

Änderung Nr. 41

Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“

Teilverwaltungsräume: I Konstanz, II Allensbach, III Reichenau

Teilverwaltungsraum: **I Konstanz**

Plangebiet: „**Jungerhalde-West**“

Nutzung im FNP 2010: Darstellung als:

1,3 ha Landwirtschaftsfläche

Nutzungsänderung: Darstellung als:

1,3 ha Wohnbaufläche

Begründung

1 Anlass, Ziel, Zweck der Planung

Konstanz stellt derzeit den Bebauungsplan „Jungerhalde-West“ auf. In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2020 wurden nach Vorberatung im Technischen und Umweltausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst sowie die Rahmenbedingungen für ein Qualifizierungsverfahren beschlossen. Dieses ist nunmehr abgeschlossen. Auf Basis des ausgewählten Entwurfes kann die Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

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. Die Fläche „Jungerhalde-West“ ist Teil des städtischen Handlungsprogramms Wohnen, das am 24.07.2014 beschlossen und im Jahr 2018 evaluiert wurde. Grundlegendes Ziel des Handlungsprogramms Wohnen ist es, langfristig bezahlbaren Wohnraum für Konstanz zu schaffen und die soziale Stabilität und Durchmischung innerhalb der Quartiere zu sichern sowie die städtebauliche Qualität zu gewährleisten. Der angespannte Konstanzer Wohnungsmarkt soll entlastet werden.

Die geplante Wohnbaufläche ist eine der Arrondierungsflächen, die zur Überbrückung der kurzfristigen Bedarfsdefizite im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen ermittelt wurden. Da diese nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist parallel zum Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit dem Baugebiet „Jungerhalde-West“ nimmt Konstanz in Kooperation mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WOBAK) und der Hochschule für Technik, Wissenschaft und Gestaltung (HTWG) beim Ideenauftrag des Landes im Rahmen der Holzbauinitiative Baden-Württemberg teil. Mit Blick auf die weltweite Klimaentwicklung soll am Beispiel der „Jungerhalde-West“ ein Konzept für kostengünstigen Mietwohnungsbau in Holzbauweise entwickelt werden.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche ohne große Strukturausstattung, die seitens der landschaftsökologischen Gesamtbewertung als geringwertig einzustufen ist. Grundlage der Wohnbauflächenabgrenzung ist die Vorgabe aus der landschaftsökologischen Bewertung, dass eine Pufferzone von Bebauung freizuhalten und ökologisch aufzuwerten ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,23 ha, wobei nur ca. 2/3 der Fläche für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. 1/3 der Fläche im Übergang zur freien Landschaft ist von Bebauung freizuhalten und wird durch entsprechende ökologische als auch grüngestalterische Maßnahmen aufgewertet. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst damit 1,3 ha. Diese Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Konstanz.

Wichtiger Teil der Entwicklung ist die Integration des Feuerwehrgerätehauses für vier Fahrzeuge für den Stadtteil Allmannsdorf.

Der Gemeinderat hat am 25.10.2018 den Feuerwehrbedarfsplan beschlossen. Dieser Beschluss verpflichtet die Stadt u. a. zu planerischen und investiven Maßnahmen bezüglich der Standorte für die Feuerwehrgerätehäuser in Allmannsdorf, Dettingen-Wallhausen, Dingelsdorf und Litzelstetten. Begründet sind die Maßnahmen durch diverse bestehende Mängel an den bisherigen Standorten. Mängel sind u. a. die zu geringe Stellplatzgröße für moderne Einsatzfahrzeuge, fehlende Alarmparkplätze für die Einsatzkräfte, Platzmangel für Umkleidemöglichkeiten, kritischer Begegnungsverkehr zwischen anrückenden Einsatzkräften und ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen und fehlende Abgasabsauganlagen in der Fahrzeughalle. Die Feuerwehrbedarfsplanung beinhaltet konzeptionelle Lösungen für neue Standorte in den drei nördlichen Ortsteilen und 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 für "Allmannsdorf" einvernehmlich der Standort „Jungerhalde-West“ ausgewählt (siehe Vorlage 2019-4332, Beschluss vom 19.11.2019).

Im Gebiet "Jungerhalde-West" soll innerhalb der baulichen Entwicklungsfläche ein ökologisches, energetisches und sozial durchmischtes Quartier entsprechend den 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.

2 Verfahren

Die Umsetzung der Planungsziele erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss erfolgte am 15.02.2023. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 13.03.2023 - 21.04.2023. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Die Satzung über den Schutz des Grünbestandes „Jungerhalde / Hockgraben“ wird in einem separaten Verfahren angepasst, das in der Planungshoheit der Stadt Konstanz liegt.

3 Übergeordnete Planungen und Darstellung im FNP 2010

Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000, Raumnutzungskarte Ost, Landkreis Konstanz ist das Planungsgebiet ohne Darstellung. Es liegt innerhalb der Entwicklungsachse des Entwicklungsraums. Es grenzt an einen regionalen Grünzug, der teilweise in den südwestlichen Planbereich des Bebauungsplans ragt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist davon jedoch nicht betroffen. Im Norden und Osten ist angrenzend Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der geplanten Nutzung stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan 2000 (maßstabslos)

Darstellung im Flächennutzungsplan 2010 und Landschaftsplan des Verwaltungsraumes der vereinten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, Konstanz-Allensbach-Reichenau

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden grenzt es an die Landesstraße „Mainaustraße“, daran schließen sich nördlich Wohnbauflächen und im Nordwesten eine Kleingartenanlage an. Östlich befindet sich eine Sonderbaufläche Handel, daran anschließend Mischbauflächen. Dort befindet sich die Ortsmitte Allmannsdorf. Im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan liegt das Gebiet innerhalb des geschützten Grünbestandes „Jungerhalde/Hockgraben“.

Satzung geschützter Grünbestand „Jungerhalde/Hockgraben“

Die Abgrenzung des geschützten Grünbestandes wird in einem separaten Verfahren angepasst.

4 Plausibilitätsprüfung

Für die Stadt Konstanz wurde 2014 eine Wohnungsbedarfsprognose (Institut Empirica) erstellt und 2018 aktualisiert. Danach ergibt sich für Konstanz im Zeitraum 2016 bis 2035 ein Wohnungsbedarf von 7.900 Wohnungen. Durch die aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung besteht dieser Bedarf auch weiterhin für den Zeitraum 2020 bis 2040.

Wohnbauflächenbedarf für 2020 bis 2040 und Fünf-Jahres-Zeitraum 2021 bis 2026

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird 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) zugrunde gelegt. Dem prognostizierten Wohnbauflächenbedarf liegt die „Baulandvariante 1“¹ der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung Stadt Konstanz (Institut Empirica) für den Zeitraum 2020 bis 2040 zugrunde. Die Baulandvariante 1 prognostiziert, dass die Konstanzer Wohnbevölkerung bis 2040 auf rd. 98.000 EinwohnerInnen ansteigt. Aus dem fiktiven Einwohnerzuwachs (Belegungsdichterückgang, innerer Bedarf) und dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs ergibt sich folglich ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt rund 187 ha.

Da es sich bei der Fläche „Jungerhalde West“ um eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt, ist der Wohnbauflächenbedarf für einen Fünf-Jahres-Zeitraum ab Planaufstellung zu ermitteln. In diese Bedarfsermittlung gehen die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2026 sowie der sogenannte innere Bedarf ein. Der innere Bedarf berücksichtigt einen Wert von 0,3 % pro Einwohner und Jahr, dividiert durch den Dichtewert (nach Hinweispapier 90 EW/ha für Oberzentren).

¹ Die Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung 2020-2040 beinhaltet u. a. die Potenzialvariante und die Baulandvariante 1. Die **Potenzialvariante** postuliert, dass es gelingen wird, in Konstanz so viel Wohnraum bereitzustellen, dass zukünftig kein Konstanzer Haushalt wegziehen muss, der gerne geblieben wäre. Sie unterstellt das politische Ziel der Stadt Konstanz, möglichst alle Haushalte, die gerne in Konstanz bleiben würden, auch in Konstanz zu halten und gleichzeitig arbeitsbedingten Pendelverkehr zwischen Stadt und Umland zu minimieren. Die Potenzialvariante betrachtet ausschließlich die Nachfrageseite für die Ermittlung der potenziellen Wohnbevölkerung in Konstanz. Da von der Angebotsseite abstrahiert wird, kann diese auch nicht als möglicher limitierender Faktor auf die künftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt einwirken. In der **Baulandvariante 1** wird die Potenzialvariante mit der Entwicklung der Angebotsseite bzw. mit dem Baulandpotenzial abgeglichen. Dies wird maßgeblich durch das Planungsprogramm der Stadt bestimmt. Insofern geht die Baulandvariante davon aus, dass das Planungsprogramm zu 100 % umgesetzt wird. Die in der Baulandvariante 1 prognostizierte Einwohnerzahl 2040 liegt etwas unterhalb des Wertes der Potenzialvariante.

Wohnflächenbedarf Fünf-Jahres-Zeitraum 2021 bis 2026			
Wohnbauflächen- bedarfe	Einwohner am 31.12.2020*	Prognose Einwohner- entwicklung 2021-2026**	Wohnbau- flächenbedarf bis 2026 in ha (90 EW/ha)
innerer Bedarf	85.837		14
Baulandvariante I		4.526	50
Summe			65
* Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitz) Melderegister Stadt Konstanz			
** Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040			
Kleinträumige Bevölkerungsvorausrechnung Stadt Konstanz			
Statistikbericht 4 / 2020			

Tab. 1: Wohnflächenbedarf Fünf-Jahres-Zeitraum 2021 bis 2026

Für den Zeitraum 2021 bis 2026 ergibt sich analog zur o. a. Bedarfsanalyse ein Wohnbauflächenbedarf von rund 65 ha.

Wohnbauflächenreserveflächenpotenzial

Für den gesamten Zeitraum 2020 bis 2040 verfügt die Stadt Konstanz über ein Reserveflächenpotenzial für Wohnbau von rund 79 ha. Hiervon sind rund 48 % Flächennutzungsplanflächen und rund 52 % Baulücken, nicht umgesetzte Bebauungspläne, Brachen und Konversionsflächen. Mit dem Flächenbedarf von rund 187 ha besteht damit ein Flächendefizit von rund 108 ha. Das Planungsprogramm für die 7.900 Wohnungen im Handlungsprogramm Wohnen (HaProWo) schöpft den möglichen Wohnbauflächenbedarf bei Weitem nicht aus. Ein nicht unerheblicher Teil der Konversionsflächen rekrutiert sich aus gewerblichen Bauflächen, die nach der Umnutzung für gewerbliche Nutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Ein Gewerbeflächenausgleich konnte auf der Gemarkung bisher nicht geschaffen werden. In der folgenden Übersicht ist das Reserveflächenpotenzial mit zeitlicher Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit dargestellt.

Reserveflächen Fünf-Jahres-Zeitraum 2021 bis 2026 Verfügbar- und Aktivierbarkeit				
Reserveflächen Wohn- /gemischte Bauflächen	Fläche in ha	Verfügbarkeit kurzfristig, sofort	Verfügbarkeit nach 2026	Aktivierbarkeit bis 2026
Flächennutzungsplan 2010				
FNP Bestand				
Baulücken, nicht umgesetzte B-Pläne, Brachen, Konversionen	37	31	6	8
FNP Planung				
"nördlich Hafner"	24	0	24	0
Egg Ost, Gerstäcker, Hofäcker,	11	0	11	0
Summe FNP Bestand und Planung	73	31	41	8
Arrondierungsflächen HaProWo				
Föhrenbühlweg	1	0	1	0
Marienweg	2	2	0	1
Steinrennen	1	0	1	0
Ziegelhütte	1	0	1	0
Am Horn	2	2	0	2
Summe Arrondierungsflächen	7	4	3	3
Summe FNP Bestand und Planung + Arrondierungsflächen HaProWo	79	35	44	12

Tab. 2: Reserveflächen Fünf-Jahres-Zeitraum 2021 bis 2026 Verfügbar- und Aktivierbarkeit

Dem Wohnbauflächenbedarf von rund 65 ha steht grundsätzlich ein Reserveflächenpotenzial aus den FNP-Bestandsflächen von rund 37 ha über Baulücken, nicht umgesetzte Bebauungspläne, Brachen und Konversionsflächen gegenüber. Hiervon sind etwa 31 ha im Zeitraum 2021 bis 2026 verfügbar, da an einigen Standorten noch Baurecht zu schaffen ist (z. B. Raiffeisenstraße in Litzelstetten, Zur Halde in Dingelsdorf). An zwei Standorten ist zunächst eine Verlagerung der aktuellen Nutzungen erforderlich (Sportplatz Fürstenberg, Tennisclub Konstanz), bevor diese Flächen für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen (siehe Tabelle 2).

Die Größe der Flächen der verfügbaren Baulücken, nicht umgesetzter Bebauungspläne und Brachen beträgt zusammen etwa 23 ha. Diese Flächen befinden sich fast ausschließlich in Privatbesitz, somit ist der Zeitpunkt der Bebauung kaum steuerbar. Aus den Erfahrungen zum Flächenverbrauch der Vergangenheit und den Kenntnissen der aktuellen Planungen (z. B. Schottenplatz, Brühlacker, Weiherhof, Ravensberg) sind voraussichtlich rund 5 ha bis 2026 aktiviert, also bebaut. Die Flächengröße der verfügbaren Konversionsflächen beträgt etwa 9 ha. Hierzu zählen Standorte wie das Bückleareal, das Brückenquartier oder das ehemalige Telekomareal. Diese Flächen befinden sich in der Planung und gehen mit etwa 3 ha in die aktivierbaren Flächen ein, anteilmäßig der bis 2026 voraussichtlich fertiggestellten Wohnungen. Insgesamt sind aus den FNP-Bestandsflächen rund 8 ha aktivierbar (siehe Tabelle 2).

Die Wohnbauflächenreserven aus den FNP-Planungsflächen können aus den folgenden Gründen nicht in den Fünf-Jahres-Betrachtungszeitraum einfließen. Die große städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“ mit 24 ha befindet sich in der Planung, steht aber erst mittelfristig zur Verfügung. Die FNP-Planungsflächen Egg Ost, Gerstäcker, Hofäcker mit rund 11 ha stehen kurz- bis mittelfristig ebenfalls nicht zur Verfügung, da das Konstanzer Grunderwerbsmodell als Voraussetzung für die bauliche Entwicklung im Außenbereich noch nicht steht. Der baulandpolitische Grundsatz des Grunderwerbsmodells ist, dass vor Planungsbeginn mindestens 60 % der Flächen in städtischem Besitz sind, damit die Kommune preisdämpfend und zielgruppenorientiert die Baulandentwicklung steuern kann. Besonders Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen stehen bei der Steuerung der Zielgruppen im Fokus. Diese vier Flächennutzungsplanflächen kommen für Wohnungsfertigstellungen erst im Zeitraum 2027 bis 2040 zum Tragen (siehe Tabelle 2).

Wie zuvor dargestellt, kann der kurzfristige Wohnbauflächenbedarf (rund 65 ha) der Stadt Konstanz im Zeitraum 2021 bis 2026 mit den verfügbaren und aktivierbaren Reserveflächen nicht gedeckt werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass mit dem Handlungsprogramm Wohnen kurzfristig Flächen mit Zielgruppenbindungen für den geförderten Wohnungsbau, Baugemeinschaften und das Mittlere Segment über städtische Grundstücke im Rahmen des städtischen Grunderwerbsmodells zur Verfügung zu stellen sind und diese Voraussetzungen vielfach noch zu schaffen sind. Mit der Entwicklung der Baufläche "Jungerhalde-West" soll diesem Flächendefizit entgegengewirkt werden.

Arrondierungsflächen

Zur Überbrückung dieser kurzfristigen Bedarfsdefizite wurden im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen bereits 2014 das Stadtgebiet sowie die Siedlungsränder der Kernstadt und der Ortschaften auf kleinere Erweiterungsarrondierungen außerhalb des rechtwirksamen Flächennutzungsplanes 2010 untersucht.

Der gesamtstädtischen Untersuchung lag eine Bewertungsmatrix zugrunde, in der alle siedlungs-, landschafts- und eigentumsrelevanten Belange miteinander abgewogen wurden. Im Wesentlichen wurden folgende Kriterien untersucht:

- Konformität mit dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (Lage außerhalb regionaler Grünzüge und Grünzäsuren),
- siedlungsräumliche Lage,
- Ökologie und Landschaft sowie Lage außerhalb der Schutzgebiete,
- ÖV- Erschließungsqualität sowie Erschließungsqualität durch Langsamverkehr,
- Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen,
- Erschließungsaufwand,
- eigentumsrechtlicher Status und Grundstücksstruktur.

Im Ergebnis wurden fünf kleinere Arrondierungsflächen mit insgesamt 6,8 ha als Entwicklungsfläche für Wohnen ausgewählt, die sich auf mehrere Stadtteile und das Stadtgebiet verteilen.

Das Ergebnis wurde 2014 und in weiteren Gesprächen in den Jahren 2018 und 2020 mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan abgestimmt. Nachdem der Gemeinderat das Handlungsprogramm Wohnen 2014 beschlossen hatte, fokussierte die Stadt ihre Bodenvorratspolitik insbesondere auf diese Flächen. Für alle Flächen sind inzwischen die Bedingungen des Grunderwerbsmodells erfüllt, d. h. mindestens 60 % der Flächen befinden sich in städtischem Besitz, so dass nunmehr die Voraussetzungen zur Schaffung des Planungsrechts gegeben sind.

Im Rahmen der Evaluierung des Handlungsprogramm Wohnen hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz 2018 ergänzend die Aufnahme des Standortes "Jungerhalde-West" ins HaProWo beschlossen. 2019 hat der Gemeinderat die Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses am Standort Jungerhalde beschlossen. Anschließend erfolgte in 2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Jungerhalde-West" mit dem Ziel am Standort Wohnbebauung in Verbindung mit einem Feuerwehrgerätehaus zu realisieren. Die erforderliche Wohnbaufläche hat eine Größe von 1,3 ha (siehe Tabelle 3).

Arrondierungsflächen	
Standort	Fläche in ha
Am Horn	2,0
Föhrenbühlweg	1,4
Marienweg	1,5
Steinrennen	0,7
Ziegelhütte	1,2
Jungerhalde-West	1,3
Summe	8,1

Tab. 3: Arrondierungsflächen

Mit 8,1 ha wird das Wohnbauflächenentwicklungspotenzial für die Stadt Konstanz gemäß den Hinweisen zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ nicht ausgeschöpft. Die Stadt Konstanz geht weiterhin sehr sparsam mit Grund und Boden um.

Der Standort „Jungerhalde-West“ verfügt über folgende positive Standortkriterien, die ausschlaggebend für die Auswahl im Rahmen der Standortuntersuchung sind:

- Lage innerhalb der Entwicklungsachse, im Entwicklungsschwerpunkt, im Entwicklungsraum,
- Übereinstimmung mit Regionalplan (keine Lage im regionalen Grünzug/ Grünzäsur),
- keine geschützten Biotope,
- gute Infrastruktur: Nähe Ortsmitte Allmannsdorf (soziale Einrichtungen wie Kita, GS, Kirche, Sport- und Freizeitanlagen...),
- Möglichkeit der Arrondierung des Siedlungsrandes, Schaffung einer Pufferzone zwischen geschütztem Grünbestand und der Bebauung,
- Fläche in städtischem Besitz und somit Möglichkeit größtmöglicher Steuerung der zukünftigen Nutzung.

Zusammen mit der Realisierung des Feuerwehrgerätehauses werden Synergien gebündelt und Ressourcen geschont.

5 Änderung des Landschaftsplanes

In Folge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch der Landschaftsplan angepasst und geändert. Die im Landschaftsplan 2010 dargestellte landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) wird herausgenommen. Die Darstellung des geschützten Grünbestandes „Jungerhalde/Hockgraben“ wird entsprechend der Änderung angepasst, die Abgrenzung im Bereich der Wohnbaufläche zurückgenommen. Die Pufferzone bleibt im geschützten Grünbestand. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Pufferzone durch geeignete ökologische und grüngestalterische Maßnahmen entsprechend den Schutzziele der Satzung des geschützten Grünbestandes aufgewertet.

6 Umweltbericht

Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit als Acker genutzt. Sie sind Bestandteil des geschützten Grünbestandes „Jungerhalde/Hockgraben“. Eine Anpassung der Satzung ist erforderlich. Südlich und westlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ (Nr. 8220-341). Im näheren und weiteren Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Dabei schließt das Biotop "Feldhecke Guggenbühl" (Biotop-Nr. 8321-335-0011) direkt an den westlichen Geltungsbereich an. Hinter der Feldhecke etwa 17 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich der als Biotop kartierte "Waldfreie Sumpf in ehemaligem Dammwildgehege, KN-Allmannsdorf" (Biotop-Nr. 8321-335-0036). Ebenfalls westlich verläuft entlang der Mainausstraße in einem Abstand von etwa 35 m zum Änderungsgebiet die "Straßenhecke südlich Egg" (Biotop-Nr. 8321-335-0050). In südlicher Richtung liegt in einer Distanz von 60 m zum Änderungsgebiet das "Feuchtgebiet Schmerzenmösle, KN-Allmannsdorf" (Biotop-Nr. 8321-335-0010). Bei Berücksichtigung der im

Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten. Weitere geschützte Biotope und Schutzgebiete liegen in größerer Distanz zum Änderungsbereich. Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

6.1 Landschaftsökologische Bewertung

Für die Neuausweisung von Siedlungsflächen wurden landschaftsplanerische Voruntersuchungen durchgeführt. Als Grundlage für die landschaftsökologische Bewertung der Planung dient der im Landschaftsplan 2010 erarbeitete Bewertungsschlüssel zur geplanten Siedlungserweiterung. Es handelt sich dabei um einen fünfstufigen Bewertungsrahmen mit den Wertstufen sehr hoch (++), hoch (++ bis +), mäßig (+), gering (+ bis 0) und keine (0). Der Bewertungsrahmen ist im Erläuterungstext des Landschaftsplans auf den S. 125 ff. ausführlich erläutert.

Konstanz-Allmannsdorf: Jungerhalde West

Potenzialanalyse	Bestandsbewertung			Eingriffsempfindlichkeit			Erläuterungen
Bioökologisches Potential (Biotopqualität, Wiederherstellbarkeit, Artenreichtum, Vorkommen seltener und geschützter Arten, wertvolles Element für Biotopvernetzungsmaßnahmen / Entwicklungsfähigkeit)		+		+	+		Geschützter Grünbestand, grenzt an Natura 2000 Gebiet, Ackerflächen
Biotisches Ertragspotential (Land- und Forstwirtschaft)	++	+		++	+		Wertvolle große zusammenhängende Ackerflächen mit guter Ertragsfähigkeit
Geologie- und Bodenpotential Empfindlichkeit der Bodenstruktur (Erosionsgefahr, Puffereigenschaften bezüglich Schadstoffe), geologisch wertvolle Elemente, Grad der Kontamination infolge Schadstoffe.	++	+			+		Vorwiegend jungeiszeitliche Grundmoräne Hohe Filter- und Puffereigenschaft
Hydrologie Kriterien für Grundwasser: natürliche und künstliche Belastungen, Grundwasserneubildungsrate, Deck- und Filterschichten, Wasserschutzgebiete. Kriterien für Oberflächenwasser: Gewässernutzung (Trinkwasser, Brauchwasser, Fischerei), Retentionsgebiete, einwirkende Faktoren sind Neigung der Hänge, Bodenbeschaffenheit, angrenzende Flächennutzungen, Uferverbauung und Sohlbeschaffenheit.		+			+		mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Klimapotentzial Lokalklima, Frischluftregenerations- und Entstehungsflächen, Kaltluftleitbahnen	++	+		++	+		im Verbund mit großer zusammenhängender lokalklimatisch bedeutsamer Fläche (Kaltluft und Frischluftentstehungsgebiet), Kaltluftabfluss Richtung Hockgraben
Erholungs- und Erlebnispotential Orts- und Landschaftsbild Naturnähe des Erholungsraumes, Landschaftsbild, Seesicht, Einsehbarkeit, Ortsbild, Ortsrandgestaltung, Reliefenergie, Ausstattung, Erreichbarkeit, Schutzstatus		+			+		Teilweise liegt Fläche im Regionalen Grünzug, nicht als Erholungsraum nutzbar
Kultur- und sonstige Sachgüter			0			0	
Immissionen Einschätzung (maßgeblich Lärm, auch Luft und Strahlung, sofern besondere Verhältnisse)		+				0	Grenzt unmittelbar an Gartenbaubetrieb, direkte Lagen an Landesstraße - Verkehrslärm

Tab. 4: Landschaftsökologische Bewertung



VORBELASTUNGEN:	Verkehrslärm, Nachbarschaft zu Gartenbaubetrieb
GESAMTURTEIL:	Fläche grundsätzlich bebaubar gemäß Planeintrag
EMPFEHLUNGEN	Es sind dort auch die Ausgleichsflächen / Maßnahmen unterzubringen (Pufferzone zum FFH-Gebiet); frühzeitige Suche nach Ackerflächen
UND AUFLAGEN:	zum Ersatz für den Landwirt, Aufbau eines neuen Ortsrandes, Erhaltung von Blickbeziehungen in die freie Landschaft, Schaffung nutzbarer Freiflächen innerhalb der geplanten Siedlungsfläche; Verfahren Rücknahme Geschützter Grünbestand auf den Siedlungsrand

Abb. 2: Landschaftsökologische Bewertung

6.2 Faunistisches Gutachten

Als Grundlage der Planung wurde 2018 ein Faunistisches Gutachten erstellt. Dieses wurde 2024 und 2025 ergänzt. Es fanden eine artenschutzrechtliche Prüfung, eine FFH-Vorprüfung und eine Einschätzung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sowie den Biotopverbund statt.

Im Gutachten wird dargestellt, dass für die untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie für sonstige streng geschützte Arten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung unter der Berücksichtigung von definierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Nach artenschutzrechtlicher Prüfung 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. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen von NATURA-2000-Gebieten können ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen müssen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Arten durchgeführt werden:

- Mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch nächtliche Beleuchtung sind durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept zu minimieren,
- ein Flugkorridor für Fledermäuse im Osten ist sicherzustellen
- Rodungsarbeiten sind innerhalb der gesetzlichen Fristen durchzuführen,
- Vogelschlag ist zu vermeiden und
- eine Eingrünung, der südlich an den Änderungsbereich anschließenden Fläche (Pufferzone), ist notwendig um die Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse sicherzustellen.

6.3 Umweltbericht im Sinne des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Um Doppelprüfungen auf den beiden Planungsebenen (vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung) zu vermeiden, ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung, wenn sie auf einer Planungsebene durchgeführt worden ist, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken. Der durch das Planungsbüro Sieber Consult GmbH erstellte Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 41 liegt in der Fassung vom 18.06.2025 vor.

Im Rahmen des parallel zur FNP-Änderung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Jungerhalde-West“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen der Planung auf alle Umweltbelange geprüft und in einem Umweltbericht dargestellt. Es erfolgt eine Eingriffs-/Kompensationsbilanzierung und es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung gemäß Verordnung des Umweltministeriums über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) (Stand 19. Dezember 2010) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Es wird empfohlen, im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes im Süden durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der Feldhecke im Süden des Geltungsbereiches (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse durch Verwendung von insekten dicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Einsaat mit gebietsheimischen Saatgutmischung (blütenreiche Extensivwiese) und extensiver Pflege (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- extensive Begrünung von Dächern der Nebenanlagen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch punktuelle Fassadenbegrünung im Bereich der Balkonanlagen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verzicht auf die Anlage von Tiefgaragen zur Reduzierung des Eingriffes in den Boden und in den Wasserkreislauf (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Vermeidung der Bebauung im Süden durch Anlage einer öffentlichen Grünfläche als "Pufferzone" zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des geschütztem Grünbestandes sowie der angrenzenden Schutzgebiete (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Landschaftsbild)

- Anbringung von Vogelnisthilfen zur Förderung der Mehlschwalben (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

Die im Rahmen des parallel zur FNP-Änderung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Jungerhalde-West“ erstellten Berichte und Gutachten sind, soweit Beschreibungen und Bewertungen eine Relevanz für die Erstellung des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung enthielten, in diesen eigearbeitet worden.

Diese sind:

- "Bericht zur Geo- und Abfalltechnik" des Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Ingenieurgesellschaft, Dr. Björn Bahring, Allensbach in der Fassung vom 11.10.2024 (zu den Themen Geomorphologische Situation/Baugrundschichtung, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, geothermische Beurteilung, Erschließung des Baugebietes, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen, Geologie und Grundwasser, Schadstoffe; bodenmechanische Bewertung und Klassifikation des Baugrunds; bautechnische Hinweise; Baugrundüberprüfung und weiteres Vorgehen)
- FFH-Vorprüfung des Büros 365° freiraum + umwelt in der Fassung vom 29.10.2018, ergänzt am 02.09.2024, 24.02.2025, 28.04.2025 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das östlich liegende FFH-Gebiet)
- faunistisches Gutachten des Büros 365° freiraum + umwelt in der Fassung vom 29.10.2018, ergänzt am 02.09.2024, 24.02.2025, 28.04.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Analyse Klimaökologie für den Bebauungsplan "Jungerhalde-West" in Konstanz der GEO-NET Umweltconsulting GmbH in der Fassung vom Oktober 2024 (verbal-argumentatives Gutachten zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima)
- Energiekonzept der Transsolar Energietechnik GmbH, Schulz in der Fassung vom 03.06.2025

Konstanz, 09.07.2025

Stadt Konstanz, Amt für Stadtplanung und Umwelt
Sieber Consult GmbH

Grünmüller/Finkbeiner
Marschall/Beyrer