

Bearbeitet von:

Anne Neubert, ASU
Judith Scholter, Gabriele Schwab

Betreff

39. Änderung Flächennutzungsplan 2010 - "Nördlich Hafner"
- Erneuter Aufstellungsbeschluss
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Stabsstelle Entwicklung Hafner

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Vorberatung)	12.03.2026	Ö
Gemeinderat/Stiftungsrat (Vorberatung)	26.03.2026	Ö
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee (GA) (Entscheidung)	27.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss folgende Beschlussfassung:

1. Für die Änderung Nr. 39 „Nördlich Hafner“ des Flächennutzungsplans 2010 wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut gefasst.
2. Der Entwurf des Flächennutzungsplans 2010 – Änderung Nr. 39 Plangebiet „Nördlich Hafner“ – wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Entwurf des Flächennutzungsplans 2010 – Änderung Nr. 39 Plangebiet „Nördlich Hafner“ – die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Kurzdarstellung des Sachverhalts (Zusammenfassung):

Fassung des erneuten Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses zur Billigung und Auslegung.

Bürgerbeteiligung: nein

ja*

- besondere Information
- Konsultation
- Mitwirkung
- gesetzliche Beteiligung

Kosten:

Im Haushaltsplan veranschlagt:
Folgekosten:

- nein ja
- nein ja

Personalressourcen:

Personelle Auswirkungen: nein
 ja*

- Personeller Mehrbedarf
- Personelle Einsparungen

Klimaschutz:

a. Welche Auswirkungen bestehen auf den Klimaschutz?

- keine Auswirkungen
- überwiegend positive Auswirkungen*
- überwiegend negative Auswirkungen*

b. Im Falle von Auswirkungen bei Maßnahmen > 100.000 Euro:

Wie hoch ist der „Klimaschutzanteil“ gemäß „Klima-Haushalt“?
(Angabe in Prozent):

0 %	<input type="checkbox"/>
25 %	<input type="checkbox"/>
50 %	<input type="checkbox"/>
100 %	<input type="checkbox"/>

c. „Klimaschutzanteil“ in Euro aus dem „Klima-Haushalt“:

Gesamtkosten in Euro:

*Erläuterung des Sachverhalts

Sachverhalt:

A. Einführung / Verfahren

Für den ersten Bauabschnitt der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“ wird derzeit der Bebauungsplan „Hafner Nordwest“ aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung eines vielseitigen in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen Quartiers zu schaffen. Grundlagen des

Bebauungsplans ist u.a. der Rahmenplan, welcher auch der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegt.

Parallel zum Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 3 BauGB erforderlich. Mit dieser Vorlage soll das Parallelverfahren der 39. Änderung des Flächennutzungsplans fortgeführt werden und nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss die Billigung des Entwurfs herbeigeführt werden.

Des Weiteren soll aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) auch der Landschaftsplan (LP) geändert und angepasst werden.

Der rechtsgültige FNP / LP ist der Anlage 2 und 3 zu entnehmen. Die Änderungen sind in den Anlagen 4 und 5 grafisch abgebildet.

Erneuter Aufstellungsbeschluss:

Der Beschluss zu Einleitung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee am 25.03.2022 gefasst (SV 2022-2087).

Im Laufe der Bearbeitung haben sich die für die Maßnahme erforderlichen Ausgleichsflächen präzisiert und sollen mit der 39. Änderung Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Hierdurch wird der Umgriff sowie die Flächenberechnung des Änderungsbereiches in dem Maße geändert, dass ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich wird.

B. Bauleitplanverfahren

Parallel zu dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren „Hafner Nordwest“ gefasst werden (Sitzungsvorlage 2025-0938). Auf der Grundlage des Entwurfs sollen der Beschluss und die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

C. Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) – Änderung Nr. 39

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Hafner Nordwest“ geschaffen. In diesem Zuge soll der gesamte Bereich „Nördlich Hafner“ den Entwicklungsabsichten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“ angepasst werden.

D. Umweltbericht

Zur Änderung des FNPs Nr. 39 liegt ein Umweltbericht vor. (vgl. Anlage 7 und ergänzend Anlage 8, Natura 2000 Verträglichkeitsuntersuchung)

Zusammenfassend kommt dieser zu folgendem Ergebnis:

Die 39. FNP-/LP-Änderung „Nördlich Hafner“ ist ein zentraler Schritt zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in Konstanz. Sie berücksichtigt sowohl die städtebaulichen Anforderungen an Wohnraum und Gewerbe als auch die ökologischen Auswirkungen.

Diese wurden umfassend untersucht und mit Ausgleichsmaßnahmen begleitet, um den Eingriff in die Umwelt möglichst verträglich zu gestalten und zu kompensieren. Trotz erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch ein breites Maßnahmenpaket, von Artenschutz-Maßnahmen bis hin zu umfangreichem Biotop- und Waldausgleich, sichergestellt, dass die Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bewältigbar sind. Die vorgesehenen breiten Landschaftskorridore und siedlungsintegrierten Grünachsen erfüllen gleichermaßen Funktionen für den klimatischen Ausgleich, die Wasserrückhaltung, als Lebensraum, Biotopvernetzung und Erholungsräume. Sie tragen dazu bei, dass das neue Quartier langfristig lebenswert, nachhaltig und resilient gegenüber künftigen Klima- und Umweltveränderungen ist.

E. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern (siehe Anlage 6)

Von den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angehörten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt sieben Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der Erstellung des Planentwurfs behandelt und bei der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahmen und deren Auswertungen zur Umsetzung in der Entwurfsplanung sind im Einzelnen der Anlage 6 zu entnehmen.

F. Weiteres Vorgehen

Für den Bebauungsplan „Hafner Nordwest“ soll die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im 2. Quartal 2026 durchgeführt werden. Parallel erfolgt für die 39. Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlage/n

- 1 Anlage 1_Begründung_FNPÄ 39 (öffentlich)
- 2 Anlage 2 FNPÄ 39_FNP_alt (öffentlich)
- 3 Anlage 3 FNPÄ 39_LP_alt (öffentlich)
- 4 Anlage 4 FNPÄ 39_neu (öffentlich)
- 5 Anlage 5 FNPÄ 39_Lp_neu (öffentlich)
- 6 Anlage 6 FNPÄ 39_FNP_Abwägung Stellungnahmen (öffentlich)
- 7 Anlage 7 FNPÄ 39_Umweltbericht (öffentlich)
- 8 Anlage 8_Natura 2000 Verträglichkeitsuntersuchung (öffentlich)