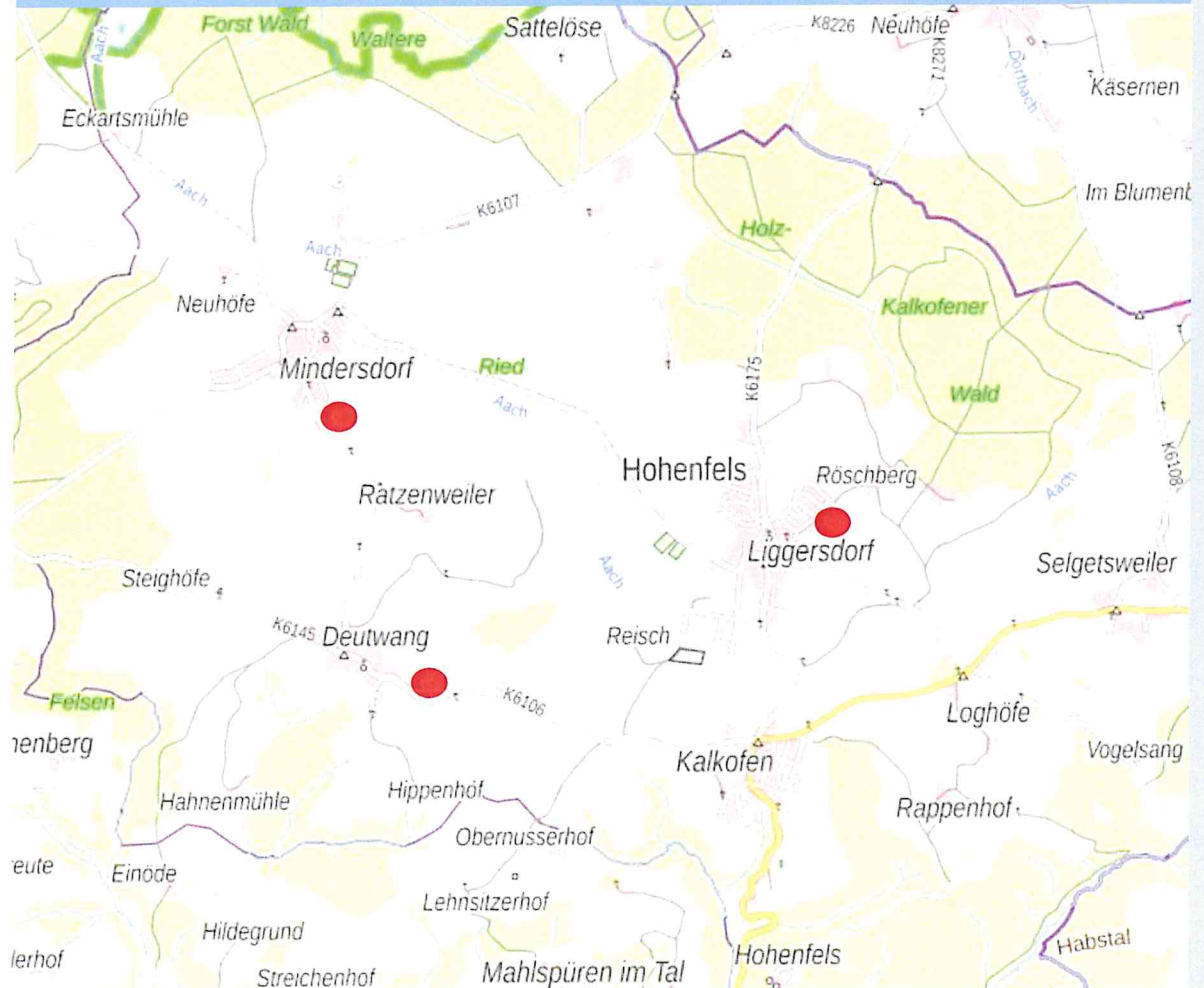


14. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächentausch zugunsten 'Röschberg-Süd', Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Inhalt

1.0 Rechtsgrundlagen

2.0 Anlass der Planung

2.1 Änderungsbereiche

2.1.1 Wohnbauflächen `Röschberg-Süd`

2.1.2 Tauschfläche Deutwang, Fl. St. Nr. 157/13

2.1.3 Tauchfläche Mindersdorf, Fl. St. Nr. 191/36

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

2.2.2 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

3.0 Alternativenprüfung

4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

1.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl.I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2.0 Anlass der Planung

Die ca. 2.080 Einwohner zählende Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Gründe hierfür sind die zentrale Lage zu mehreren Mittel- und Oberzentren mit ihrem breitgefächerten Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot sowie der hohe Freizeitwert der Umgebung. Hinzu kommen vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Nahversorger etc.) und ein lebendiges Gemeindeleben, das von zahlreichen Vereinsaktivitäten geprägt ist. Darüber hinaus ist Hohenfels Standort von über dreißig Klein- und mittelständischen Betrieben mit mehreren Hundert wohnortnahen Arbeitsplätzen.

Die Attraktivität der Gemeinde spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wieder. So stieg die Einwohnerzahl von 1905 im Jahr 2014 auf 2.078 im Jahr 2020, wobei diese Zahlen um die Anzahl der Schüler und Lehrer der bis 2017 in Hohenfels ansässigen Schlossschule bereinigt sind. Insgesamt zeigt sich jedoch im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis und in der Region ein eher moderates Wachstum, das in erster Linie auf die angestrebte Eigenentwicklung zurückzuführen ist.

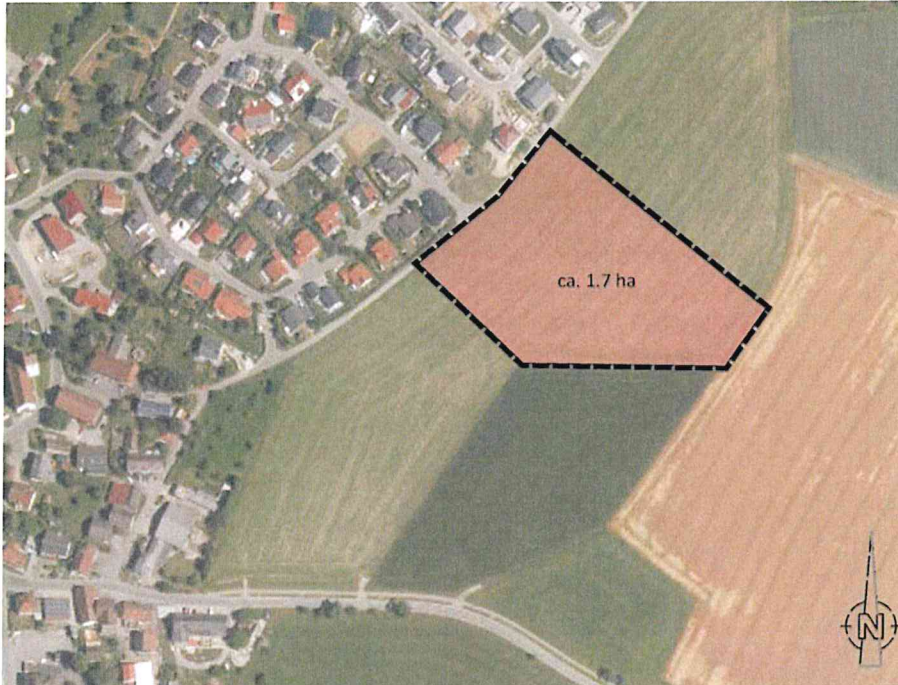
Allerdings wird es immer schwieriger, interessierte Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Wie in der nahezu gesamten Region Hochrhein-Bodensee hat auch Hohenfels eine stetig steigende Nachfrage nach familiengerechten Baugrundstücken zu verzeichnen, die derzeit nicht ansatzweise befriedigt werden kann. Aktuell liegen der Gemeinde ca. 50 konkrete Anfragen vor, die größtenteils von ortsansässigen Interessenten kommen, die ihren Lebensmittelpunkt gerne langfristig in Hohenfels halten möchten.

Die Gemeindeverwaltung hat sich in den vergangenen Jahren bemüht, auf Potentiale der Innenentwicklung zurückzugreifen und konnte mehrere einzelne Bauflächen ausweisen (z. B. Bebauungsplan 'Steinraussenweg', Satzung 'Gründen'). Zwei größere Bebauungsplangebiete ('Josenberg-Kratellen' und 'Hungerberg') wurden so überarbeitet, dass eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung und damit die Schaffung zusätzlichen Wohnraums möglich ist. Darüber hinaus konnte im Gewann 'Röschberg' ein Neubaugebiet in zwei Abschnitten mit insgesamt ca. 60 Bauplätzen ausgewiesen werden, das mittlerweile jedoch praktisch vollständig bebaut ist. Die Gemeinde Hohenfels sieht sich daher in der Pflicht, über die weiterhin angestrebten Maßnahmen zur Innenentwicklung hinaus Bauflächen bereit zu halten und möchte hierzu das Baugebiet 'Röschberg' erweitern. Teilflächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt, für weitere ca. 1,7 ha wird die Änderung des FNP erforderlich. Als Kompensation sollen in den Ortsteilen Deutwang und Mindersdorf zwei im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha gestrichen werden.

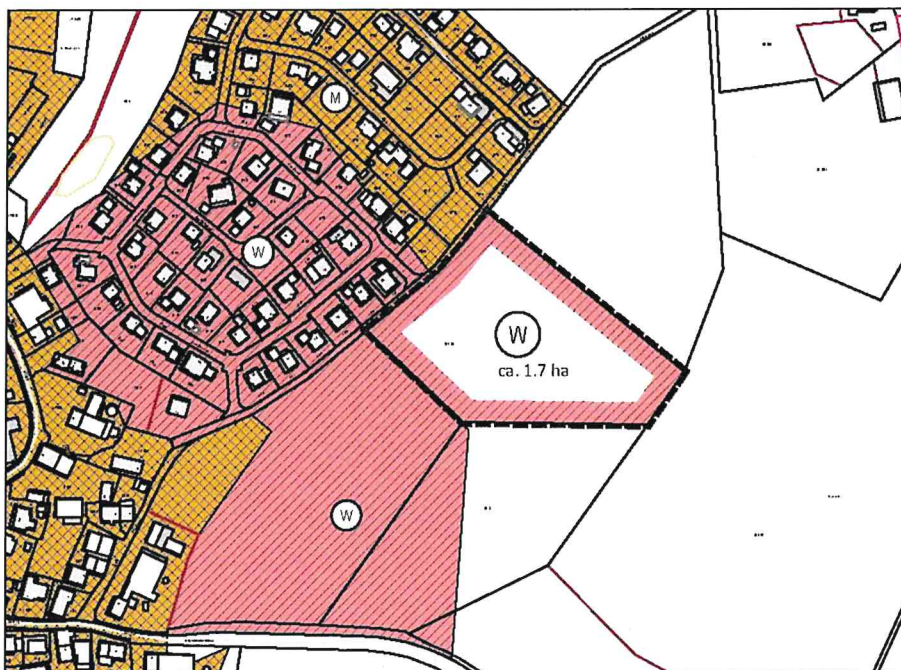
2.1 Änderungsbereiche

2.1.1 Röschberg-Süd, OT Liggersdorf (Änderungsbereich 1)

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 1,7 ha große Fläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Sie schließt unmittelbar an das westlich angrenzende, vollständig bebaute Wohngebiet 'Röschberg' an. Zwischen der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Selgetsweiler Straße sind im FNP Wohnbauflächen dargestellt, so dass sich ein zusammenhängendes Gesamtgebiet ergibt.



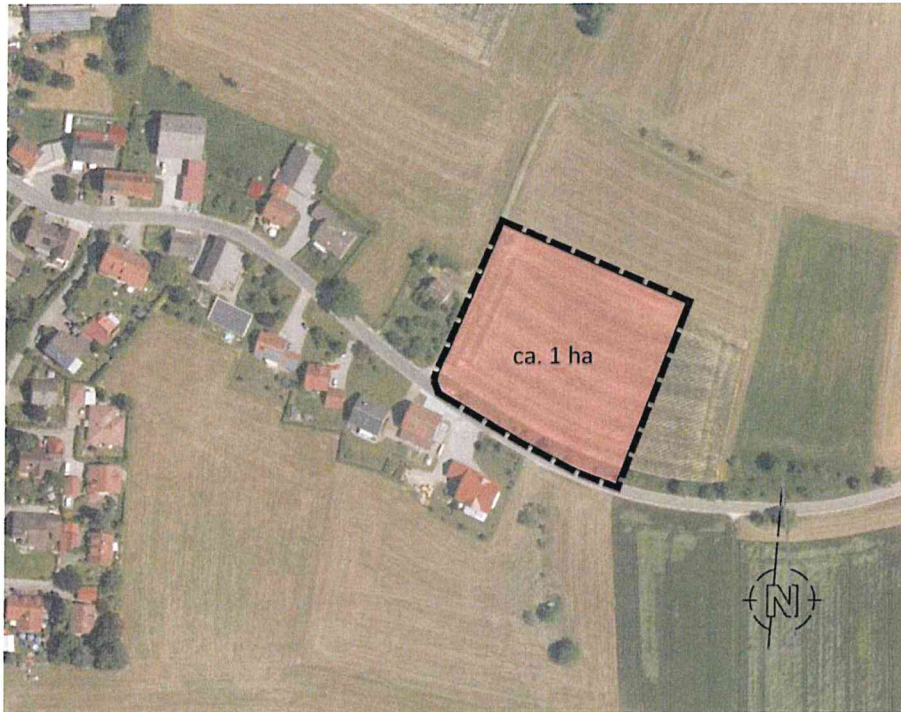
Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



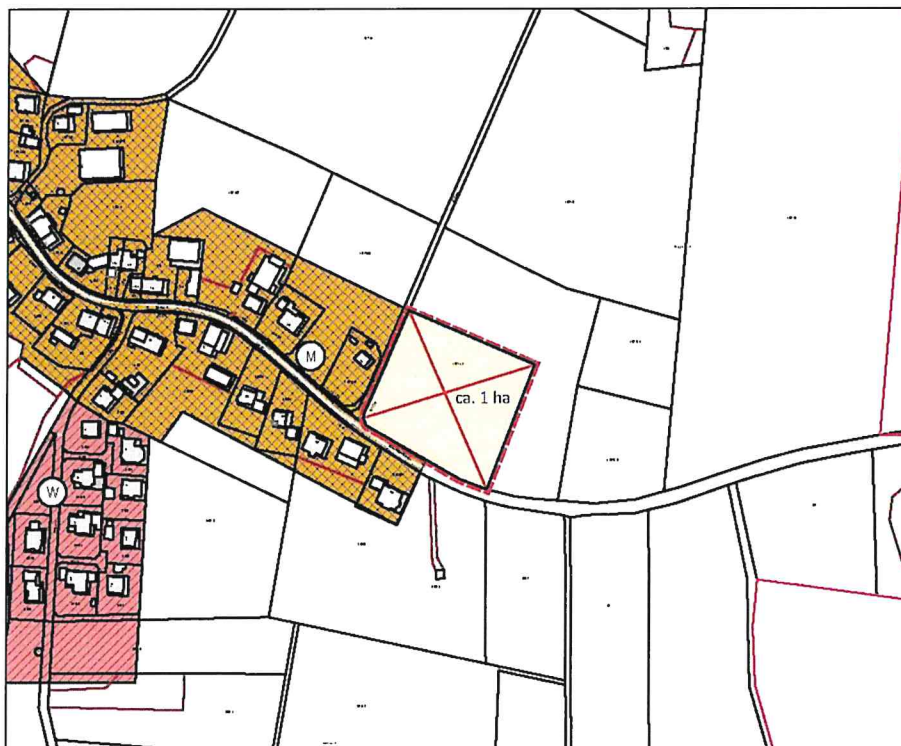
Geplante FNP-Änderung

2.1.2 Deutwang Fl. St. Nr. 157/13 (Änderungsbereich 2)

Am östlichen Ortsrand des Ortsteils Deutwang ist eine ca. 1 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist in privatem Eigentum. Der Gemeinde steht sie mittel- bis längerfristig nicht zur Verfügung, so dass sie als Kompensation zur geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Liggersdorf aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden soll.



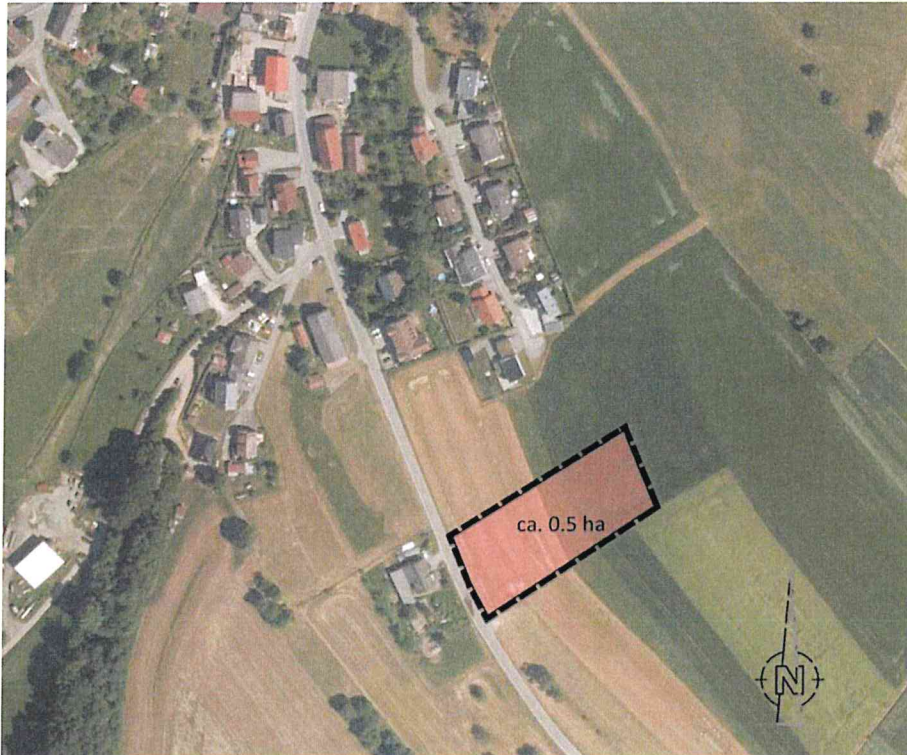
Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



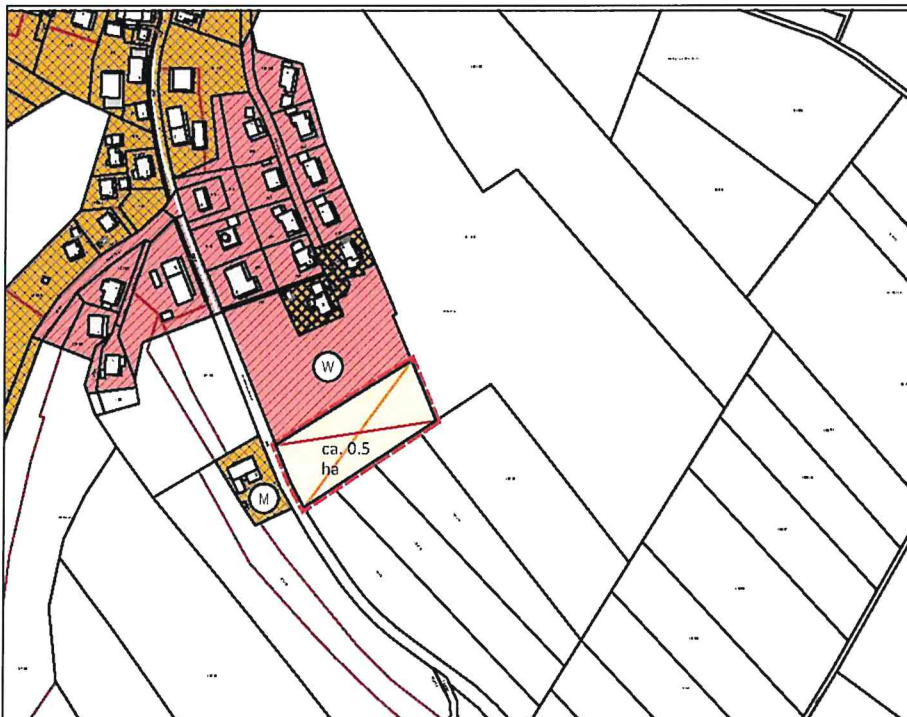
Geplante FNP-Änderung

2.1.3 Mindersdorf, Fl. St. Nr. 191/36 (Änderungsbereich 3)

Am südlichen Ortsrand des Ortsteils Mindersdorf ist ein größerer, derzeit landwirtschaftlich genutzter Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Sie soll als Kompensation zur geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Liggersdorf um ca. 0,5 ha reduziert werden, da sie in privatem Eigentum ist und der Gemeinde Hohenfels mittel- bis längerfristig als Entwicklungsfläche nicht zur Verfügung steht.



Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



Geplante FNP-Änderung

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Bad.-Württ ist Hohenfels dem 'Ländlichen Raum im engeren Sinne' und dem Mittelbereich Stockach zugeordnet.

Für den ländlichen Raum sind als Grundsätze u. a. festgelegt:

2.4.3. G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, unktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

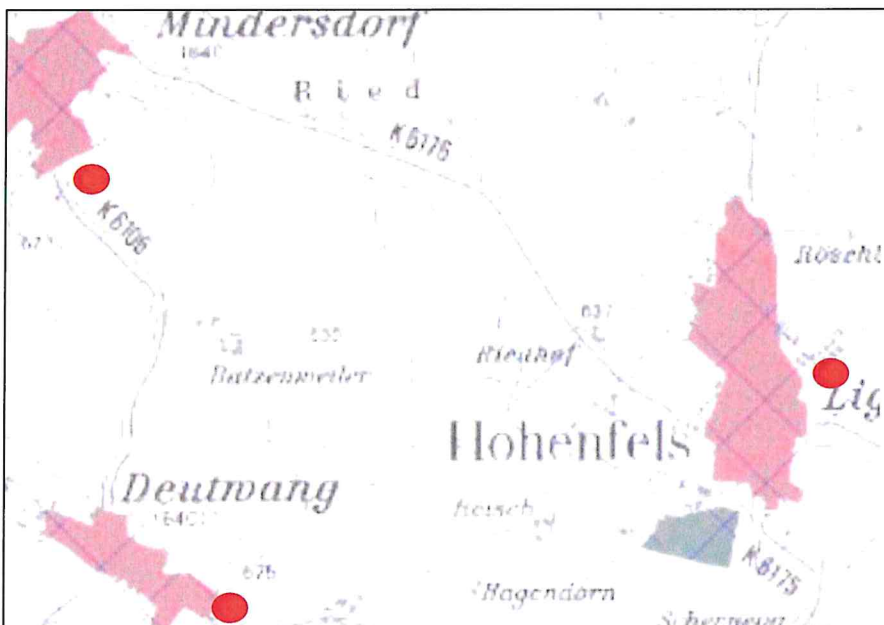
2.2.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Hohenfels ist im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Hierzu heißt es:

In jeder Gemeinde ist Eigenentwicklung zu gewährleisten. Die einzelnen Gemeinden zugewiesene Entlastungsfunktion für einen Zentralort (Plansatz 2.3.1) bleibt davon unberührt.

Im Rahmen der Eigenentwicklung können in jeder Gemeinde Bauflächen in einer Größenordnung ausgewiesen werden, die durch den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft bestimmt wird.

Alle drei Änderungsbereiche liegen innerhalb von Ausschlussgebieten für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Weitere Ausweisungen enthält der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee für das Plangebiet und sein Umfeld nicht.



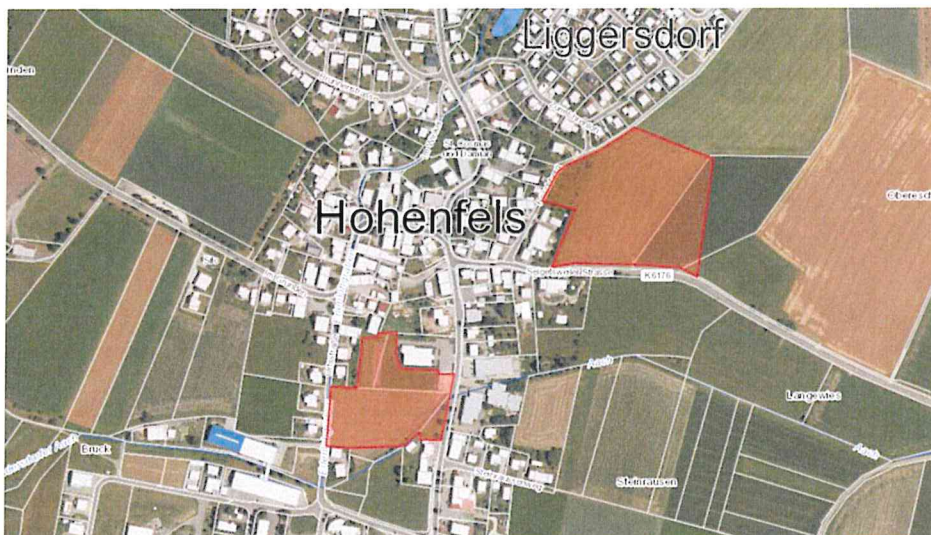
Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

3.0 Alternativenprüfung

In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde Hohenfels aktiv um Potentiale der Innenentwicklung bemüht und alle sich ergebenden Möglichkeiten ausgeschöpft (siehe auch Pkt. 1.0). Allerdings stehen potentielle Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen häufig nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Hohenfelder Ortsteile meist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind und die aktiven Betriebe entsprechend berücksichtigt werden müssen. Hierdurch ergeben sich oftmals entsprechende Abstände, die einzuhalten sind und dadurch Baumöglichkeiten deutlich einschränken.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt für die Gemeinde folgendes Bild:

Im Ortsteil Liggersdorf stehen potentiell zwei Flächen zur Verfügung, die jedoch alle in privatem Eigentum sind. Es handelt sich also – wenn überhaupt – um längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten.



Ortsteil Liggersdorf mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

Auch im Ortsteil Deutwang sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in privatem Eigentum und können von der Gemeinde auch längerfristig nicht entwickelt werden. Der Bereich am östlichen Ortsrand soll daher aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Bei der südlichen Fläche handelt es sich um eine relativ steile Hanglage, die schwierig zu bebauen ist und allenfalls ein sehr untergeordnetes Potential darstellt.



Ortsteil Deutwang mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

In Kalkofen liegt für das im Südosten dargestellte Gebiet ein alter Bebauungsplan vor, der jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen seit Jahrzehnten nicht umgesetzt werden kann. Veränderungen dieser Situation sind mittelfristig nicht zu erwarten.

Bei der südlichen Fläche handelt es sich um eine steile und teilweise feuchte Hanglage, die eine Bebauung sehr aufwändig macht.

In Kalkofen wurden mehrere ältere Bebauungspläne zum Gesamt-Bebauungsplan 'Josenberg-Kratellen' zusammengefasst und so überarbeitet, dass eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung durch die erhöhte Ausnutzung der Grundstücke und der Dachgeschosse möglich ist. Weitere Potentiale der Innenentwicklung gibt es in diesem Ortsteil nicht.



Ortsteil Kalkofen mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

Auch im Ortsteil Mindersdorf stehen die im FNP dargestellten Flächen nur theoretisch zur Verfügung, weil es seitens der privaten Eigentümer keinerlei Veräußerungsbereitschaft an die Gemeinde gibt. Deshalb soll ein Teil des südlich gelegenen Bereichs als Kompensation für die geplante Wohnbaufläche 'Röschberg' aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Bei der nordöstlichen Fläche handelt es sich um ein feuchtes und daher schwierig zu bebauendes Riedgebiet.

In Mindersdorf sollen, wie in Kalkofen, mehrere ältere Bebauungspläne zu einem Gesamt-Bebauungsplan 'Kohler-Klaffenäcker' zusammengefasst und so überarbeitet werden, dass eine gebietsverträgliche Nachverdichtung möglich ist. Es handelt sich dabei um das einzige zur Verfügung stehende Potential der Innenentwicklung.



Ortsteil Mindersdorf mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

In Selgetsweiler ist eine Fläche dargestellt, die von der Gemeinde ebenfalls nicht erworben werden kann. Der südliche Bereich liegt unmittelbar an der Landesstraße 194 und in der direkten Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass sich hier wegen potentieller Lärm- und Geruchsemissionen erhebliche Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben.



Ortsteil Selgetsweiler mit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

Fazit:

Aufgrund fehlender Wohnbauflächen ist die Gemeinde Hohenfels derzeit kaum in der Lage, ihre Eigenentwicklung zu sichern und ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern entsprechenden Wohnraum bzw. Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Entwicklung nahezu aller im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen scheidet derzeit und wohl auch mittel- bis längerfristig an der fehlenden Verfügbarkeit. Lediglich im Ortsteil Liggersdorf besteht im Gewann 'Röschberg' die Möglichkeit, ein ausreichend großes Bauquartier zu entwickeln, das den aus dem Ort herrührenden Bedarf an familiengerechten Baugrundstücken für die nächsten Jahre decken kann.

4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. In ihm sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung überschlägig dargestellt. Die genaue Bewertung erfolgt mit dem Umweltbericht, der für das Bebauungsplanverfahren erstellt wird. Er enthält die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Erhalt ökologischer Funktionen enthalten.

Vorbehaltlich der detaillierten Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind demnach erhebliche Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch die Wohnbebauung sowie die Anlage notwendiger Verkehrsflächen zu erwarten. Zusätzlich entstehen durch die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen voraussichtlich Eingriffe in die Schutzgüter 'Landschaftsbild' sowie 'Flora/ Fauna'.