

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2010 (FNP)

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

Teilverwaltungsraum III, Reichenau

Änderung Nr. 42 Plangebiet „Genslehorn-Mutschellern“ - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee hat am 31.07.2025 in öffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse gefasst.

- Der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans „Genslehorn-Mutschellern“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Absatz 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) durchzuführen.

Die Gemeinde Reichenau stellt derzeit den Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern“ auf. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen.

Parallel zum Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Absatz 3 BauGB erforderlich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern“ geschaffen. Im Flächennutzungsplan sollen diejenigen Bereiche, die im Bebauungsplan als Baugebiete festgesetzt sind, als Baufläche dargestellt werden, um sie langfristig auch ohne Privilegierung zu sichern. Die dabei entstehende verstreute Darstellung kleiner und kleinster Baugebiete bildet den be-

sonderen Streusiedlungscharakter der Insel ab. Erfolgen sollen die Darstellung der bestehenden Bauflächen gemäß der aktuellen Situation und den Festsetzungen im Bebauungsplan als Wohnbaufläche sowie die Aufnahme der einzelnen in der landwirtschaftlichen Fläche gelegenen Gebäude, um auch diese langfristig zu sichern.

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

Nutzungen	FNP 2010	Darstellung neu
Fläche für die Landwirtschaft	2,82 ha	3,08 ha
Hauptverkehrsstraße	0,06 ha	0,06 ha
Gemischte Baufläche	2,61 ha	---
Wohnbaufläche	---	2,21 ha
Uferzone	---	0,14 ha
Gesamt	5,49 ha	5,49 ha

Die beiden Änderungsgebiete liegen am westlichen Ende der Insel Reichenau zum einen im Bereich der Kreuzung der Straßen „Niederzellerstraße“ und „Riedstraße“, zum anderen nördlich des Campingplatzes „Sandseele“ im Bereich der Straßen „Im Genslehorn“ und „Auf der Haide“.

Der räumliche Geltungsbereich der beiden Änderungsbereiche 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 08.09.2025 bis einschließlich
17.10.2025**

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, vor Raum 5.24 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

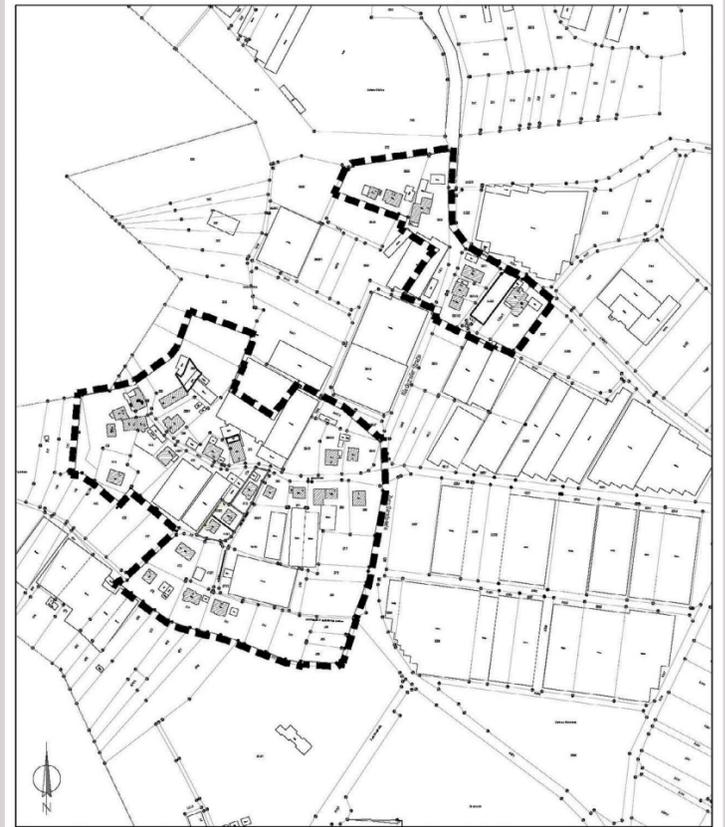
Bereiche, Abwasser, Abfall, erneuerbare Energien, effiziente Energienutzung, Wechselwirkungen, Störfallbetrachtung, Kumulation

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 ausge-

schlossen 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 -2533) gebeten.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee
Stadt Konstanz –
Uli Burchardt, Oberbürgermeister



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2010 (FNP)

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

Teilverwaltungsraum III, Reichenau

Änderung Nr. 38 Plangebiet „Lindenbühl-West“ - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee hat am 31.07.2025 in öffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse gefasst.

- Der Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplans „Lindenbühl-West“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Absatz 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) durchzuführen.

Die Gemeinde Reichenau verfolgt mit dem Baugebiet „Lindenbühl-West“ neuen Wohnraum zu schaffen. Hierzu hat die Gemeinde 2020 einen Städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Die im Wettbewerb überplanten Flächen und die im zukünftigen Abgrenzungslageplan festgesetzten Bereiche entsprechen nicht denen des Flächennutzungsplanes 2010. Parallel zum Bebauungsplan ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Absatz 3 BauGB erforderlich.

Im aktuellen Flächennutzungsplan 2010 wird der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft z. T. überlagernd mit einer Ausgleichsfläche, Hauptverkehrsstraße, gemischte Baufläche und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung soll die planungsrechtliche Umsetzung der Planung im Bebauungsplan „Lindenbühl-West“ vorbereiten. Dementsprechend erfolgen eine Änderung

in Wohnbaufläche mit den erforderlichen Ausgleichsflächen und eine Anpassung der Hauptverkehrsfläche an die tatsächliche Nutzung. Im nördlichen Bereich wird die Sonderbaufläche des Zentrums für Psychiatrie (ZfP) Reichenau erweitert.

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

Nutzungen	FNP 2010	Darstellung neu
Wohnbaufläche	0,07 ha	0,27 ha
Wohnbaufläche Planung	4,35 ha	4,94 ha
Gemischte Baufläche	1,32 ha	---
Sonderbaufläche	---	1,32 ha
Sonderbaufläche Planung	---	1,12 ha
Landwirtschaft	4,10 ha	2,15 ha
davon überlagernd Ausgleichsfläche A11	0,99 ha	1,17 ha
davon überlagernd GVS Waldsiedlung	---	0,13 ha
Hauptverkehrsstraße	1,16 ha	1,19 ha
Gesamt	11,00 ha	11,00 ha

Der Änderungsbereich der 38. Flächennutzungsplanänderung wird im Norden durch das Gelände des ZfP Reichenau, im Osten durch die westlich des Sonnenblumenwegs bestehenden Bebauung des Ortsteils Lindenbühl und im Süden durch die Bahnlinie begrenzt. Die westliche Grenze des Änderungsbereichs liegt im Bereich des Gärtnerriegelgeländes bzw. des östlichen davon verlaufenden landwirtschaftlichen Wegs.

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 08.09.2025 bis
einschließlich 17.10.2025**

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, vor Raum 5.24 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, Abwasser, Abfall, erneuerbare Energien, effiziente Energienutzung, Wechselwirkungen, Störfallbetrachtung, 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 -2533) gebeten.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee
Stadt Konstanz –
Uli Burchardt, Oberbürgermeister

