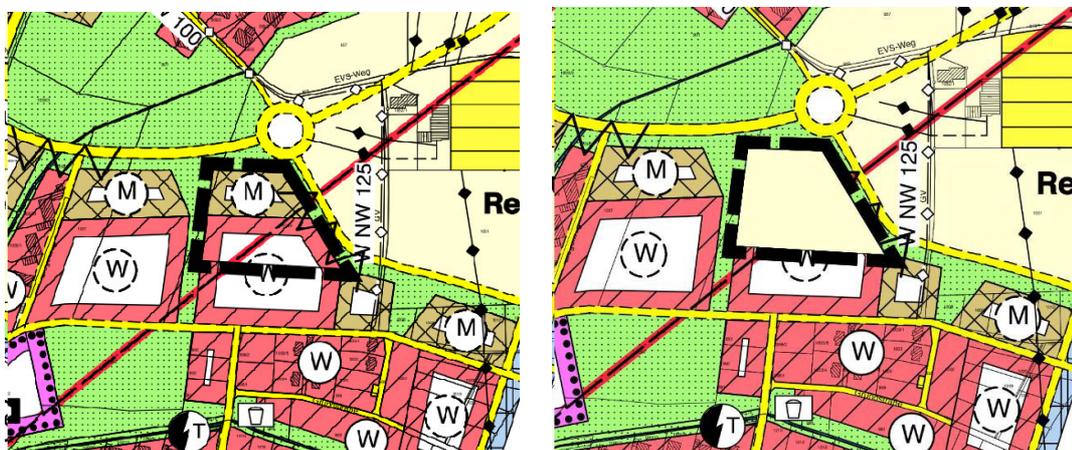
#### 4.5 Flächenbedarf / Flächentausch

Für die neu ausgewiesene Wohnbaufläche „Reute, südlich Moosstraße“ wird eine Fläche mit der Größe von 0,44 ha, die bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, als Wohnbaufläche aufgenommen. Im Zuge eines Flächentauschs sollen dafür eine 0,28 ha große gemischte Bauentwicklungsfläche und eine 0,44 ha große Wohnbauentwicklungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Wie im Luftbild deutlich wird, wird die Fläche aktuell landwirtschaftlich genutzt. Bei der landwirtschaftlichen

Nutzung auf der Fläche handelt es sich um eine Sonderkulturfläche, die in den Außenbereich hineinragt. Aus rein naturschutzfachlicher Sicht ist diese Sonderkulturfläche weniger bedeutsam als die Grünlandfläche im Geltungsbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans. Da im Bereich südlich Moosstraße konkrete Entwicklungsabsichten bestehen, wohingegen für die beschriebene Tauschfläche keine bauliche Entwicklung absehbar ist, hat sich die Gemeinde nach Abwägung aller Belange jedoch dazu entschieden, den Flächentausch durchzuführen und damit die Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung südlich der Moosstraße zu schaffen.



Lage der Tauschfläche im Luftbild (Geoportal BW 2023)



Ausschnitt FNP 1999 (links), mit Deckblatt der Tauschfläche (rechts)

#### **4.6 Standortauswahl**

Der Standort wurde von der Gemeinde deshalb ausgewählt, da in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsentwicklung eine flächensparende Wohnbauentwicklung möglich ist, an einer Stelle, die bereits deutlich von Westen sowie Nordosten vom Siedlungsbereich eingfasst ist. Außerdem gibt es an dieser Stelle keine weiteren Restriktionen hinsichtlich Schutzgebieten/ Schutzkategorien, Gewässern oder Überflutungsflächen.

#### **4.7 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist über die nördlich verlaufende Moosstraße möglich.

#### **4.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche**

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Ferner ist der vorliegende Standort bereits gut erschlossen und befindet sich in einer günstigen Lage am Ortsrand von Reute. Aufgrund der Vorprägung der Fläche durch die Richtung Südosten verlaufenden Moosstraße und der westlich des Gebiets befindlichen Wohnbebauung eignet sich der Änderungsbereich besonders für die Entwicklung als Wohngebiet.

Die Fläche ist in der Flurbilanz 2022 dem Vorbehaltsflur II zugeordnet. Dabei handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Nach Betrachtung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs an der betroffenen Stelle im Gemeindegebiet befürwortet.

Im Gegenzug werden durch die Tauschflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet außerdem zusätzliche landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und sogar überkompensiert.

#### **4.9 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Wie aus der unten abgebildeten Tabelle hervorgeht, wird die Fläche durch den Flächentausch überkompensiert da nur 0,44 ha neue Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen wird, aber insgesamt 0,72 ha als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden, die zuvor als Wohnbau- sowie Mischentwicklungsfläche eingetragen waren.

Änderungsbe- reich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Dar- stellung	Zukünftige Darstellung
Änderungsbe- reich „Reute, Südlich Moos- straße“	Landwirtschaftliche Fläche	0,44	-
	Wohnbaufläche	-	0,44
Tauschflächen	Gemischte Bauentwicklungsfläche	0,28	-
	Wohnbauentwicklungsfläche	0,44	-
	Landwirtschaftliche Fläche	-	0,72

## 5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch das Büro 365° freiraum + umwelt erbracht. Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt.

Meckenbeuren, den 18.09.2024

Georg Schellinger  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser