

Bearbeitet von:

Martin Grünmüller, ASU  
Oliver Latzel

<p><i>Betreff</i></p> <p><b>41. Änderung FNP 2010 mit Änderung Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, TVR 1 Konstanz – Plangebiet „Jungerhalde West“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aufstellungsbeschluss</b></li> <li>- <b>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung</b></li> </ul>
---

<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>
Technischer und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Gemeinderat/Stiftungsrat (Vorberatung)	15.12.2022	Ö
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee (GA) (Entscheidung)		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 Technische und Umweltausschuss und der Gemeinderat empfehlen dem Gemeinsamen Ausschuss:

1. Für die Änderung Nr. 41 des Flächennutzungsplans 2010 mit Änderung des Landschaftsplans – Plangebiet „Jungerhalde West“ – wird die Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Einleitung des Verfahrens zur Änderung Nr. 41 des Flächennutzungsplans 2010 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

**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:**

#### **Einführung / Verfahren**

Für das Baugebiet „Jungerhalde West“ wird aktuell der Bebauungsplan aufgestellt. 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. Auf der „Jungerhalde West“ soll innerhalb der baulichen Entwicklungsfläche ein ökologisches, energetisches und sozial durchmischtes Quartier entsprechend der 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. Auf Basis der beschlossenen Rahmenbedingungen erfolgte ein Qualifizierungsverfahren mit integrierter Bürgerbeteiligung, dessen Ergebnis Grundlage des Baugebietes sein wird.

Voraussetzung für den Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dieser Vorlage sollen die 41. Änderung des Flächennutzungsplans mit Änderung des Landschaftsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung beschlossen

werden.

### **Anlass der Aufstellung**

Die Wohnbaufläche ist eine der Arrondierungsflächen, die zur Überbrückung der kurzfristigen Bedarfsdefizite im Rahmen des Handlungsprogramm Wohnens ermittelt wurden. Der Nachweis des Flächenbedarfs ist im Detail mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und in der Plausibilitätsprüfung nachgewiesen. Zugrunde gelegt wurde 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).

Wichtiger Teil der Entwicklung ist zudem die Integration des Feuerwehrgerätehauses für den Stadtteil 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 einvernehmlich der Standort „Jungerhalde West“ nördlich neben dem Gartencenter Spiegel in Allmannsdorf ausgewählt (siehe Vorlage 2019-4332, Beschluss vom 19.11.2019).

### **Bebauungsplanverfahren**

Im Bebauungsplanverfahren wurden bereits eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Hinweise aus dieser frühzeitigen Beteiligung der TÖB zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden geprüft. Das Landratsamt hatte empfohlen, den Bereich der Gärtnerei Spiegel mit zu überplanen mit dem Ziel den betreffenden Bereich in den Geschützten Grünbestand aufzunehmen. Dem kann nicht gefolgt werden, da die Entwicklung aktuell nicht absehbar ist.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **Klimaschutz**

In der Gesamtbilanz hat ein neues Wohngebiet meist eine negative Klimabilanz. Die Auswirkungen der für den Klimaschutz wesentlichen Parameter Bau der Gebäude, Energieversorgung und Verkehr müssen im weiteren Planungsprozess das Ziel haben weitestgehend reduziert zu werden. Ein Verzicht auf die Ausweisung der Fläche führt dazu, dass die Ziele des Handlungsprogramm Wohnen nicht erreicht werden können.

### **Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) – Änderung Nr. 41**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Jungerhalde West“ geschaffen. Die Planung sieht vor, den bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich mit

einer Größe von etwa 1,3 ha in eine Wohnbaufläche zu ändern. Der Bereich des Planbereichs des Bebauungsplans, der nicht überbaut werden soll, erfährt keine Änderung der Darstellung.

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

Ausgelöst durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan geändert. Die im Landschaftsplan 2010 dargestellte landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) mit 1,3 ha wird herausgenommen.

Im Rahmen des parallel zur FNP-Änderung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und es werden Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen gemacht. Die Ergebnisse werden zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss in die Flächennutzungsplanänderung integriert.

### **Weiteres Vorgehen**

Die frühzeitige Beteiligung erfolgt zusammen mit dem im Rahmen des Verfahrens zur Änderung der Satzung über den Geschützen Grünbestand „Jungerhalde/Hockgraben“ erforderlichen Verfahrensschritt Anfang 2023. Aktuell wird die Planung auf Grundlage des durchgeführten Qualifizierungsverfahrens weiterentwickelt. Die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung ist dann zusammen mit der Offenlage zum Bebauungsplan geplant.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans 2010 – Änderung Nr. 41 Plangebiet „Jungerhalde West“ mit Änderung Landschaftsplan (1) und den Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (2) zu fassen.

### **Anlage/n**

- 1 Begründung (öffentlich)
- 2 Flächennutzungsplan alt (öffentlich)
- 3 Flächennutzungsplan neu (öffentlich)
- 4 Landschaftsplan alt (öffentlich)
- 5 Landschaftsplan neu (öffentlich)