

	TÖB	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
1.	Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt; Untere Bau- rechtsbehörde, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz		12.12.2023	Nur Anregungen
2.	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz Bissierstraße 7, 79083 Freiburg i. Br.		29.09.2023	Bedarfsnachweis Verfahrenshinweise
3.	Amprion GmbH, Asset Management Bestandssicherung Leitungen Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund		11.08.2023	Keine Leitungen, keine Bedenken
4.	Stadtverwaltung Geisingen, Bauamt, Hauptstraße 15, Postanschrift: Hauptstraße 36 78187 Geisingen		11.08.2023	Keine Bedenken
5.	Gemeinde Hilzingen, Hauptstraße 36 78247 Hilzingen		12.05.2023	Keine Bedenken, keine weitere Beteiligung er- wünscht
6.	Polizeipräsidium Konstanz, Führungs- und Einsatzstab, -Sachbereich Verkehr- Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz		11.08.2023	Außerhalb liegende Erschließungsflächen als nicht ausreichend erachtet

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.	Landratsamt Konstanz vom 12.09.2023		
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:	Die Stadt Tengen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Zum Rößleblick". Hierfür ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tengen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, notwendig. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tengen bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	<i>Das Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren durchgeführt.</i> <i>Kenntnisnahme</i>
1.2	Forstbehörde	Von der geplanten 4. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans sind Belange des Waldes nicht betroffen. Von Seiten des Kreisforstamtes bestehen keine fachlichen Einwendungen oder Hinweise.	<i>Kenntnisnahme</i>
1.3	Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	Nach Einsichtnahme in den o.g. Flächennutzungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken und Anregungen. Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.	<i>Kenntnisnahme</i> <i>Der Hinweis wurde bereits im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Zum Rößleblick“ berücksichtigt.</i>
1.4	Kreisarchäologie	Gegen die Änderung bestehen keine fachlichen Bedenken.	<i>Kenntnisnahme</i>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
1.5	Landwirtschaft	Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg sind die Flächen weitgehend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Es handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren bis guten Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Umwidmungen, z.B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a.m., sollten dringend ausgeschlossen bleiben.	<i>Durch die Ausweisung der bestehenden Hofstelle als „Dörfliches Wohngebiet“ sollen bebaute Flächen aktiviert werden, um die weitere Inanspruchnahme von unbebauten Flächen zu reduzieren. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</i>
1.6	Naturschutz	Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine rechtlichen Bedenken hinsichtlich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 "Zum Rößleblick" auf der Gemarkung Büßlingen der Stadt Tengen. Diese Stellungnahme ergeht im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbeauftragten Frau	Kenntnisnahme
1.7	Straßenbauamt:	Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen keine fachlichen Einwendungen.	Kenntnisnahme
1.8	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.	
1.8.1	Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Kenntnisnahme
1.8.2	Bodenschutz	Aufgrund der Erschließungsfläche von 2,97 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept einzureichen und eine fachkundliche Baubegleitung (BBB) nachzuweisen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		Laut Planunterlagen wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz vom Büro 365° freiraum + umwelt erstellt, daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 101.980 Ökopunkten. Diese müssen durch Maßnahmen der Gemeinde kompensiert werden.	Die Anregungen wurden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Zum Rößleblick“ berücksichtigt Kenntnisnahme
1.9	Vermessung	<p>Der Titel des schriftlichen Teils ist um „Gemarkung Büßlingen“ zu ergänzen oder „Stadtteil“ durch „Gemarkung“ zu ersetzen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen bei künftigen öffentlichen Bekanntmachungen den Kartenausschnitt, hier: Abgrenzungsplan, auf Seite 2, ohne Maßstab abzubilden. Alternative: Überprüfung des angegebenen Maßstabs.</p> 	Kenntnisnahme

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
2.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz Vom 29.09.2023</p>	<p>Bedarfsbegründung</p> <p>Gewerbliche Nutzung: Die Aussage „die beiden übrigen Flächen sollen im derzeitigen Fortschreibungsverfahren wieder aufgegeben werden“ ist nicht nachvollziehbar. Handelt es sich hierbei um Darstellungen, die bereits aufgegeben wurden oder sollen sie erst aufgegeben werden.</p> <p>Hier würde sich die Frage des Verfahrensstands stellen.</p> <p>Ferner wird hiermit noch nicht begründet, ob es in Tengen einen Bedarf für eine gewerbliche Nutzung gibt, der auf dieser gemischten Baufläche gedeckt werden soll. Wir bitten um eine Ergänzung der Begründung aus der der konkrete Bedarf für gewerbliche Nutzungen hervorgeht (z.B. durch Anfragen, die der Gemeinde vorliegen).</p>	<p><i>Es handelt sich um einen Auszug der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Tengen. Die in der Teilortskarte Büßlingen noch eingezeichneten Flächen für eine gewerbliche Nutzung sind zwar optisch dargestellt und gestrichen, aber tatsächlich nicht mehr existent. Diese stehen nicht mehr zur Verfügung. Verunsichert ist der Betrachter, der die Flächen noch wahrnimmt. In der vorliegenden Begründung wurde der Auszug zur deutlicheren Darstellung als Zitat kenntlich gemacht.</i></p> <p><i>Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans Tengen ist seit dem 17.05.2019 wirksam.</i></p> <p><i>In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Tengen ist keine Auflistung der Bestandsflächen enthalten, die Flächenbilanz wurde aus diesem Grund für die 4. Änderung des FNP erstellt. Als Basis wurden die Unterlagen der Fortschreibung mit der aktuellen Planung überlagert. Konkrete Anfragen liegen nicht vor. Bei der Hofstelle soll keine weitere Gewerbefläche oder diesbezügliche Bedarfsdeckung in diese Richtung entstehen. Vielmehr ist bei der Ausweisung ist berücksichtigt, dass die Hofstelle auch in Zukunft, ob im Haupt oder im Nebenerwerb, als solche genutzt ggf. auch weiterentwickelt werden kann. Auch späteren Generationen soll dadurch die Option offen gehalten werden.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Gleiches trifft auf den Wohnbauflächenbedarf zu. Auch die Flächenbilanz in Kap. 3.3 ist für uns nicht nachvollziehbar. Handelt es sich um eine Übersicht, die aus der FNP Fortschreibung stammt, oder um eine aktuelle Flächenübersicht?</p>	<p><i>In die Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung wurde der Auszug der Begründung der Fortschreibung des seit 2019 (weniger als 5 Jahre) wirksamen Flächennutzungsplans bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten übernommen, da hierdurch die Notwendigkeit einer neuerlichen Berechnung nicht gegeben ist. Zitat:</i></p> <p><i>„Der Ortsteil Büßlingen verfügt mit Ausnahme einiger Baulücken über keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten, da die im FNP 1987 dargestellten Entwicklungsflächen zwischenzeitlich in Anspruch genommen wurden und die Erweiterungsflächen derzeit bebaut werden.“ Zitat Ende</i></p> <p><i>In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Tengen ist keine Auflistung der Bestandsflächen enthalten, die Flächenbilanz wurde aus diesem Grund für die 4. Änderung des FNP erstellt. Als Basis wurden die Unterlagen der Fortschreibung mit der aktuellen Planung überlagert.</i></p> <p><i>In der vorliegenden Begründung wurde der Auszug zur deutlicheren Darstellung als Zitat kenntlich gemacht.</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>In der Bedarfsbegründung ist darzulegen, wie hoch der absehbare Bedarf im Planungszeitraum für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist (max. 5 Jahre), wie viel Reserveflächen noch vorhanden sind und in welchem Umfang zusätzliche Flächenausweisungen erforderlich sind, um den zu erwartenden Bedarf decken zu können.</p> <p>Hierbei ist stets die gesamte Gemeinde zu betrachten und nicht nur der Ortsteil.</p> <p>Sollte kein zusätzlicher Bedarf ermittelt werden, so besteht natürlich auch die Möglichkeit eines Flächentausches.</p>	<p><i>In den benachbarten Ortsteilen stehen keine verfügbaren Flächen dieser Kategorie oder Größenordnung zur Verfügung. Die weiter entfernten Ortsteile können in die Betrachtung aufgrund der weiten Entfernungen der Gemarkung Tengens, der Topografie und dem extremen Mangel an öffentlichem Nahverkehr, der insbesondere für junge Familien wichtig ist, nicht aufgenommen werden.</i></p> <p><i>In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Tengen gibt es lediglich die Mischbaufläche TE9 in Tengen. Es handelt sich hier um eine 1,09 ha große Fläche, die durch einen Flächentausch um 0,6 ha auf 0,4 ha reduziert würde, also eine unrealistische Größe für ein Mischgebiet. Auch bei Aufteilung in Wohnbauflächen und gewerbliche Flächen stehen keine Flächen, die reduziert werden könnten, im Flächennutzungsplan zur Verfügung.</i></p> <p><i>Insbesondere die geplanten Wohnbauflächen können keinesfalls reduziert werden. Im FNP der Stadt Tengen 2030 wurde der Wohnbaubedarf bis zum Zieljahr 2030 nachgewiesen. Damals erfolgte ein Bedarfsermittlung auf Basis der Bevölkerungsentwicklung (Begründung FNP S.28 ff.). Im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden (Regierungspräsidium Freiburg und Regionalverband Hochrhein-Bodensee) wurde damals der obere Rand der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes gewählt. Dieser Vorausrechnung folgend wurde für das Zieljahr 2030 von 4.872 Einwohner:innen in der Stadt Tengen ausgegangen. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung seit Verabschiedung des FNPs unterstreicht, dass die Annahmen richtig waren</i></p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
			<p>bzw. sogar übertroffen wurden. Zum 31.12.2022 lag die Einwohnerzahl der Stadt Tengen bei 4.858, also schon fast so hoch wie erst für das Zieljahr 2030 vorgesehen. Das gleiche Bild ergibt sich, wenn man die fortgeschriebene Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes betrachtet (siehe: https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS335080). Für das Jahr 2022 werden hier in der oberen Variante 4.704 Einwohner:innen für die Stadt Tengen prognostiziert. Tatsächlich liegt die Einwohnerzahl 154 Personen darüber. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die tatsächliche Einwohnerentwicklung der Stadt Tengen auch noch über der oberen Variante der fortgeschriebenen Bevölkerungsvorausrechnung bewegt. Dadurch ist ein entsprechender Wohnraumbedarf gegeben.</p> <p>In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Tengen sind lediglich zwei geplante Gewerbeflächen enthalten, TE GE02 Tengen und WI GE 06. Die Flächen sind für die Erweiterung bestehender Betriebe vorgesehen und 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 (Wiechs a.R.).</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
		<p>Wir bitten um Ergänzung der Begründung vor dem Hintergrund des Flächenbedarfs.</p> <p>Bekanntmachung Wir weisen darauf hin, dass das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren am 07.07.2023 in Kraft getreten ist. Ziel dieses Gesetzgebungsverfahrens war die Umstellung des förmlichen Beteiligungsverfahrens auf ein digitales Verfahren. Nach der neuen Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass die Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können. Dieser Hinweis ist in der vorliegenden Bekanntmachung nicht enthalten. Ferner sollte die Veröffentlichung im Internet nun der bevorzugte Auslegungsort sein. In der vorliegenden Bekanntmachung heißt es jedoch, dass diese Unterlagen „auch“ im Internet einzusehen sind. Ferner fehlen in der Öffentlichen Bekanntmachung der Hinweis nach § 3 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Stellungnahmen von anderen Abteilungen unseres Hauses sind bis zum heutigen Tag nicht bei uns eingegangen.</p>	<p><i>Die Begründung wurde ergänzt (rot gekennzeichnet).</i></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
3.	Amprion GmbH vom 11.08.2023	<p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge
4.	Gemeinde Hilzingen vom 11.09.2023	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine Belange der Gemeinde Hilzingen berührt werden. Es bestehen daher keine Bedenken oder Anregungen zur vorgelegten 4. Flächennutzungsplanänderung. Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Hilzingen am Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist nicht erforderlich.	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
5.	Stadt Geisingen vom 11.08.2023	Seitens der Stadt Geisingen werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme
6.	Polizeidirektion Konstanz vom 11.08.2023	nach Prüfung der Planunterlagen werden von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz keine grundsätzlichen Einwände gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Tengen 2030 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Zum Rößleblick" Gemarkung Büßlingen vorgebracht. Bei der im Raum stehenden künftigen Nutzung der Fläche sowohl für Wohn- als auch Gewerbe Zwecke erscheint die vorhandene Erschließung, insbesondere die Breiten der Verkehrsflächen, als nicht ausreichend. Hier sollte im Rahmen eines Bebauungsplanes die Erschließung des Gebietes überprüft und überplant werden.	Kenntnisnahme <i>Im Zuge der Erschließung des Gebietes „Zum Rößleblick“ muss die Ledergasse insbesondere bezüglich Entwässerung überplant werden. Die erforderliche Breite für den Verkehrsweg wird hier berücksichtigt.</i> Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Radolfzell, den 21.03.2024