

Bearbeitet von:

Martin Grünmüller
Oliver Latzel

Betreff

**Flächennutzungsplan 2010 - Änderung Nr. 41 "Jungerhalde-
West"
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Vorberatung)	14.10.2025	Ö
Gemeinderat/Stiftungsrat (Vorberatung)	23.10.2025	Ö
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee (GA) (Entscheidung)	04.11.2025	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 Technische und Umweltausschuss und der Gemeinderat empfehlen dem Gemeinsamen Ausschuss:

1. Der Entwurf der Änderung Nr. 41 des Flächennutzungsplans 2010 – Plangebiet „Jungerhalde-West“ – wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Billigung des Entwurfs zur Änderung Nr. 41 des Flächennutzungsplans 2010 und Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Bürgerbeteiligung:☐ nein☒ ja*☐ besondere Information☐ Konsultation☐ Mitwirkung☒ gesetzliche Beteiligung**Kosten:**

Im Haushaltsplan veranschlagt:

☒ ja

☐ nein*

Folgekosten:

☐ ja

☒ nein

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv*

☒ ja, negativ*

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja*

☒ nein*

*Erläuterung siehe Begründung

Begründung:

1. Einführung / Verfahren

Für das Baugebiet „Jungerhalde-West“ wird aktuell der Bebauungsplan aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung für ein Wohnquartier zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen. Auf der „Jungerhalde-West“ soll innerhalb der baulichen Entwicklungsfläche ein ökologisches, energetisches und sozial durchmischtes Quartier entsprechend der Zielsetzungen des Handlungsprogramms Wohnen und der Nachhaltigkeitskriterien der Zukunftsstadt Konstanz geplant und realisiert werden.

Ziel ist es, ein Quartier zu entwickeln, das sich durch eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur, des Wohnens und des Umgangs mit dem Freiraum sowie der Übergänge zum angrenzenden Landschaftsraum auszeichnet. Auf Basis der beschlossenen Rahmenbedingungen erfolgte ein Qualifizierungsverfahren mit integrierter Bürgerbeteiligung. Im Rahmen der Holzbau-Offensive Baden-Württemberg wurde der Wohnungsbau vertieft. Diese Planungen sind Grundlage der Entwicklung des Baugebietes.

Voraussetzung für den Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dieser Vorlage sollen der Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans mit Änderung des Landschaftsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit beschlossen werden.

2. Anlass der Aufstellung

Die Wohnbaufläche ist eine der Arrondierungsflächen, die zur Überbrückung der kurzfristigen Bedarfsdefizite im Rahmen des Handlungsprogramm Wohnens ermittelt wurden. Der Nachweis des Flächenbedarfs ist im Detail mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und in der Plausibilitätsprüfung nachgewiesen. Zugrunde gelegt wurde das Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur

„Plausibilitätsprüfung für Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ (15. Februar 2017). Wichtiger Teil der Entwicklung ist zudem die Integration des Feuerwehrgerätehauses für den Stadtteil Allmannsdorf. Für den Neubau der Feuerwehrgerätehäuser wurden mehrere Standorte auf Eignung untersucht. Kriterien für die Eignung der Standorte waren städtebauliche Aspekte, Umweltbelange sowie die aus Sicht der verkehrlichen Situation für die Feuerwehreinsätze geringsten Beeinträchtigungen. Als Ergebnis der Untersuchungen wurde einvernehmlich der Standort „Jungerhalde-West“ nördlich neben dem Gartencenter Spiegel in Allmannsdorf ausgewählt (siehe Vorlage 2019-4332, Beschluss vom 19.11.2019).

3. Frühzeitige Beteiligung

Die im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung im Flächennutzungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in der beigefügten Tabelle aufgelistet, die Anregungen wurden dementsprechend im Entwurf berücksichtigt. Es liegt eine Stellungnahme der Öffentlichkeit vor, die die Entwicklung des Baugebietes grundsätzlich in Frage stellt (siehe Anlage).

4. Klimaschutz

In der Gesamtbilanz hat ein neues Wohngebiet meist eine negative Klimabilanz. Die Auswirkungen der für den Klimaschutz wesentlichen Parameter Bau der Gebäude, Energieversorgung und Verkehr sind im Bebauungsplan weitestgehend reduziert worden.

5. Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) – Änderung Nr. 41

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Jungerhalde-West“ geschaffen. Die Planung sieht vor, den bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich mit einer Größe von etwa 1,3 ha in eine Wohnbaufläche zu ändern. Der Bereich des Planbereichs des Bebauungsplans, der nicht überbaut werden soll, erfährt keine Änderung der Darstellung.

6. Änderung des Landschaftsplans / Umweltbericht / Artenschutz

Ausgelöst durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan geändert. Die im Landschaftsplan 2010 dargestellte landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) mit 1,3 ha wird herausgenommen.

Im Rahmen des parallel zur FNP-Änderung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Jungerhalde-West“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Durch die Planung sind teilweise Auswirkungen geringen bis mittleren Ausmaßes auf die Schutzgüter zu erwarten. Es sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert.

Ein erforderliches faunistisches Gutachten wurde erstellt. Darin sind artenschutzfachliche Maßnahmen aufgeführt, bei deren Umsetzung die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Aufgrund dieser definierten Maßnahmen auf

nachgelagerter Ebene ist die FNP Änderung – bezogen auf den Artenschutz – unkritisch. Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Auch Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets können nach Durchführung der Natura 2000-Vorprüfung ausgeschlossen werden.

7. Weiteres Vorgehen

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird zeitgleich mit der Offenlage zum Bebauungsplan durchgeführt.

Anlage/n

- 1 Begründung (öffentlich)
- 2 Flächennutzungsplan alt (öffentlich)
- 3 Landschaftsplan alt (öffentlich)
- 3 Flächennutzungsplan neu (öffentlich)
- 4 Landschaftsplan neu (öffentlich)
- 5 Umweltbericht (öffentlich)
- 7 Stellungnahmen Öffentlichkeit (öffentlich)
- 8 Stellungnahmen TÖB (öffentlich)