KONSTANZ
Die Stadt zum See

Beschlussvorlage ö
2022-2515
öffentlich

Bearbeitet von: Mechthild Kreis, ASU
Latzel, Oliver

Betreff
Flächennutzungsplan 2010, Änderung Nr. 38, TVR III Reichenau, Plangebiet „Lindenbühl West“

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Fachamt
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:
Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee (GA) (Entscheidung)	27.07.2022	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 Gemeinde Reichenau empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss folgende Beschlussfassung:

1) Für den beiliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans 2010 – Änderung Nr. 38 „Lindenbühl West“ – wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.
2) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Herbeiführung der Beschlüsse über die Einleitung des Verfahrens zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans 2010, Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

Grund für die nichtöffentliche Behandlung:

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:

Verfahren Anlass der Planung
Mit der Vorlage soll das Verfahren zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet werden.
Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Festland der Reichenau. Die vorhandene Wohnbaufläche wird in westlicher Richtung erweitert. Es erfolgt eine Anpassung der Ausgleichsflächen und Hauptverkehrsstraße an die tatsächliche Nutzung.
Die vorliegende Änderung wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Bebauungsplanverfahren
Das Gebiet soll in drei Bauabschnitten entwickelt werden. Der Bebauungsplan des ersten Bauabschnitts befindet sich in der Aufstellung.

Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) – Änderung Nr. 38
Im Jahr 2020 hat die Gemeinde einen Wettbewerb durchgeführt, um ein neues Wohnquartier auf dem Festland zu entwickeln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan geschaffen, der das Wettbewerbsergebnis umsetzt. Ziel der vorliegenden FNP-Änderung ist es, auf dem Festland bezahlbaren Wohnraum in erster Linie im verdichteten Wohnungsbau zu schaffen. Das Entwicklungskonzept für

die Insel beschränkt die Wohnungsentwicklung der Insel auf kleinere Baulücken und behutsame Abrundungen und folgt dem Grundsatz der Eigenentwicklung. Insofern erfolgt die Erschießung neuer Baugebiete nur noch auf dem Festland. Das Gebiet Lindenbühl West fügt sich siedlungsstrukturell ein, rundet den Ortsrand ab und lässt sich nachhaltig erschließen. Es liegt in der Nähe des Bahnhofs Reichenau und an der Radachse Konstanz-Singen.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Landwirtschaftsfläche im Westen und Wohnbaufläche im Osten dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung in Wohnbaufläche mit den erforderlichen Ausgleichsflächen sowie eine Anpassung der Hauptverkehrsstraße an die tatsächliche Nutzung. Im nördlichen Plangebietsabschnitt wird die Sonderbaufläche des ZfP erweitert.

Es ergibt sich folgende Flächendarstellung:

Nutzungen	FNP 2010	Darstellung neu
Wohnbaufläche Bestand	0,07 ha	0,27 ha
Wohnbaufläche Planung	4,35 ha	7,32 ha
Sonderbaufläche	--------	1,83 ha
Fläche für die Landwirtschaft	7,18 ha	2,15 ha
Hauptverkehrsstraße	1,16 ha	1,19 ha
Gesamt	**12,76 ha**	**12,76 ha**

Umweltauswirkungen
Die Entwicklung der Wohnbaufläche wird voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima, Luft und Landschaftsbild) führen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden diese Auswirkungen untersucht und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.
In 2020 /2021 wurde eine Erfassung der Arten / Artengruppen vorgenommen. Es wurden zahlreiche Vogelarten festgestellt, darunter auch wertgebende Arten. Im Rahmen von Detektor-Begehungen konnten auch Fledermausarten festgestellt werden. Zauneidechse und Haselmaus konnten nachgewiesen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sowie vorausgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Ein Umweltbericht wird noch erstellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans 2010 – Änderung Nr. 38 „Lindenbühl West“ – (1) sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (2) zu fassen.

Anlage/n

1 Begründung zur Änderung Nr. 38 (öffentlich)
2 Abgrenzungsplan (öffentlich)
3 Flächennutzungsplan alt (öffentlich)
4 Flächennutzungsplan neu (öffentlich)