



Sitzungsvorlage 2026/138

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Christian Storch

Stand: 18.05.2026

Az.

Beteiligung:
Umweltamt
GMS Kommunen
Arbeitsgemeinschaft Krisch Partner und HHP.raumentwicklung

Ortschaftsrat Eschach	09.06.2026	öffentlich
Ortschaftsrat Schmalegg	09.06.2026	öffentlich
Ortschaftsrat Taldorf	09.06.2026	öffentlich
Gemeinderat	22.06.2026	öffentlich
Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	02.07.2026	öffentlich

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 sowie des Landschaftsplans - Beschluss des Vorentwurfs

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan für den Gemeindeverband Mittleres Schussental wird neu aufgestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird ein Landschaftsplan erstellt.
2. Der Beschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 bestehend aus Lageplan mit Planzeichenerklärung vom 11.05.2026 und Begründung vom 11.05.2026 mit Umweltbericht vom 17.04.2026 sowie dem Landschaftsplan vom 17.04.2026 für den Gemeindeverband Mittleres Schussental wird zugestimmt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 sowie zum Landschaftsplan wird beschlossen.

Vorgang

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan gemeinsam mit dem Landschaftsplan die strategische Grundlage für räumliche Nutzungsentscheidungen. Der für den Gemeindeverband Mittleres Schussental aktuell gültige Flächennutzungsplan ist seit 1994 rechtswirksam. Der Planungshorizont wurde damals auf das Jahr 2000 ausgerichtet. Auch die seit 2004 rechtswirksame sektorale Teilfortschreibung Gewerbeflächen und Verkehr ist auf das Zieljahr 2015 ausgelegt. Seitdem haben sich viele Rahmenbedingungen und gesetzliche Grundlagen geändert. Ebenso sind die Basisdaten und Prognosen, die zu Teilen noch aus den 1980er Jahren stammen sowie die dem Plan zu Grunde liegenden Ziele der Entwicklung des Verbandsraumes stark in die Jahre gekommen bzw. zum Teil überholt. Dieses gilt auch für die Erkenntnisse und Planungen aus der sektoralen Teilfortschreibung. Die Anpassung von Teilbereichen an veränderte entwicklungsplanerische Ziele erfolgte in den vergangenen 30 Jahren in zahlreichen einzelnen Teiländerungen und Berichtigungen des Flächennutzungsplanes.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverbands Mittleres Schussental hat daher bereits im Jahr 2016 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Mittlere Schussental durch einen entsprechenden Beschluss initiiert. Aufbauend auf diesem wurden in den Folgejahren die entsprechenden Grundlagen für die Flächennutzungsplanfortschreibung erarbeitet. Neben dem Aufbau einer Projektstruktur erfolgte die konzeptionelle Bearbeitung von strategischen Schwerpunktthemen wie Wohnraumversorgungs- und Gewerbeflächenkonzept, Verkehrsentwicklungs- und Klimamobilitätsplan, Radverkehrs- sowie Klimaanpassungskonzept. Zudem wurde ein europaweites Verfahren zur Vergabe der planungsbezogenen Leistungen für die Neuaufstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan durchgeführt. Diese einzelnen Schritte wurden durch entsprechende Beschlüsse der Verbandsversammlung in den letzten Jahren gesteuert.

Nachdem Ende 2019 die Arbeitsgemeinschaft KrischPartner und hhp.raumentwicklung mit dem Planungsprozess zur Neuaufstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan beauftragt wurde, fand zunächst eine umfassende Orientierungs- und Analysephase statt. Parallel hierzu wurde ein gesamträumlicher Leitbildprozess durchgeführt. Ein wichtiger Meilenstein auf diesem Weg war die gemeinsame Klausurtagung aller fünf GMS-Kommunen im Oktober 2023. Die teilnehmenden politischen und fachlichen Vertreter der Verbandsgemeinden brachten ihre Vorstellungen aktiv in eine Zukunftsplanung ein, wie die Kommunen und der Gemeindeverband im Jahr 2040 optimalerweise aussehen sollen – sowohl bezogen auf die städtebaulich-räumliche Entwicklung als auch hinsichtlich der Entwicklung von Natur und Landschaft. Das gemeinsame Leitbild für das Mittlere Schussental wurde durch Beschluss am 7.3.2024 von der GMS-Verbandsversammlung verabschiedet. Es zeigt die strategischen Entwicklungsziele für die Siedlungs- und Freiräume im gesamten Verbandsgebiet auf. Daraus leiten sich die strukturellen Planungsvorgaben und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für die FNP-Neuaufstellung ab.

Der anschließende konzeptionelle Arbeitsprozess zum nunmehr vorliegenden FNP-Vorentwurf erfolgte in zwei kommunalen Arbeitsrunden. Zentraler Bestandteil waren dabei die Arbeitsgespräche in jeder verbandsangehörigen Kommune mit den jeweiligen Mitgliedern der Lenkungs- und Projektgruppe sowie der Fachverwaltungen. Die ersten kommunalen Arbeitsgespräche vom Sommer 2024 dienten der Thematisierung der spezifischen planerischen Bedürfnisse jeder Kommune sowie der räumlichen Ausformung der Flächendarstellungen basierend auf vorgenommenen Analysen und Leitbildern. Daraus ergab sich für jede Kommune eine umfassende Flächenkulisse zur baulichen Entwicklung, die in den zweiten kommunalen Arbeitsgesprächen vom Frühjahr 2025 mit Fokus auf Flächenbedarf, Umweltprüfung, städtebauliche Bewertung sowie integrierte Gesamtbewertung für den FNP 2040 zu vertiefen, anzupassen und zu priorisieren war.

Parallel dazu erfolgte die Einbringung der Umweltthemen in den FNP 2040 über Umweltplanzeichen, die in den zweiten kommunalen Arbeitsgesprächen ebenfalls zu diskutieren, zu priorisieren und räumlich zu konkretisieren waren. Parallel dazu sollen Umweltthemen, die im Mittleren Schussental landschaftsplanerisch und städtebaulich von hoher Bedeutung sind, im Flächennutzungsplan verankert werden. Damit erhält der Flächennutzungsplan weitere wichtige Inhalte als Kontext zur baulichen Entwicklung auch für nachgelagerte Planungsebenen sowie zur Flächenvorsorge für die Sicherung ökologischer Lebensgrundlagen im Mittleren Schussental. Gleichzeitig bringt der Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes die naturschutzfachlichen Belange in den FNP-Prozess ein. In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird geprüft, welche Auswirkungen die geplanten Bauflächen im Flächennutzungsplan-Vorentwurf auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Fläche haben. Die Basis für die Prüfkriterien in der Umweltprüfung bildet der Landschaftsplan. Die Umweltprüfung auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entbehrt nicht einer detaillierten weitergehenden Prüfung der Schutzgüter, wenn eine geplante Baufläche im Rahmen der Bebauungsplanung weiterentwickelt werden soll. Zum Vorentwurf des Umweltberichts liegen die einzelnen Flächen-Umweltsteckbriefe vor. Ein Umweltbericht, in dem u.a. die Beschreibung der Umweltauswirkungen auf den gesamten Planungsraum sowie die Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltsteckbriefe erfolgt, wird erst anschließend finalisiert und der fertige Umweltbericht mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans öffentlich ausgelegt. Nach Vorberatung in den kommunalen Gremien bilden die Ergebnisse der zwei kommunalen Arbeitsrunden die Grundlage für den nun vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans. Sein Planungshorizont soll sich bis zum Jahr 2040 erstrecken.

Der Landschaftsplan ist zentrales Planungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Landschaftsplan werden flächendeckend für das gesamte Plangebiet Qualitäten und Defizite von Natur und Landschaft aufbereitet sowie Ziele und Maßnahmen zu deren Erhaltung und Verbesserung entwickelt. Hierfür sind im Landschaftsplan des GMS alle umweltbezogenen Konzepte, wie beispielsweise das Klimaanpassungskonzept, inhaltlich gebündelt.

Zum Vorentwurf des Landschaftsplans liegen die Analyse, das Zielkonzept, das Leitbild sowie drei vertiefende Entwicklungskonzepte vor. Dieser Vorentwurf wird Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Ein Handlungsprogramm mit Maßnahmenkonzept, in dem u.a. ökologische Kompensationsflächenpools dargestellt werden, wird erst anschließend finalisiert und der fertige Landschaftsplan mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans öffentlich ausgelegt.

Der Landschaftsplan dient im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als wichtiges Abwägungsinstrument, um die Anforderungen der Siedlungsentwicklung ökologisch verträglich zu planen und die Belange von Natur- und Landschaft in die Flächennutzungsplanung einzubringen. Der Landschaftsplan selbst entfaltet keine Rechtswirksamkeit, erst mit Verankerung zentraler Inhalte im Flächennutzungsplan werden seine Inhalte verbindlich.

Es ist geplant, nach Beschluss der Verbandsversammlung über den Flächennutzungsplan-Vorentwurf und den Landschaftsplan, zu diesen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Kosten und Finanzierung:

Dem Gemeindeverband Mittleres Schussental entstehen durch die Neuaufstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan insbesondere Planungskosten durch die externe Bearbeitung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aufgabenstellungen.

Entsprechende Mittel für die Durchführung der Planung sind im Haushalt des Gemeindeverband Mittleres Schussental eingestellt.

Die Umsetzung der Planung mittels Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne erfolgt durch die einzelnen verbandsangehörigen Kommunen, die auch die zugehörigen Kosten zu tragen haben.

Anlage/n:

- | | |
|-------------|--|
| Anlage 1: | Vorentwurf des Flächennutzungsplans bestehend aus Lageplan mit Planzeichenerklärung, Maßstab 1:20.000 vom 11.05.2026 |
| Anlage 2.1: | Vorentwurf der Begründung vom 11.05.2026 |
| Anlage 2.2: | Umweltbericht vom 17.04.2026 |
| Anlage 2.3: | Städtebauliche Analyse und Bestandserhebung als Anlage 1 zur Begründung |
| Anlage 2.4: | Leitbild als Anlage 2 zur Begründung |
| Anlage 2.5: | Teilprojekte als Anlage 3 zur Begründung |
| Anlage 2.6: | Dokumentation Flächenkulisse als Anlage 4 zur Begründung |
| Anlage 2.7: | Umweltplanzeichen als Anlage 5 zur Begründung |
| Anlage 2.8: | Listen als Anlage 6 zur Begründung |
| Anlage 2.9: | Anhang zum Umweltbericht |
| Anlage 3.1: | Landschaftsplan vom 17.04.2026 |
| Anlage 3.2: | Anhang zum Landschaftsplan |