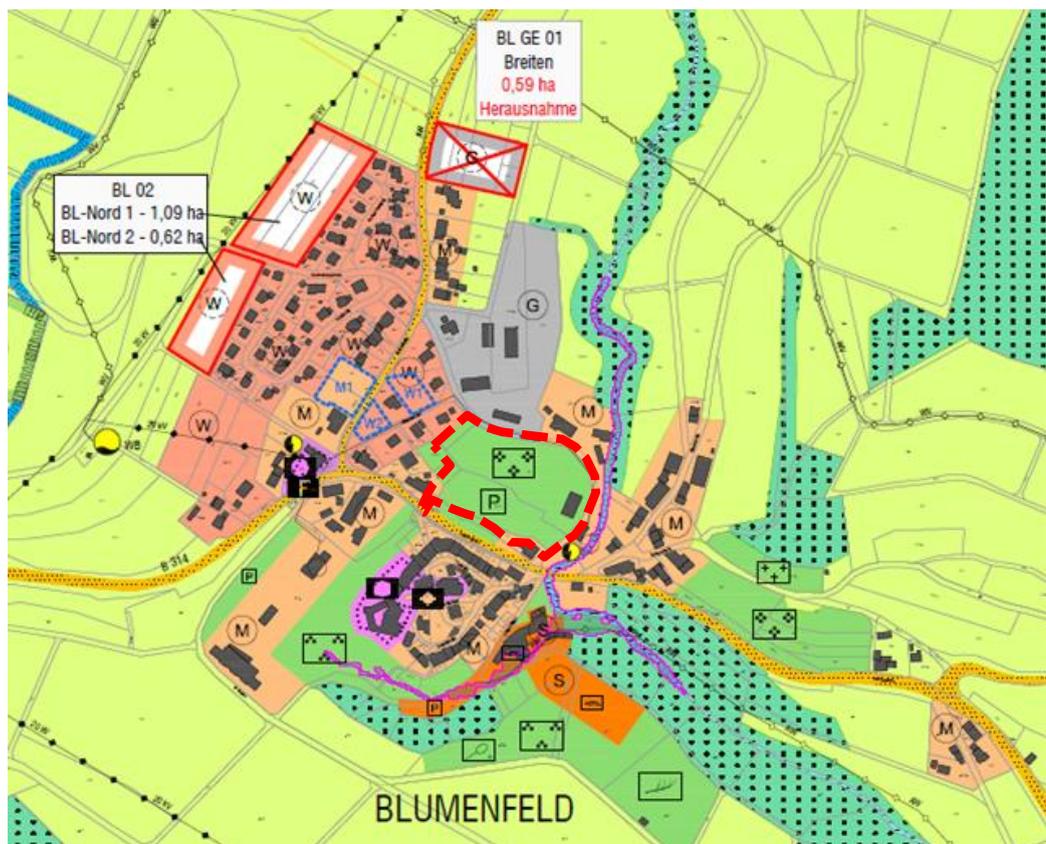




1. Änderung des Flächennutzungsplans

„Vogelwies“

Grundstücke Flst. Nrn. 79 und 79/2



Inhalt der 1. Flächennutzungsplanänderung

I	Begründung	vom 19.02.2020
II	Bestandsplan Flächennutzungsplan Ausschnitt Blumenfeld M 1 : 5.000	vom 19.02.2020
III	Plan Flächennutzungsplan Änderung Ausschnitt Blumenfeld	vom 19.02.2020
IV	Umweltbericht	vom 05.06.2019

1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Im Stadtteil Blumenfeld liegt nördlich der Altstadt mit dem Schloss Blumenfeld eine Fläche die bislang als öffentliche Parkfläche und Grünland genutzt wurde. Der Bedarf als Parkplatz ist nicht mehr gegeben und die Fläche soll weitgehend einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Tengen und Ortsteilen gibt es dringenden Bedarf an Gewerbeflächen für kleinere Betriebe, deshalb soll die Fläche als Gewerbegebiet für kleinere, nicht störende Betriebe ausgewiesen werden. Eine Mischnutzung mit Wohnanteil kann aufgrund der vorhandenen Emissionen nicht ausgewiesen werden.

Auf der Fläche existieren mehrere Fahrhilfen, die bereits gewerblich (Lagerflächen) genutzt werden.

Der Bereich eignet sich für ein kleines Gewerbegebiet, das es gut durch die unmittelbare Nähe der B314 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist und der vorhandene Parkplatz erschlossen ist. Es wird der Bebauungsplan „Vogelwies“ aufgestellt, um die Möglichkeit für die Ansiedlung der Betriebe zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen ist die etwa 1,7 ha große Fläche als Grünfläche mit Parkplatz ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren geändert werden.

1.2 Ziele des Landesentwicklungsplans

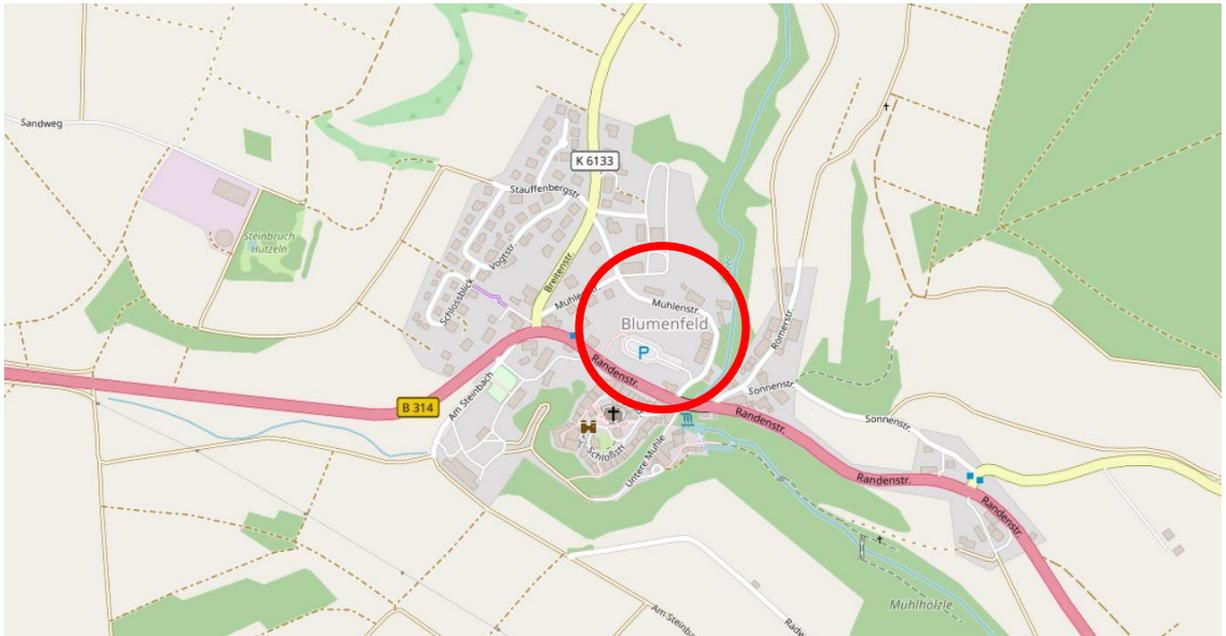
Gemäß eines Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 sind die Ziele des Landesentwicklungsplans für den „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ in die Flächennutzungspläne und auch in die Änderungen oder Fortschreibungen der Flächennutzungspläne zu berücksichtigen. Diese sind unter Anderen:

- 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, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

Durch die innerörtliche Ausweisung eines kleinen Gewerbegebiets innerhalb Blumenfelds, das zudem sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden ist, wird das Ziel eines wohnortnahen Angebots an Arbeitsplätzen und Versorgung erreicht.

Tengen und die Ortsteile sind aufgrund der besonderen Lage am Rand des Landkreises und an der Grenze zur Schweiz auf einen gut funktionierenden motorisierten Individualverkehr angewiesen. Rund um Tengen gibt es nur sehr wenige Kfz-Werkstätten zur Wartung und Reparatur von PKW. Um die Grundversorgung im Bereich Kfz-Dienstleistungen in Tengen und weiterer Dienstleistungen im kleineren Rahmen zu gewährleisten, ist die Ausweisung des kleineren innerörtlichen Gewerbegebiets dringend erforderlich.

2. Größe und Lage der Flächennutzungsplanänderung



Quelle open street map

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der darauf basierenden Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 79 und 79/2 Gemarkung Tengen mit insgesamt einer Fläche von ca. 1,4 ha.

Die Grundstücke liegen zwischen der Mühlenstraße und der Randenstraße (B 314).

3. Bedarfs- und Alternativenprüfung

Auszug Forstschreibung Flächennutzungsplan zu gewerblichen Bauflächen

(genehmigt am 08.05.2019 und wirksam seit 17.05.2019)

Die Stadt mit den Teilorten und die angesiedelten Betriebe waren früher fast ausschließlich landwirtschaftlich geprägt. Immer noch sind wenig gewerblich-industrielle Ansätze vorhanden, es überwiegen kleinere Gewerbeeinheiten und Handwerksbetriebe. Aktuell sind 172 Firmen eingetragen, die vorwiegend in den Sparten Bauen und Dienstleistungen zu finden sind. Viele der Betriebe dieser Art und Größe sind innerhalb der für die dörfliche Struktur typischen gemischten Bauflächen standorttypisch angesiedelt.

Vor 1987 waren bereits in Beuren am Ried, Blumenfeld, Tengen, Watterdingen und Wiechs a.R. gewerbliche Bauflächen vorhanden. Die 1987 geplanten gewerblichen Bauflächen wurde alle im Rahmen von Änderungsverfahren (Beuren am Ried und Blumenfeld) bzw. in der jetzt durchgeführten Fortschreibung wieder gestrichen (Blumenfeld, Büßlingen, Watterdingen und Weil). Lediglich die beiden 2001 (Tengen) und 2009 (Watterdingen) in Änderungsverfahren neu aufgenommenen gewerblichen Bauflächen wurden tatsächlich umgesetzt. Die Bedarfe an gewerblichen Bauflächen sind in der Tat schwer voraussehbar, sowohl hinsichtlich der Lage im Gemeindegebiet als auch in der Größe. Außerdem sind die topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten im Gemeindegebiet für gewerbliche Ansiedlungen häufig ungünstig. Es werden deshalb gewerbliche Bauflächen dort ausgewiesen, wo sie aufgrund der bereits vorhandenen Ansätze sinnvoll weiterentwickelt werden können - hier in der Regel als Angebotsflächen, um auf Nachfragen reagieren zu können - oder wo bereits ein Betrieb vorhanden ist, für den Erweiterungsflächen vorgehalten werden sollen.

Blumenfeld

„In Blumenfeld gibt es eine alte gewerbliche Baufläche für das bestehende Sägewerk. Das Sägewerk hat den Bedarf für eine Erweiterungsfläche angemeldet. Es wurde die Fläche im direkten nördlichen Anschluss geprüft. Wegen der für Gewebe nicht geeigneten Topographie und der Lage im Waldabstand wird die Fläche aber nicht aufgenommen. Auch an anderen Stellen ist aus Gründen der Topographie und wegen vorhandener Bebauung keine verfügbare Fläche vorhanden.“

Im FNP 1987 wurde eine weitere gewerbliche Baufläche im Norden des Ortsteils dargestellt, die aber 2013 bereits um ca. die Hälfte reduziert wurde als Tauschfläche für die Wohnbaufläche Brühl. Da die restliche Fläche für gewerbliche Zwecke aus landschaftsplanerischer Sicht nur bedingt geeignet ist und es bisher keine Nachfrage gab, wird nun auch die restliche Fläche aufgegeben.“

Über die dargestellte Fläche (Sägewerk) gibt es in Blumenfeld keine gewerblichen Flächen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Der Bereich „Vogelwies“ ist überdies sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Gewerbegebiet wird in erster Linie für einen in Blumenfeld ansässigen Handwerksbetrieb ausgewiesen, der aus betriebswirtschaftlichen Gründen expandieren muss und aus logistischen Gründen nicht in einen anderen Stadtteil umsiedeln kann.

Die verbleibenden gewerblichen Flächen im Plangebiet sollen für kleinere Handwerks- oder Gewerbebetrieb zur Verfügung stehen, um auf Anfragen reagieren zu können.

Es gibt aus diesen Gründen keine Alternativen für das Gewerbegebiet „Vogelwies“.

Flächenbilanz FNP Bereich Blumenfeld und 1. Änderung Flächennutzungsplan „Vogelwies“ (ha)

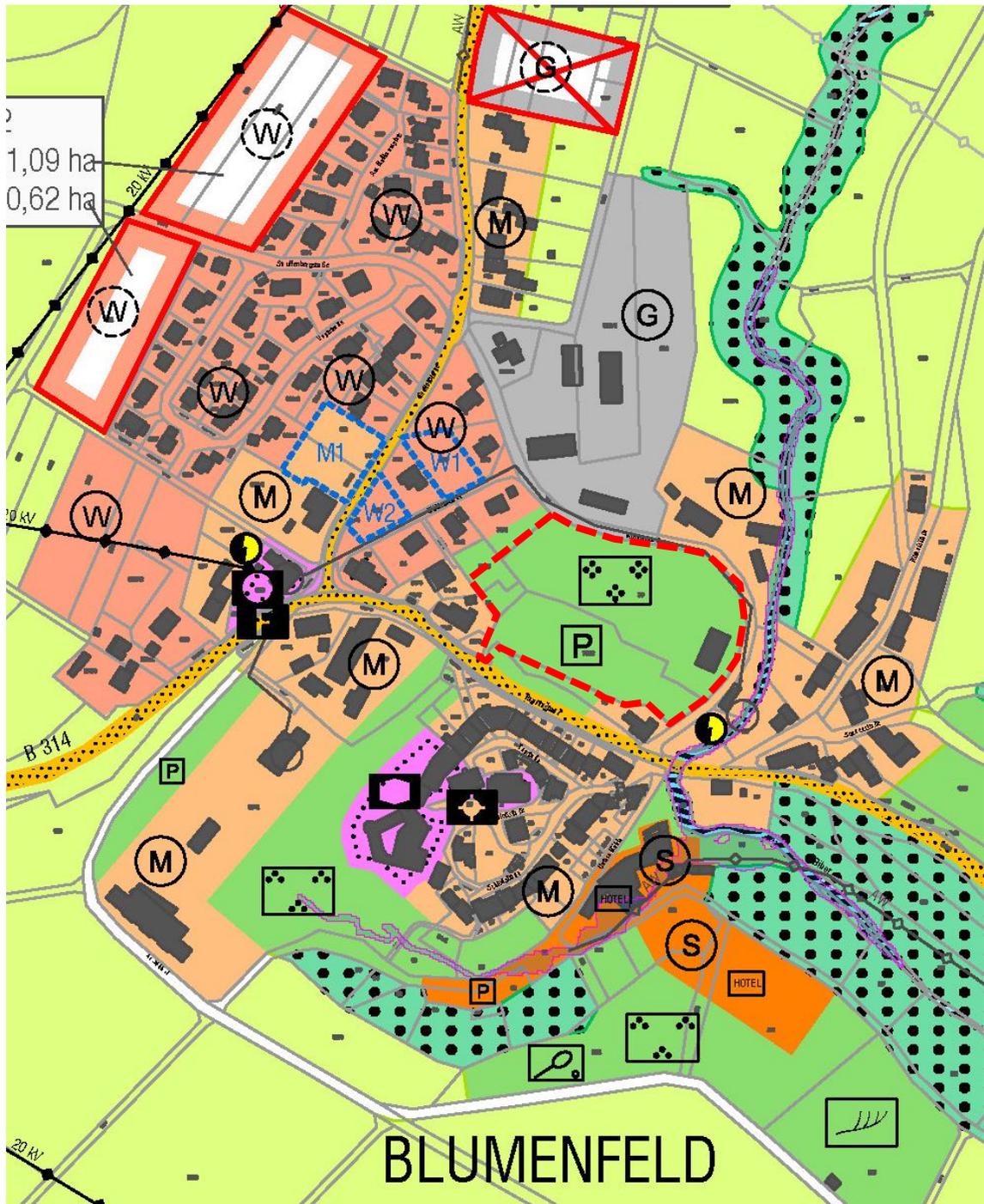
Wohnbau- flächen	gemischte Flächen	Sonder- flächen	Gewerbe- Flächen	Flächen für Gemeinbedarf	innerörtliche Grünflächen
Bestand					
0,44	0,58	1,20	2,14	0,62	1,73
0,47	0,89			0,19	0,29
0,96	1,67				1,51
	0,18				
	0,22				
	0,83				
	1,98				
	1,41				
	0,55				
1,87	8,31	1,20	2,14	0,81	3,53
gesamt 17,86 ha					
Geplant					
1,09			-0,59		-0,88
0,63			0,88 (Vogelwies)		
1,72			0,3		-0,88
gesamt 1,14 ha					

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Plandarstellung Flächennutzungsplan 2019 der Stadt Tengen
Ausschnitt Bereich Blumenfeld

Der gesamte Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen als „Grünfläche und „Parkplatz“ dargestellt.

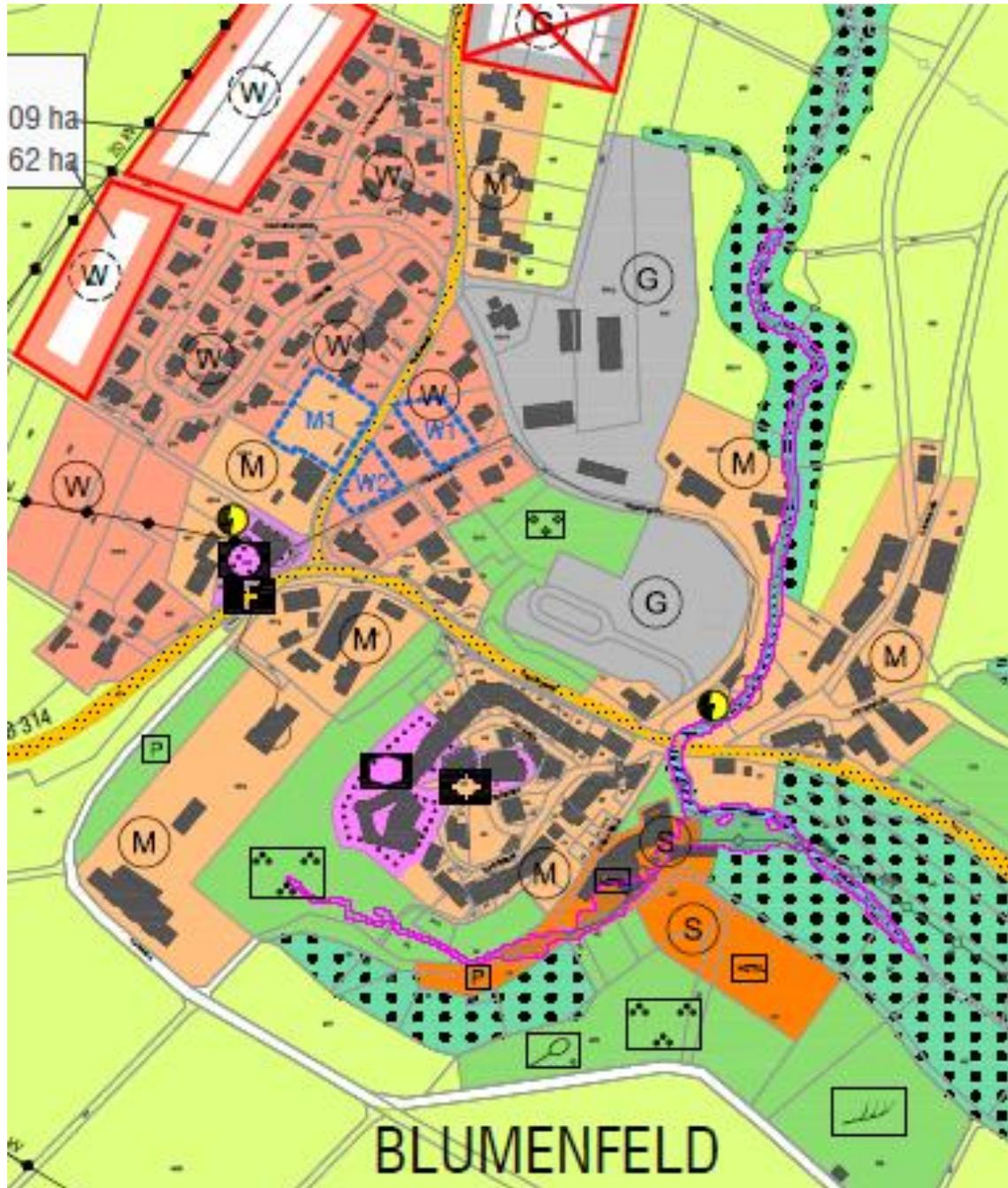
Übersicht



3.2 Plandarstellung 1. Änderung des Flächennutzungsplans - Bebauungsplan „Vogelwies“ Gemarkung Blumenfeld Grundstücke Flst. Nrn. 79 und 79/2

Der größte Teil der Flächennutzungsplanänderung wird als „gewerbliche Fläche“ (1,2 ha) dargestellt. Der bestehende Parkplatz ist in der Fläche enthalten, eine Darstellung als Parkplatz ist nicht mehr vorgesehen, da die Parkplätze nicht mehr ausschließlich öffentlich genutzt werden. Im Westen wird ein Teil weiterhin als „Grünfläche“ (0,38 ha) dargestellt. Innerhalb der Grünfläche verläuft die bestehende Fußwegeverbindung von der „Vogelwies“ zur Altstadt.

Übersicht



4. Verfahren / Umweltbericht

Das 1. Änderungsverfahren des FNP wird auf Grundlage des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren „Vogelwies“ durchgeführt; alle Verfahrensschritte, einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, wurden zeitgleich durchgeführt.

Zum Bebauungsplan Vogelwies hat das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Prüfung sowie einen Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs zur 14. Flächennutzungsplanänderung erstellt.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung beigelegt.

5. Berichtigungen des Flächennutzungsplans

Im Rahmen des laufenden Verfahrens wurden folgende Flächen berichtigt:

- Tengen -Bebauungsplan „Kalkgrube II, 2. Änderung“; Änderung „Sondergebiet Klinik / Hotel“ in „Wohnbaufläche“
- Tengen – Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“; Erweiterung „Wohnbaufläche“
- Tengen – Bebauungsplan „Roosäcker, 1. Änderung ; Herausnahme der Baulücke
- Weil - Einbeziehungssatzung „Hubwies“ Erweiterung „Gemischte Baufläche“
- Weil – Bebauungsplan „Heilig Wiesle“; Herausnahme der Baulücke

Die berichtigten Pläne sind beigelegt.

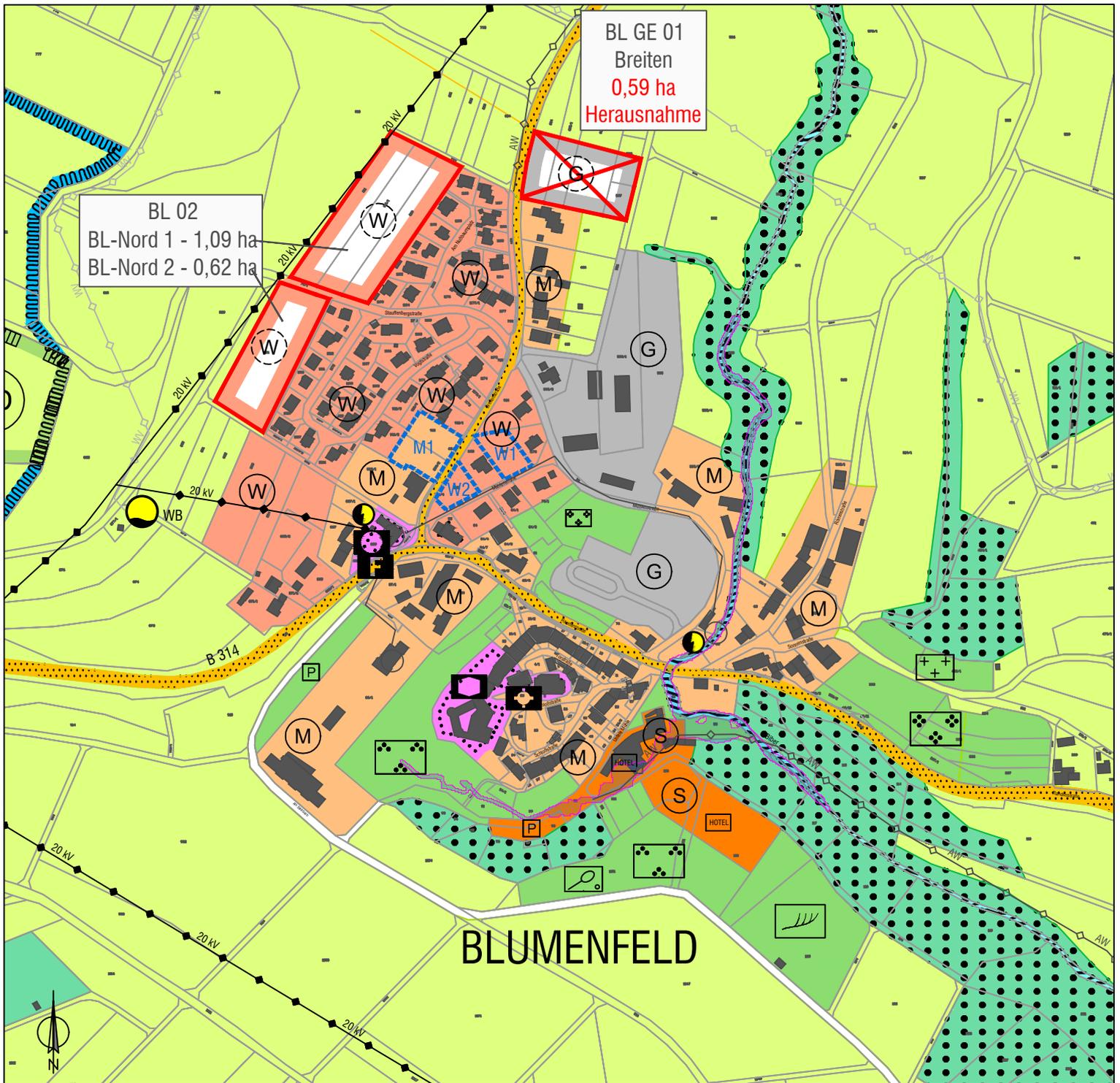
Tengen, den 19.02.2020 / 10.06.2020

planungfuchs
Waltraut Fuchs 
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Ausfertigung der Flächennutzungsplanänderung

Tengen, den 21.01.2021

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)



ZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 5 (2) 1 BauGB

Bestand	Planung	Wohnbaufläche
		Wohnbaufläche
		Gemischte Baufläche
		Gewerbliche Baufläche
		Sonderbaufläche

Flächen für den Gemeinbedarf § 5 (2) 2 BauGB

	Schule / Verwaltung
	Kulturelle Einrichtung / Sportliche Anlage
	Soziale Einrichtung / Kirchliche Einrichtung
	Feuerwehr / Kindergarten
	Post

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen § 5 (2) 3 BauGB

	Hauptverkehrsstraßen
	Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen § 5 (2) 4 BauGB

	Wasser / Abwasser
	Gas / Abfall
	Elektro / Funk-Fernmeldeanlagen
	Ablagerung

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Grünflächen § 5 (2) 5 BauGB

	Parkanlage / Friedhof
	Sportplatz / Spielplatz
	Dauerkleingärten / sonstige Grünfläche
	Tennis / Bolzplatz
	Freizeit / Zeitplatz

Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft § 5 (2) 7 BauGB

	Wasserschutzgebiet
	Bachlauf
	Hö 100 - Flächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 5 (2) 9 BauGB

	Landwirtschaft
	Obstweide
	Wald

Kenzeichnungen und "Nachrichtliche Übernahme" § 5 (4) BauGB

	FFH-Gebiet
	Naturdenkmal
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Lehmbau
	Kulturdenkmal
	Umgrenzung von geplanten Bauflächen

Stadt Tengen

1. Änderung des Flächennutzungsplans

"Vogelwies" in Tengen - Blumenfeld

Radolfzell, den 19.02.2020

planungsfuchs
Waltraut Fuchs
Seestraße 41
tel 07732 988 2550
mail@planungsfuchs.de

Dipl.-Ing. (FH)
78315 Radolfzell
mobil 01737535331
www.planungsfuchs.de

M 1:5.000

Feststellungsbeschluss 14.05.2018

geändert 19.02.2020

Ausfertigung 21.01.2021

Wirksamkeit durch Bekanntmachung 22.01.2021

Marian Schreier, Bürgermeister