Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 (FNP)
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“, bestehend aus Konstanz, Allensbach und Reichenau

Teilverwaltungsraum III, Reichenau

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

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

1. Der Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplans „Lindenbühl-West“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. 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.

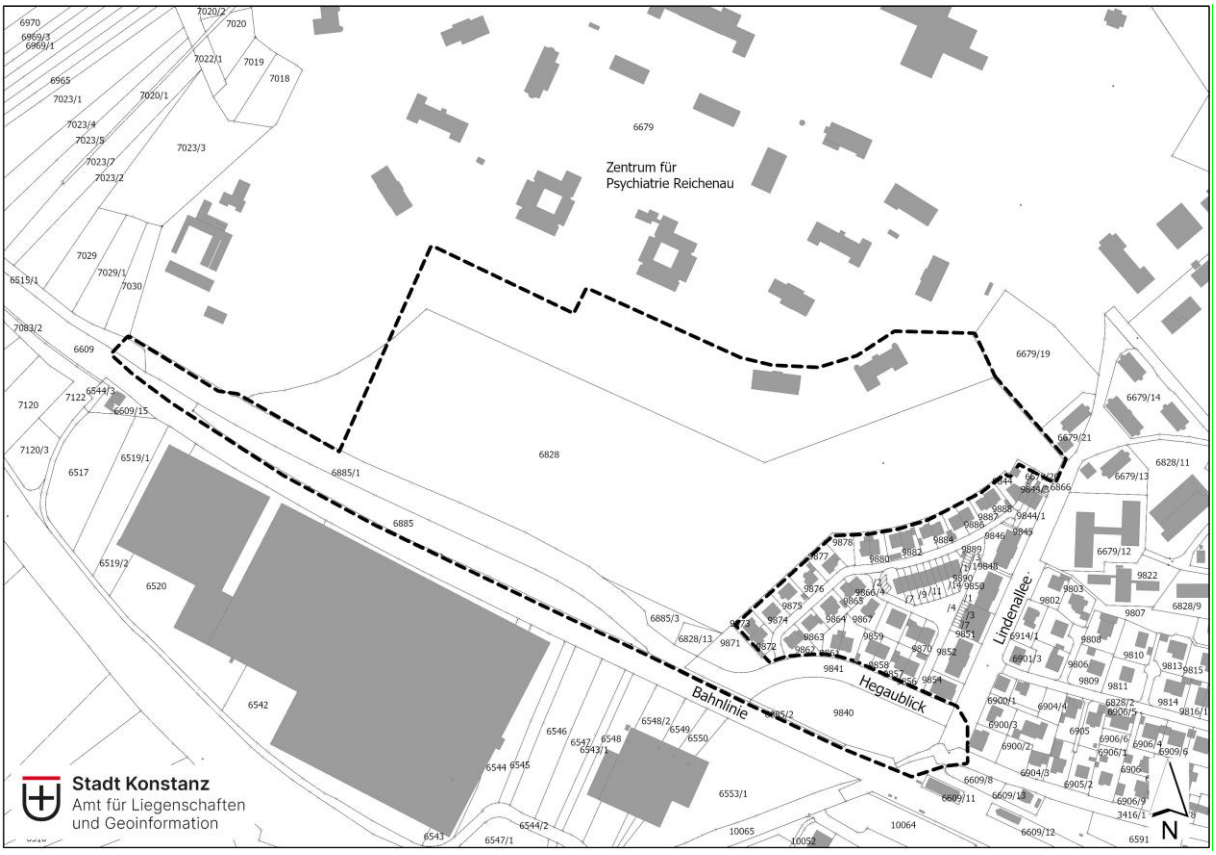
In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

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 Gärtnereigeländes 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 12.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026
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, zwischen den Räumen 5.22 und 5.40 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-Rechtsbehelfsgesetztes (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. 07531/900-2568 oder -2533) gebeten.

Hinweis:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bereitstellung der Unterlagen erfolgte bereits vom 08.09.2025 bis 17.10.2025. Weil dabei überholte Unterlagen bereitgestellt worden waren, wird die Beteiligung nunmehr mit den aktuellen Unterlagen wiederholt. Gegenstand der Aktualisierung war primär eine Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche.

Im genannten Zeitraum bereits abgegebene Stellungnahmen werden weiterhin berücksichtigt.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee
Stadt Konstanz – Uli Burchardt Oberbürgermeister

signiert von: Gemeindeverwaltung Reichenau | am: 22.12.2025 | mit: digiSeal® by secrypt