

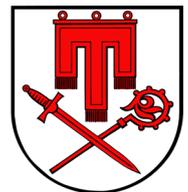
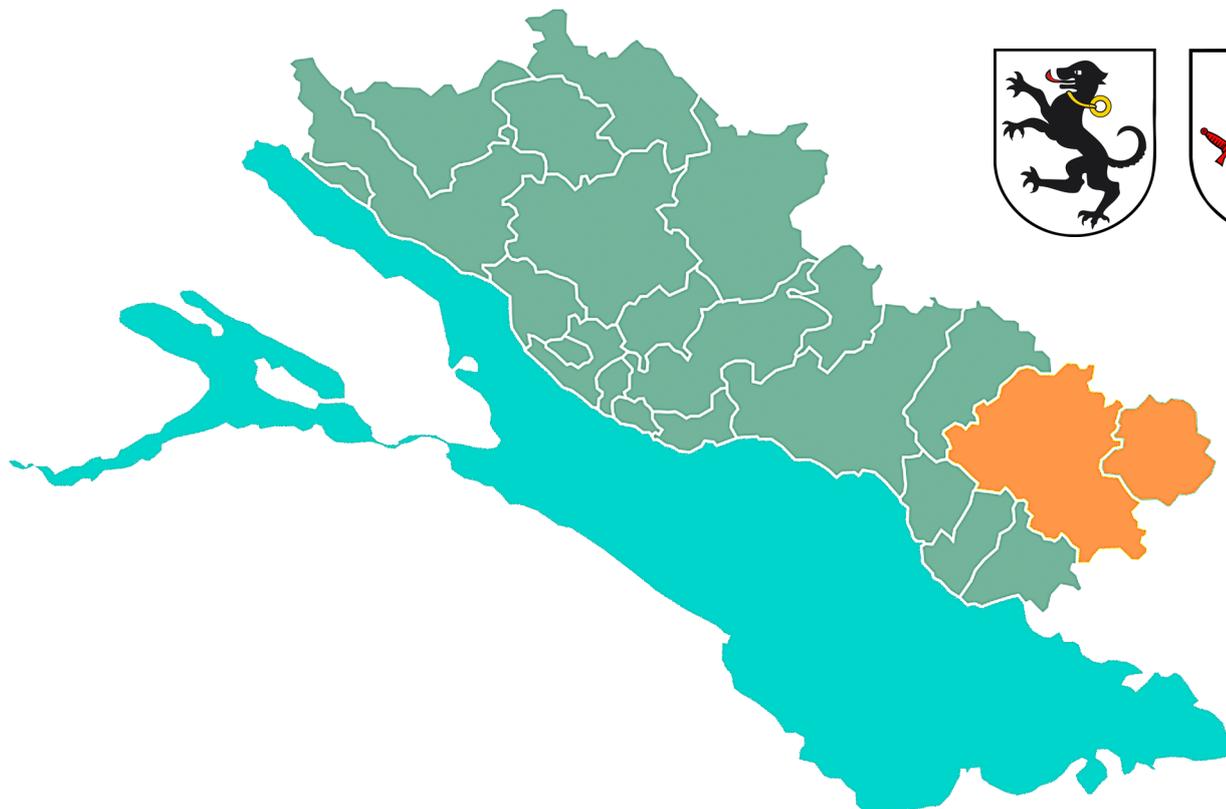
Vereinbarte
Verwaltungsgemeinschaft
Tettang – Neukirch
Bodenseekreis

Flächennutzungsplan
2. Fortschreibung
Zieljahr 2020

4. Änderung

Begründung Teil A

30.1.2019



Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Vereinbarte
Verwaltungsgemeinschaft
Tettang – Neukirch
Bodenseekreis

Flächennutzungsplan
2. Fortschreibung
Zieljahr 2020

4. Änderung

Begründung Teil A

Auftraggeber:

Vereinbarte
Verwaltungsgemeinschaft
Tettang – Neukirch
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Walter
Montfortplatz
88069 Tettang

Planer:

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148- 0
F 07071 9148-30

Bearbeitungsstand:

30.1.2019

INHALT

BEGRÜNDUNG TEIL A

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Rechtsgrundlage	5
1.3	Geltungsbereich und Verfahren	6
2.	Übersicht über die Lage der Planänderungen	7
3.	Erläuterungen und Planausschnitte zur 4. FNP-Änderung	8
3.1	Änderung Nr. 1 Tettang – Tannau	8
3.2	Änderung Nr. 2 Tettang – Tannau	9
4.	Allgemeine Hinweise	11
4.1	Niederschlagswasser	11
4.2	Geotechnik	11
5.	Zeichenerklärung	12

Anlagen zum Teil A der Begründung zur 3. FNP-Änderung

Anlage 1	Luftbild (M 1:2.000) Plan Tannau
----------	-------------------------------------

BEGRÜNDUNG TEIL B

Umweltbericht zur 4. FNP-Änderung

Der Umweltbericht wurde vom Büro Friedemann Planungsgruppe Landschaftsarchitektur+Ökologie, Ostfildern, erarbeitet.)

(Der Anhang zum Umweltbericht kann, sofern nicht beiliegend, bei der Stadtverwaltung Tettang eingesehen oder angefordert werden.)

DIE TEILE A UND B DER BEGRÜNDUNG LIEGEN JEWEILS EINZELN GEBUNDEN VOR.

1. EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Der Flächennutzungsplan zeigt stets nur ein Zwischenstadium im Zuge der qualitativen und quantitativen Entwicklung eines Gemeinwesens. Stets ergeben sich zu inhaltlichen Elementen und Sachverhalten und zu räumlichen Anforderungen neue Gesichtspunkte. Diese machen, oft schon nach kurzer Zeit – und ohne dabei die einmal für einen bestimmten Zeitabschnitt festgelegte Planung in ihren Grundzügen zu berühren – eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich, um im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung wie auch der Fachplanungen handlungsfähig zu bleiben.

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch mit dem Zieljahr 2020 wurde vom Landratsamt Bodenseekreis am 4. Juli 2011 genehmigt. Mit dem Beitrittsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses vom 26. August 2011 sowie der öffentlichen Bekanntmachung am 9. September 2011 wurde die 2. FNP-Fortschreibung rechtswirksam.

In den Jahren 2013 und 2014 erfolgte die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die vom Landratsamt Bodenseekreis am 29. Oktober 2014 genehmigt wurde. Eine ebenfalls im Jahr 2013 begonnene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht zu Ende geführt.

Der VVG Tettang-Neukirch führte im Jahr 2018 das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Tettanger Stadtteile Oberlangnau und Hiltensweiler betrifft, durch. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Tettang vom 30.10.2018 wurde hierzu inzwischen der Feststellungsbeschluss gefasst.

Ein weiterer Änderungsbedarf besteht im Tettanger Stadtteil Tannau. Aus zeitlichen Gründen ist hierfür eine separate 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ziel der 4. Änderung ist es, dem angefragten Gewerbeflächenbedarf von zwei ortsansässigen Firmen im Gewerbegebiet Tannau West nachzukommen.

Zur 4. FNP-Änderung wird vom Büro Friedemann (Ostfildern) ein Umweltbericht erstellt.

1.2 RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Der vorbereitende Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen ist.

1.3 GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN

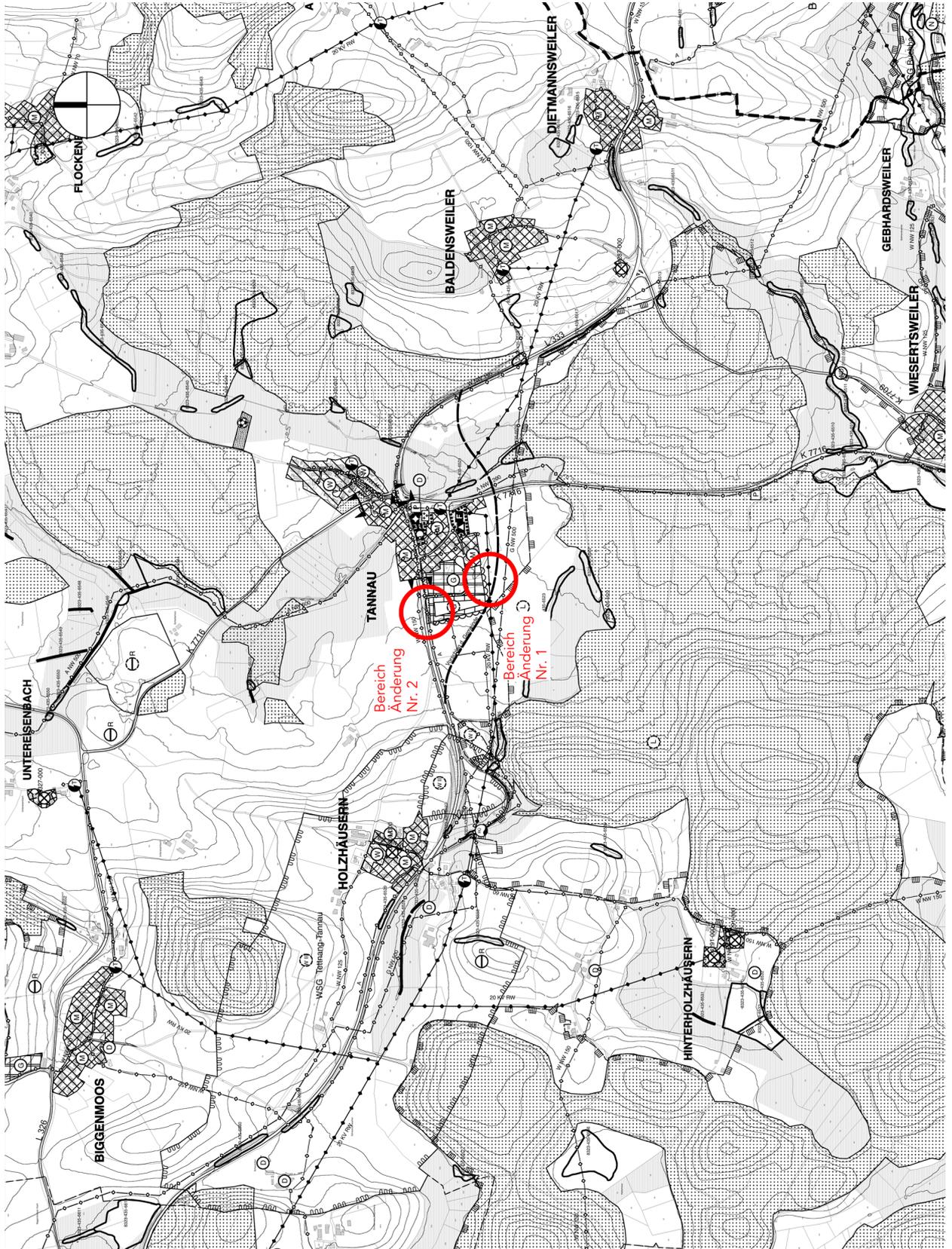
Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang – Neukirch hat am 12. Juni 2018 den Aufstellungsbeschluss zur **4. Änderung der 2. FNP-Fortschreibung** – nachfolgend 4. FNP-Änderung genannt – gefasst. Die 4. FNP-Änderung betrifft die Gemarkung der Tettanger Ortschaft Tannau. Der Planungshorizont der 4. FNP-Änderung entspricht weiterhin der 2. FNP-Fortschreibung mit dem Zieljahr 2020.

Am 12. Juni 2018 beschloss der Gemeinsame Ausschuss außerdem, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen. Nach intensiver Beratung und Abwägung der eingegangenen Anregungen in den Gremien wurde am 30.10.2018 vom Gemeinsamen Ausschuss der Offenlagebeschluss gefasst.

Die während der Offenlage eingegangenen Anregungen aus den Behörden und der Bürgerschaft wurden – wiederum nach Vorberatung in den Gremien – im Gemeinsamen Ausschuss der VVG Tettang – Neukirch am __.__.2019 beraten und abgewogen.

In der GA-Sitzung vom __.__.2019 wurde auch der Feststellungsbeschluss zur **4. Änderung der 2. FNP-Fortschreibung** gefasst.

2. ÜBERSICHT ÜBER DIE LAGE DER PLANÄNDERUNGEN



Lage der Änderungen in Tannau

3. ERLÄUTERUNGEN UND PLANAUSSCHNITTE ZUR 4. FNP-ÄNDERUNG

Am westlichen Ortsrand von Tannau liegt das Gewerbegebiet Tannau West, das von der L 333 aus über die Stichstraße Im Leimen erschlossen wird. Das Gewerbegebiet ist komplett bebaut.

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes haben sich die beiden Firmen ABAO Energy GmbH (Anlagen und Leitungsbau) und Trilago GmbH (Raumausstattung) angesiedelt. Beide Firmen planen eine betriebliche Erweiterung, verfügen jedoch an ihrem Standort über keine gewerblichen Bauflächen mehr. Sie benötigen dringend neue Gewerbebauflächen im unmittelbaren Anschluss an ihren Betriebsstandort.

Der Gemeinderat der Stadt Tettang hat bereits im August 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Tannau West, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen, der mit einer südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Firmen schaffen soll. Die geplante südliche Erweiterung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht enthalten. Die vorliegende 4. FNP-Änderung soll gemäß Entwicklungsgebot die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan schaffen.

An das bestehende Gewerbegebiet Tannau West schließt sich im Westen eine Wiese mit einer Obstbaumreihe an. Diese Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bis zur L 333 als geplante westliche Erweiterung des Gewerbegebietes ausgewiesen („Tannau West Erweiterung“).

Im Süden des Gewerbegebietes Tannau West befinden sich Grünlandflächen sowie eine markante Streuobstwiese.

Etwa 140 m südlich von Tannau verläuft die Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Tettanger Wald Erweiterung“. Das geplante Landschaftsschutzgebiet geht westlich von Tannau stufenartig nach Norden bis zur L 333 hinauf und nähert sich dabei der Südwestecke des Gewerbegebietes Tannau West in einem Abstand von ca. 40 m.

In ca. 50 bis 70 m Entfernung zum südlichen Gewerbegebietsrand verläuft eine Erdgas-hochdruckleitung der Firma terranets bw GmbH, in ca. 15 bis 20 m Entfernung zum südlichen Gewerbegebietsrand verläuft eine 20-kV-Freileitung der EnBW (siehe hierzu Ziffer 3.1 der Begründung Teil A).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist südlich von Tannau ein Trassenvorschlag der Gemeinde für eine Ortsumfahrung im Zuge der L 333 dargestellt (siehe hierzu ebenfalls Ziffer 3.1 der Begründung Teil A).

3.1. ÄNDERUNG NR. 1 AUSWEISUNG GEPLANTE GEWERBEBAUFLÄCHE „TANNAU SÜD“

Eine Erweiterung der beiden Firmen ABAO Energy GmbH und Trilago GmbH am jetzigen Standort ist nur nach Süden hin möglich. Standortalternativen im Umfeld der Betriebe sind aus liegenschaftlichen Gründen nicht vorhanden. Die im rechtswirksamen FNP geplante Gewerbebaufläche „Tannau West Erweiterung“ steht für den dringenden Erweiterungsbedarf der beiden Firmen derzeit nicht zur Verfügung.

Die neu geplante Gewerbebaufläche „Tannau Süd“ erstreckt sich bis kurz vor den Schutzstreifen der vorhandenen Erdgashochdruckleitung.

Zwischen dem Schutzstreifen und der geplanten Gewerbebaufläche wird ein ca. 12 m breiter Streifen freigehalten, der einer Ortsrandeingrünung sowie bei entsprechendem Erschließungsbedarf auch dem Bau einer neuen Stichstraße, die vom Kurvenbereich der Straße Im Leimen abgeht, dienen soll. Für die Betriebserweiterungen ergibt sich daraus eine geplante Gewerbebaufläche von ca. 0,48 ha Größe.

Die geplante Gewerbebaufläche „Tannau Süd“ wird von der 20-kV-Freileitung gequert. Notwendige Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren untersucht und mit dem Leitungsträger abgestimmt.

Die geplante Gewerbebaufläche greift in den genannten Trassenvorschlag für eine Ortsumfahrung ein. Die Trasse wird seitens der Stadt Tett nang künftig nicht weiterverfolgt. Es sind keine übergeordneten verkehrsplanerischen Ziele vorhanden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Regierungspräsidium Tübingen mitgeteilt, dass es sich um einen Trassenvorschlag der Gemeinde handelt, welche nicht im Bedarfsplan des Landes enthalten ist. Seitens der Straßenbaubehörde besteht keine Rechtfertigung auf Beibehaltung der Freihaltetrasse.

Die Trasse selbst ist nicht Gegenstand der vorliegenden 4. FNP-Änderung. Im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbebaufläche „Tannau Süd“ wird jedoch eine ergänzende Kennzeichnung vorgenommen, dass sie nicht weiterverfolgt wird.

Die Eingrünung der geplanten Gewerbebaufläche hat hinsichtlich des tangierenden geplanten Landschaftsschutzgebietes eine hohe Bedeutung. Es ist daher eine westliche und südliche Ortsrandeingrünung erforderlich.

Die bestehende Streuobstwiese im Osten der geplanten Gewerbebaufläche ist ein prägender Teil des dörflichen Ortsrandes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll darauf geachtet werden, dass zwischen der neu geplanten Gewerbebaufläche „Tannau Süd“ bzw. der Wendeplatte der vorgesehenen bedarfsabhängigen Stichstraße und der Streuobstwiese eine Grünfläche als Pufferfläche vorgesehen wird. Im Zuge der 4. FNP-Änderung wird deshalb an dieser Stelle eine Freihaltefläche ausgewiesen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll darauf geachtet werden, dass z.B. neu erforderliche Retentionsflächen für die geplante gewerbliche Nutzung an die Freihaltefläche angegliedert werden können.

Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbebaufläche „Tannau Süd“ mit betroffenen naturschutzrechtlichen Schutzgütern wurde vom Büro Friedemann untersucht. Auf die Ausführungen vom Büro Friedemann im Umweltbericht zur 4. FNP-Änderung wird verwiesen (siehe Begründung Teil B).

3.2

ÄNDERUNG NR. 2

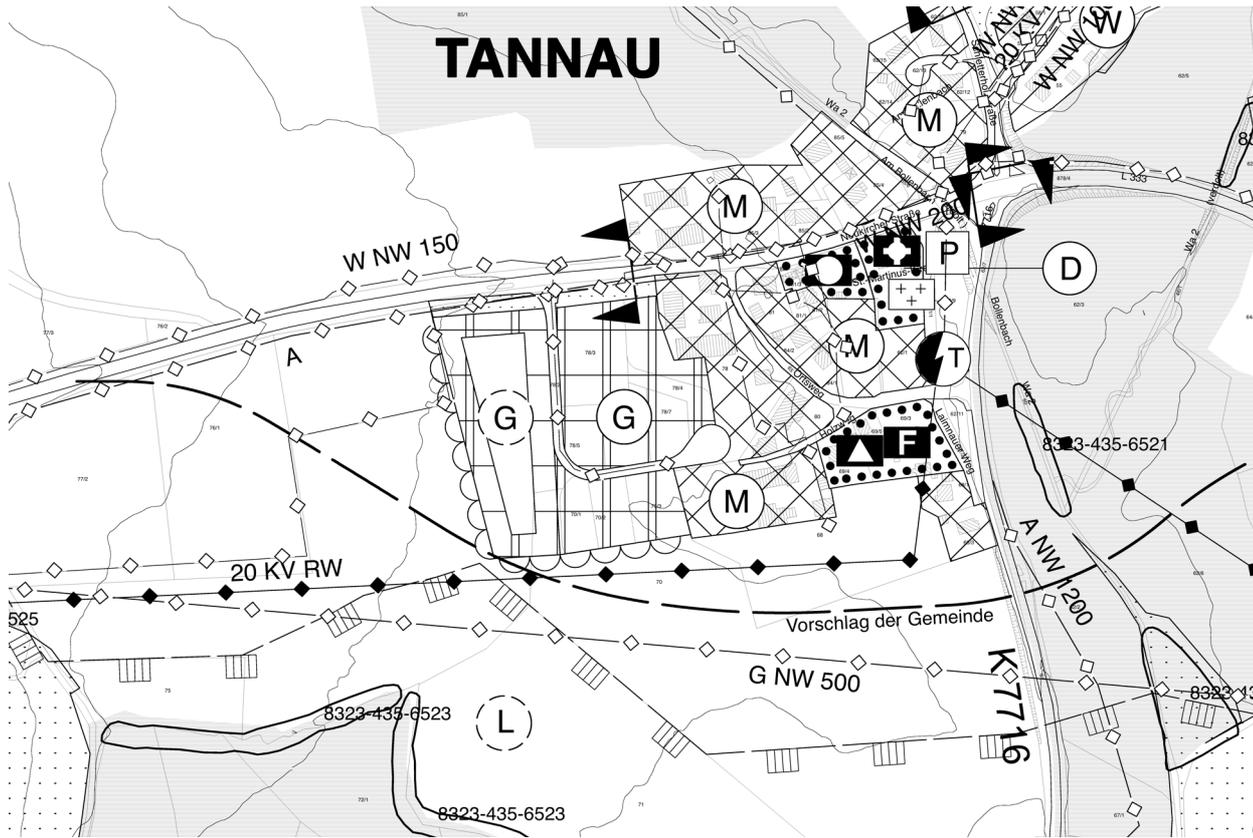
REDUZIERUNG GEPLANTE GEWERBEBAUFLÄCHE „TANNAU WEST ERWEITERUNG“

Für das bestehende Gewerbegebiet Tannau West wurde im Jahr 2005 ein Bebauungsplan aufgestellt, der westlich der Einmündung der Straße Im Leimen in die L 333 eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Tannau West vorsieht. Als Maßnahme ist auf dieser Fläche die Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt.

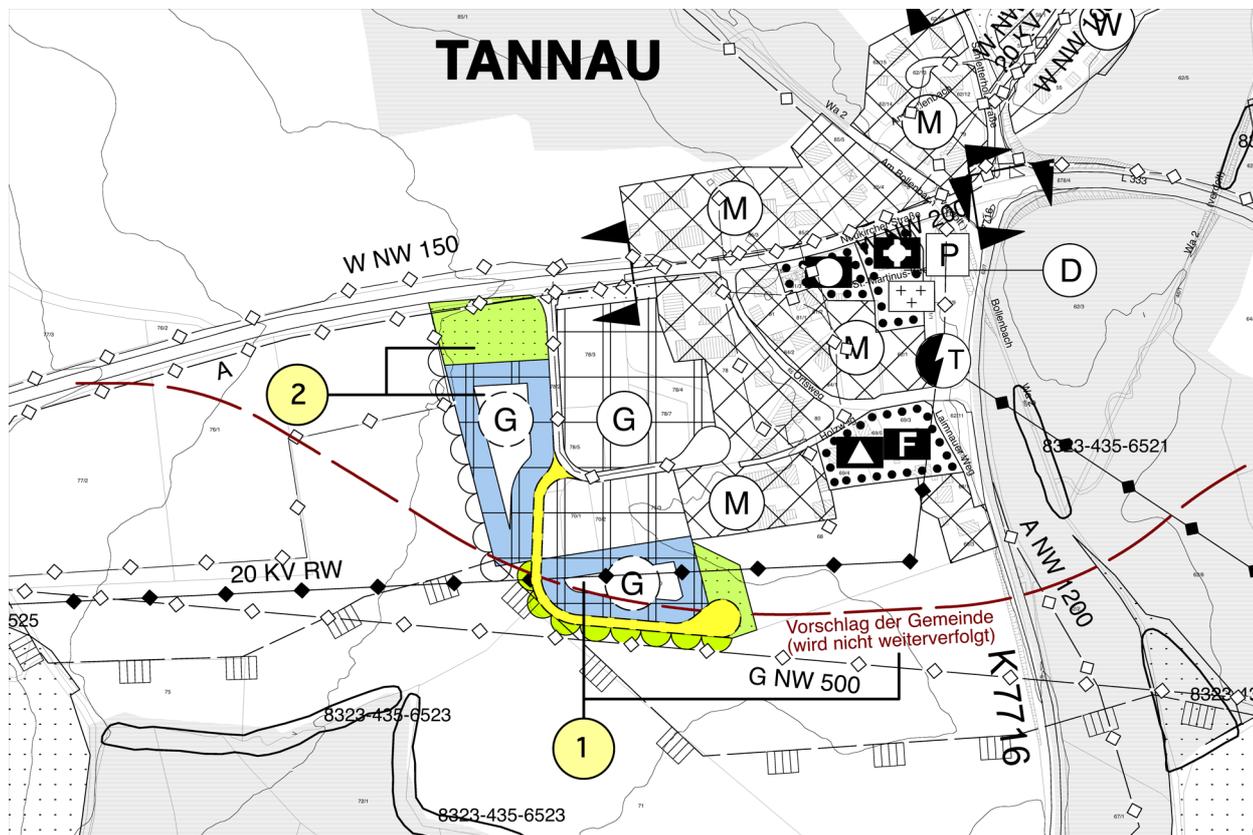
In diesem Zusammenhang muss die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan geplante (und auf ihre Umweltverträglichkeit im Rahmen der 2. FNP-Fortschreibung bereits geprüfte) Gewerbebaufläche „Tannau West Erweiterung“ neu abgegrenzt werden, da sie sich im Norden mit der genannten Ausgleichsfläche überschneidet.

Die Anpassung der geplanten Gewerbebaufläche „Tannau West Erweiterung“ an die Ausgleichsfläche führt zu einer Reduzierung ihrer Größe von 0,95 ha auf 0,65 ha. Die Ausgleichsfläche für das bestehende Gewerbegebiet Tannau West wird im Flächennutzungsplan künftig als Grün-/ Freihaltefläche dargestellt.

Die nördliche Reduzierung der geplanten Gewerbebaufläche „Tannau West Erweiterung“ und Entwicklung dieser Fläche als Streuobstwiese führt zu einer deutlichen Verbesserung des Ortsbildes am westlichen Ortseingang und ist deshalb aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht positiv zu bewerten.



Tannau – Bestand im rechtswirksamen FNP – M 1:5.000



Tannau – Geplante Änderung des FNP – M 1:5.000

4. ALLGEMEINE HINWEISE

Zur Information bzw. zur Beachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die geplante gewerbliche Bauflächen „Tannau Süd“ haben die Träger öffentlicher Belange bereits folgende allgemeine Hinweise vorgebracht:

4.1 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist grundsätzlich oberirdisch zu versickern oder entsprechend behandelt in den Bollenbach einzuleiten. Hierzu sind entsprechende Flächen bereitzustellen.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Bodensee ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen grundsätzlich filtriert in die Gewässer einzuleiten (z. B. über eine drainierte Sickermulde mit Anschluss des Drainagerohrs an das Gewässer oder Regenwasserleitung zum Gewässer). Der Notüberlauf der Mulde darf unfiltriert abgeleitet werden. Die Überlauffähigkeit des Notüberlaufes darf standardgemäß mit einer Häufigkeit von fünf Jahren erfolgen. Sie kann jedoch gewässerabhängig in Abstimmung mit dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - auch abweichend vom Standard festgelegt werden. Aus der Überlauffähigkeit des Notüberlaufes und Durchlässigkeit des Filterbodens ergibt sich die Muldengröße. Hierzu sind verschiedene Bemessungsverfahren vorhanden (DWA A 117, DWA A 138, KOSIM u.a.).

Im vorliegenden Fall ist die Filtration primär zu berücksichtigen. Die Bemessung kann ggf. (z.B. bei Platzmangel) auch auf häufigere Überlauffähigkeiten (alle 5 Jahre) vorgenommen werden.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine gewerbliche Bebauung handelt, ist auf jeden Fall ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4.2 GEOTECHNIK

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk unter „<http://maps.lgrb-bw.de/>“, eine Übersicht über die am Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger (für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier) Registrierung, unter „<http://geogefahren.lgrb-bw.de/>“ abgerufen werden.

Auf das Geotop-Kataster des LGRB, welches im Internet unter der Adresse „<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>“ (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, wird verwiesen.

5. ZEICHENERKLÄRUNG

	Bestand	Planung		Bestand	Planung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 5 Abs.1 BauGB)			Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)		
Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 und 2 BauNVO)			Dauerkleingärten		
Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)			Parkanlagen		
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)			Sportplatz/ Bolzplatz		
Gewerbebauflächen/Gewerbebaufl. mit Beschränkung (§ 1 Abs.1 Nr.3 und Abs.2 Nr.8 BauNVO)			Spielplatz		
Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Campingplätze (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)			Friedhof		
Sonderbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)			Freibad, Badeplatz		
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)			Reitplatz		
Öffentliche Verwaltungen			Zeltplatz		
Schule			Tennisplatz		
Kirche			Wildpark		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude			Ortsrandbegrünung		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude			Freihalteflächen zur innerörtlichen Gliederung		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude			Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)		
Post / Fernmeldeeinrichtungen			Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)		
Feuerwehr			Wasserflächen		
Krankenhaus			Ü=Überschwemmungsgebiete		
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)			W=Wasserschutzgebiet, Zonen I-III		
Überörtliche Hauptverkehrsstraßen			Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)		
Örtliche Hauptverkehrsstraßen			Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Ortsdurchfahrtsgrenzen			rekultivierte Flächen		
Freihaltetrasse (§ 5 Abs. 4 BauGB)			Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)		
Korridor-Suchräume (Vermerk) für "B 467 Querspange - Tett nang" und "L 333 Südmfahrung Tett nang"			Flächen für die Landwirtschaft		
Erschliessungsrichtung			Landwirtschaftliche Fläche mit Ergänzungsfunktion: Naturschutz, Erholung		
Öffentliche Parkflächen / Garagengebäude			Waldflächen / geplante Aufforstungsflächen		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)			Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)		
Hochbehälter			N = Naturschutzgebiet		
Regenrückhaltebecken			L = Landschaftsschutzgebiet		
Regenüberlaufbecken			geplante Neuabgrenzung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes Tettninger Wald im Bereich Hagenbuch / Schäferhof (Die Abstimmung mit dem LRA als Träger des Änderungsverfahrens ist erfolgt):		
Regenüberlauf			– geplanter neuer Verlauf der Abgrenzung		
Retentionsbodenfilter			– geplante Aufhebung der bestehenden Abgrenzung		
Pumpwerk			ND = Naturdenkmal (flächenhaft) mit Nummer		
Brunnen			Naturdenkmal (Einzelschöpfung)		
Kläranlage			Biotope nach § 32 NatSchG		
Abwasser-Pumpwerk			Geschützter Grünbestand		
Trafostation			Sonstige Planzeichen		
Schaltwerk			Alllastverdachtsflächen mit Objekt Nummer der Landesverwaltung		
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)			Richtfunkstrecke		
oberirdisch Elektro-Freileitung			Immissionsschutzmaßnahme (Lärmschutzwall)		
unterirdisch W=Wasser, A=Abwasser, G=Gas			Flächenausweisungen, die bei der Genehmigung der 2. FNP-Fortschreibung vom Landratsamt Bodenseekreis mit Maßgaben versehen wurden, siehe Abschnitt 1.3 der Begründung		
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)			Regionaler Grünzug gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 4. April 1996		
Bau- und Kunstdenkmale					