

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4)**  
**‘Liebenau-Stiftungsgelände’**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist der Satzung 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Die seit 1870 in Meckenbeuren-Liebenau ansässige Stiftung Liebenau möchte auf ihrem Areal mehrere Wohngebäude für Menschen mit Behinderungen realisieren. Für dieses Wohnprojekt gibt es einen dringenden Bedarf, auch aufgrund aktueller baulicher Vorgaben der bad.-württ. Landesheimbauverordnung (Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs - LHeimBauVO). So werden in § 3 – Individuelle Wohnbereiche – Einzelzimmer mit einer Mindestgröße von 14 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

Die neuen Häuser sollen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des bebauten Stiftungsareals in einem städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit bereits bestehenden Gebäuden errichtet werden. Grundlage dafür ist ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Stiftungsareal, das vom Büro pp a/s pesch partner erarbeitet wurde.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die beiden aktuellen Bauvorhaben sollen mit einer Satzung gem. § 34 (4) geschaffen werden, da zumindest eines der geplanten Gebäude derzeit im Außenbereich liegen würde.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist das Plangebiet als Sonderbauflächen ‘Stiftung Liebenau’ gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Es liegt außerhalb des im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzuges Nr. 02, der im Norden und Osten an das Stiftungsareal angrenzt. Die Planung entspricht somit dem Flächennutzungsplan und steht Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

**Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren hat am 09.10.2019 den Einleitungsbeschluss gefasst und am 15.07.2020 die Planung als Entwurf gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.08.2020. Die Offenlage fand vom 24.08.2020 bis zum 24.09.2020 statt. Während dieser Zeit fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Am 11.11.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren die Klarstellungs- Und Ergänzungssatzung ‘Liebenau-Stiftungsgelände’ und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet ‘Liebenau-Stiftungsgelände’ als Satzung beschlossen.

### **Inhalte der Planung**

Am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Stiftungsareals werden insgesamt vier Baufenster ausgewiesen, die direkt an die bestehende Bebauung angrenzen. Innerhalb dieser Baufenster sind ein-, zwei- und dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig, die mit Satteldächern oder extensiv begrünten Flachdächern versehen werden müssen. Größe und Form der geplanten Bebauung orientieren sich an den bereits auf dem Stiftungsgelände vorhandenen Gebäuden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Stiftungsgeländes.

Zwischen den Baufenstern und entlang der nordöstlichen und der südöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind private Grünflächen angeordnet, die als Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bzw. zur freien Landschaft und als Gewässerrandstreifen entlang des östlich verlaufenden Bachlaufs dienen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung enthalten sind. Demnach sind Eingriffe insbesondere für das Schutzgut ‘Landschaftsbild’ durch das Vorrücken des Ortsrandes nach Osten, für das Schutzgut ‘Boden’ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie für das Schutzgut Flora / Fauna durch den Verlust der Wiesenflächen zu erwarten. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offener, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze.

Das ermittelte Eingriffsdefizit in Höhe von 105.305 Biotopwertpunkten wird über eine Ökokontomaßnahme auf der Gemarkung Meckenbeuren ausgeglichen, die wie folgt beschrieben ist: *„Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auenwaldstreifens an der Schwarzach, eines Blühstreifens (Schmetterlings und Wildbienen-saum), Pflanzung einer Baumreihe und einer Feldhecke und Aufwertung einer Magerwiese im Landkreis Bodenseekreis“.*

Von der Biologin und Landschaftsökologin J. Opitz, Markdorf, wurde im Jahr 2019 eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet, die dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere die Gehölzbestände im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sowie die extensiv genutzten artenreichen Wiesen von Interesse. Sie bilden Brut und Nahrungshabitate für Vögel.

**Gemeinde Meckenbeuren**  
**Zusammenfassende Erklärung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4)**  
**‘Liebenau-Stiftungsgelände’**

Auf der Grundlage einer im Jahr 2020 durchgeführten Nachuntersuchung des Baumbestandes im Bereich des Baufensters Nr. 4 wurde eine planungsrechtliche Festsetzung zum Artenschutz in den Textteil der Satzung übernommen. Sie enthält Vorgaben zum Zeitraum von Fällarbeiten sowie zum Fledermaus- und Insektenschutz. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

**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.

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Abwägung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.11.2020. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

**Planungsalternativen**

Der für das Stiftungsareal vorliegende städtebauliche Rahmenplan des Büros pp a/s pesch partner zeigt für das Areal der Stiftung Liebenau verschiedene Bebauungsmöglichkeiten auf. Diese nehmen jedoch teilweise Flächen in Anspruch, die derzeit noch für andere Nutzungen benötigt werden oder deren Bebauung erst nach entsprechenden organisatorischen Veränderungen möglich sein wird. Um den drängenden Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Behinderung kurzfristig abzudecken, steht daher ausschließlich das vorliegende Plangebiet zur Verfügung.

**Fazit**

Mit der vorliegenden Planung werden auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes der Stiftung Liebenau und der einschlägigen rechtlichen Vorgaben angemessene Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung geschaffen.

Die durch die Planung zu erwartenden potentiellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für schutzgut-übergreifende Ausgleichsmaßnahmen steht eine geeignete Ökokontomaßnahme zur Verfügung. 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 11.11.2020 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ‘Liebenau-Stiftungsgelände’ als Satzung beschlossen.