



Stadt T E T T N A N G

**Ortschaftsrat Kau**

- öffentlich am 04.11.2019

**Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 06.11.2019

**Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tett nang-Neukirch**

- öffentlich am 13.11.2019

Sitzungsvorlage 199/2019

Stadtplanung  
Gerlach, Bettina

**Flächennutzungsplanung -**

**6. Änderung des Flächennutzungsplans in der 2. Fortschreibung für das Zieljahr 2020 auf der Gemarkung Kau**

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

- **Billigung Planentwurf**

- **Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Offenlage nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang - Neukirch wird nach § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Der Flächennutzungsplan der VVG Tett nang – Neukirch wird im Teilbereich Tett nang – Kau geändert.
3. Der vorliegende Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der VVG Tett nang – Neukirch (Erläuterungen zum Vorentwurf, Geplante Änderungen Nr. 1 und 2 in Tett nang - Kau in der Fassung vom 10.10.2019 wird gebilligt.
4. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wird durchgeführt.
5. Die Verwaltung der Stadt Tett nang wird damit beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

## Anlagen

1. Erläuterungen zum Vorentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der VVG Tettnang – Neukirch in der Fassung vom 10.10.2019 (Krisch+Partner)
2. Geplante Änderungen Nr. 1 bis 3 in Tettnang - Tannau in der Fassung vom 10.10.2019 (Krisch+Partner)
3. Bestand im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.10.2019 (Krisch+Partner)
4. Luftbild Bereich Tettnang - Kau in der Fassung vom 10.10.2019 (Krisch+Partner)

## Finanzierung

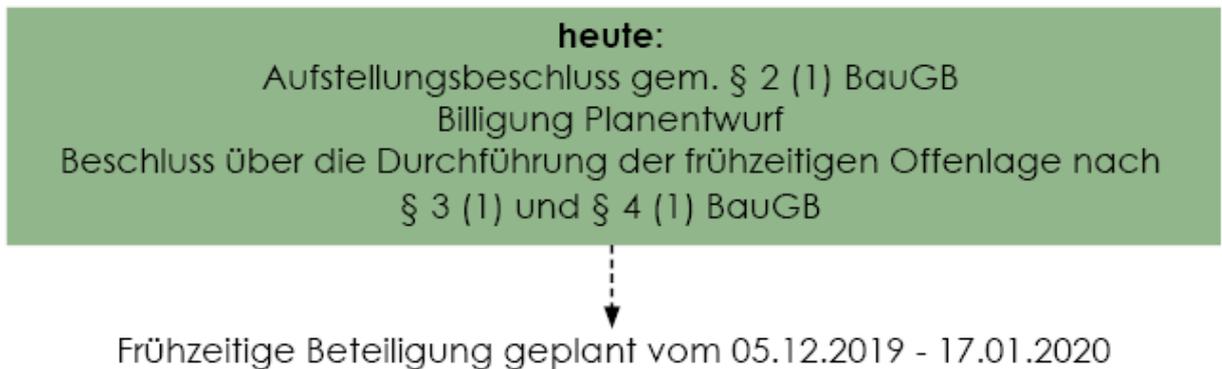
Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
---------------------------	--	-------------------------------

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	75.000 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	51.10.02.4271107
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein Diese können abgedeckt werden durch: - Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:
Momentan befinden sich noch ca. 65.000 € auf dem Konto. Das Angebot von Krisch + Partner ist noch ausstehend.

## 1. Verfahrensstand



## 2. Sachverhalt

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 Tettngang-Neukirch mit dem Zieljahr 2020 ist seit September 2011 rechtswirksam.

In den Jahren 2013 und 2014 erfolgte die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die vom Landratsamt Bodenseekreis im Oktober 2014 genehmigt wurde. In 2018 und 2019 wurden die 3. und die 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Beide Änderungen sind inzwischen ebenfalls genehmigt. Die 2. bzw. die 5. Flächennutzungsplanänderung wurden nicht zu Ende geführt.

In Tettngang besteht im Zusammenhang mit der Diakonie Pfingstweid aktuell ein weiterer Änderungsbedarf des Flächennutzungsplanes. Für das in Pfingstweid gelegene Stammareal der Diakonie liegt ein neues Nutzungskonzept vor, das aufgrund des Umwandlungsprozesses von Großeinrichtungen zu differenzierten gemeindenahen Wohnangeboten für Menschen mit Behinderungen mit hohem Hilfebedarf notwendig wird. Mit der geplanten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll den neuen Zielsetzungen der Diakonie Pfingstweid entsprochen werden.

Das Areal der Diakonie Pfingstweid ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Heim für Behinderte“ ausgewiesen. Als Entwicklungsflächen für die Diakonie in Pfingstweid sind im Flächennutzungsplan zwei geplante Sonderbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3,3 ha enthalten.

Durch die seit Jahr 2009 gültige Landesheimbauverordnung ergibt sich ein Umstrukturierungsbedarf für die Diakonie Pfingstweid an ihrem Stammsitz. Die Einrichtungsgröße der Heime soll die Anzahl von 100 Heimplätzen an einem Standort nicht mehr überschreiten. Zur Umsetzung des Inklusionsgedankens soll die Weiterentwicklung der stationären Infrastruktur durch wohnortnahe, gemeinde- und stadtteilbezogene Angebote mit überschaubaren Einrichtungsgrößen erfolgen.

Als Folge dessen wird sich die Diakonie Pfingstweid bis 2030 umstrukturieren. Das Konzept sieht den Bau von mehreren dezentralen Wohnhäusern (u.a. wie in der Weinstraße) vor. So soll erreicht werden, dass sich die Anzahl der Personen, welche im Stammsitz der Diakonie leben bis 2030 auf 94 Menschen reduziert. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan großzügig Bemessene Sonderbaufläche wird daher nicht mehr als solche notwendig sein. Um den Inklusionsgedanken optimal umzusetzen, soll die Diakonie Pfingstweid daher in ein Wohnquartier eingebunden werden. Hierfür sollen mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung teile der Sonderbaufläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Bei der vorliegenden 6. FNP-Änderung handelt es sich daher nicht um eine zusätzliche Neuausweisung von Bauflächen, sondern vielmehr um eine Nutzungsänderung von bereits im rechtswirksamen FNP enthaltenen geplanten Bauflächen. Die geplante 6. FNP-Änderung ist daher als flächenneutral zu bewerten, es liegen keine neuen Eingriffe vor.

### 3. Weiteres Verfahren

Nachdem der Gemeinsame Ausschuss der VVG Tettngang – Neukirch in seiner Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst, den Planentwurf gebilligt und die Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen hat, werden die gefassten Beschlüsse ortsüblich in den Gemeindenachrichten von Tettngang und Neukirch bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist für den Zeitraum vom 05.12.2019 bis 17.01.2019 geplant. Das Ergebnis dieser soll den Gremien in der Sitzungsrunde März vorgestellt werden. Gleichzeitig soll der Beschluss für die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst werden.