

Bearbeitet von:

Oliver Latzel  
Mechthild Kreis; Gabi Schwab

<p><i>Betreff</i></p> <p><b>Flächennutzungsplan 2010, 40. Änderung, Plangebiet "Maurershorn", TVR III Reichenau</b> - <b>Aufstellungsbeschluss</b> - <b>Frühzeitige Beteiligung</b> - <b>Änderung Landschaftsplan</b></p>
---

<p><i>Fachamt</i></p> <p>Amt für Stadtplanung und Umwelt</p>
<p><i>Freigabe durch:</i></p> <p>Oberbürgermeister Uli Burchardt</p>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee (GA) (Entscheidung)	25.03.2022	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.

- 1) Für den beiliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans 2010 – Änderung Nr. 40 „Maurershorn“ – 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.
- 3) Der Landschaftsplan 2010 wird im Plangebiet geändert.

### Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Herbeiführung der Beschlüsse über die Einleitung des Verfahrens zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans 2010, Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Änderung des Landschaftsplans

**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 Parallelverfahren zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet werden. Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes „Maurershorn“ ist das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, das am 28.04.2014 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung derjenigen Bereiche als Baufläche, welche in dem auf dem beschlossenen Entwicklungskonzept basierenden Bebauungsplan als Baugebiete festgesetzt sind; daneben soll Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Die vorliegende Änderung wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Des Weiteren soll aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans auch der Landschaftsplan geändert und angepasst werden.

**Bebauungsplanverfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat am 14.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Maurershorn“ gefasst. Am 14.03.2022 soll der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst werden.

**Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) – Änderung Nr. 40**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Maurershorn“ geschaffen. Ziel der vorliegenden FNP-Änderung ist es, eine mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes verträgliche bauliche Entwicklung im Bereich „Maurershorn“ vorzubereiten. Die Änderung der Darstellung in Flächennutzungsplan und Landschaftsplan umfasst die Anpassung der Darstellung an die derzeit gegebene Bestandssituation hinsichtlich Bebauung, Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung sieht vor, den bisher als gemischte Baufläche dargestellten Flächen in Wohnbauflächen zu ändern.

Im Rahmen der Änderung werden bereits bebaute Bereiche im Bestand nachgeführt und als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Die im Entwicklungskonzept dargestellte Grünzäsur bzw. der Pfeil zur Konkretisierung von Sichtbeziehungen westlich der Straße „Maurershorn“ wird neu aufgenommen, um die dargestellten Ziele zu verdeutlichen.

Es ergibt sich folgende Flächendarstellung:

Nutzungen	FNP 2010	Darstellung neu
Wohnbaufläche	--	1,46 ha
gemischte Baufläche	0,68 ha	--
Fläche für die Landwirtschaft	3,60 ha	2,85 ha
Riedfläche	0,12 ha	0,12 ha
<b>Gesamt</b>	<b>4,40 ha</b>	<b>4,40 ha</b>

### **Umweltbericht / Änderung des Landschaftsplans**

Zur Änderung des FNP`s Nr. 40 – Maurershorn wurde eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bauleitplanes vorbereitet werden.

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

In der Änderung des Flächennutzungsplans werden künftig alle Flächen so dargestellt, wie sie derzeit tatsächlich genutzt werden. Damit erhöht sich rein rechnerisch die Fläche an Bauflächen auf Kosten der Landwirtschaftsflächen. Eine faktische Zunahme an Bauflächen ergibt sich jedoch nicht. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Beim Flächennutzungsplan direkt sind keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Beim Bebauungsplan müssen dann jedoch Maßnahmen zum Boden-, Wasser-, Natur- und Artenschutz sowie Landschaftsschutz vorgenommen werden.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine neuen baulichen Maßnahmen ermöglicht werden, ist von keinem Ausgleichsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugehen. Auf Bebauungsplanebene ist jedoch eine

abschließende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.  
Beeinträchtigungen von Schutzgebieten ergeben sich nicht.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans 2010 – Änderung Nr. 40 „Maurershorn“ – (1), den Aufstellungsbeschluss (2), den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (3) und den Beschluss zur Änderung des Landschaftsplans (4) zu fassen.

### **Anlage/n**

- 1 Anlage 1 - Begründung (öffentlich)
- 2 Anlage 2 - Umweltbericht (öffentlich)
- 3 Anlage 3 - FNP alt (öffentlich)
- 4 Anlage 4 - FNP neu (öffentlich)
- 5 Anlage 5 - LP alt (öffentlich)
- 6 Anlage 6 - LP neu (öffentlich)