

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**‘Reute, südlich Moosstraße’**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *‘über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde’*.

### **Ziele der Planung**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen bemüht sich die Gemeinde Meckenbeuren verstärkt um Innenentwicklungs- und Abrundungspotentiale, um einzelne Bauflächen oder kleinere Wohnquartiere ausweisen zu können, ohne dass damit massive Eingriffe in den Außenbereich und die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen erforderlich verbunden sind. Auch innerhalb oder im direkten Anschluss an gewachsene Wohngebiete sollen geeignete Bereiche möglichst flächensparend und städtebaulich vertretbar entwickelt werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‘Reute, südlich Moosstraße’ entspricht diesen Kriterien, weil es unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt. Für das Areal liegt die Planung eines Vorhabenträgers vor, der fünf drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 49 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage realisieren möchte. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren war das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgte im Parallelverfahren.

### **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren hat am 11.10.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2023.

Die Billigung der Planung und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgten am 11.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 21.10.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand vom 26.10.2023 bis zum 30.11.2023 statt.

Am 20.03.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren die Planung gebilligt und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.04.2024. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB fand vom 08.04.2024 bis zum 08.05.2024 statt.

Am 11.12.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren die eingegangenen Stellungnahmen durch Abwägung behandelt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‘Reute, südlich Moosstraße’ und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet ‘Reute, südlich Moosstraße’ als Satzung beschlossen.

## **Inhalte der Planung**

Für das Projekt liegt eine Planung der planformat GmbH, Friedrichshafen, vor, die als Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

Das Plangebiet enthält fünf Baufenster für zwei vier- und drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die sich um einen Innenhof gruppieren. Alle Häuser weisen Mansarddächer mit einer Dachneigung von 70° auf. Die Gebäudehöhen sind mit 9,30 bzw. 12,25 m festgesetzt.

Als Nebenanlagen sind oberirdische Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Bereiche für Wärmepumpen sowie die gemeinsame Tiefgarage ausgewiesen. Zusätzlich ist eine weitere bauliche Nebenanlage mit einem maximalen Volumen von 40 m<sup>3</sup> zulässig

Entlang der K7723 ist eine Fläche als Anbauabstand festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind lediglich Klimageräten und Wärmepumpen sowie Hauszugänge und Tiefgaragen - und Stellplatzzufahrten zulässig. Die entlang des Geh- und Radweges verlaufende Grundstücksgrenze ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um das ungeordnete Queren des Weges und die damit verbundene Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Eine Ausnahme stellt lediglich die zentrale Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt dar, mit der das Plangebiet an die Moosstraße angebunden wird.

Innerhalb des Plangebietes verläuft entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs eine 20-kV-Freileitung des Regionalwerks Bodensee.

Ein erheblicher Teil des Plangebietes ist als private Grünflächen ausgewiesen, in denen die Anlage von Spielplätzen und Wegen zulässig ist. Sie sind mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher versehen, die das Plangebiet gliedern und es gleichzeitig zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung abschirmen und in die Landschaft einbinden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Moosstraße, an die neben der Tiefgarage auch oberirdische Stellplätze angebunden sind. Fußgänger und Radfahrer erreichen die Häuser über den entlang der Straße angelegten Geh- und Radweg oder über den Anemonenweg, der westlich des Plangebietes von der Moosstraße abzweigt.

Vom Büro RSI Rapp + Schmid Infrastrukturplanung GmbH, Ummendorf, wurde eine Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Schallschutz, wonach in den Teilbereichen des Vorhabens, in welchen schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Richtung der Kreisstraße 7723 (Moosstraße) ausgerichtet sind, diese Räume mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten sind.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**‘Reute, südlich Moosstraße’**

Vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt sind. Auswirkungen sind demnach insbesondere für die Schutzgüter ‘Boden’ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung von Flächen, für das Schutzgut ‘Flora / Fauna’ durch den Verlust von Wiesenflächen und Bäumen und für das Schutzgut ‘Landschaftsbild’ zu erwarten.

Der Umweltbericht enthält auch eine artenschutzrechtliche Einschätzung, die zusammenfassend zum Ergebnis kommt, dass zugunsten von Vögeln und Fledermäusen Maßnahmen erforderlich werden und weitere geschützte Tierarten aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten sind.

Im Umweltbericht formulierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind größtenteils als planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften oder Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

Die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein durch die Planung verursachtes Biotopwert-Defizit von 69.407 Biotopwertpunkten. Das Defizit soll durch den Erwerb von Ökopunkten aus der anerkannten Ökokontomaßnahme AZT Nr. 435.02.014.02 (Landratsamt Bodenseekreis) erfolgen. Dabei handelt es sich um die Extensivierung einer Ackerfläche und Umwandlung zur Magerwiese mittlerer Standorte auf der Gemarkung Bonndorf / Stadt Überlingen, Fl. St. Nr. 301.

### **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Es sind mehrere Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 20.03.2024 und vom 11.12.2024. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

### **Planungsalternativen**

Die Fläche südlich der Moosstraße stellt eines der wenigen Potenziale für die Erweiterung bestehender Baugebiete und damit die Schaffung von dringend benötigter Wohnbauflächen dar. Aufgrund der örtlichen Lage kann das Quartier von der Moosstraße und dem Anemonenweg aus erschlossen werden, ohne dass hierfür zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich sind.

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**`Reute, südlich Moosstraße`**

**Fazit**

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung eines Wohnquartiers am südöstlichen Ortsrand von Reute südlich der Kreisstraße 7723 / Moosstraße geschaffen.

Die Planung bedeutet für den Menschen die Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Dem steht die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen gegenüber.

Die durch die Planung zu erwartenden potentiellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sollen 69.407 Ökopunkte aus der anerkannten Ökokontomaßnahme AZT Nr. 435.02.014.02 (Landratsamt Bodenseekreis) erworben werden. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren daher am 11.12.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Reute, südlich Moosstraße` als Satzung beschlossen.