

Flächennutzungsplanänderung Nr. 2 „Reute, südlich Moosstraße“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Die o. g. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Landratsamt Bodenseekreis mit Bescheid vom 23.10.2024, Aktenzeichen 20-621.314 / Mä genehmigt und ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2024 wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2, 3, 4, 4a BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, zu erstellen.

- Diese Ergebnisse mit deren Berücksichtigung sind nachfolgend zusammengefasst.

Aufgestellt:

Meckenbeuren, den 14.12.2024

Peter
Gemeindeentwicklung und Siedlungsplanung

1 ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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.

2 VERFAHREN

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde 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 wurde vom Büro 365° ein Umweltbericht erstellt.

Die zugehörige Aufstellung des Bebauungsplans wurde im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

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
18.09.2024 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB
Entscheidung über die Anregungen (Gesamtabwägung) und Feststellungsbeschluss zur 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung

3 UMWELTBELANGE

Um die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt einzuschätzen, wurde vom Büro „365° freiraum + umwelt“ ein Umweltbericht erarbeitet. Zusammengefasst sind danach folgende Schutzgüter durch die Flächennutzungsplanänderung betroffen:

Mensch
Erholung: Radweg nördlich entlang Moosstraße verlaufend; Gesundheit: geringfügige Beeinträchtigung durch Lärm (K7723) und landwirtschaftliche Emissionen von angrenzenden Äckern
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Artenschutz: Wiese als potentiell Nahrungshabitat für Vögel (aufgrund von Störungen vor allem siedlungstypische Arten) und ggf. als Jagdhabitat für Fledermäuse; Bestand: Fettwiese (mittlere Bedeutung),
Boden
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel (Gesamtbewertung 2,0); Moorböden sind nicht betroffen
Wasser
Mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate; voraussichtlich keine Gefährdung durch Starkregen wegen der relativ ebenen Topografie
Klima und Luft
Vegetationsflächen dienen der Frischluftentstehung, keine erhebliche siedlungsklimatische Relevanz erkennbar
Landschaftsbild und Erholung
Exponiertheit: Von angrenzenden Flächen im Süden und Osten deutlich sichtbar; gute Einbindung in den Siedlungsbereich; keine Betroffenheit von Landschaftsschutzgebieten oder Regionalen Grünzügen
Kultur und sonstige Sachgüter
Kulturelle Güter sind nicht betroffen bzw. bekannt; Vorbehaltsflur II, Sachgut für die Landwirtschaft; sonstige Sachgüter: nicht vorhanden

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Der Kompensationsbedarf ist aufgrund der mittleren Bedeutung des Bodens und der Wiese als mittel bis hoch einzustufen. Zudem ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemäß Gemeinsamem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) in Ökopunkte umzurechnen und auszugleichen.

4 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

4.1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange

Durch die Änderung würde eine ökologisch wertvollere Grünlandfläche statt einer weniger bedeutsamen Sonderkulturfläche für die Bebauung genutzt werden.

Die naturschutzfachlichen Auswirkungen wurden in den Planungsunterlagen entsprechend berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.

Erdmassenausgleich

Die untere Abfallrechtsbehörde empfiehlt, im Bebauungsplan einen Erdmassenausgleich vorzusehen, um unnötigen Abfalltourismus durch Bodenaushub zu vermeiden. Es wird geprüft, ob die Flächen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung für Maßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Anböschungen erweitert werden können.

Die Möglichkeit zur Flächenerweiterung für einen Erdmassenausgleich wird nicht gesehen. Erdmassenausgleich ist auf Bebauungsplan oder Baugenehmigungsebene zu beachten.

Telekommunikation

Im Plangebiet verläuft eine Netz BW-Trasse.

Ein entsprechender Hinweis wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan hinzugefügt.

4.2 Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

Private Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

5 PLANUNGSAalternativen/ STANDORTWAHL

Der Standort wurde 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 Schutzgebiete/ Schutzkategorien, Gewässern oder Überflutungsflächen.

Es stehen im Gemeindegebiet weitere alternative Flächen zur Verfügung, an denen jedoch keine konkreten Entwicklungsabsichten bestehen. Daher wurde sich für den gewählten Standort entschieden.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de