

Änderung Nr. 34**Flächennutzungsplan** Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück Untersee“

Teilverwaltungsräume: I Konstanz, II Allensbach, III Reichenau

Teilverwaltungsraum: **II Allensbach**Plangebiet: „**Kloster Hegne – Marianum Nord**“

Nutzung im FNP 2010:	- Darstellung als:	
	- Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2,73 ha
Nutzungsänderung:	- Darstellung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan „Kloster Hegne – Marianum Nord“ als	
	- Sonderbaufläche	ca. 1,34 ha
	- Grünfläche	ca. 0,37 ha
	- <u>Ausgleichsfläche</u>	ca. 1,02 ha
		ca. 2,73 ha

BEGRÜNDUNG**1. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Gemeinde Allensbach stellt derzeit den Bebauungsplan „Kloster Hegne - Marianum Nord“ auf.

Ziel des Bebauungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Schule zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen.

Die Realschule am Marianum gibt es seit dem Jahr 2006. Jedes Jahr konnten viele Kinder nicht aufgenommen werden, die die Schule besuchen wollten. In einem ersten Bauabschnitt möchte das Marianum nun, um Platz für neue Klassen und Fachräume, Büros, Lehrerzimmer sowie benötigte Nebenräume zu schaffen, einen Erweiterungsbau errichten. Durch den damit möglich werdenden zweiten Zug der Schule können 28 Kinder mehr pro Schuljahr aufgenommen werden. Insgesamt soll der Bau rund 170 Schülern Raum zum Lernen bieten.

Bereits heute wird ein weiterer Bauabschnitt vorbereitet, der sich wiederum nördlich anschließen soll und der die nach heutiger Sicht maximale Ausdehnung des Schulkomplexes darstellt.

Das städtebauliche Konzept geht von der Erweiterung in nördlicher Richtung aus, so dass sich die bereits vorhandene Mensa und der Haupteingang in der Mitte der Gesamtanlage befinden und insgesamt ein großzügiger Schulcampus entsteht.

Darstellungen im FNP 2010:

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist der Änderungsbereich insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich außerhalb des Änderungsbereichs grenzen Sonderbauflächen für das Kloster Hegne an. Außerdem ist das Planzeichen für eine Parkfläche für ruhenden Verkehr vorhanden.

Ziele der vorliegenden FNP-Änderung:

Im FNP soll die für die Schulerweiterung benötigte Fläche als Sonderbaufläche dargestellt werden. Im Einzelnen werden folgende Darstellungen aufgenommen bzw. geändert:

1. Darstellung der geplanten Sonderbaufläche (der Bereich, der in mehreren Abschnitten einer Bebauung zugeführt werden soll mit dem unmittelbar angrenzenden Freibereich und Stellplätzen);
2. Darstellung einer Grünfläche – Schulgarten im östlichen Anschluss an das Sondergebiet;
3. Darstellung der Ausgleichsfläche in der landwirtschaftlichen Fläche
4. Streichung des „P“ (Parkfläche ruhender Verkehr) – hier handelt es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz, sondern ausschließlich um notwendige Stellplätze für die Nutzungen im Sondergebiet, so dass eine separate Ausweisung eines Parkplatzes nicht erforderlich ist.

2. Plausibilitätsprüfung

Die Erweiterungsfläche wird im Norden der bisherigen Kloster- und Schulanlage vorgesehen, obwohl auf der Südseite im Sondergebiet noch nicht alle Flächen baulich ausgenutzt worden sind. Damit wird das Ziel verfolgt, die ortsbildprägende Ansicht auf das Kloster vom See aus zu erhalten. Die geplanten Kubaturen für die Schulerweiterung würden diese Ansicht empfindlich verändern.

Trotzdem sollen die seeseitig vorgelagerten Sonderbauflächen nicht aufgegeben werden, um zukünftige, den Schulen, dem Kloster und dem Altenpflegeheim dienende Vorhaben, die städtebaulich weniger wirksam sind, hier realisieren zu können.

3. Änderung des Landschaftsplans

Ausgelöst durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan geändert und angepasst.

4. Umweltbericht

Zur Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Umweltbericht erarbeitet worden (Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt, Überlingen, 14.02.2020) mit folgendem Ergebnis:

„Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut ‚Boden‘ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sind. Das Schutzgut ‚Flora / Fauna‘ ist durch die überwiegend intensive Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im

Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offener, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung` ist nicht erheblich, durch die Erweiterung des attraktiven Schulstandortes können durch die Planung Verbesserungen erzielt werden. Aufgrund des dauerhaften Verlusts landwirtschaftlicher Kulturlächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut `Kultur- / Sachgüter.“

Zum Ausgleich für die Eingriffe wurde eine Ausgleichfläche von ca. 1,02 ha dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im beigefügten Umweltbericht konkretisiert.

Auf die ausführlichen Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Gaienhofen, den 25.03.2022

Bettina Nocke Stadtplanung