

21. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplangebiet `Dietersberg´, Gemarkung Mindersdorf, Gemeinde Hohenfels



**Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung
gelb unterlegt: Seite 2**

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 Dietersberg, Fl. St. Nr. 187/28**
 - 2.1.2 Tiefer Weg, 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

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023),

- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023),

- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

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 1.905 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.

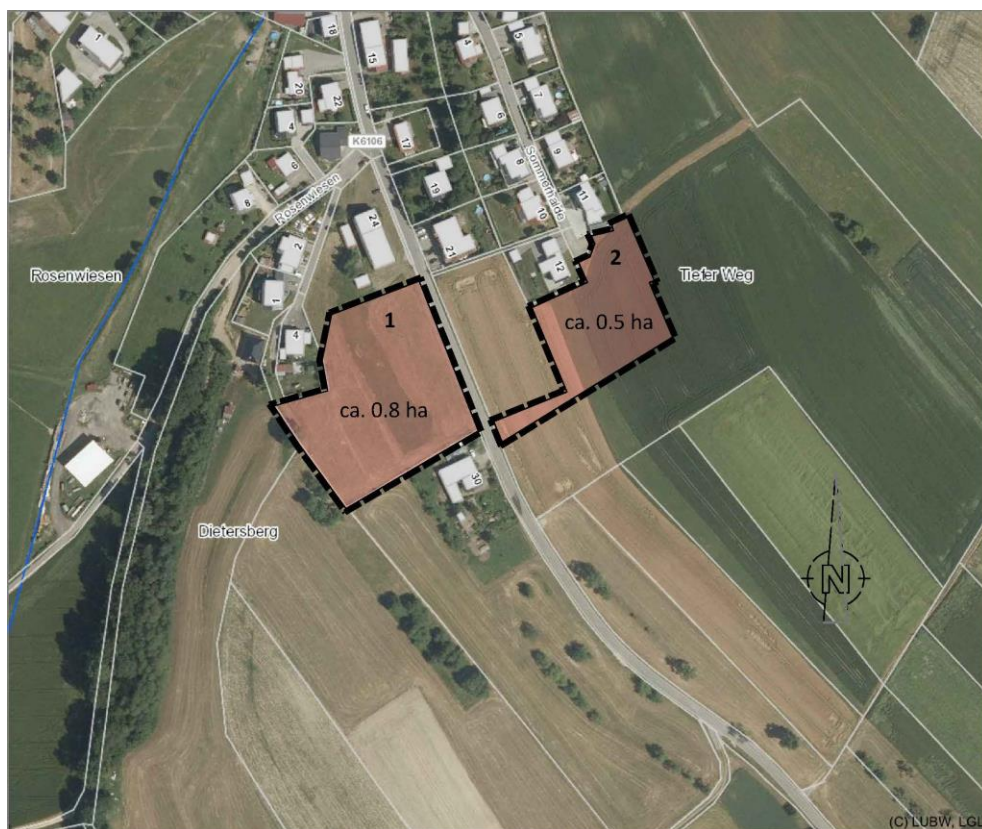
Die Gemeindeverwaltung hat sich in den vergangenen Jahren bemüht, auf Potentiale der Innenentwicklung zurückzugreifen und konnte mehrere einzelne Bauflächen ausweisen (z. B. Bebauungsplan 'Steinraussenweg', Satzung 'Gründen'). Zwei größere Bebauungsplangebiete ('Josefberg-Kratellen' und 'Hungerberg') 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. Hierzu soll am südlichen Ortsrand des Ortsteils Mindersdorf das Baugebiet 'Dietersberg' entwickelt werden. Eine Teilfläche des geplanten Wohngebietes östlich der Kreisstraße 6106 ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, für weitere ca. 0,8 ha wird die Änderung des FNP erforderlich. Als Kompensation soll östlich der Kreisstraße 6106 ein im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereich mit einer Größe von ca. 0,5 ha gestrichen werden.

2.1 Änderungsbereiche

2.1.1 Dietersberg, Fl. St. Nr. 187/28 (Änderungsbereich 1)

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,8 ha große Fläche, die künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Die Fläche wird extensiv bis mäßig intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche bewirtschaftet und weist etwa in ihrer Mitte einen Höhengsprung in Form einer Böschung auf. Die Böschung ist nach Nordosten orientiert.

Der Änderungsbereich schließt südlich an den bebauten Ortsrand von Mindersdorf an, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Östlich der Kreisstraße 6106 (Deutwanger Straße) ist im Flächennutzungsplan bereits eine Wohnbaufläche dargestellt, die in das geplante Wohngebiet 'Dietersberg' mit einbezogen werden soll. Somit ergibt sich beidseitig der Straße ein zusammenhängendes Wohngebiet.



Luftbild mit Abgrenzung der Änderungsbereiche

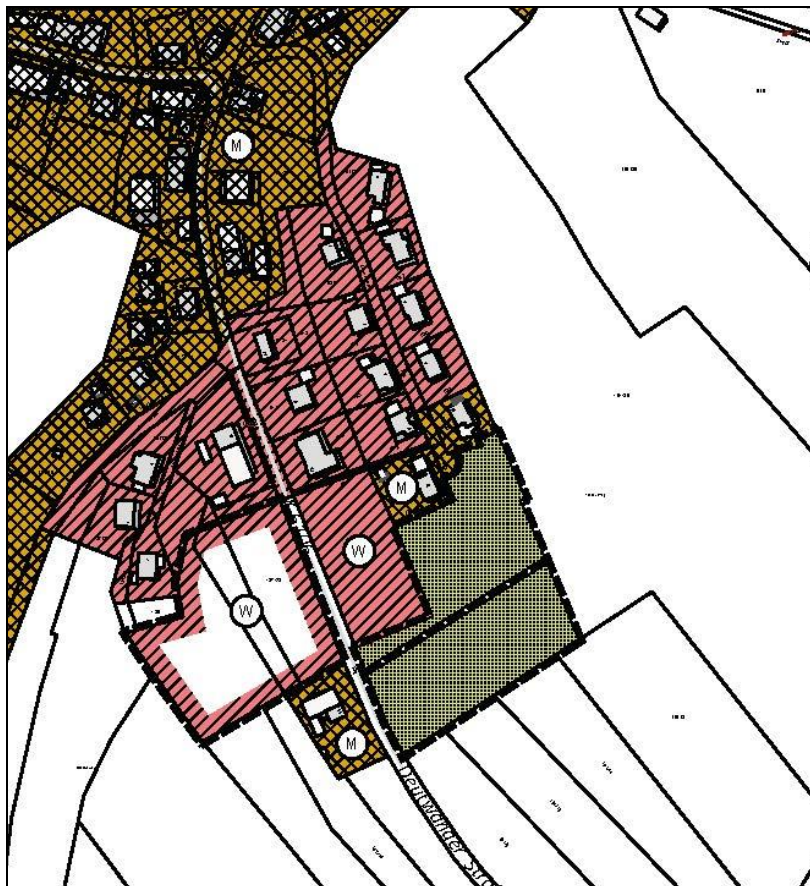
2.1.2 Tiefer Weg, Fl. St. Nr. 191/36 -Teilfläche (Änderungsbereich 2)

Für das Gewann Tiefer Weg ist auf den Grundstück Fl. St. Nr. 191/36 im Flächennutzungsplan ein ca. 1 ha großes Wohngebiet dargestellt. Aus diesem Bereich sollen bereits 0,5 ha als Kompensationsfläche für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Flächentausch zugunsten 'Röschberg-Süd', Gemarkung Liggersdorf, Gemeinde Hohenfels) herausgenommen werden. Die übrigen 0,5 ha dienen als Kompensationsfläche für das Baugebiet 'Dietersberg'.

Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und befindet sich in privatem Besitz, sodass sie mittel- bis längerfristig nicht für die Gemeindeentwicklung zur Verfügung steht.



Geplante 21. FNP-Änderung - Bestand



Geplante 21. FNP-Änderung - Planung

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 Vorteilgezielt einzusetzen.

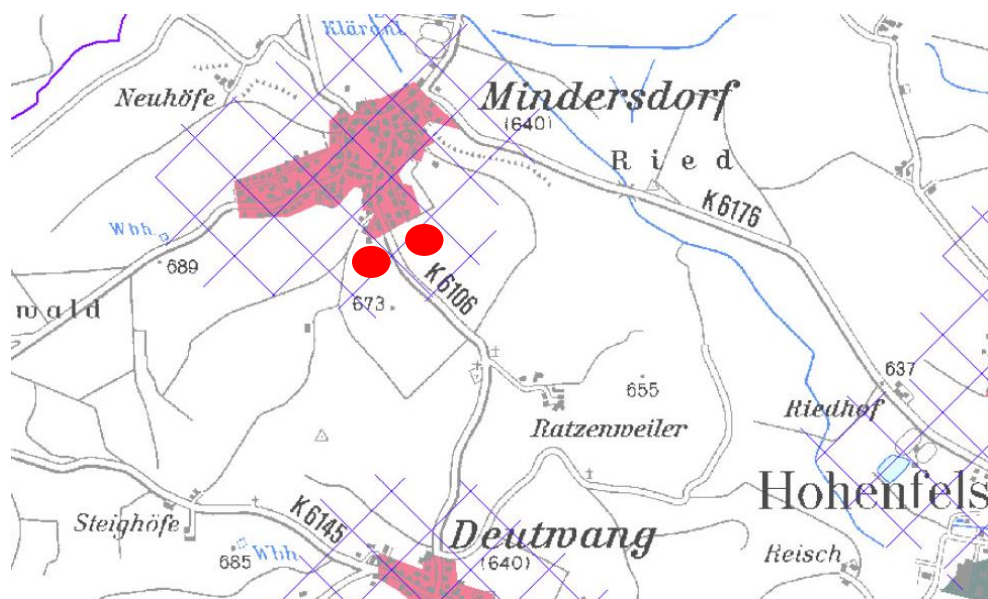
2.2.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

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.

Die 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:

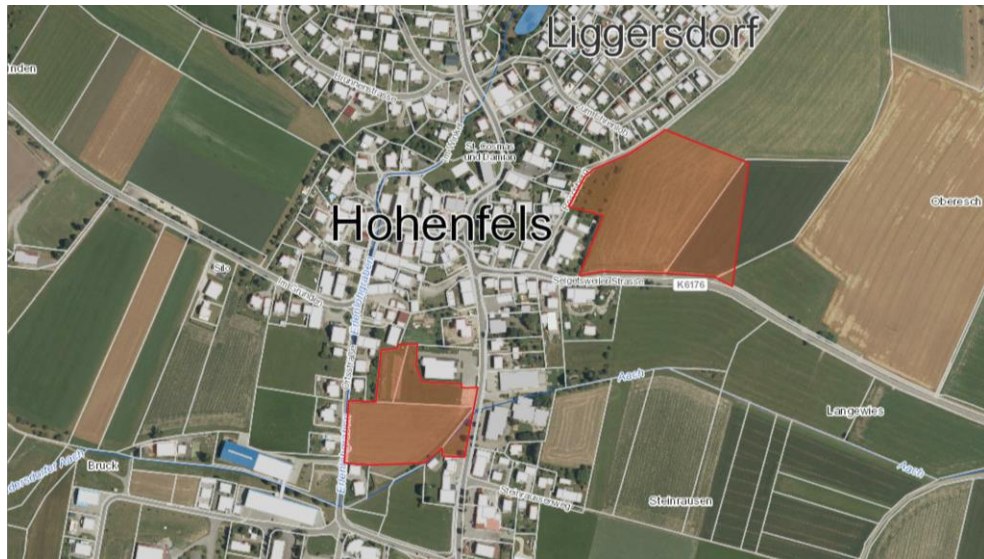
Im Ortsteil Mindersdorf stehen die im FNP dargestellten Flächen nur theoretisch zur Verfügung, weil es seitens der privaten Eigentümer keinerlei Veräußerungsbereitschaft an die Gemeinde gibt. Deshalb soll ein Teil des südlich gelegenen Bereichs als Kompensation für die geplante Wohnbaufläche 'Röschberg' im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, weitere 0,5 ha dienen als Tauschfläche für das Baugebiet 'Dietersberg' (vgl. Pkt. 2.1.2). Bei der nordöstlichen Fläche handelt es sich um ein feuchtes und daher schwierig zu bebauendes Riedgebiet.

Zudem sollen in Mindersdorf 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 derzeit im FNP dargestellten Wohnbauflächen

Im Ortsteil Liggersdorf steht potentiell noch eine innerörtlich gelegene Fläche zur Verfügung, die jedoch in privatem Eigentum ist. 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 im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung 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, wie in Mindersdorf, 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

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. In Mindersdorf besteht mit dem geplanten Baugebiet 'Dietersberg' die Möglichkeit, ein Bauquartier zu entwickeln, das den aus dem Ort herrührenden Bedarf an familiengerechten Baugrundstücken für absehbare Zeit decken kann. Was die Flächenkompensation angeht ist festzuhalten, dass es sich bei der Kompensationsfläche auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 191/36 um eine hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, während das Änderungsgebiet 1 aufgrund der topographischen Lage nur schwer zu bewirtschaften ist. Darüber hinaus wird die künftige Baustruktur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so festgelegt, dass entsprechende private und evtl. auch öffentliche Grünflächen entstehen. Die Größe der Kompensationsfläche von 0,5 ha im Vergleich zu der 0,8 ha großen Fläche der geplanten Wohnbaufläche scheint daher gerechtfertigt.

4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. In ihm sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung übersichtlich 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 die Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Flora / Fauna‘ aufgrund des Wegfalls der Wiesenflächen, der zusätzlichen Versiegelung durch die Wohnbebauung sowie die Anlage notwendiger Verkehrsflächen zu erwarten. Zusätzlich entstehen durch die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen voraussichtlich Eingriffe in das Schutzgut ‚Landschaftsbild‘. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen auch Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Biotopverbundes festgesetzt werden. Dies könnten z.B. die Einbeziehung von Flächen im Gewann 'Dietersberg' oder andere Flächen mit Bezug zu den Biotopverbund-Suchflächen sein, die extensiviert und entsprechend entwickelt werden.