

Gemeinde Meckenbeuren

Flächennutzungsplanänderung Nr. 1 für den Bereich `Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II`

Stand: 22. September 2021

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de

Inhalt

- 1.0 Rechtsgrundlagen**
- 2.0 Lage + räumlicher Geltungsbereich
der Flächennutzungsplanänderung**
- 3.0 Planungserfordernis und Planungsziele**
- 4.0 Übergeordnete Planungen**
 - 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**
 - 4.2 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben**
- 5.0 Planung**
 - 5.1 Alternativenprüfung**
 - 5.2 Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung**
 - 5.3 Denkmalschutz**
 - 5.4 Lärmschutz**
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff- Ausgleichsregelung**
- 7.0 Verfahrensdaten**

1.0 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt an der südwestlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis und setzt sich wie folgt zusammen:

- aus einer ca. 4,2 ha großen Teilfläche, die als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt wird (A),
- und aus zwei weitere Teilflächen mit insgesamt 2,85 ha, die nicht mehr als geplante gewerbliche Bauflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden (B+ C).

(Siehe hierzu auch Pkt. 3.0 – Planungserfordernis + Planungsziele).

Der Änderungsbereich A schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen` an. Die Fläche wurde bisher größtenteils landwirtschaftlich als Intensivobstanlage genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die südlich gelegene Bundesstraße 30, im Norden verläuft die Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen. Östlich des Änderungsbereichs liegt das Wohngebiet `Wiesengrund II`.



Luftbild mit der Lage der Änderungsbereiche (ohne Maßstab, Quelle: LUBW)

3.0 Planungserfordernis + Planungsziele

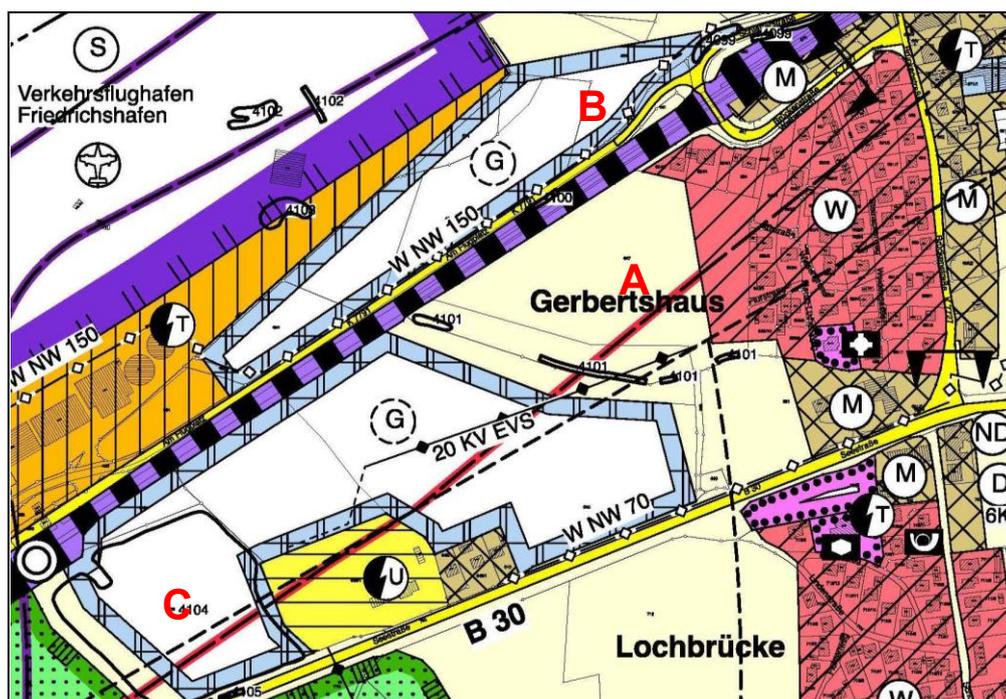
Das Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen` ist einer der beiden zentralen Gewerbestandorte der Gemeinde Meckenbeuren. Allerdings stehen praktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Das Gewerbegebiet `Ehrlosen` ist seit Jahren vollständig belegt.

Um der weiterhin hohen Nachfrage nach innerörtlichen gewerblichen Grundstücken Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Gemeinde Meckenbeuren daher die Ausweisung des Gewerbegebietes `Meckenbeuren – Flughafen II`. Der Gemeindeverwaltung liegen derzeit 31 konkrete Nachfragen bzw. Interessensbekundungen klein- und mittelständischer Unternehmen vor, die entweder aus Meckenbeuren direkt oder dem näheren Umfeld stammen. Dabei handelt es sich sowohl um Betriebe des produzierenden Gewerbes wie auch des Handwerks und des Dienstleistungssektors. Der Flächenbedarf liegt zwischen ca. 800 m² und bis zu 10.000 m², wobei die Interessenten bezüglich der gewünschten Flächen Größe eine Mindest- und eine Wunschgröße angegeben haben. Auch wenn nur die jeweilige Mindestfläche berücksichtigt wird, beträgt der aufgelistete Bedarf ca. 6 ha und kann mit der vorgesehenen Ausweisung nur teilweise gedeckt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der benötigten Gewerbeflächen geschaffen werden.

Für die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche wird vom Regierungspräsidium Tübingen eine entsprechende Flächenkompensation in Höhe von ca. 2,9 ha gefordert. Diese erfolgt durch die Herausnahme einer nördlich der Bahnlinie gelegenen Teilfläche und einer weiteren Fläche, die im Westen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen` angrenzt.

Insgesamt wird für den Bodenseekreis bis zum Jahr 2035 ein erheblicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen prognostiziert (Acocella: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Bodensee-Oberschwaben, 2017).



Aktuelle Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der FNP-Änderungsbereich A grenzt unmittelbar an gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet `Meckenbeuren – Flughafen`) an und ist größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und im Osten als Wohnbaufläche dargestellt.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Meckenbeuren ist dem `Verdichtungsraum Bodensee mit besonderer struktureller Prägung` und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse `Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten`.

Grundsätze für Verdichtungsräume sind im LEP u. a.:

2.2.2.1

„Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.“

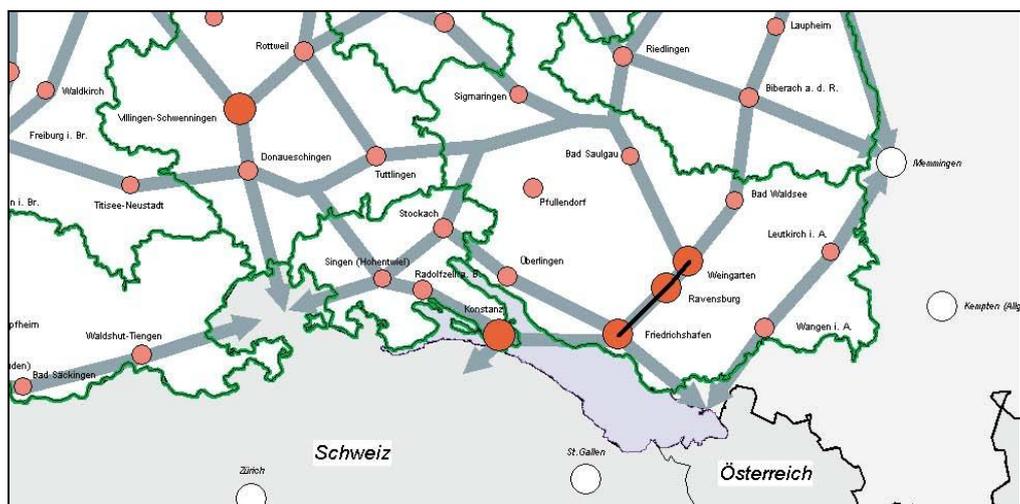
2.2.2.3

„Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Fühlungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.“

2.2.3.2

„Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.“

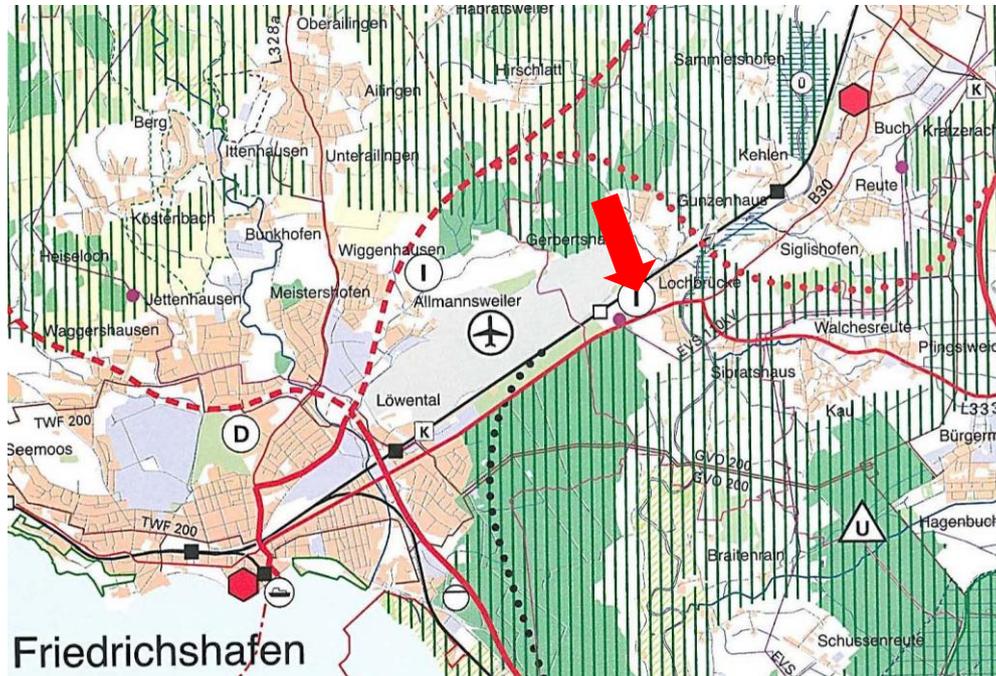
Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen, insbesondere auch Pkt. 2.2.3.2, da das Plangebiet nicht nur direkt an der Bundesstraße 30, sondern auch in fußläufiger Entfernung zum Bahnhofsteilpunkt `Flughafen` gelegen ist.



Darstellung der Landesentwicklungsachse im LEP (ohne Maßstab)

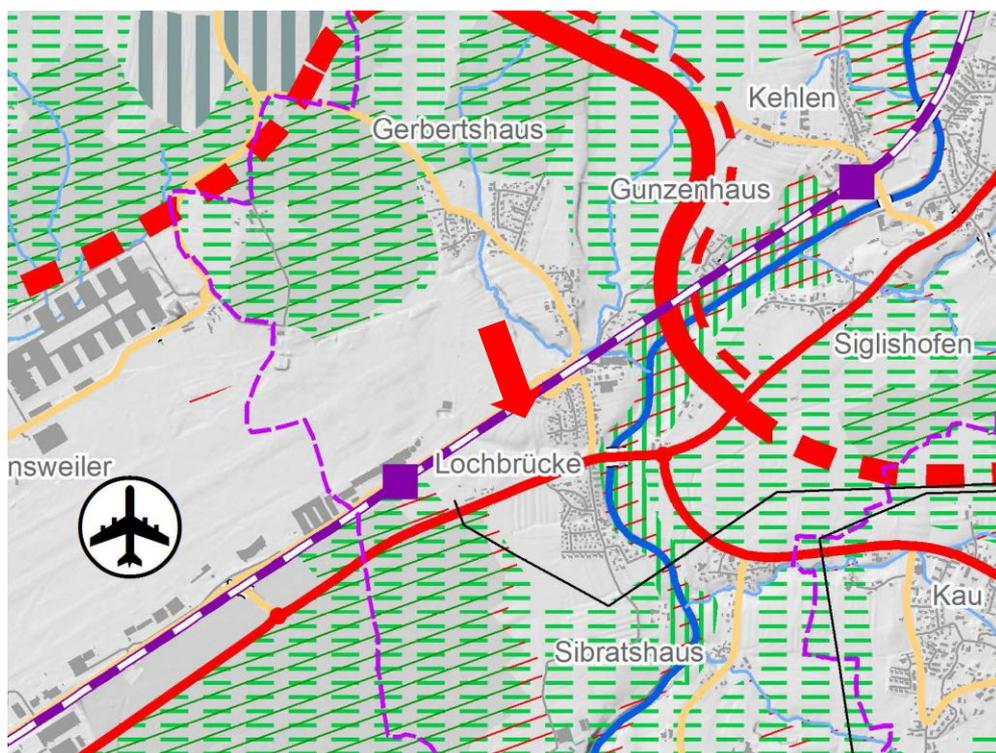
4.2 Aussagen des Regionalplans

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist das Plangebiet als `Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe` (I) ausgewiesen und liegt außerhalb der dargestellten regionalen Grünzüge.



Friedrichshafen
Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Dies trifft auch für die derzeit laufende Regionalplan-Fortschreibung zu. Darin ist u. a. die Aufstufung der Gemeinde Meckenbeuren vom Kleinzentrum zum Unterzentrum vorgesehen.-



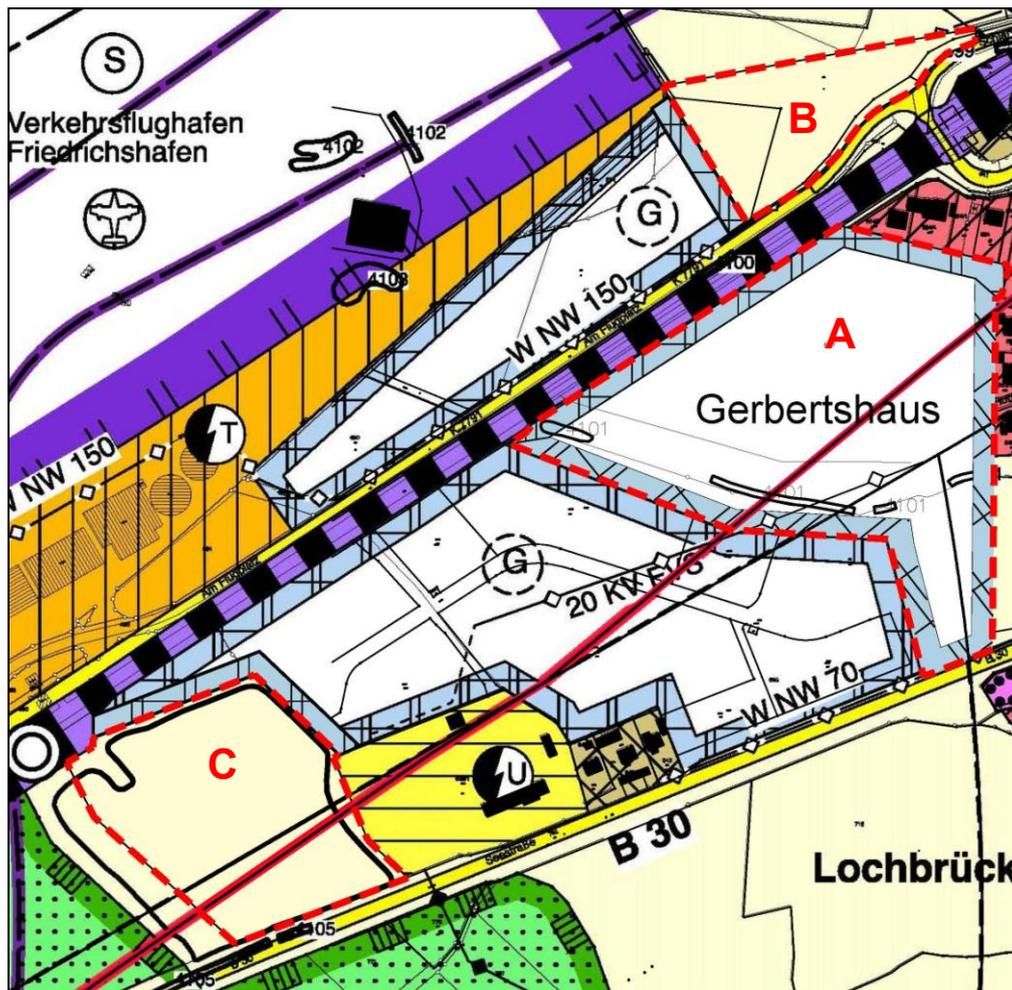
Auszug aus dem Entwurf zur 2. Anhörung der Regionalplan - Fortschreibung

5.0 Planung

Die FNP-Änderung sieht im Änderungsbereich A ca. 4,2 ha gewerblicher Bauflächen gem. § 1 (1) BauNVO vor. Sie umfasst dabei auch einen bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereich, der in das Gewerbegebiet einbezogen werden soll.

Der Änderungsbereich grenzt an eine bestehende Gewerbefläche an und kann problemlos über einen bereits vorhandenen Anschluss an die Bundesstraße erschlossen werden.

Die Änderungsbereiche B + C werden künftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Geplante Änderung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5.1 Alternativenprüfung

Für die Darstellung von Bauflächen gelten die Vorgaben des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Weiterhin sind im Anhörungsentwurf der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung der Region Bodensee-Oberschwaben zur gewerblichen Entwicklung folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

- Z *(1) Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Standorte mit Anschluss an das überörtliche Straßen- und Schienennetz sowie im Einzugsbereich des Regionalflughafens Friedrichshafen und der Verkehrslandeplätze Leutkirch-Unterzeil, Mengen-Hohentengen und Pfullendorf sind bevorzugt zu berücksichtigen.*
- G *(2) Die Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen, insbesondere die Anschlüsse an Bahn, Fernstraße und den ÖPNV sowie Breitband- und Energieversorgungsnetze sind für die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten gegebenenfalls zu verbessern.*
- G *(3) Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.*
- G *(4) Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung landschaftsverträgliche örtliche Gewerbegebiete für den lokalen Bedarf in geeigneten Gemeindeteilen ausgewiesen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Gewerbebetriebe gesichert werden.*

In Meckenbeuren soll die Erweiterung des Gewerbegebietes „Ehrlosen“ mit einer Fläche von 15,0 ha als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt werden. Diese Entwicklung lässt sich allerdings nur über einen längeren Zeitraum realisieren. Die genannten Ziele und Grundsätze treffen jedoch auch auf den vorliegenden FNP-Änderungsbereich zu:

- Das Gebiet schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an,
- es weist beste infrastrukturelle Ansiedlungsbedingungen auf,
- es liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Regionalflughafens Friedrichshafen,
- es handelt sich um die aus der Sicht der Gemeinde Meckenbeuren landschaftsverträgliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes `Meckenbeuren – Flughafen` und dient dem örtlichen Bedarf.

Die Neuausweisung der dringend benötigten Gewerbeflächen an einem anderen Standort wäre aufgrund zusätzlich erforderlicher Verkehrsflächen mit einem deutlich höheren Flächenverbrauch verbunden und würde das Siedlungs- und Landschaftsbild weit höher belasten als die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

5.2. Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann über das vorhandene in den angrenzenden Flächen verlegte Kanal- und Leitungsnetz erfolgen, das entsprechend erweitert werden muss. Genauere Abklärungen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über Regenwasserkanäle, die in eine zentrale Retentions- und Versickerungsfläche münden.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.4 Lärmschutz

Die Planung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Meckenbeuren – Flughafen II` sieht am östliche Rand des Änderungsgebietes die Ausweisung eines `eingeschränkten Gewerbegebietes` (GEe) vor, mit der Maßgabe, dass nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll das Wohngebiet vor erheblichen Lärmbelästigungen geschützt werden, gleichzeitig entsteht eine abgestufte Gebietsausweisung vom WA über das GEe zum GE.

Zusätzlich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Emissionskontingente für Teilflächen und weitere Maßnahmen zum Lärmschutz als textliche Festsetzungen enthalten.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleichsregelung

Für das Erweiterungsgebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet. In ihm sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung übersichtlich dargestellt. Die genaue Bewertung erfolgt mit dem Umweltbericht, der für das Bebauungsplanverfahren erstellt wird. Er enthält die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Die Bebauungspläne sollen darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Erhalt ökologischer Funktionen enthalten.

Vorbehaltlich der detaillierten Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind demnach erhebliche Eingriffe in das Schutzgut ‚Boden‘ aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Gewerbebebauung sowie die Anlage notwendiger Verkehrsflächen zu erwarten. Zusätzlich entstehen durch die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen voraussichtlich Eingriffe in die Schutzgüter `Landschaftsbild` sowie `Flora/ Fauna`.

7.0 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		08.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 20		18.05.2020
Änderung des Aufstellungsbeschlusses		15.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses GN Nr. 48		28.11.2020
Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung (siehe unten)		11.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung GN Nr. 48		28.11.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von bis	30.11.2020 30.12.2020
Frühzeitige Unterrichtung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	von bis	30.11.2020 30.12.2020
Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		24.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung GN Nr. 21		29.05.2021
Einholung der Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	03.05.2021 02.06.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von	08.06.2021
Einholung der Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB)	bis	09.07.2021
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§§ 3 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 6 BauGB)		<u>22.09.2021</u>
Feststellungsbeschluss		<u>22.09.2021</u>
Genehmigung der 1. Flächennutzungsplanänderung (§ 6 BauGB)		<u>02.02.2022</u>

Ausfertigung

Die 1. Flächennutzungsplanänderung ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 03.02.2022

Kugel
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit
Wirksamkeit der 1. Flächennutzungsplanänderung, GN-Nr. 8 am 26.02.2022