

Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 (FNP)

der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“, bestehend aus Konstanz, Allensbach und Reichenau

Teilverwaltungsraum I, Konstanz

Änderung Nr. 39 - **Erneuter Aufstellungsbeschluss**
Plangebiet „Nördlich Hafner“ - **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee hat am 27.03.2026 in öffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse gefasst.

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.

Für den ersten Bauabschnitt der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“ wird derzeit der Bebauungsplan „Hafner Nordwest“ in Konstanz 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 unter anderem der Rahmenplan, welcher auch der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegt. Parallel zum Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Flächennutzungsplan 2010 war die geplante Wohnflächenentwicklung mit 30 ha im westlichen Teilbereich der dargestellten Siedlungsfläche vorgesehen. Die Fläche für die gewerbliche Entwicklung von 15 ha war im östlichen Teilbereich dargestellt. Diese räumliche Aufteilung entspricht nicht mehr dem auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs fortgeschriebenen Nutzungskonzept.

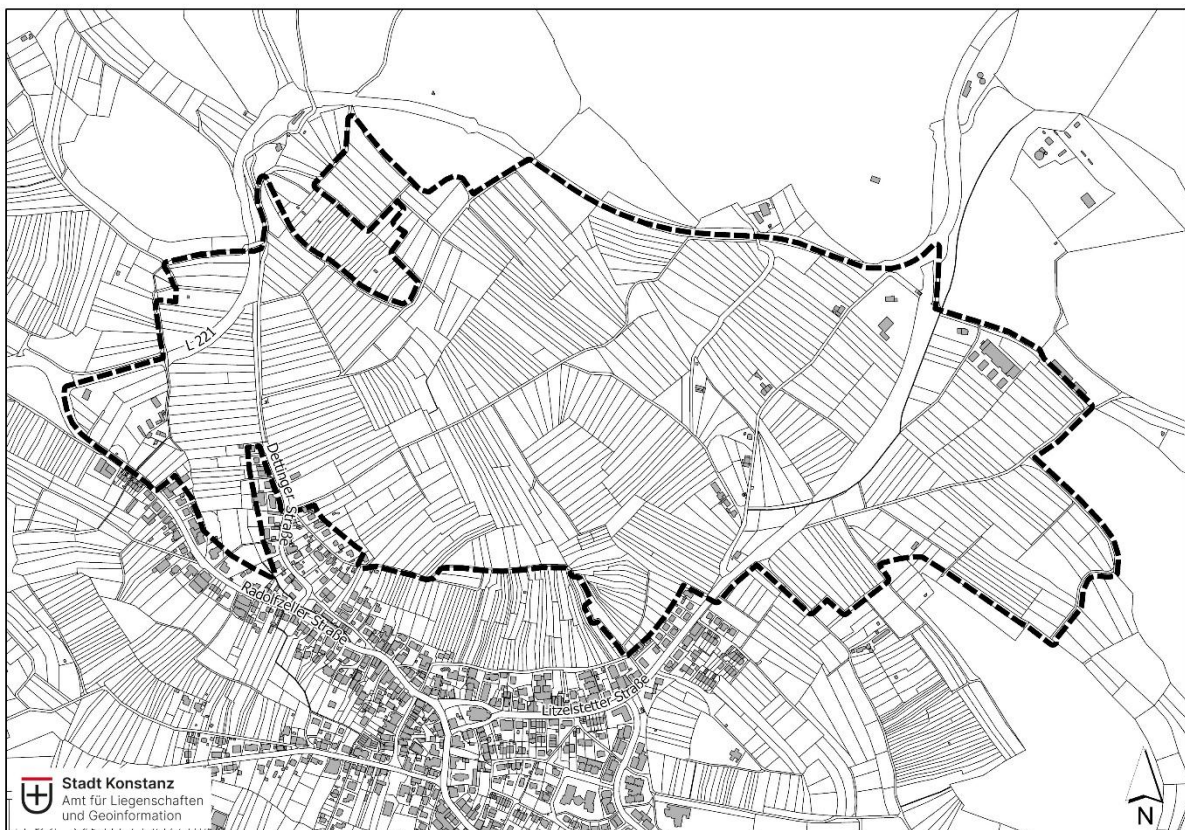
Im Vergleich zum gültigen Flächennutzungsplan 2010 ist in der 39. Änderung des FNP eine stärkere Nutzungsmischung vorgesehen, um ein selbstständig funktionierendes Quartier zu schaffen, das in unmittelbarer Nähe zum Wohnen auch Arbeitsstätten sowie Einrichtung der sozialen Infrastruktur bietet (Bildung, Betreuung, Nahversorgung, Sport, Kultur und Freizeit, ÖPNV). Die 39. Änderung des FNP stellt deshalb im räumlichen Wechsel Wohnbau-, Mischbau- und gewerbliche Bauflächen dar.

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

Nutzungen	FNP 2010			Darstellung neu (Entwurf)		
	Bestand	geplant	gesamt	Bestand	geplant	gesamt
Wohnbaufläche	--	30 ha	30 ha	8,1 ha	2,3 ha	10,4 ha
Gemischte Baufläche	--	--	--	4,6 ha	14,9 ha	19,5 ha
Gewerbliche Baufläche		15 ha	15 ha	3,1 ha	10,9 ha	14 ha
Fläche für Gemeinbedarf	--	--	--	0,6 ha	1,8	2,4 ha
Sonderbaufläche Mobilität	--	--	--	1,1 ha	--	1,1 ha
Ausgleichsflächen innerhalb der Siedlungsfläche		15 ha	15 ha	Ist überlagert mit Grünfläche und F.f.d. Landwirtschaft		
Grünflächen	7,5 ha	--	7,5 ha	16,4 ha	5,3 ha	21,7 ha
<i>davon Ausgleichsfläche</i>				8	2,4	10,4
Sonderbaufläche Gartenbaubetriebe	0,9 ha	--	0,9 ha	1,5 ha	--	1,5 ha
Sonderbaufläche Photovoltaik	--	--	--	1,6 ha	2,4 ha	4,0 ha
Fläche für Energieversorgung	--	--	--	--	1 ha	1 ha
Erschließungsstraßen	1,8 ha	---	1,8 ha	0,5 ha	---	0,5 ha
Flächen für die Landwirtschaft	32,1 ha	--	32,1 ha	26,2 ha	--	26,2 ha
<i>davon Ausgleichsfläche</i>				20,3 ha		20,3 ha
Gesamt			102,3 ha			102,3 ha

Der Geltungsbereich umfasst 102 ha und befindet sich auf der Gemarkung Konstanz, nördlich des Stadtteils Wollmatingen. Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße L221 begrenzt, Ausnahme hiervon bildet das Gewann Herrengarten, bei dem der Giratsmoosbach die Begrenzung bildet. Im Südwesten verläuft die Grenze bis zum Siedlungsrand entlang der Radolfzeller Straße, und wird dann entlang des Siedlungsrande am Giratsmoosbach weitergeführt, spart die Bestandsbebauung entlang der Dettinger Straße aus und verläuft außerhalb der Bestandsbebauung bis zum Hafner-Drumlin, quert diesen mittig und verläuft hinter der Bebauung bis zur Litzelstetter Straße. Östlich der Litzelstetter Straße führt die Grenze entlang des Weges „Am Homberg“ und dann in nördliche Richtung über landwirtschaftliche Flächen bis zu dem Bereich der geplanten Gewerbeflächen und des Sportplatzes im FNP 2010.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt dieser Bekanntmachung dargestellt.



Ort und Zeit der Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die Planunterlagen (bestehend aus dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht) können im Zeitraum

vom 20.04.2026 bis einschließlich 29.05.2026

im Internet unter dem Link www.konstanz.de/bauleitplanung eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen im obengenannten Zeitraum im Amt für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Konstanz, Untere Laube 24, 5. OG, in dem Raum 5.05 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen können auch in der Gemeinde Allensbach im Bürgermeisteramt – Ortsbauamt – Rathausplatz 8 und in der Gemeinde Reichenau im Rathaus – Hauptamt im EG – Münsterplatz 2 während der dort üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu der Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch (E-Mail: bauleitplanung@konstanz.de) übermittelt werden, bei Bedarf ist die Abgabe auch auf anderem Weg – wie etwa schriftlich – beim Amt für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Konstanz sowie bei den Gemeinden Allensbach und Reichenau möglich.

Die Stellungnahmen sollten gegebenenfalls die genaue Bezeichnung des betroffenen Grundstücks beziehungsweise Gebäudes enthalten. Außerdem sollte die volle Anschrift des Verfassers angegeben werden, damit das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt werden kann.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar: Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Erholungswert, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Betroffenheit geschützter Bereiche, erneuerbare Energien, effiziente Energienutzung, Wechselwirkungen, Kumulation.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der genannten Frist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Absatz 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können. Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Bei Rückfragen zu den obengenannten Unterlagen wird um vorherige telefonische Terminvereinbarung (Tel. 07531/900-2537 oder -7632) gebeten.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee
Stadt Konstanz – Uli Burchardt Oberbürgermeister

Information zu den öffentlichen Bekanntmachungen von Bauleitplänen im Amtsblatt

Gemäß § 1 Absatz 2 der Satzung über Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Konstanz erfolgen öffentliche Bekanntmachungen zu Bauleitplänen im Amtsblatt der Stadt Konstanz.

Als Tag der Bekanntmachung gilt der Erscheinungstag des Amtsblattes.