

Impressum

- Auftraggeber:** Stadt Tengen
Herr Bürgermeister Marian Schreier
Marktstraße 1, 78250 Tengen
- Auftragnehmer:** Bettina Nocke Stadtplanung
Im Kohlgarten 26, 78343 Gaienhofen
- Projektleitung:** Bettina Nocke, Freie Stadtplanerin, Reg.Bau.M., SRL
- Grafik, Layout:** Rebekka Herbst
- Druck:** Ruch-Medien e.K.
Steinstraße 58, 78467 Konstanz

Inhaltsverzeichnis

1.	DAS PLANUNGSGEBIET	4
1.1	Lage und Größe der Gemarkung.....	4
1.2	Natur- und Landschaftsraum	5
1.2.1	Geologie	5
1.2.2	Oberflächenform	5
1.2.3	Klima	7
1.2.4	Gewässer	7
2.	FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	8
2.1	Anlass der Fortschreibung.....	8
2.2	Digitalisierung.....	8
2.2.1	Präzisierung der Arten der Nutzung und der Flächenabgrenzungen	9
2.3	Änderungen des FNP zwischen 1987 und 2016	9
3.	VORGEHENSWEISE UND VERFAHREN.....	11
3.1	Allgemeine Vorgehensweise - Zieljahr.....	11
3.2	Verfahren und Verfahrensdaten	11
3.3	Scopingtermin und Abstimmung der Flächenbedarfsermittlung	12
3.4	Beurteilung der potenziellen Entwicklungsflächen	12
4.	RECHTSGRUNDLAGEN FNP UND ZIELE DER LANDESPLANUNG	14
4.1	Rechtsgrundlagen für den FNP	14
4.2	Landesentwicklungsplan 2002	15
4.3	Regionalplan 2000	16
5.	ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN	19
5.1	Natura 2000- und FFH-Gebiete, Naturschutz und Landschaftsschutzgebiete	19
5.2	Grundwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	19

6.	STRUKTURANALYSE	20
6.1	Flächennutzungen.....	20
6.2	Bevölkerungsstruktur.....	20
6.3	Gewerbe und Pendlerverflechtungen.....	23
6.3.1	Gewerbestructur Tengen	23
6.3.2	Pendlerverflechtungen.....	23
6.4	Tourismus.....	24
6.5	Einzelhandel / Nahversorgung	25
6.6	Soziale Infrastruktur	25
6.7	Verkehrsinfrastruktur	25
6.8	Technische Infrastruktur	26
6.9	Land- und Forstwirtschaft	26
7.	LEITBILDER UND ZIELE FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG	27
8.	BEDARFSERMITTLUNG.....	28
8.1	Wohnbauflächen	28
8.1.1	Bevölkerungsentwicklung	28
8.1.2	Belegungsdichterückgang.....	31
8.1.3	Aktuelle Entwicklungen der Stadt Tengen	32
8.1.4	Zusätzlicher Flächenbedarf als Luftkurort	34
8.1.5	Flächenbedarf für Asylbewerber.....	35
8.1.6	Einwohnerdichten.....	35
8.1.7	Berücksichtigung von Flächenreserven.....	36
8.1.8	Fazit.....	37
8.2	Gemischte Bauflächen.....	38
8.3	Gewerbliche Bauflächen	38
8.3.1	Beuren am Ried	39
8.3.2	Blumenfeld	40
8.3.3	Tengen	40
8.3.4	Watterdingen	40
8.3.5	Wiechs am Randen	41
8.3.6	Büßlingen, Talheim, Uttenhofen und Weil	41

8.3.7	Fazit.....	41
8.4	Sonderbauflächen.....	42
8.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	42
9.	FLÄCHENNUTZUNGSPLANFORTSCHREIBUNG	43
9.1	Ortsteil Beuren am Ried	45
9.2	Ortsteil Blumenfeld	48
9.3	Ortsteil Büßlingen	54
9.4	Ortsteil Talheim	60
9.5	Ortsteil Tengen.....	62
9.6	Ortsteil Uttenhofen.....	75
9.7	Ortsteil Watterdingen	77
9.8	Ortsteil Weil.....	83
9.9	Ortsteil Wiechs am Randen	88
10.	GESAMTFLÄCHENBILANZ	93
10.1	Wohnbauflächen.....	93
10.2	Gewerbliche Bauflächen.....	94

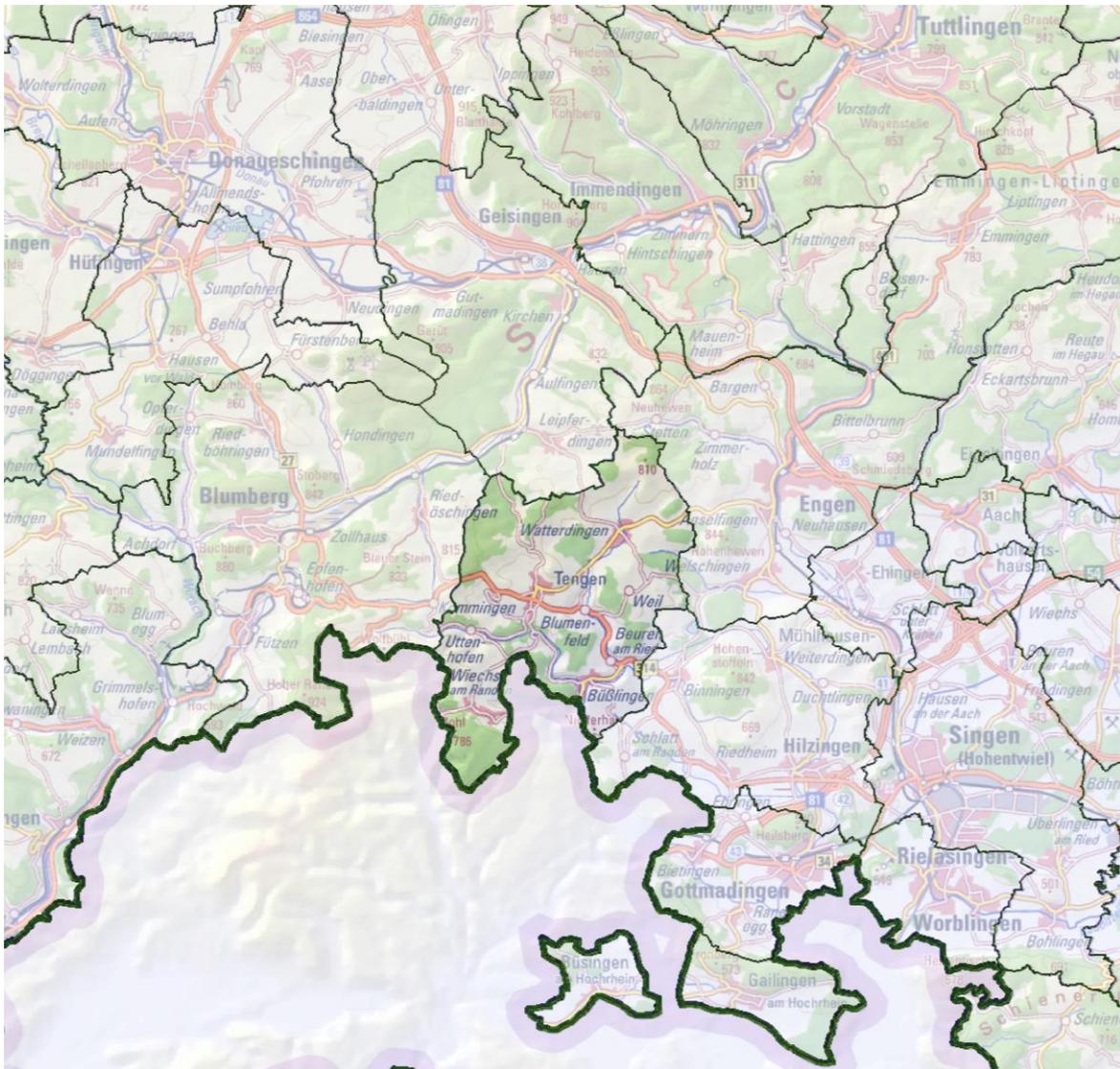
Anhang

Zeichnerischer Teil der FNP-Fortschreibung M 1:10.000

1. DAS PLANUNGSGEBIET

1.1 Lage und Größe der Gemarkung

Die Gemarkung der Stadt Tengen liegt zwischen Blumberg, Geisingen, Engen und Hilzingen im Hegau direkt an der Grenze zur Schweiz und umfasst die neun Ortsteile Beuren am Ried, Blumenfeld, Büßlingen, Talheim, Tengen, Uttenhofen, Watterdingen, Weil und Wiechs am Randen. Der Hauptort Tengen ist der größte Ortsteil und erfüllt die Funktion eines Kleinzentrums. Die nächsten größeren Städte sind die Stadt Schaffhausen (Kantonales Zentrum CH) und die Mittelzentren Singen, Donaueschingen und Tuttlingen in einer Entfernung von ca. 18 - 30 km. Die Gesamtfläche der Gemarkung beträgt ca. 62 km², auf der derzeit ca. 4.500 Einwohner leben.



Auszug TK 200.000

1.2 Natur- und Landschaftsraum

Für die Beurteilung und die Entwicklung des Landschaftsraums wird im Rahmen der Fortschreibung erstmalig ein Landschaftsplan aufgestellt. Auf die dortigen Aussagen wird verwiesen.

1.2.1 Geologie

Im Wesentlichen baut sich das Planungsgebiet aus folgenden geologischen Schichten auf:

Weißjura (Malm) in Schluchten und Steilhängen der Täler von Tengen, Talheim, Uttenhofen, Blumenfeld, westlich von Neuhaus (Gemarkung Nordhalden), im Köbeltal westlich von Büßlingen und besonders verbreitet auf Gemarkung Wiechs am Randen, südlich der Randenverwerfung (bewaldet).

Sedimente der Molasse als tertiäre Bildungen, vor allem in Form der Juranagelfluh (Obere Südwassermolasse). Juranagelfluh ist die verbreitetste geologische Bildung, die außer in Schlatt am Randen im gesamten Planungsgebiet anzutreffen ist.

Diluviale Bildungen, die in der Riß- und Würmeiszeit entstanden sind. Die äußerste Eisrandlage verläuft etwa auf der Linie Wiechs am Randen - Tengen - Blumenfeld - Weil. Südöstlich dieser Linie findet man Moränen des Rißgletschers sowie Aufschüttungen und Erosionsreste von Schmelzwässern. Die Linie Büßlingen - Beuren, nördlich der Biber, bildet die äußerste Eisrandlage der Würmeiszeit.

Der Südteil der Gemarkungen von Beuren am Ried und Büßlingen sowie die gesamte Gemarkung Schlatt am Randen sind daher im Wesentlichen vom Würmgletscher und seinen Schmelzwässern geprägt.

Alluviale Bildungen sind in allen Talsohlen zu finden als Anschwemmungen lehmig-toniger Art.

1.2.2 Oberflächenform

Zur bestehenden Oberflächenform haben sowohl eine erhebliche Tektonik sowie diluviale Abtragungen und Aufschüttungen beigetragen.

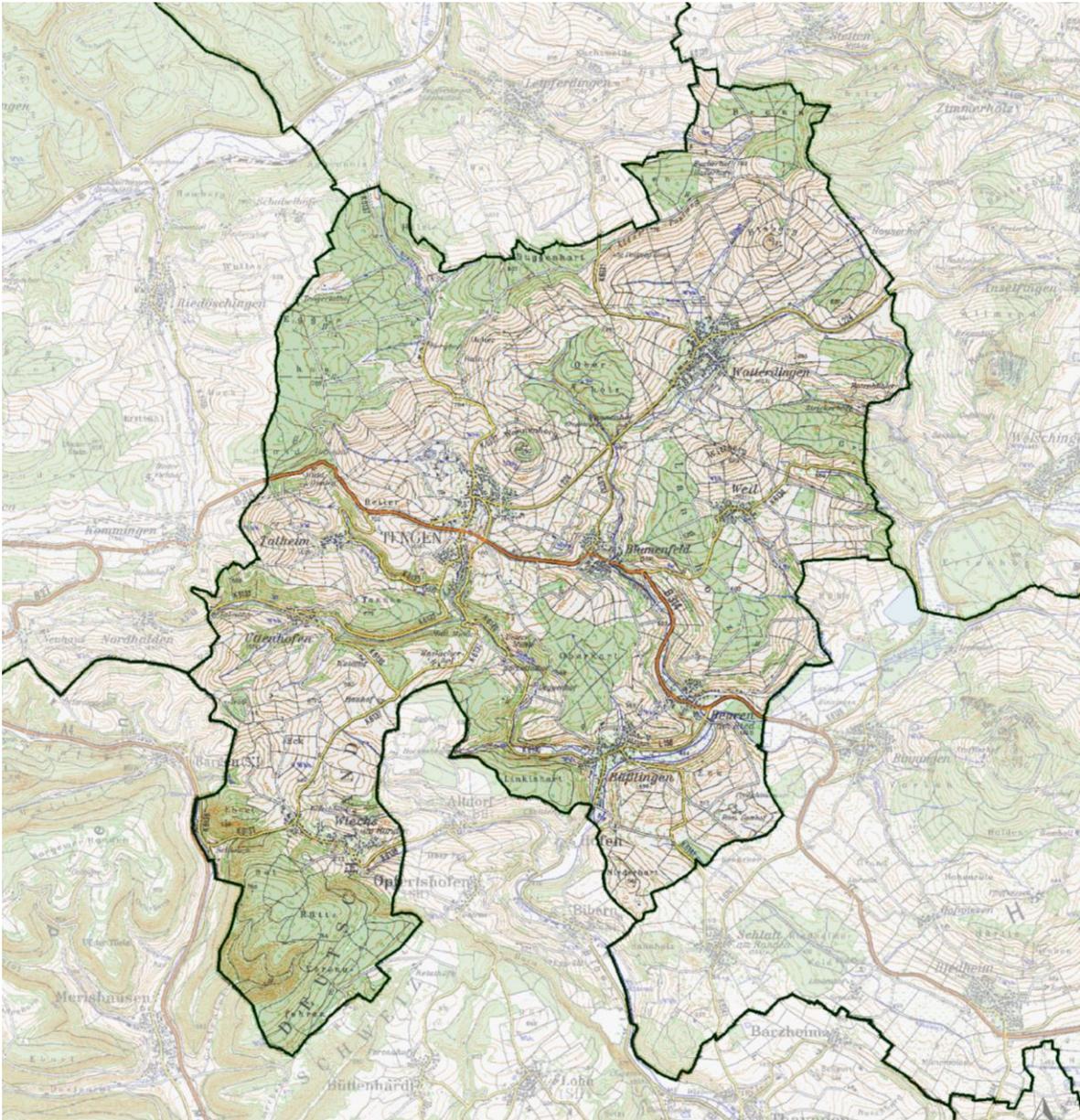
Im Zusammenhang mit der Alpenfaltung bildete sich ein großes Molassebecken, dessen Rand sich bis in das Planungsgebiet hineinzieht. Die Randenverwerfung beruht auf einer starken Hebung der Molassesedimentation am Ende des Tertiärs. Sie verläuft im Planungsgebiet hinter den Häusern und der Kirche von Wiechs am Randen. Südwestlich dieser Linie wurde das Gelände über 200 m angehoben.

Der Verlauf des Bibertals auf der Linie Beuren am Ried - Büßlingen - Hofen (Schweiz) ist etwa identisch mit der würmeiszeitlichen Schmelzwasserrinne des Eislappens westlich des Hohenstoffeln.

Als Folge der erdgeschichtlichen Vorgänge entsteht im Planungsgebiet etwa folgende Oberflächenform:

Entlang der Linie Worberg – südl. Berghof (Gemarkung Tengen) – Haslerhof - Napoleonseck (Gemarkung Watterdingen) verläuft die Oberkante des südöstlich orientierten Steilrandes der Juranagelfluhschichtstufe. Sie bildet gleichzeitig die Wasserscheide. Das nördlich davon liegende Gelände ist flachwellig und meist bewaldet. Naturräumlich gehört es zur Randen – Hewenegg – Hochfläche.

Die Südostabdachung dieser Hochfläche wird naturräumlich als Tengen-Blumenfelder Randhöhen bezeichnet. Die Moränenlandschaft der Würmeiszeit gehört zu den Westhegauer Talwannen. Zum Schaffhausener Randen gehört die Randenhochscholle südlich von Wiechs am Randen.



Auszug TK 50.000

1.2.3 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen den Klimabezirken „Rhein-Bodensee-Hügelland“ und „Schwäbische Alb“. Die Abgrenzung dieser Bezirke verläuft auf der Linie Wiechs am Randen - Blumenfeld - Weil.

Das Wuchsklima reicht von mäßig über mäßig kühl bis kalt. Kleine Gebiete auf den Gemarkungen Beuren am Ried und Schlatt am Randen sind mäßig warm.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 6° und 8° C. Im Mai bis Juli liegt das Temperaturmittel zwischen 13° und 15°. Spätfröste treten lokal bis Ende Mai auf, in Beuren am Ried, Nordhalden und Watterdingen bis Anfang Juni.

Die mittleren Jahresniederschläge betragen ansteigend von Südosten nach Nordosten 750 mm bis über 900 mm. Zwischen 10 % und 20 % davon fallen als Schnee.

Die Hauptwindrichtung kommt von Westen.

1.2.4 Gewässer

Die Rhein-Donau-Wasserschneide verläuft nahe der nördlichen Gebietsgrenze, so dass damit, abgesehen von unbedeutenden Gebietsteilen, die Zugehörigkeit zum Flussgebiet des Rheins gegeben ist.

Der bedeutendste Wasserlauf im Planungsgebiet ist die Biber. Sie durchfließt das Planungsgebiet von Nordosten nach Süden. Ihre Zuflüsse sind der Biberbach, Riedgraben, Steinbach, Rehrertalbach, Körbelbach und Herdbach. Die Nebenbäche der Biber sind der Lauterbach, der „Alte Bach“ und der Talheimer Bach; sie münden südlich von Tengen in den Körbelbach. Auf der Gemarkung Büßlingen entspringt der Spöckgraben.

Das Landschaftsbild wird stark durch die genannten Gewässer geprägt, die ein belebendes, gestaltendes Element darstellen. Sie tragen wesentlich zum Erholungswert der Landschaft bei. Darüber hinaus haben sie die Aufgabe, das Oberflächenwasser sowie Drainagewasser und geklärtes Abwasser schadlos abzuleiten.

Die Funktion und Eigenart der Oberflächengewässer müssen erhalten und geschützt werden. Von einer intensiven Nutzung der Uferbereiche ist abzusehen. Soweit an öffentlichen Gewässern Baugebiete ausgewiesen werden, sind ausreichende Abstände von den Gewässern einzuhalten.

Außer dem Espelsee gibt es im Planungsgebiet keine stehenden Gewässer. Ebenso fehlen zugängliche Grundwasservorkommen.

Überschwemmungsgebiete dürfen nicht überbaut werden und sind als Grünland zu erhalten.

2. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

2.1 Anlass der Fortschreibung

Die ursprünglichen Ansätze und Grundlagen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Tengen gehen auf den Beginn der 80er Jahre zurück. Rechtswirksam wurde er am 05.03.1987. Zwischen 1987 und 2016 wurde der Flächennutzungsplan mehrfach und umfangreich in 7 Änderungsverfahren geändert, in der Regel in Parallelverfahren zu Bebauungsplänen.

Nachdem die Möglichkeiten des Flächennutzungsplans in fast allen Ortsteilen nahezu ausgeschöpft sind, die Kartengrundlage und der Stand der Planung den heutigen Erfordernissen nicht mehr entsprechen und ein aktualisierter Bedarfsnachweis zu führen ist, soll der FNP nun fortgeschrieben werden. Im Rahmen dieses Verfahrens werden neben den Neuausweisungen auch alle bisherigen Flächenausweisungen überprüft. Neben den städtebaulichen Untersuchungen zum Bedarf spielt im Hinblick auf die örtlich praktizierte Baulandpolitik auch die Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen für die Stadt eine entscheidende Rolle.

Begleitend wird ein Landschaftsplan zur Änderung des FNP mit ökologischen Detailuntersuchungen sämtlicher Entwicklungsflächenausweisungen erarbeitet. Damit verbunden erfolgt auch eine Bewertung der bisherigen Ausweisungen mit entsprechenden Empfehlungen. Im Ergebnis der dem eigentlichen Verfahren vorangegangenen Flächendiskussion wurde auf die für die Entwicklung der Landschaft sehr kritischen Flächen in Teilbereichen verzichtet.

2.2 Digitalisierung

Der wirksame Flächennutzungsplan liegt nicht in digitalisierter Form vor. Die Stadt Tengen verfügt mittlerweile über ein Geoinformationssystem, in das auch der FNP integriert werden soll. Dazu wurde der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der Fortschreibung digitalisiert, d.h. digital komplett neu gezeichnet.

Die Grundlage dafür bilden die zeichnerischen Darstellungen des rechtskräftigen Plans von 1987 und der Änderungen, die jedoch eine gewisse Unschärfe gegenüber einer sehr präzisen digitalen Darstellung aufweisen. Damit die Darstellungen innerhalb des Geoinformationssystems weiterverarbeitet werden können, ist daher bereichsweise eine geringfügige Anpassung der Abgrenzungen der Arten der Nutzung auf die Nutzungs- und Flurstücksgrenzen der ebenfalls digitalen Plangrundlage (Kataster) erforderlich. Da der Flächennutzungsplan generell nicht parzellenscharf zu interpretieren ist und diese Änderungen der Abgrenzungen daher auf die Interpretation der Aussagen des FNP im Prinzip keinen Einfluss haben, werden sie als redaktionell eingestuft und in der Aufstellung der eigentlichen Flächenänderungen nicht mit aufgeführt.

2.2.1 Präzisierung der Arten der Nutzung und der Flächenabgrenzungen

In diesem Zusammenhang wurden auch die Darstellungen der Arten der Nutzung geprüft und der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung entsprechend angepasst.

Beispiele:

- Umwandlung von bestehenden Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen,
- Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen, wenn z.B. keine mischgebietstypischen Nutzungen mehr vorhanden sind,
- Umwandlung von gemischten Bauflächen in Grünflächen, z.B. zur Sicherung von Obstwiesen im Siedlungszusammenhang.

Außerdem wurden soweit erforderlich die Abgrenzungen der Bauflächen an den tatsächlichen Bestand angepasst. Grundlage hierfür waren das aktuelle amtliche Kataster, nach realisierten Bauanträgen ergänzte, mittlerweile bestehende Gebäude sowie Beurteilungen vor Ort.

Die Änderungen der Art der Nutzung und die Präzisierung der Flächenabgrenzungen, sofern sie größere Flächen betreffen, sind in den Fortschreibungsabschnitten der Ortsteile einzeln mit roter Umrandung aufgeführt und beschrieben.

2.3 Änderungen des FNP zwischen 1987 und 2016

In der nachfolgenden Tabelle sind die 7 Änderungen des FNP den jeweiligen Ortsteilen zugeordnet. In den Ortsteilen Weil und Talheim wurden keine Änderungen vorgenommen. Die zeichnerischen Teile der Änderungen sind in den Fortschreibungsabschnitten des jeweils betroffenen Ortsteils im Einzelnen aufgeführt.

	Ortsteil	Beschreibung der Änderung
1. Änderung 2001	Beuren am Ried	Gewann „Hägenwiesen“ / Brunnenwiesen“, Änderung von gewerblichen Flächen in Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen, Südosten
	Blumenfeld	Gewann „Brühl“, Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen, Nordwesten
	Tengen	Gewann „Kalkgrube / Einfang“, Änderungs von landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen, Osten
		Gewann „Peterswiesen / Espel“, Änderung von Sportgebiet, Camping, Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen in Sonderbauflächen, Nordwesten

		Gewann „Roosäcker“, Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen, Südwesten
	Uttenhofen	Gewann „Mühläcker“, Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen, Westen
	Watterdingen	Gewann „Glöckler“, Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen, Norden
	Wiechs am Randen	Gewann „Mittelwiechs - Oberes Zergele“, Teiländerung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen in landwirtschaftliche Flächen, Nordosten
2. Änderung 2005	Tengen	Gewann „Espel“, Erweiterung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Camping, Sport und Spiel“ durch Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in Sonderbauflächen, Nordwesten
3. Änderung 2009	Watterdingen	Hereinnahme der gemischte und gewerblichen Bauflächen „Breitenplatz“, Nordosten
		Herausnahme der geplanten gewerblichen Baufläche nördlich des Friedhofs
4. Änderung 2009	Watterdingen	Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen gemischter und gewerblicher Baufläche „Breitenplatz“, Nordosten
5. Änderung 2013	Tengen	Herausnahme von zwei geplanten Wohnbauflächen im Südwesten (Tauschfläche)
		Hereinnahme von zwei Wohnbauflächen im Nordosten
6. Änderung 2013	Blumenfeld	Erweiterung der Wohnbaufläche (Brühl, 2001) in Richtung Süden, Nordwesten
		Reduzierung der Erweiterungsfläche für Gewerbe am nördlichen Ortsrand
7. Änderung 2013	Büßlingen	Herausnahme von zwei Wohnbauflächen, Norden und Osten
		Erweiterung der Wohnbaufläche, Norden

3. VORGEHENSWEISE UND VERFAHREN

3.1 Allgemeine Vorgehensweise - Zieljahr

Mit der Bearbeitung der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde das Büro Stadtplanung Nocke aus Konstanz beauftragt. Die für die Flächennutzungsplanung erforderliche Umweltprüfung wird vom Büro 365° aus Überlingen durchgeführt, die ebenfalls die Landschaftsplanung für das Planungsgebiet erarbeiten.

Als Zieljahr für die Flächennutzungsplanung wurde 2030 festgelegt.

3.2 Verfahren und Verfahrensdaten

Aufgrund der beschriebenen Erfordernisse wurde der Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Fortschreibung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren nach § 3 BauGB.

Beschlüsse des Gemeinderats zur Fortschreibung des FNP	
27.01.2015	Scoping-Termin mit den Behörden zur Vorabstimmung
15.04.2015	Vorstellung der Flächenbedarfsermittlung im Gemeinderat
06.07.2015	Besprechung der Flächenbedarfsermittlung mit den Behörden
28.09.2015	Besprechung der Neuberechnung mit den Behörden
14.12.2015	Vorstellung der vorgeschlagenen Bauflächen und des Ergebnisses der Flächenbedarfsermittlung im Gemeinderat Sowie Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
10.10.2016	Aufstellungsbeschluss
11.11.2016	öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
28.11.2016	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Informationsveranstaltung)
19.12.2016	Vorstellung, Beratung und Beschlussfassung Entwurfsstand mit Umweltbericht im Gemeinderat Beschluss über die frühzeitige Anhörung (Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
13.01.2017	öffentliche Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
23.01.-22.02.2017	Behördenvoranhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
13.11.2017	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

13.11.2017	Billigung des Entwurfs der FNP-Fortschreibung und Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
17.11.2017	öffentliche Bekanntmachung 1. öffentliche Auslegung
16.11.-18.12.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
27.11.-27.12.2017	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB (1. Offenlage)
26.02.2018	Behandlung der in der 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Gemeinderats über die erneute (2.) öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 3 BauGB
09.03.2018	öffentliche Bekanntmachung 2. öffentliche Auslegung
19.03.-19.04.2018	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 4a Abs. 3 BauGB (2. Offenlage) und erneute Behördenbeteiligung
14.05.2018	Behandlung der in der erneuten (2.) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen Feststellungsbeschluss
	Genehmigung der Flächennutzungsplanfortschreibung

3.3 Scopingtermin und Abstimmung der Flächenbedarfsermittlung

Für das Fortschreibungsverfahren erfolgte im Vorfeld eine beratende Beteiligung der maßgeblichen Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines Behördentermins, bei dem auch die oben beschriebene Verfahrensweise sowie der Bedarfsansatz abgestimmt wurden. Im Rahmen dieses Behördentermins am 27.01.2015 wurden die digitalisierte Darstellung des FNP sowie der vorgesehene Umfang des Landschaftsplanerischen Beitrags vorgestellt und diskutiert. (Scopingtermin)

In zwei weiteren Besprechungsterminen wurde die Flächenbedarfsermittlung kontrovers mit den Behörden diskutiert. Das abgestimmte Ergebnis der Neuberechnung entspricht den im Kapitel 6 - Bedarfsermittlung dargelegten Ausführungen.

3.4 Beurteilung der potenziellen Entwicklungsflächen

Bevor die Erweiterungsflächen für die frühzeitige Beteiligungsphase des Flächennutzungsplans in Art und Maß definitiv festgelegt wurden, sind die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine mögliche Bebauung aus landschaftsökologischer und städtebaulicher Sicht beurteilt worden.

Hierfür sind in einem ersten Schritt zunächst alle potenziellen Entwicklungsflächen von Planern, Verwaltung, Gemeinderat und Bürgern gesammelt und zu den einzelnen vorgeschlagenen Entwicklungsflächen städtebauliche Steckbriefe sowie vom Büro 365° als Bearbeiter des Landschaftsplans landschaftsplanerische Steckbriefe erarbeitet worden.

Im Vorverfahren wurden die untersuchten Flächen ausführlich diskutiert und zum Teil modifiziert. Es wurden in der frühzeitigen Beteiligung über den Bedarf hinausgehende Flächen untersucht, nicht zuletzt um der gesetzlich geforderten Alternativenprüfung gerecht zu werden. Entsprechend mussten diesem Verfahrensschritt einige Flächen aufgegeben werden. Deshalb weist die ursprünglich kontinuierliche Nummerierung einige Lücken auf.

Die verbliebenen Flächen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung als Entwicklungsflächen in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. Weitere Korrekturen haben eine erneute Offenlage erfordert (siehe hierzu im Einzelnen die Zusammenfassende Erklärung).

Für alle neu ausgewiesenen Bauflächen, aber auch für aus dem Flächennutzungsplan herausgenommene Flächen wurden Steckbriefe aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht. Es wurden insbesondere auch die Änderungen zwischen dem Flächennutzungsplan 1987 und der aktuellen Fortschreibung aufgezeigt.

4. RECHTSGRUNDLAGEN FNP UND ZIELE DER LANDESPLANUNG

4.1 Rechtsgrundlagen für den FNP

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es „Aufgabe der Bauleitplanung (...), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke (...) (durch Bauleitpläne) vorzubereiten und zu leiten. (...) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ... Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ... und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“¹

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan für die gesamte Gemeinde oder darüber hinausgehend für Gemeindeverbände, auf dessen Grundlage Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) für einzelne Bereiche, Standorte oder Flächen aufgestellt werden können. Er bildet somit die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Gemeindeebene.

Im Flächennutzungsplan werden die bestehenden Nutzungen und die künftigen möglichen Entwicklungsflächen für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren dargestellt. Dies gilt sowohl für die Aufstellung des Flächennutzungsplans als auch für die Fortschreibung. Der Plan enthält für diesen Entwicklungsabschnitt die Zielsetzungen für die Kommune, die sich auf den strukturellen und technischen Notwendigkeiten aufbauend aus den örtlichen Bedingungen ergeben. Diese Zielsetzungen orientieren sich an den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen, der Landesplanung und der Regionalplanung, und an den diversen Fachplanungen.

Der Flächennutzungsplan enthält grundlegende planerische Aussagen über die bereits bebauten und künftig bebaubaren Flächen, sowie über die nicht bebauten und auch weiterhin für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehenden Flächen. Dabei sind die Darstellungen im Plan grundsätzlich nicht parzellenscharf zu interpretieren, auch wenn die präzise digitalisierte Darstellung dies suggeriert. Die in § 5 BauGB für den Flächennutzungsplan aufgelisteten Darstellungsinhalte bilden in diesem Zusammenhang keinen abschließenden Katalog. Die Inhalte können entsprechend der örtlichen Situation gegebenenfalls ergänzt und angepasst werden.

Im Rahmen der Darstellungen allgemein und für die Ausweisung von Entwicklungsflächen im Einzelnen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. BauGB besonders zu berücksichtigen. Damit bildet die Landschaftsplanung eine wesentliche Grundlage bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung der Flächennutzungspläne.

Die Grundzüge der zu erwartenden strukturellen Entwicklung und der darauf basierenden Flächenausweisungen sind im Erläuterungsbericht dargelegt. Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder

¹ Auszug § 1 Absätze 1 bis 6 BauGB

Eigentümern der Grundstücke. Die Planungsinhalte binden die Kommune und die öffentlichen Planungsträger, die an der Aufstellung des Planes mitgewirkt haben. Der Flächennutzungsplan soll spätestens nach 15 Jahren auf seine inhaltlichen Zielsetzungen geprüft und ggfs. geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

4.2 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg von 1994 wurde im Jahre 2002 durch die Landesregierung fortgeschrieben:

"Der tiefgreifende politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel, die fortschreitende Internationalisierung und Globalisierung sowie die Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen haben die Rahmenbedingungen für die Entwicklung Baden-Württembergs stark verändert."² Die nachfolgenden Leitbilder wurden teilweise neu entwickelt:

"Leitvorstellung ist eine nachhaltige, an sozialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen ausgerichtete Siedlungs- und Freiraumentwicklung, die die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und das Land als europäischen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum stärkt."³ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind dementsprechend zu berücksichtigen:

"Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. ... Ziele, die die Bauleitplanung betreffen, begründen darüber hinaus eine Anpassungspflicht. ... Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind."⁴

Neu sind die globale Sichtweise, die die einzelnen Regionen des Landes ins Verhältnis zu weltweiten Entwicklungen setzt und die Thematisierung der Stärkung des Freiraumschutzes, insbesondere die Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungs- und Infrastruktur. Durch entsprechende Maßnahmen und Projekte, wie z.B. das „Aktionsbündnis Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“ von 2004 soll eine verantwortliche und zukunftsorientierte Siedlungspolitik erreicht werden. Kommunales Flächenmanagement und Flächenrecycling sind weitere Bausteine.

Als künftige Trends der räumlichen Entwicklung in Baden-Württemberg wird seitens der Landesentwicklung die „zunehmende Suburbanisierung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen“, eine „Ausweitung der Verdichtungsräume“ mit einer Verstärkung der „Siedlungsdynamik in verdichtungsraumnahen Gebieten des ländlichen Raumes“ und „einer Zunahme der räumlichen Verflechtungen“ sowie das damit verbundene weite-

² Auszüge Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 S. 3/4

³ dito

⁴ dito

re Verkehrswachstum gesehen. Generell wird festgestellt, dass „der ländliche Raum außerhalb seiner Verdichtungsgebiete schon seit einiger Zeit eine überdurchschnittlich günstige Bevölkerungs-, Wohnungs- und Arbeitsplatzentwicklung aufweist“ und „als Wohn- und Wirtschaftsstandort an Attraktivität gewonnen“ hat.⁵

Im Raumordnungsbericht des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2000 wurden diese Themen bereits aufgegriffen. Ebenso wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich derzeit dynamisch und überproportional zur Bevölkerungszunahme entwickelt, als ein vordringlich zu behandelndes Problemfeld dargestellt und dabei die besondere Verantwortung der Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung hervorgehoben.

4.3 Regionalplan 2000

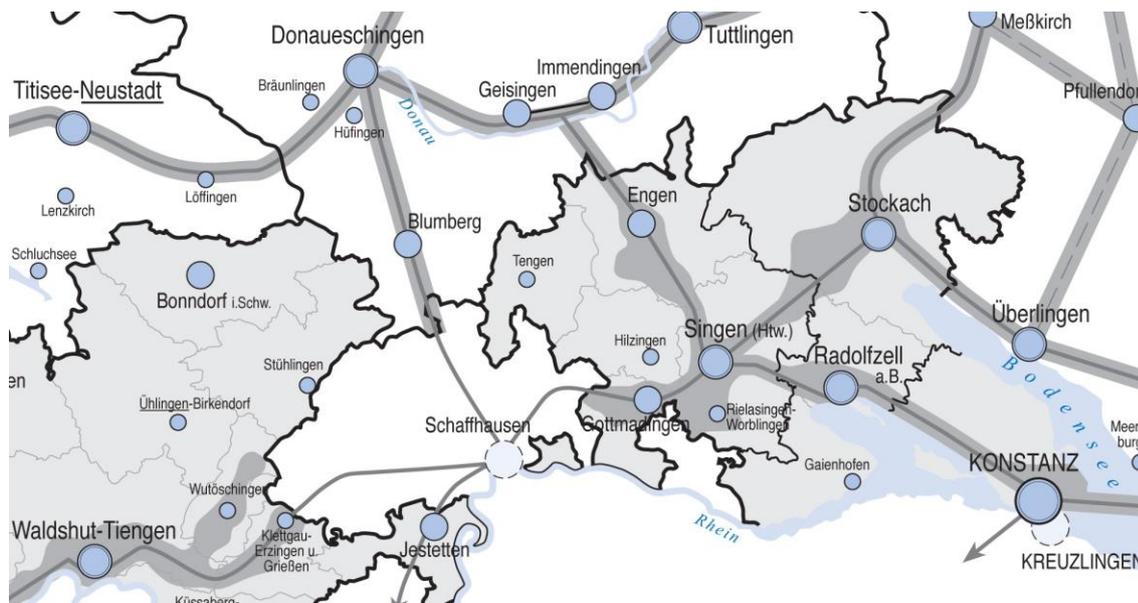
Der Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee konkretisiert die landesplanerischen Zielsetzungen. Die Entwicklung der Region wird als integrierter Bestandteil der globalen, internationalen und nationalen Entwicklung gesehen. Eine nachhaltige, selbsttragende Entwicklung mit der Erhaltung der ökologischen Systeme, der biologischen Vielfalt und der natürlichen Ressourcen ist anzustreben.

Gleichwertige Lebensbedingungen sollen innerhalb der Region und gegenüber den Verdichtungs- und Grenzräumen unter Abwägung der konkurrierenden Nutzungsansprüche geschaffen werden. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit und der Schutz der Umwelt spielen hierbei eine wesentliche Rolle.

Gegenüber den vorangegangenen Regionalplänen werden keine Orientierungswerte für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Gemeinden vorgegeben. Stattdessen wird über eine ökologisch-begründete Freiraumstruktur, insbesondere mit Grünzügen und Grünzäsuren, der Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung abgesteckt. Des Weiteren werden allgemeine Grundsätze für die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur formuliert:

- Abstimmung mit der regionalen Freiraumstruktur
- Ausrichtung auf den ÖPNV und die vorhandene Infrastruktur
- Erhaltung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes
- Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale durch Innenentwicklung
- flächensparende Neuausweisungen
- Verdichtung der Bebauung (in Bestand und geplanten Gebieten)
- Anstreben interkommunaler Zusammenarbeit
- Weiterführen der Maßnahmen für die Entwicklung und Sanierung von Innenstädten, Quartieren, Gewerbe- und Industriegebieten, Siedlungsränder und Dörfer.

⁵ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesplanung und Landesentwicklung – Trends der räumlichen Entwicklung – Auszug Internet



Regionalplan 2000, Auszug Strukturkarte

Tengen wird im Regionalplan als „Kleinzentrum“ und „Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachse“ (Einheitsgemeinde, Plansatz 2.3.2) sowie „gewerblich-industrieller Standort außerhalb der Entwicklungsachse“ (Plansatz 2.6.3) eingestuft. Zusätzlich ist Tengen auch „Schwerpunkt im Erholungsraum“ und seit 2013 Luftkurort, und darf sich somit zu den prädikatisierten Kurorten in der Region zählen.

Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung (u.a. schulische Einrichtungen bis zur Realschule, Einzelhandelsfachgeschäfte, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, übliche Dienstleistungseinrichtungen wie Banken und Handwerksbetriebe) decken können. Dabei sollen die zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern konzentriert werden.

Aufgrund seiner direkten Grenzlage hat die Stadt Tengen eine besondere Situation, deren Auswirkung auf die Leistungen der Infrastruktur und den Wohnraumbedarf aber im Weiteren noch genauer untersucht werden.

Siedlungsbereiche außerhalb von Entwicklungsachsen werden im Regionalplan ausgewiesen, um auch im ländlichen Raum an geeigneten Standorten eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Siedlungsbereich soll in der Regel der Zentralort sein. Bei geringem Entwicklungspotential des Zentralortes können in Abstimmung mit der Regionalplanung auch Entlastungsorte als Siedlungsbereich bestimmt werden.

Aus politischen Gründen können aber Bauflächen nicht ausschließlich auf den Hauptort konzentriert werden, sie werden angemessen verteilt. In den kleinsten Ortsteilen, in denen es in den vergangenen Jahrzehnten schon keine bemerkenswerte Siedlungsentwicklung gab, werden keine Bauflächen ausgewiesen.

Gewerblich-industrielle Standorte außerhalb der Siedlungsachsen werden ausgewiesen, um den Ausbau und die Entwicklung dieser Standorte sicherzustellen und zu

verbessern. Dies ist in diesen strukturschwachen Gebieten des Schwarzwaldes und in den seefernen Teilen des Landkreises Konstanz von übergemeindlicher Bedeutung.

Das Arbeitsplatzangebot dieser Standorte soll unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen und ökologischen Empfindlichkeiten und der vorhandenen und zukünftigen Siedlungsstruktur gesichert und entwickelt werden.

5. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Natura 2000- und FFH-Gebiete, Naturschutz und Landschaftsschutzgebiete

„Natura 2000 ist ein Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung europäisch bedeutsamer Lebensräume sowie seltener Tier- und Pflanzenarten. Das Schutzgebietsnetz wurde von den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union 1992 beschlossen, um die biologische Vielfalt in Europa für kommende Generationen zu bewahren.

Rechtliche Grundlage dieses grenzüberschreitenden Naturschutznetzwerkes bilden die Vogelschutz- und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) der Europäischen Union. Nach den Vorgaben dieser beiden Richtlinien benennt jeder Mitgliedsstaat Gebiete, die für die Erhaltung seltener Tier- und Pflanzenarten sowie typischer oder einzigartiger Lebensräume von europäischer Bedeutung wichtig sind. In Deutschland schlagen die Bundesländer die Gebiete vor, die als europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete ausgewiesen werden sollen.“⁶

In Baden-Württemberg wurden diese Flächen 2001 und 2004 (Nachmeldungen) jeweils über ein Konsultationsverfahren vorgestellt. Mit der FFH-Gebietsmeldung an die EU im Januar 2005 wurde das Verfahren abgeschlossen. Die Nutzung dieser Flächen wird entsprechend dem zu schützenden Lebensraum eingeschränkt, gleichzeitig können jedoch auch Fördermittel abgerufen werden, z.B. aus dem Programm Marktentlastungs- und Kulturlandschaftsausgleich – MEKA – sowie der Landschaftspflegeleitlinie – LPR.

Die Flächen der Gebietskulissen werden im digitalisierten Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt, ebenso die Abgrenzungen der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Auf die entsprechenden Kapitel im Landschaftsplan wird verwiesen.

5.2 Grundwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans liegen etliche Wasserschutzgebiete. Sie sind in den Plan eingetragen. Die damit einhergehenden Verbote der Rechtsverordnungen sind im Flächennutzungsplan und bei späteren Planungen einzuhalten.

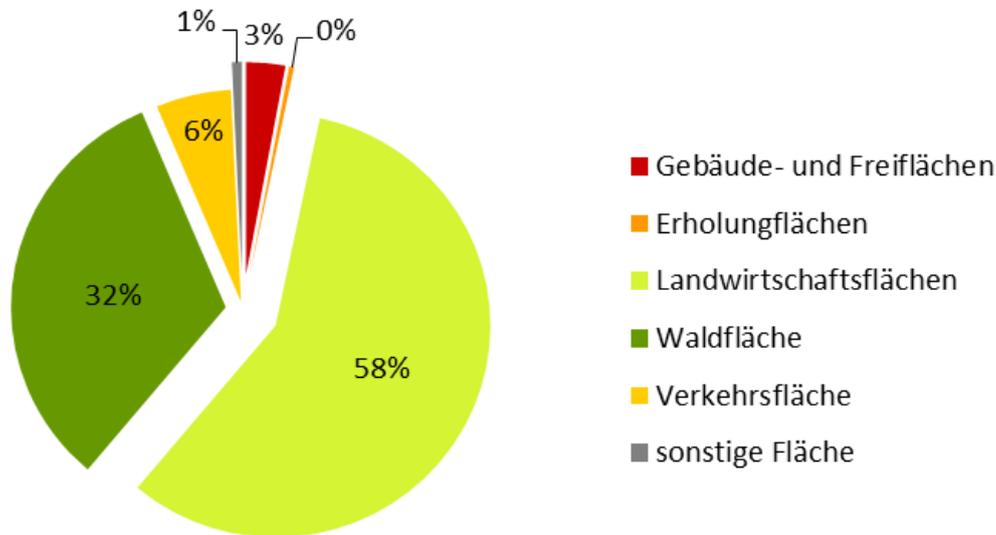
Die Überschwemmungsgebiete im Bereich der Biber werden im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Bebauung innerhalb dieser Bereiche ist nicht vorgesehen, vielmehr werden Bauflächen innerhalb der Überschwemmungsgebiete aus dem FNP herausgenommen.

⁶ aus: FFH Nachmeldevorschläge 2004, Ministerium Ländlicher Raum, Baden-Württemberg

6. STRUKTURANALYSE

6.1 Flächennutzungen

Folgende Flächennutzungsanteile ergeben sich nach dem Stand vom 31.12.2014 für die Gemarkungsfläche der Stadt Tengen:



Die dörfliche Siedlungsstruktur und die Belange der Land- und Forstwirtschaft müssen im Rahmen der Flächennutzungsplanung angemessen berücksichtigt werden. Dafür formuliert der Landschaftsplan entsprechende Zielvorgaben.

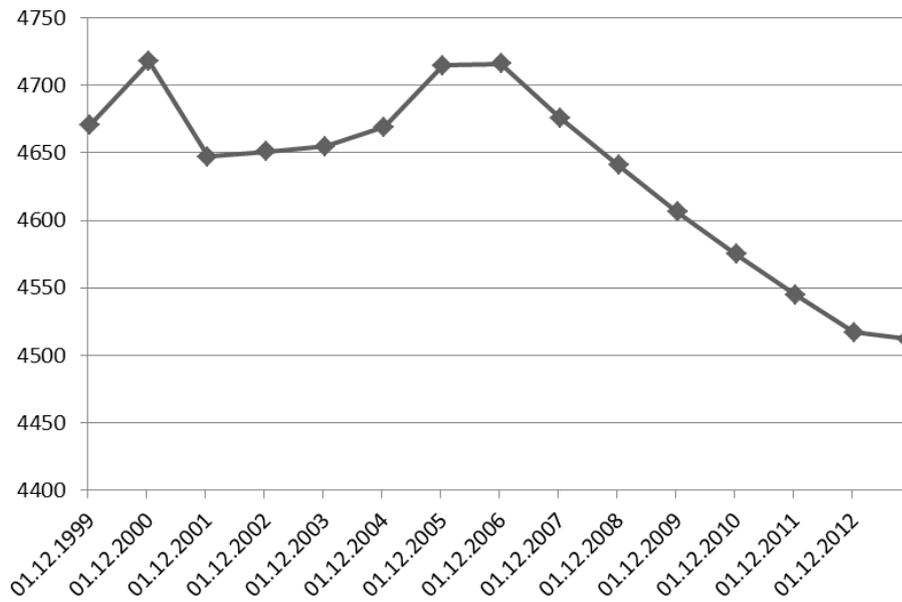
Weiterhin wird angestrebt, die Siedlungsflächeninanspruchnahme zu begrenzen und verstärkt Flächen im Innenbereich zu entwickeln.

6.2 Bevölkerungsstruktur

Am 30. November 2013 lebten im Planungsgebiet der Stadt Tengen ca. 4.512 Einwohner.

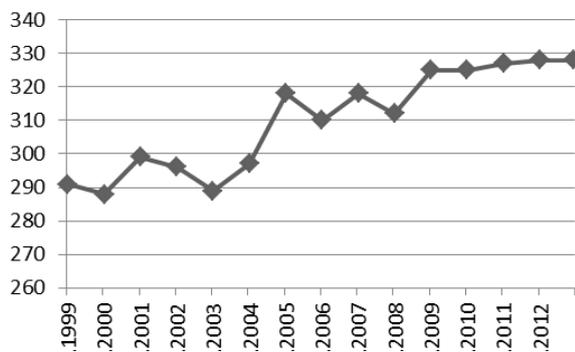
Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist für die räumliche Entwicklung und damit für die räumliche Planung von zentraler Bedeutung. Von der Bevölkerungsentwicklung hängen beispielsweise die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf an Wohnungen ab, aus dem sich wiederum der notwendige Wohnflächenbedarf und die weitere Siedlungsentwicklung ergeben. Im Folgenden wird die Entwicklung der Wohnbevölkerung im Planungsgebiet vorgestellt.

Seit 1999 hat sich die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Tengen wie folgt entwickelt⁷:

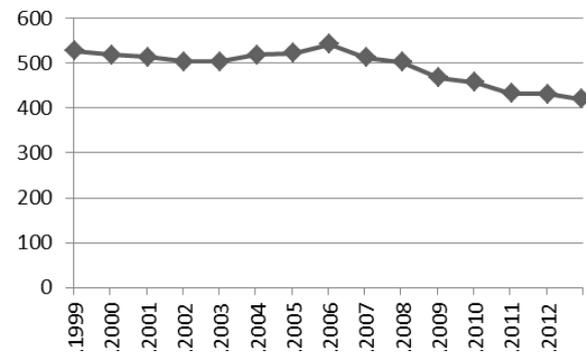


Auf die einzelnen Ortsteile verteilt, stellt sich die Bevölkerungsentwicklung seit 1999 wie folgt dar:

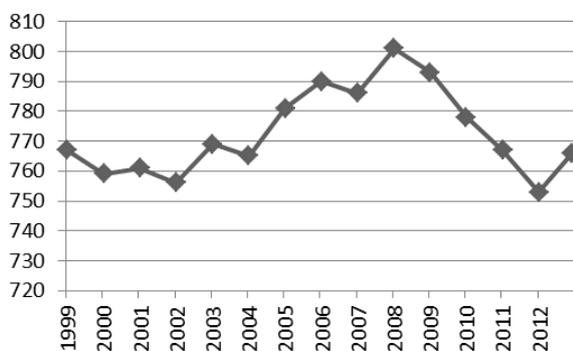
Beuren



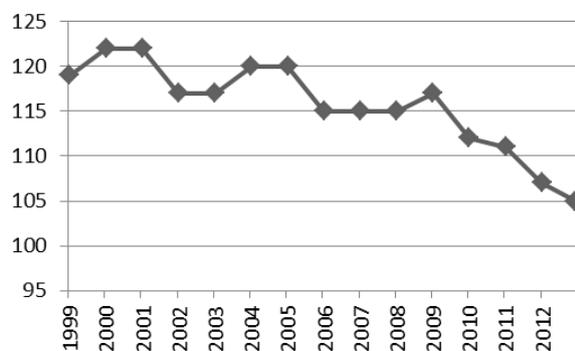
Blumenfeld



Büßlingen

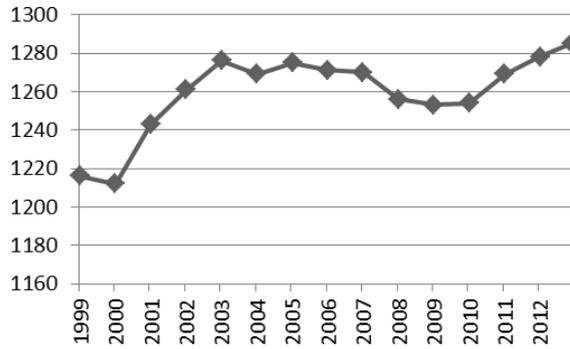


Talheim

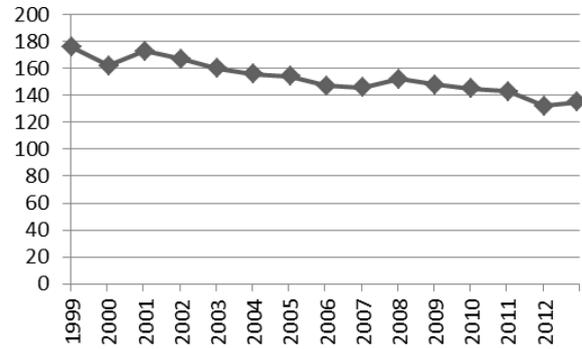


⁷ Einwohnerzahlen nach Angaben der Stadt Tengen

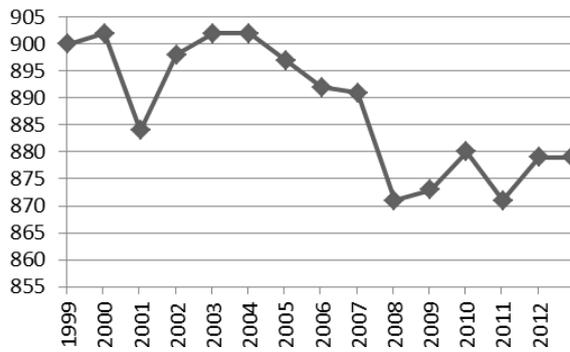
Tengen



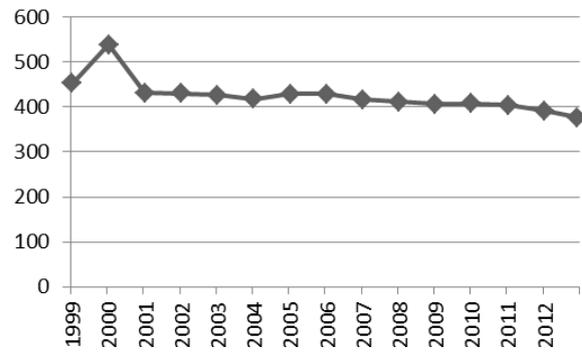
Uttenhofen



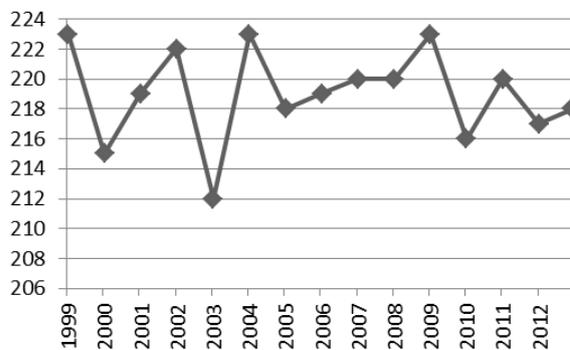
Watterdingen



Wiechs



Weil



Die Gesamtentwicklung der Bevölkerung wird durch die Zahl der Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen bestimmt.

6.3 Gewerbe und Pendlerverflechtungen

6.3.1 Gewerbestruktur Tengen

Der Auswertungsbericht der Unternehmungsbefragung des Landkreises Konstanz 2016 gibt für den Landkreis 162 Betriebe mit Flächenbedarf und 328 Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften an. Außerdem wird der Zusammenhang dieser Bedarfe aufgezeigt. Das Ergebnis der Befragung kann auf Tengen entsprechend übertragen werden.

Im „Untersuchungsbericht Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 - 2030 unter Berücksichtigung der Grenzkantone“ ist Tengen im Verwaltungsraum Landkreis Konstanz als wachsender bzw. stabiler Teilraum prognostiziert.

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.

Gewerbegebiete für größere Betriebe sind in Tengen, Blumenfeld, Beuren, Watterdingen und Wiechs im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Neue Gewerbeflächen, die jedoch ausschließlich Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete sind und der Standortsicherung dienen, sind in Tengen und den Ortsteilen Watterdingen und Wiechs in den FNP aufgenommen.

Aufgrund der Lage im Raum, der landwirtschaftlichen Besonderheit und der Distanz zu benachbarten Gemeinden ist die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets nicht gegeben.

6.3.2 Pendlerverflechtungen

Die Analyse von Pendlerverflechtungen lässt Rückschlüsse auf die räumliche Funktion einer Gemeinde und deren Attraktivität als Wohn- und/oder Arbeitsstandort zu.

Aufgrund der besonderen Lage von Tengen in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze sind hier auch Grenzgänger zu beachten.

Der „Untersuchungsbericht Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 - 2030 unter Berücksichtigung der Grenzkantone“ prognostiziert eine Zunahme der Grenzgänger, die im Jahr 2012 36,0 pro 1000 Einwohner betrug.

In den Jahren 2014 bis 2016 sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort mit ca. 585 bzw. 1225 stabil. Bei den Berufsauspendlern über die Gemeindegrenzen ist eine Zunahme zu verzeichnen, während die Berufseinpendlerzahl leicht gesunken ist.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenze seit 2014 ⁸ Tengen (Kreis Konstanz)

2014			
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	588	34 9	23 9
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	1.50 2	73 2	77 0
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	277	16 3	11 4
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen	1.19 2	54 7	64 5
2015			
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	592	34 0	25 2
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	1.53 0	73 6	79 4
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	290	16 1	12 9
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen	1.22 8	55 8	67 0
2016			
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	574	32 7	24 7
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	1.54 3	76 1	78 2
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	272	14 5	12 7
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen	1.24 3	58 0	66 3

6.4 Tourismus

Die Stadt Tengen zeichnet sich insgesamt durch eine hohe touristische Qualität aus. Die Nähe zum Bodensee, die historische Qualität der Ortskerne und die landschaftliche Attraktivität des Hegaus schaffen gute Voraussetzungen für den Fremdenverkehr. Dieses wird durch eine gute Infrastruktur und ein hochwertiges Beherbergungs- und Gastronomieangebot ergänzt. Mit 70.000 Übernachtungen pro Jahr zählt die Stadt Tengen zu den beliebtesten Zielen im Hegau. Die Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels und Gasthäusern werden durch den Campingplatz „Hegau-Familien-Camping“ mit Mietmobilheimen, Blockhäusern, Camping-Hotelzimmern und Zelt-Lodges ergänzt. Der Platz verfügt zudem über eigene Wellness-Einrichtungen.

⁸ Bundesagentur für Arbeit (BA); Stichtag: 30. Juni. Ab 2016: Vorläufige Zahlen
Wegen einer Revision wurden von der Bundesagentur für Arbeit (BA) die Daten ab dem Berichtsjahr 1999 überarbeitet. Regional nicht zuordenbare Fälle sind in den Pendlerangaben nicht enthalten.

Ferienwohnungen kommt im Bereich Beherbergung eine zentrale Rolle zu, da sie sich in die dörflichen Ortsbilder gut einfügen. Der Ausbau von Ferienwohnungen soll gefördert werden. Derzeit sind 26 Ferienwohnungen gemeldet.

Die landschaftliche Lage und die historischen Ortskerne eignen sich besonders für Familienferien mit Outdoor-Aktivitäten wie Wandern auf Premium-Wanderwegen oder Mountainbiken. Im Stadtteil Büßlingen gibt es ein Freilichtmuseum, in dem eine der größten freigelegten römischen Gutshofanlagen Süddeutschlands besichtigt werden kann.

Die Stadt Tengen mit den Stadtteilen Beuren a.R, Blumenfeld, Büßlingen, Talheim, Uttenhofen, Watterdingen, Weil und Wiechs a.R. ist seit dem 25.10.2013 berechtigt, das Prädikat „Luftkurort“ zu tragen. In diesem Zusammenhang bieten verschiedene Institutionen spezielle Kurangebote an.

6.5 Einzelhandel / Nahversorgung

Die Versorgung mit Artikeln des täglichen Lebens wird in erster Linie durch den Supermarkt „nah&gut“ in Tengen abgedeckt. In diesem ist auch eine Bäckereifiliale angesiedelt. In Tengen und den Stadtteilen gibt es noch eine Konditorei, Metzgereien und eine Bäckerei sowie ein kleines Kaufhaus für Imkereibedarf.

Zusätzlich werden landwirtschaftliche Produkte über Erzeuger-Direktvermarktung auf fünf Höfen auf der Gemarkung Tengen vertrieben.

Die Teilorte Beuren am Ried, Blumenfeld, Talheim und Wiechs am Randen sind jedoch ohne Nahversorgungseinrichtungen.

In Tengen sind Filialen der Sparkasse Engen –Gottmadingen und der Volksbank Schwarzwald-Baar-Hegau und Vertretungen von Versicherungen angesiedelt.

Die medizinische Grundversorgung ist durch eine allgemeinärztliche Gemeinschaftspraxis in Tengen und weitere medizinische Praxen gewährleistet.

6.6 Soziale Infrastruktur

Bildung

In Tengen gibt es eine Grund- und Werkrealschule. Weiterführende Schulen können in den benachbarten Städten Engen, Singen und Radolfzell besucht werden. In Tengen und in den Stadtteilen Büßlingen und Watterdingen sind drei ganztägig geöffnete Kinderbetreuungseinrichtungen angesiedelt.

6.7 Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Tengen und die Statteile sind durch Bundes-, Kreis- und Verkehrsstraßen gut vernetzt. Die Verkehrsinfrastruktur wird durch die Bundesstraße 314 bestimmt, die das Plangebiet von Singen in Richtung Baar / Schwarzwald an das überörtliche Straßennetz anbindet. Die BAB A81 ist in ca. 25 km erreichbar. Schaffhausen in der

Schweiz liegt bereits in 21.km Entfernung und ist über die AE41 erreichbar. Der Bodensee (Untersee) liegt über die B33 in einer Entfernung von ca. 35 km.

Die DB Südbadenbus Gesellschaft (SBG) betreibt zwei Buslinien nach Singen:

Die Linie SBG 7553 verbindet Singen über Hilzingen, Büßlingen, Tengen mit Wiechs a.R. Die Linie SBG 7360 führt von Engen über die Stadtteile Watterdingen und Blumenfeld nach Tengen und Wiechs.

Im Ortsteil Binningen der Gemeinde Hilzingen befindet sich ca.1,2 km südöstlich von Beuren der Flugplatzbezugspunkt des Sonderlandeplatzes Binningen. Luftrechtlichen Belange können durch Neuplanungen berührt sein, sofern wesentlich höher gebaut würde als im Bestand. Dies ist jedoch nicht geplant.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, weist auf mögliche Lärmemissionen von Luftfahrzeugen hin, die sich in der Platzrunde befinden.

Davon besonders betroffen ist Beuren am Ried, das im Süden, Westen und Norden von der Flugplatzrunde umgeben ist. Hier sind keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Der Bereich Blumenfeld liegt ebenfalls nur ca. 1 km nördlich der Platzrunde, auch hier wird auf mögliche Lärmemissionen hingewiesen.

Bezüglich der geplanten Änderungen im Ortsteil Büßlingen wird darauf hingewiesen, dass der östliche Ortsrand ca. 370 m von der Flugplatzrunde des Sonderlandeplatzes Binningen entfernt liegt und auch hier Lärmemissionen von Luftfahrzeugen gegeben sein könnten.

6.8 Technische Infrastruktur

Im Auswertungsbericht der Unternehmungsbefragung des Landkreises Konstanz wird ein Defizit der Breitbandversorgung für Gewerbebetriebe aufgezeigt. Weitere Defizite in der technischen Infrastruktur wurden nicht benannt.

6.9 Land- und Forstwirtschaft

Nahezu 60% der Gemarkungsfläche der Stadt Tengen sind landwirtschaftliche Flächen, gut 30% Waldflächen. Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe zeigt einen deutlichen Rückgang von rund 40% innerhalb der letzten 18 Jahre.

Landwirtschaftliche Betriebsgrößenstruktur 1999, 2010 und 2016 ⁹

Tengen (Kreis Konstanz)			
Landwirtschaftliche Betriebe ¹⁰	1999	2010	2016
	Anzahl		
Betriebe insgesamt	89	58	51
mit unter 5 ha LF	4	2	1
5 bis unter 10 ha LF	28	14	13
10 bis unter 20 ha LF	25	14	10
20 bis unter 50 ha LF	17	14	16
50 und mehr ha LF	15	14	11
<hr/>			
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	ha		
Fläche insgesamt	2.426	2.154	2.005
Durchschnittliche Betriebsgröße	27,3	37,1	39,3

7. LEITBILDER UND ZIELE FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Zielsetzung der Stadt und ihrer Stadtteile muss es sein, durch ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen die bestehende Abwanderungstendenz aufzufangen. Nur durch ein Bereithalten von Vorratsflächen, auch für kurzfristig auftretenden Bedarf, kann der Bevölkerungsrückgang in den Randzonen aufgehalten werden.

Dies gilt ebenfalls für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Außerdem muss bei der Siedlungsentwicklung die besonders schwierige topografische Lage, verbunden mit den daraus entstehenden Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt werden. Durch Hanglagen in den meisten Ortsteilen konnte eine Zersplitterung der bebauten Flächen nicht immer vermieden werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei Grundstücksverkäufen sind die von der Gemeinde beschlossenen Bauverpflichtungserklärungen von 2 Jahren für auswärtige und 4 Jahre für einheimische Bauwillige zu beachten.

Vor dem Hintergrund der planerischen Rahmenbedingungen sowie allgemeiner Trends und Prognosen und basierend auf den Entwicklungszielen der Gemeinde sollen im Rahmen der Flächendiskussionen generelle Ziele für die künftige Entwicklung definiert werden, die die prinzipiellen Grundlagen und Begründungen für die vorgenommenen Flächenausweisungen bilden.

Die Ziele wurden in Abhängigkeit von den bestehenden Strukturen, den bestehenden und zu entwickelnden Bezügen, den landschaftlichen Wertigkeiten und den möglichen Potentialen sowie unter raumordnerischen Gesichtspunkten differenziert.

⁹ Agrarstrukturerhebung/Landwirtschaftszählung

¹⁰ Abgrenzung nach AgrStatG von 2010: Landwirtschaftliche Betriebe mit 5 ha und mehr landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF) oder Erzeugungseinheiten.

Folgende Ziele sollen besonders berücksichtigt werden:

- Sicherung bestehender Obstwiesen in Innenbereichen
- Freihaltung und Sicherung der gewässernahen Flächen
- Ausweisung ortsnaher, erschließbarer und qualitativ hochwertiger Wohnbauflächen
- Sicherung bestehender Arbeitsplätze

8. BEDARFSERMITTLUNG

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB).

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden im Februar 2017 Hinweise für die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, die im Wesentlichen als Grundlage für die folgenden Ausführungen dienen sollen. Die besonderen örtlichen Gegebenheiten und die spezifische Situation in den Gemeinden sind dabei zu berücksichtigen.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Tengen wird von einem Zieljahr von 2030 ausgegangen. Dies bedeutet, dass vom Basisjahr 2015 mit 15 Jahren gerechnet werden muss.

Da sich die wenigsten im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen im Eigentum der Gemeinde befinden, sind für deren Umsetzung Grundstücksverhandlungen erforderlich. Aus diesem Aspekt heraus sollten für die Gemeinde zumindest gewisse Flächenalternativen bestehen, um gegenüber den Privaten nicht erpressbar zu sein. Dies ist auch im Interesse einer sozialverträglichen Wohnbaulandpolitik.

8.1 Wohnbauflächen

8.1.1 Bevölkerungsentwicklung

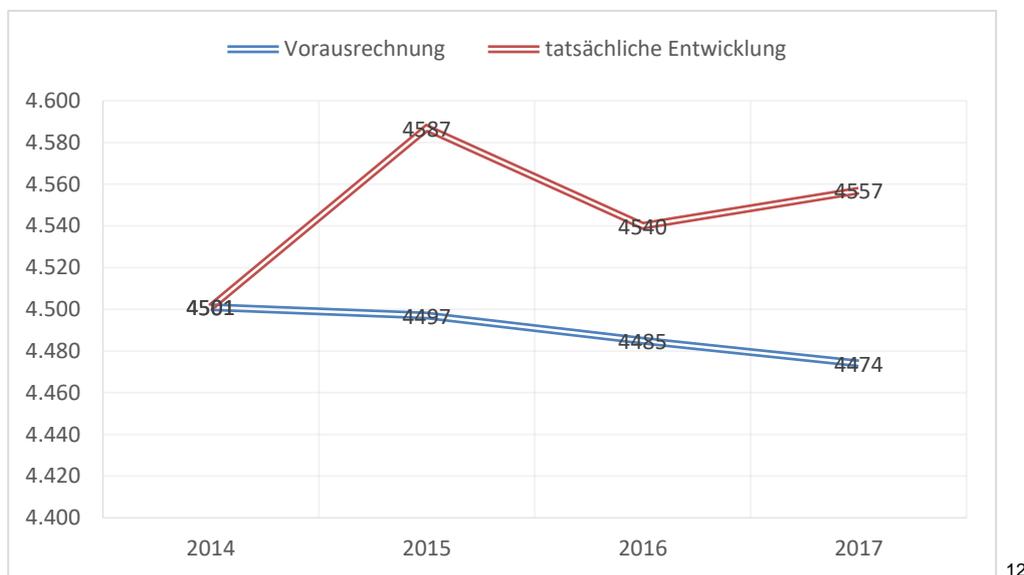
Der Wohnbauflächenbedarf orientiert sich an den Einwohnerzahlen und an der für die nächsten 15 Jahre prognostizierten bzw. angestrebten Entwicklung.

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2030 nach 5 Altersgruppen¹¹:

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen						
Tengen (Kreis Konstanz)						
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2014 ¹⁾	4.501	896	886	1.500	1.089	130
2015	4.497	882	901	1.459	1.120	135
2016	4.485	859	911	1.446	1.127	142
2017	4.474	846	926	1.410	1.145	147
2018	4.460	835	923	1.386	1.167	149
2019	4.448	826	917	1.368	1.184	153
2020	4.438	827	902	1.344	1.202	163
2021	4.429	818	897	1.307	1.230	177
2022	4.421	809	899	1.270	1.266	177
2023	4.416	801	901	1.246	1.280	188
2024	4.414	798	902	1.208	1.308	198
2025	4.414	791	908	1.170	1.335	210
2026	4.413	791	899	1.143	1.366	214
2027	4.414	788	894	1.103	1.415	214
2028	4.415	793	880	1.088	1.440	214
2029	4.417	790	881	1.069	1.464	213
2030	4.417	790	874	1.058	1.492	203
2031	4.420	794	865	1.051	1.503	207
2032	4.422	793	860	1.064	1.497	208
2033	4.424	790	858	1.068	1.497	211
2034	4.425	782	861	1.072	1.497	213
2035	4.427	780	856	1.079	1.489	223

1) Für 2014, Daten der Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; für die weiteren Jahre Ergebnisse der Hauptvariante der regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014).

In den letzten Jahren lagen die tatsächlichen Einwohnerzahlen der Stadt Tengen trotz der Schließung des Pflegeheims in Blumenfeld deutlich über den prognostizierten Zahlen.



Gegenüberstellung der tatsächlichen Entwicklung gegenüber der Erhebung vom Statistischen Landesamt A

Aufgrund dieser Entwicklung muss für eine realistische Bedarfsermittlung der obere Rand des Entwicklungskorridors für Gemeinden zur Berechnung verwendet werden.

¹¹ Erhebung vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg

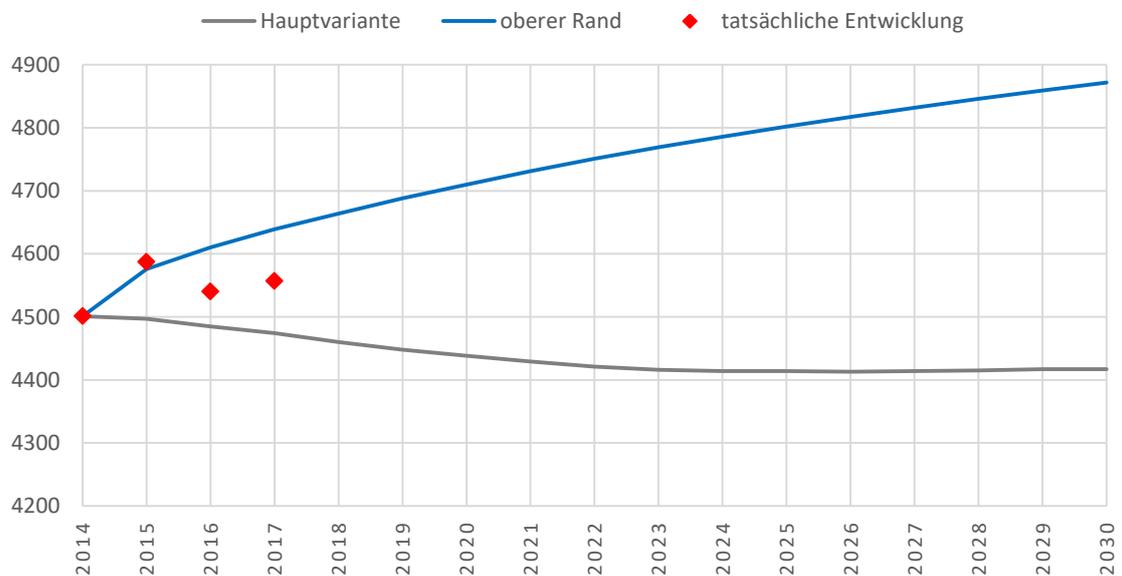
¹² Zahlen der tatsächlichen Entwicklung eigene Erhebungen der Stadt Tengen

Entwicklungskorridor für Gemeinden

Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035 Hauptvariante mit Wanderungen und Entwicklungskorridor Tengen (Kreis Konstanz)					
Jahr	Hauptvariante	Entwicklungskorridor ²⁾			
		unterer Rand		oberer Rand	
2014 ¹⁾	4.501	4.501	4.501	4.501	4.501
2015	4.497	4.452	4.452	4.576	4.576
2016	4.485	4.431	4.431	4.610	4.610
2017	4.474	4.404	4.404	4.639	4.639
2018	4.460	4.373	4.373	4.664	4.664
2019	4.448	4.339	4.339	4.688	4.688
2020	4.438	4.303	4.303	4.710	4.710
2021	4.429	4.266	4.266	4.731	4.731
2022	4.421	4.229	4.229	4.751	4.751
2023	4.416	4.191	4.191	4.769	4.769
2024	4.414	4.153	4.153	4.786	4.786
2025	4.414	4.115	4.115	4.802	4.802
2026	4.413	4.077	4.077	4.817	4.817
2027	4.414	4.039	4.039	4.832	4.832
2028	4.415	4.001	4.001	4.846	4.846
2029	4.417	3.964	3.964	4.859	4.859
2030	4.417	3.927	3.927	4.872	4.872
2031	4.420	3.890	3.890	4.883	4.883
2032	4.422	3.853	3.853	4.893	4.893
2033	4.424	3.815	3.815	4.902	4.902
2034	4.425	3.778	3.778	4.910	4.910
2035	4.427	3.740	3.740	4.918	4.918

1) Für 2014 Daten der Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; für die weiteren Jahre Ergebnisse der Hauptvariante der regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014).
 2) Das Aggregieren der Gemeindegewerte zu höheren Gebieteinheiten bzw. zum Landeswert ist methodisch nicht sinnvoll und ergibt nicht die obere bzw. untere Variante der Landesvorausrechnung, da unterschiedliche Modelle zur Berechnung des Entwicklungskorridors herangezogen wurden. Vgl. hierzu die Methodenbeschreibung.

13



Die tatsächliche Entwicklung der Stadt Tengen liegt im ersten Jahr noch über dem oberen Rand. Der Rückgang im Jahr 2015 ist der Schließung des Altersheims geschuldet, die insgesamt positive Entwicklung ist schon im Folgejahr wieder ablesbar.

Die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Stand 31.12.2014, Einwohnerstand Stadt Tengen) wird von der im Entwicklungskorridor am oberen Rand prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr 2030 abgezogen:

¹³ Erhebung vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg

4872 Einwohner 2030 – 4501 Einwohner (31.12.2014, Einwohnerstand Stadt Tengen) = **371 zusätzliche Einwohner in 15 Jahren.**

8.1.2 Belegungsdichterückgang

Außerdem wird ein Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte berücksichtigt. Zur Berechnung wird i.d.R. von einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3% p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen. Dieser Wert lässt allerdings außer Acht, dass die Belegungsdichte im Kleinzentrum Tengen im Vergleich zum Land wesentlich stärker abnimmt.

Privathaushalte sowie durchschnittliche Haushaltsgröße 1961, 1970, 1987 und 2006

Jahr ¹⁾	Haushalte	Haushaltsgröße	zum Vergleich: Land	
	Anzahl		Anzahl ²⁾	
1961	1046	3,7	2,9	
1970	1138	3,5	2,8	
1987	1376	2,9	2,4	
2006	1670	2,6	2,2	

1) 1961, 1970, 1987: Volkszählungsergebnisse; 2006: Ergebnisse der kleinräumigen Haushaltsberechnung (Modellrechnung mit Fünfferrundung).
 2) Personen je Haushalt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stellt sich die Situation in der Stadt Tengen wie folgt dar¹⁵:

Stadtteil	Anzahl der Haushalte
Beuren a. R.	138
Blumenfeld	135
Büßlingen	280
Talheim	57
Tengen	506
Uttenhofen	73
Watterdingen	338
Weil	107
Wiechs a. R.	169
Stadt Tengen gesamt	1803

4.501 Einwohner am 31.12.2014
 davon 130 Heimbewohner

Belegungsdichte zum Zeitpunkt der Planaufstellung:

4.371 Einwohner¹⁶/1803 Haushalte
 = **2,42 Einwohner/Haushalt**

Die Belegungsdichte betrug zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Stand 2013) im Land Baden-Württemberg: 2,1 Einwohner/Haushalt.

Während die Belegungsdichte in Tengen seit 1961 um 1,27 Einwohner/Haushalt zurückgegangen ist, nahm sie im Land nur um 0,8 Einwohner/Haushalt ab.

Als Reaktion auf diese Entwicklung wird vorgeschlagen, den fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % p.a. auf 0,5 % p.a. zu erhöhen.

¹⁴ Erhebung vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg

¹⁵ Erhebung der Stadt Tengen Stand 31.12.2013

¹⁶ Einwohner 31.12.2013 abzüglich Heimbewohner

$(4.501 \text{ Einwohner} * 0,5\% = 22,50) * 15 \text{ Jahre}$

= 337 zusätzliche Einwohner

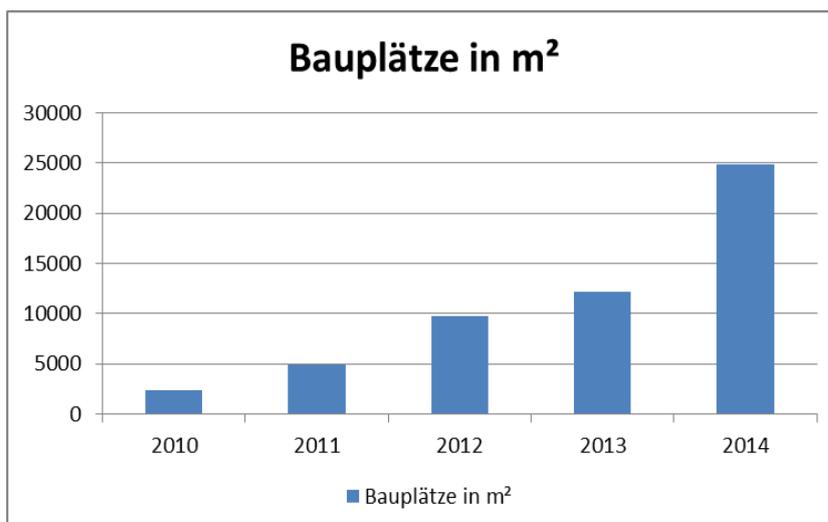
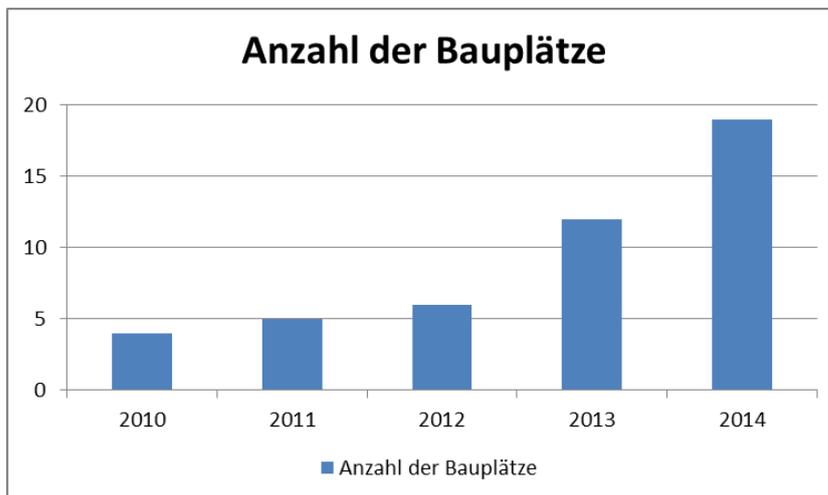
8.1.3 Aktuelle Entwicklungen der Stadt Tengen

Weitere besondere Entwicklungen der Stadt Tengen sind die steigende Bauplatznachfrage und die Lage im Raum. Sie werden aber nicht in zusätzlichen Flächenbedarf umgerechnet, sondern sollen lediglich den erhöhten Bedarf untermauern.

Bauplatznachfrage

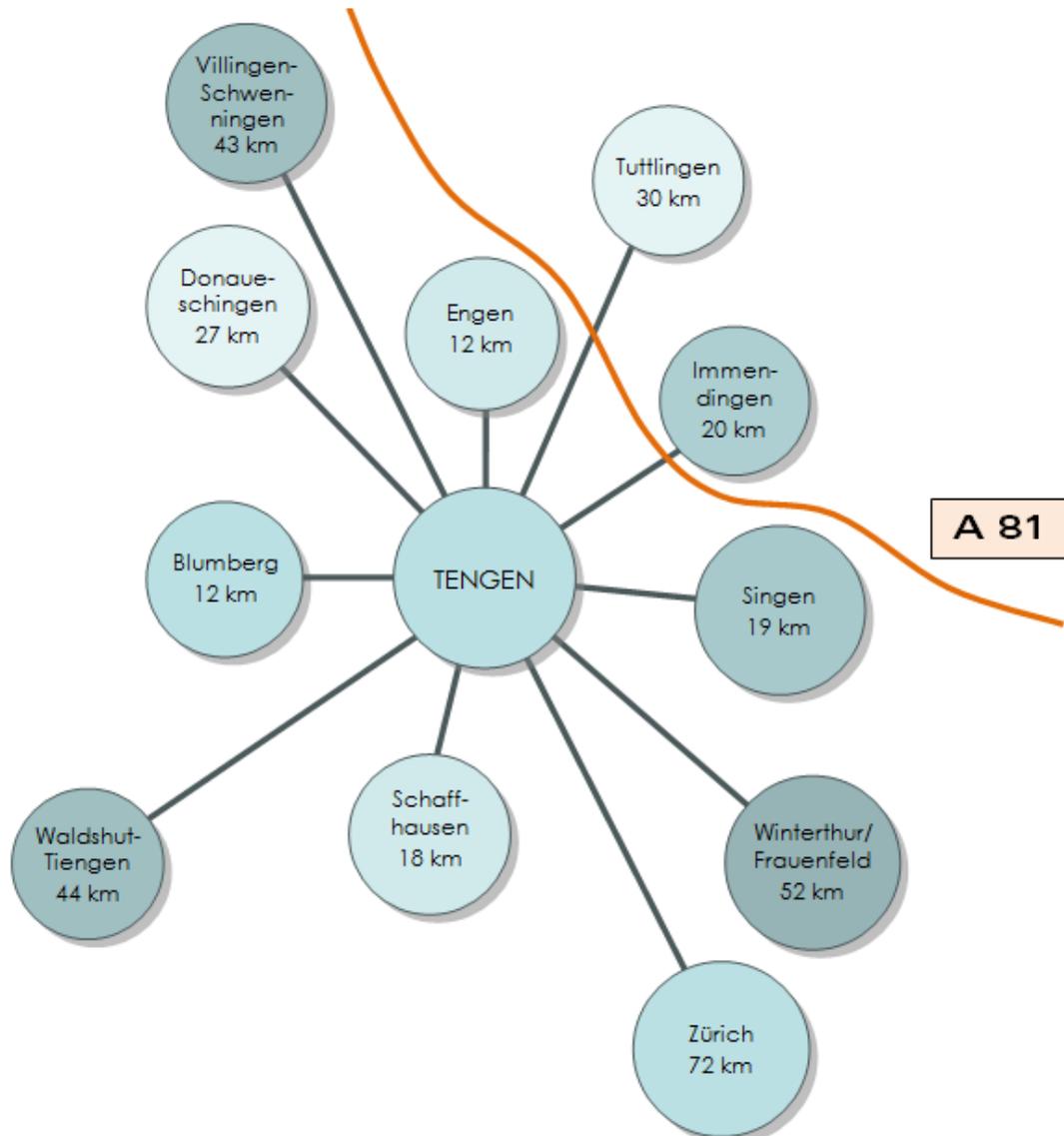
Dass die Stadt Tengen immer attraktiver wird, zeigt sich auch in der steigenden Nachfrage nach Bauplätzen.

Von Jahr zu Jahr steigt sie fast exponentiell an und auf Grund der Entwicklung von Tengen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage auch weiterhin ansteigen wird.



*Erhebung der Stadt Tengen
2015*

Lage im Raum



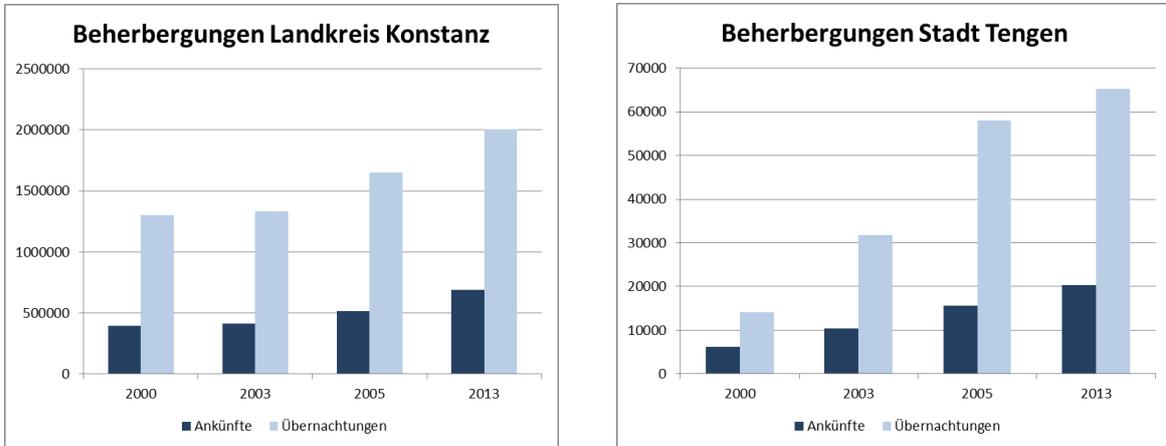
In den Zahlen zur bisherigen Einwohnerentwicklung ist der Anstieg durch Berufsauspendler im Grundsatz enthalten.

In Immendingen, nur 20 km von Tengen entfernt, wird die von Daimler geplante Teststrecke derzeit realisiert. Nach Fertigstellung werden ca. 600 neue Arbeitsplätze erwartet. Diese neuen Beschäftigten werden sich mit ihren Familien in der Umgebung von Immendingen ansiedeln.

Durch die zentrale Lage sowie die Attraktivität als günstiger Wohnort zwischen den Ortszentren, das Infrastrukturangebot, die Familienfreundlichkeit und das hohe Freizeitangebot wird Tengen eine erhöhte Nachfrage haben. Die Zahlen sind zum derzeitigen Zeitpunkt aber noch nicht prognostizierbar.

8.1.4 Zusätzlicher Flächenbedarf als Luftkurort

Am 25. Oktober 2013 erhielt die Stadt Tengen vom Fachausschuss für die Anerkennung von Luftkur- und Erholungsorten das Recht, die Bezeichnung als „Luftkurort“ zu führen. Bereits in den 13 Jahren zuvor hat die Stadt Tengen im Vergleich zum Landkreis Konstanz in der Tourismusbranche einen erhöhten Aufschwung erlebt.



Erhebung vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg Stand 2016

Anhand der konstant steigenden Anzahl an Übernachtungen und dem steigenden Prozentanteil der Erwerbstätigen im Gastgewerbe ist ersichtlich, dass im Landkreis Konstanz die Bedeutung der Tourismusbranche weiterhin steigt. Dies trifft insbesondere auch für Tengen zu. Mit inzwischen knapp 70.000 Übernachtungen pro Jahr ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftszweig.

In den nächsten Jahren möchte die Stadt - aufbauend auf dem Prädikat Luftkurort - den Tourismus weiterentwickeln. Dazu soll ein Tourismuskonzept erarbeitet werden, in dem drei Dinge definiert werden: Erstens, welche Zielgruppen sollen erreicht werden. Zweitens, welches Angebot möchte die Stadt Tengen diesen Zielgruppen machen. Und schließlich: Wie kann das Angebot mit den Betrieben und Akteuren vor Ort organisiert werden.

Im Bereich Beherbergung kommt dabei den Ferienwohnungen eine zentrale Rolle zu, da sie sich am besten in das dörfliche Ortsbild einfügen. Um den Ausbau der Ferienwohnungen voranzutreiben, arbeitet die Stadtverwaltung gerade an einem Leitfaden für potenzielle und bestehende Ferienwohnungsbetreiber.

Bereits in den letzten Jahren wuchs die Anzahl an Ferienwohnungen von 15 Ferienwohnungen im Jahr 2005 auf 22 im Jahr 2010 und 26 im Jahr 2013. Somit ist der jährliche Ferienwohnungszuwachs von einer neuen Ferienwohnung pro Jahr auf zwei Ferienwohnungen pro Jahr gestiegen.

Der Ausbau des Ferienwohnungsangebots wird sich auf den Gesamtwohnraumbedarf relativ geringfügig auswirken. Sie finden jedoch Erwähnung zur Darlegung des besonderen Bedarfs in der Gemeinde Tengen. Die Zahlen gehen aber nicht in die quantitative Bedarfsermittlung ein.

8.1.5 Flächenbedarf für Asylbewerber

Jede Gemeinde im Landkreis Konstanz muss bis zum 31.12.2015 noch eine bestimmte Anzahl an Asylbewerbern aufnehmen, das Kleinzentrum Tengen muss insgesamt 39 Asylbewerbern eine Unterkunft zur Verfügung stellen. Anschließend ist davon auszugehen, dass jährlich ein Drittel der Asylbewerber in den privaten Wohnungsmarkt übergehen und dauerhaft in der Gemeinde integriert werden. Da dies in der Regel erst nach der zweijährigen Unterbringung in der temporären Unterkunft eintritt.

Bei 39 zugeteilten Asylbewerbern im Jahr 2015 entspricht dies jährlich 13 in den Wohnungsmarkt zu integrierenden Asylanten.

Die Zahl wird nicht gesondert angesetzt, da bei der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamts Baden-Württemberg die neue Entwicklung bereits berücksichtigt ist.

8.1.6 Einwohnerdichten

Als Orientierungswert für die Bruttowohndichte werden für die gesamte Gemarkung durchschnittlich 45 EW/ha angesetzt. Entsprechend den raumordnerischen Vorgaben wären für das Kleinzentrum Tengen selbst 60 EW/ha anzusetzen, für alle Ortsteile 50 EW/ha.

Ort	Fläche Wohnen in m ²	Fläche Misch in m ²	Fläche Wohnen + 1/2 Misch in m ²	Fläche in ha	EW	EW/ha
Beuren am Ried	39012	139387	108705,5	10,9	328	30,2
Blumenfeld	51277	67717	85135,5	8,5	420	49,3
Büßlingen	96594	198645	195916,5	19,6	766	39,1
Utthenhofen	9750	45810	32655	3,3	135	41,3
Talheim	0	48489	24244,5	2,4	105	43,3
Tengen	144252	256501	272502,5	27,3	1.285	47,2
Watterdingen	103314	318554	262591	26,3	879	33,5
Weil	16391	86561	59671,5	6,0	218	36,5
Wiechs am Randen	57842	149791	132737,5	13,3	376	28,3
				117,4	4512	38,4

17

Die durchschnittliche Einwohnerdichte aller Ortsteile inklusive Tengen liegt allerdings derzeit bei 38,4 EW/ha.

Die noch relativ hohen Dichtewerte in der oben stehenden Tabelle ergeben sich daraus, dass auf der Grundlage des ja gerade in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplans gerechnet wurde. Hier sind umfangreiche Flächen, teilweise quasi die

¹⁷ Eigene Erhebungen nach der aktuellen Plangrundlage

gesamte Ortslage - als gemischte Bauflächen dargestellt, die in der Berechnung nur zur Hälfte angesetzt wurden. Viele dieser Bauflächen sind jedoch durch den Strukturwandel in den ländlichen Regionen heute faktisch Wohnbauflächen und wären dann zu 100 % anzusetzen. Die Dichtewerte lägen bei einem vollen Ansatz bei lediglich 27,1 EW/ha.

Der hohe Dichtewert bei Blumenfeld ist in dem dort befindlichen großen Altenpflegeheim begründet, dass darüber hinaus noch als Fläche nicht in die Berechnung eingeht, da es als Sondergebiet dargestellt ist.

Um die Attraktivität und Lebendigkeit von Tengen zu erhalten und einer Abwanderung vorzubeugen, muss die dörfliche Struktur mit der typischen aufgelockerten Bebauung erhalten werden. Es wird deshalb bei der Einwohnerdichte ein niedrigerer Mittelwert mit 45 EW/ha angesetzt.

+ 371 Einwohner aus der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen

+ 337 fiktive Einwohner durch Belegungsdichterückgang

= 708 708 Einwohner : 45 EW/ha = **15,73 ha Flächenbedarf**

Dies ergibt einen Flächenbedarf von **15,73 ha** für die Stadt Tengen mit den umliegenden Teilorten.

8.1.7 Berücksichtigung von Flächenreserven

Ermittlung der Flächenpotentiale

Flächenpotentiale, die in den Gemeinden noch vorhanden sind, müssen von dem ermittelten Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenbedarf abgezogen werden, um zu dem tatsächlich erforderlichen Flächenbedarf für Neuausweisungen zu gelangen.

Dafür sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung die

- nicht bebauten und noch nicht durch Bebauungspläne überplanten Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im FNP
- nicht bebaute Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in Bebauungsplangebieten
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) erhoben werden. Es wurden Grundstücke ab ca. 500 m² berücksichtigt.

Da das im Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Kataster aufgrund der Zeitverzögerung zwischen Errichtung und Einmessung eines Gebäudes nicht aktuell sein kann, werden die bereits errichteten Gebäude schematisch ergänzt (rote Vierecke).

Baulücken, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt, werden nicht als Baulücke gezählt, da davon ausgegangen werden kann, dass die Bebauung im Planungszeitraum erfolgt. Das gleiche gilt für solche Grundstücke, die die Stadt mit einer Bauver-

pflichtungserklärung bereits veräußert hat bzw. eine Veräußerung unmittelbar bevorsteht. Auch diese Grundstücke gehen nicht mehr in die Bilanz ein.

Aktivierung der Flächenpotentiale

Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein kleiner Teil der ermittelten Flächenpotentiale auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums aktiviert werden kann. In Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Forschungsprojekts „Kommreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ wird eine Aktivierungsrate von 1,5 % pro Jahr angenommen. Bei einer Laufzeit des FNP von 15 Jahren ist also davon auszugehen, dass ca. 22 – 23 % der Baulücken aktiviert werden können.

Dieser Wert kann aber nur als grober Anhaltswert verstanden werden und kann je nach Situation stark variieren. So ist bei Bauplätzen, die sich in Gemeindebesitz befinden, die Aktivierungsrate wesentlich höher, bei in Privatbesitz befindlichen Baulücken kann diese aber auch erheblich niedriger sein.

Die Summe aller erfassten Baulücken beträgt 5,59 ha; bei einer Aktivierungsrate von 22,5 % entspricht dies einer anrechenbaren Fläche von 1,26 ha.

8.1.8 Fazit

Der aktivierbare Anteil an Baulücken von 1,26 ha steht dem errechneten **Bedarf von 15,73 ha** gegenüber. Die Erhöhung des im Rahmen des FNP-Entwurfs errechneten Flächenbedarfs ergibt sich aus der Neuberechnung der Bevölkerungsentwicklung durch das Statistische Landesamt.

Beim Behördentermin am 28.09.2015 wurde ein Flächenbedarf von **14,91 ha** für Wohnbauflächen bis 2030 akzeptiert. An dieser Flächengröße soll festgehalten werden. Von dem Bedarf sind die noch vorhandenen Entwicklungsflächen für Wohnbauland (noch nicht in Anspruch genommene geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zu 50%) und der aktivierbare Anteil an Baulücken abzuziehen, um das neu auszuweisende Wohnbauland zu ermitteln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan gibt es keine Entwicklungsflächen für Wohnbauland mehr. Von dem vereinbarten Flächenbedarf von 14,91 ha muss der aktivierbare Anteil an Baulücken von 1,26 ha abgezogen werden. Es müssen danach **13,65 ha Wohnbauflächen neu** ausgewiesen werden.

8.2 Gemischte Bauflächen

Entsprechend der dörflichen Struktur mit gemischter Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe, Wohnnutzung, kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und den Handel wird der größte Teil der bebauten Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Zuge der Neuausweisung wird in Tengen eine neue gemischte Baufläche vorgeschlagen (Mischbaufläche TE 09), um hier differenziertere Nutzungen ansiedeln zu können.

Gemischte Bauflächen werden in der Bedarfsermittlung und Bilanz nicht gesondert betrachtet, sondern gehen bei der Erfassung der Reserven (Baulücken) und der geplanten Flächen jeweils zur Hälfte in die Bilanzierung der Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen ein.

8.3 Gewerbliche Bauflächen

Für die Prognostizierung des Bedarfs an Gewerbebauflächen gibt es für Baden-Württemberg kein allgemeingültiges Berechnungs- oder Plausibilitätsprüfmodell.

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche auch nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.¹⁸

Aus der Erhebung von 1995¹⁹ ging für Tengen ein gewerblicher Bauflächenbedarf von zusätzlich 5 ha hervor:

Gewerblich-industrielle Standorte außerhalb Entwicklungsachsen - Erhebung 1995

Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (GE/GI)	Reserven GE In ha	Reserven GI In ha	Neu GE In ha	Neu GI In ha	Summe Ingesamt In ha	Landkreis
Tengen	2,5		5,0		7,5	KN
Eigeltingen	10,3				10,3	KN
Kändern	3,6	0,9			4,5	LO
Schönau	8,6				8,6	LO
Bonndorf	5,8		6,5		12,3	WT
St. Blasien	4,2		7,0		11,2	WT
Stühlingen	7,6		9,5		17,1	WT
Summe außerhalb Entwicklungsachsen	42,6	0,9	28,0	0,0	71,4	

¹⁸ Aus: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB; Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013

¹⁹ Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 2000, Anlage zu Plansatz 2.6.3

Seit 1987 wurden in der Stadt Tengen kaum gewerbliche Bauflächen nachgefragt; dies kann aus der folgenden Tabelle (nächste Seite) nachvollzogen werden:

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 weiter entwickelt 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.).

Ortsteil	FNP 1987		Änderungen		FNP 2016	
	Vorh. G	Gepl. G	Gestr. G gepl. 1987	Gepl. G	Gestr. G gepl. 1987	Gepl. G
Beuren am Ried	+	+	- 2001			
Blumenfeld	+	+	- 2013		-	+
Büßlingen		+			-	
Talheim						
Tengen	+			+ 2001		+
Uttenhofen						
Watterdingen	+	+	- 2009	+ 2009	-	+
Weil		+			-	
Wiechs a. R.	+					+

8.3.1 Beuren am Ried

Die gewerbliche Baufläche in Beuren am Ried liegt im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes und war bereits 1987 gewerblich genutzt. Die damaligen Neuausweisungen an der L 188 wurde zwischenzeitlich für Wohnbauzwecke umgenutzt.

Einen Bedarf an Gewerbestandstücken gab es hier offensichtlich nicht. Auf Neuausweisungen wird verzichtet, da erstens keine geeigneten Flächen vorhanden sind und zweitens innerhalb der bestehenden gewerblichen Baufläche im Nordosten noch Flächenreserven vorhanden sind.

8.3.2 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 in direktem nördlichen Anschluss geprüft. Wegen der für Gewerbe 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.

8.3.3 Tengen

In Tengen waren 1987 nur zwei kleinere gewerbliche Bauflächen im Bereich des östlichen Ortsrandes vorhanden. Im damaligen Aufstellungsverfahren wurden keine neuen gewerblichen Bauflächen geplant. Erst 2001 wurde eine Fläche im östlichen Anschluss ergänzt.

In der Fortschreibung werden die inzwischen entstandenen gewerblichen Nutzungen am westlichen Ortsrand (Gewerbebetrieb an der Ziegeleistraße, Lebensmittelmarkt nördlich der B 314) als gewerbliche Bauflächen aufgenommen.

Im Hauptort Tengen wird eine größere gewerbliche Baufläche im Fortschreibungsverfahren neu ausgewiesen, um für akute Bedarfe zur Verfügung zu stehen. Die geplante Fläche ist insbesondere im städtebaulichen Kontext und aus topographischer Sicht geeignet.

8.3.4 Watterdingen

1987 war eine gewerbliche Baufläche westlich der K 6131 vorhanden. Östlich der K 6131 bis zur Quellstraße wurde eine weitere gewerbliche Baufläche (G I) dargestellt (Bestandsfläche), die nur im südlichen Teil bebaut war. Bereits damals wurde festgestellt, dass sich die noch unbebauten Grundstücke in Privatbesitz befinden und die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht bekannt war. Aus diesem Grund wurde eine weitere Fläche (G II) im nördlichen Anschluss aufgenommen, die erst nach Auffüllung der Fläche G I erschlossen werden sollte. Die Fläche G II wurde bereits 2009 aufgegeben und als Tauschfläche genutzt. Nachdem bis heute keine Verkaufs-

bereitschaft für die Fläche G I besteht, soll nun auch diese Fläche aufgegeben werden.

Neben den gewerblichen Bauflächen im Osten von Watterdingen wurden in zwei Änderungen 2009 weitere gewerbliche Bauflächen im Gewann Breitenplatz im Westen des Ortes geplant und in diesem Zuge die gewerbliche Baufläche G II als Tauschfläche angesetzt. Anschließend an diese Fläche sollte im Fortschreibungsverfahren eine weitere gewerbliche Baufläche geplant werden. Da diese Fläche aber innerhalb der LSG-VO „Hegau“ liegt, wurde sie aus der Planung herausgenommen.

8.3.5 Wiechs am Randen

Im FNP von 1987 war in Wiechs am Randen eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die das Firmengelände der Firma Stihl umfasst. Mit der Ansiedlung der Firma Stihl 1961 wurden wichtige Arbeitsplätze für die strukturschwache Region geschaffen. Zur Sicherung der Arbeitsplätze soll jetzt eine Erweiterungsfläche aufgenommen werden.

8.3.6 Büßlingen, Talheim, Uttenhofen und Weil

In diesen vier Ortsteilen waren bis 1987 keine gewerblichen Bauflächen vorhanden. Im FNP 1987 wurden für Büßlingen und Weil gewerbliche Bauflächen aufgenommen. In Büßlingen wurde eine dieser kleinen Flächen für Wohnbebauung genutzt; die beiden übrigen Flächen sollen im derzeitigen Fortschreibungsverfahren wieder aufgegeben werden.

Wegen fehlender Nachfrage, auf Grund der in weiten Teilen ungeeigneten Topographie und dem empfindlichen Landschaftsbild sollen in diesen vier Ortsteilen keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen werden.

8.3.7 Fazit

Die im Fortschreibungsverfahren ausgewiesenen Flächen spiegeln nicht einen tatsächlichen Bedarf wieder. Dieser ist, wie die Vergangenheit zeigt, nur schwer abschätzbar. Derzeit stehen außer der geplanten Erweiterung des Sägewerks in Blumenfeld keine konkreten Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen im Raum. Es ist aber davon auszugehen, dass im Planungszeitraum weitere Flächen erforderlich werden. Die Stadt Tengen kann mit dem moderaten Flächenangebot an gewerblichen Bauflächen von 5,5 ha auf Nachfragen kurzfristig reagieren und so dringend benötigte Arbeitsplätze vorort unterstützen. Sofern diese Flächen nicht ausreichen, müssen sie in zukünftigen Änderungsverfahren auf der Grundlage konkreter Bedarfe entwickelt werden.

Im Rahmen der Globalisierung und der Tertiärisierung der Arbeitswelt werden sich zukünftig insbesondere auch im ländlichen Raum neue Strukturen entwickeln, die möglicherweise weniger an das klassische Gewerbegebiet gebunden sind. In der Stadt Tengen ist die Mehrzahl der Bauflächen als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind in bestehender Bausubstanz nicht unbedeutende Po-

tentiale vorhanden, die voraussichtlich mittel- oder langfristig aktivierbar sein könnten.

Die Reserven in den gemischten Bauflächen (Baulücken) werden bei der Bilanzierung der Gewerbeflächen berücksichtigt und in der Flächengröße zur Hälfte angerechnet.

8.4 Sonderbauflächen

Im Bestand sind Sonderbauflächen im Hauptort Tengen und im Ortsteil Blumenfeld vorhanden.

In Tengen ist eine große südorientierte Fläche für eine Hotel- oder Kliniknutzung vorbereitet (Bebauungsplan). Sie ist entsprechend als Bestandsfläche dargestellt, obwohl sie noch nicht bebaut ist.

Eine weitere bestehende Sonderbaufläche befindet sich nordöstlich des Ortes mit der Zweckbestimmung „Camping, Spiel, Sport“. Durch die Prädikatisierung als Luftkurort wird der Fremdenverkehr der Stadt Tengen angekurbelt. Diese Entwicklung spiegelt sich in den letzten Jahren auch in der Belegung des Campingplatzes wieder.

Deshalb soll die Sonderbaufläche für den Campingplatz vergrößert um weitere 1,99 ha werden (Sonderbaufläche TE SO). Die erforderlichen Parkierungsflächen werden mit einer Größe von 0,82 ha ebenfalls eingetragen.

In Blumenfeld gibt es eine Sonderbaufläche (Bestand) für das bestehende Hotel an der Straße Untere Mühle mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Hier sind noch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

8.5 Flächen für den Gemeinbedarf

In allen Ortsteilen sind die öffentlichen Nutzungen wie Schulen, Kindergärten, Feuerwehren, Rathäuser, Kirchen usw. in Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Für diese Nutzungen werden im Planungszeitraum keine weiteren Flächen benötigt.

Die neu ausgewiesene Fläche (TE 10.1) in Tengen soll für altersgerechtes Wohnen aufgenommen werden.

9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANFORTSCHREIBUNG

Folgende Flächen sind Gegenstand des Fortschreibungsverfahrens:

Ortsteil Blumenfeld:	Wohnbaufläche BL 02 (bestehend aus BL-Nord 1 und BL-Nord 2)
Ortsteil Büßlingen:	Wohnbaufläche BÜ 04
Ortsteil Tengen:	Wohnbaufläche TE 08 Wohnbaufläche TE 08.1 Mischbaufläche TE 09 Gemeinbedarfsfläche TE 10.1 Sonderbaufläche TE SO 10.2 Campingplatz Gewerbebaufläche TE GE 02
Ortsteil Watterdingen:	Wohnbaufläche WA 11
Ortsteil Weil:	Wohnbaufläche WE 17, WA Weihergrund
Ortsteil Wiechs am Randen:	Wohnbaufläche WI 18 Oberes Zelgle 4 Gewerbebaufläche WI GE 06

Die Flächengrößen wurden, bezogen auf die einzelnen Ortsteile, tabellarisch nach Art der Nutzung erfasst, aufgeteilt und summiert. Mischbauflächen wurden dabei je zur Hälfte den Wohnbau- und Gewerbebauflächen zugerechnet (siehe Tabellenauszug je Ortsteil sowie Kapitel 10. Gesamtflächenbilanz).

Lage, Zuschnitt und Größe der Flächen sind in den einzelnen Planauszügen im M 1:5.000 dargestellt und rot umrandet. Die erfassten Baulücken, die im Rahmen der Flächenbilanzierung zu berücksichtigen sind, wurden ebenfalls markiert und blau gestrichelt umrandet.

Kreisarchäologie

Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung

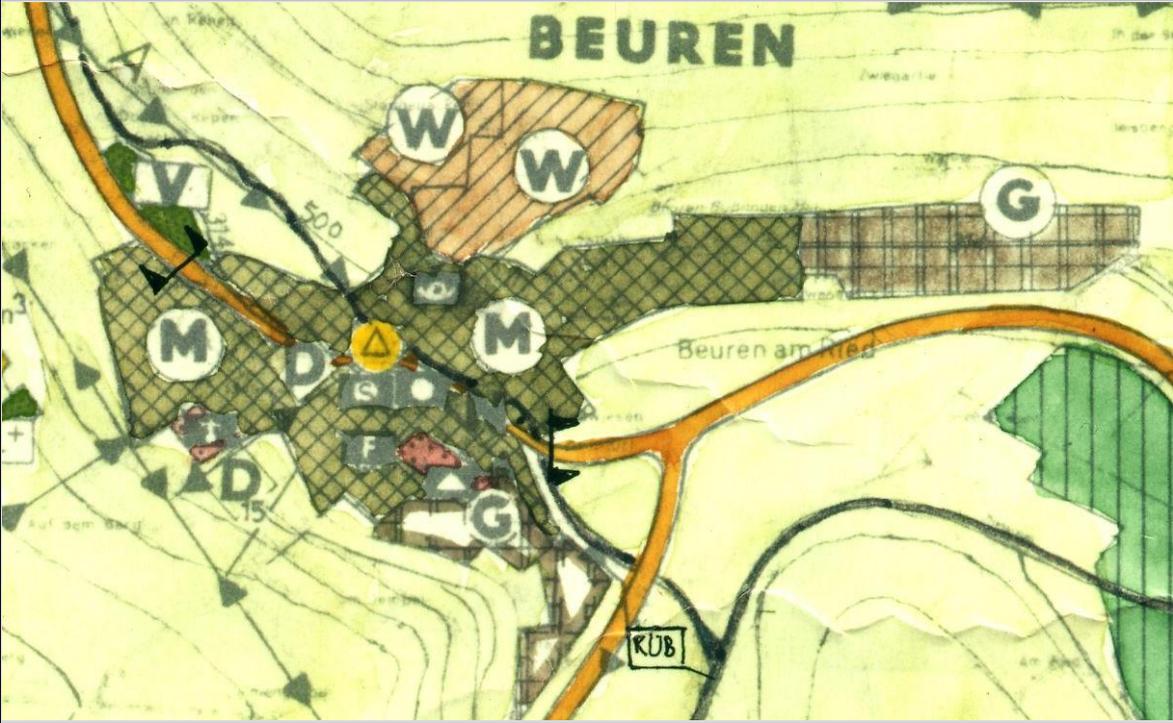
Aus den Plangebieten Blumenfeld BL02, Büßlingen BÜ4, Tengen TE 08, TE 08.1, TE 09, TE 10.1 (Gemeinbedarf), TE SO 10.2 (Camping), TE GE 02, Watterdingen WA 11, Weil WE 16 (Riedgarten alt) und WE 17 (Weihergrund) sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Das Plangebiet Watterdingen WA GE 03 grenzt unmittelbar an ein großes ur- und frühgeschichtliches Siedlungsareal im Gewerbegebiet Breitenplatz (ausgedehnte Siedlung des Frühmittelalters sowie weitere ur- und frühgeschichtliche Epochen), das bei der Erschließung entdeckt und daraufhin während der Erschließung sowie bei Einzelbaumaßnahmen archäologisch untersucht wurde. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieses Siedlungsareal im Plangebiet fortsetzt und weitere archäologische Befunde vorhanden sind, zumal durch die Lage in Wassernähe günstige Siedlungsfaktoren für ur- und frühgeschichtliche Siedlungen vorliegen.

Aus dem Plangebiet Wiechs am Randen WI 18 (Oberes Zelgle) liegen ältere Berichte über Feuersteinfunde vor, die nicht mehr überprüfbar sind. Archäologische Fundstellen können auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Da für alle Plangebiete bislang unbekannte archäologische Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden können, ist im Vorfeld einer weiteren Planung mittels systematisch unter Aufsicht der Kreisarchäologie angelegter Baggerschürfe zu klären, ob großflächige archäologische Bodendenkmale (Gräberfelder, ur- und frühgeschichtliche Siedlungsareale) in den Plangebieten vorhanden sind. Erst dann ist eine detaillierte Beurteilung bodendenkmalpflegerischer Belange möglich.

9.1 Ortsteil Beuren am Ried

FNP 1987	
	
geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016	
<p>Darstellung der Gewanne Hägenwiesen und Brunnenwiesen als geplante gewerbliche Baufläche</p> <p>Keine Darstellung von geplanten Wohnbauflächen wegen noch vorhandener Restflächen im bestehenden Bebauungsplangebiet „Staudenäcker III“ (N).</p>	
	
<p>1. FNP Änderung 2001</p> <p>gewerbliche Baufläche „Brunnenwiesen“ wird zur Mischbaufläche</p> <p>gewerbliche Baufläche „Hägenwiesen“ wird zur Wohnbaufläche</p>	<p>Arrondierung im Rahmen eines Bebauungsplans</p> <p>B-Plan „Hägenwiesen“: Erweiterung der Fläche im Südwesten</p>

Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung	
Misch- bzw. Wohnbauflächen → landwirtschaftliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> (1) Fläche nördlich der Biber, zwischen dem Gewässer und der Bebauung in der Waldstraße – gewässernahe Flächen, Obstwiesen (2) Fläche östlich der Kirche – Gärten und Obstwiesen (3) Fläche im Mischgebiet südlich der Bahnhofstraße – Grünflächen, nicht für Bebauung zur Verfügung stehende Flächen (4) kleinere Flächen zwischen Bahnhofstraße und Waldstraße – Gärten, steil, nicht als Baugrundstücke geeignet.
Mischbaufläche → Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> (5) Fläche südwestlich der Bundesstraße
landwirtschaftliche Fläche → gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> (6) Abrundung an der Bibertalstraße (7) Fläche am Ende der Straße Im Tempel (8) Fläche westlich zwischen Wiesenstraße und Hägenwiesen, zum Teil in Einbeziehungssatzung „ Im Tempel / Wiesenstraße“

Der Ortsteil Beuren am Ried verfügt derzeit über keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Bestandes, da die im FNP 1987 dargestellten Entwicklungsflächen zwischenzeitlich in Anspruch genommen wurden.

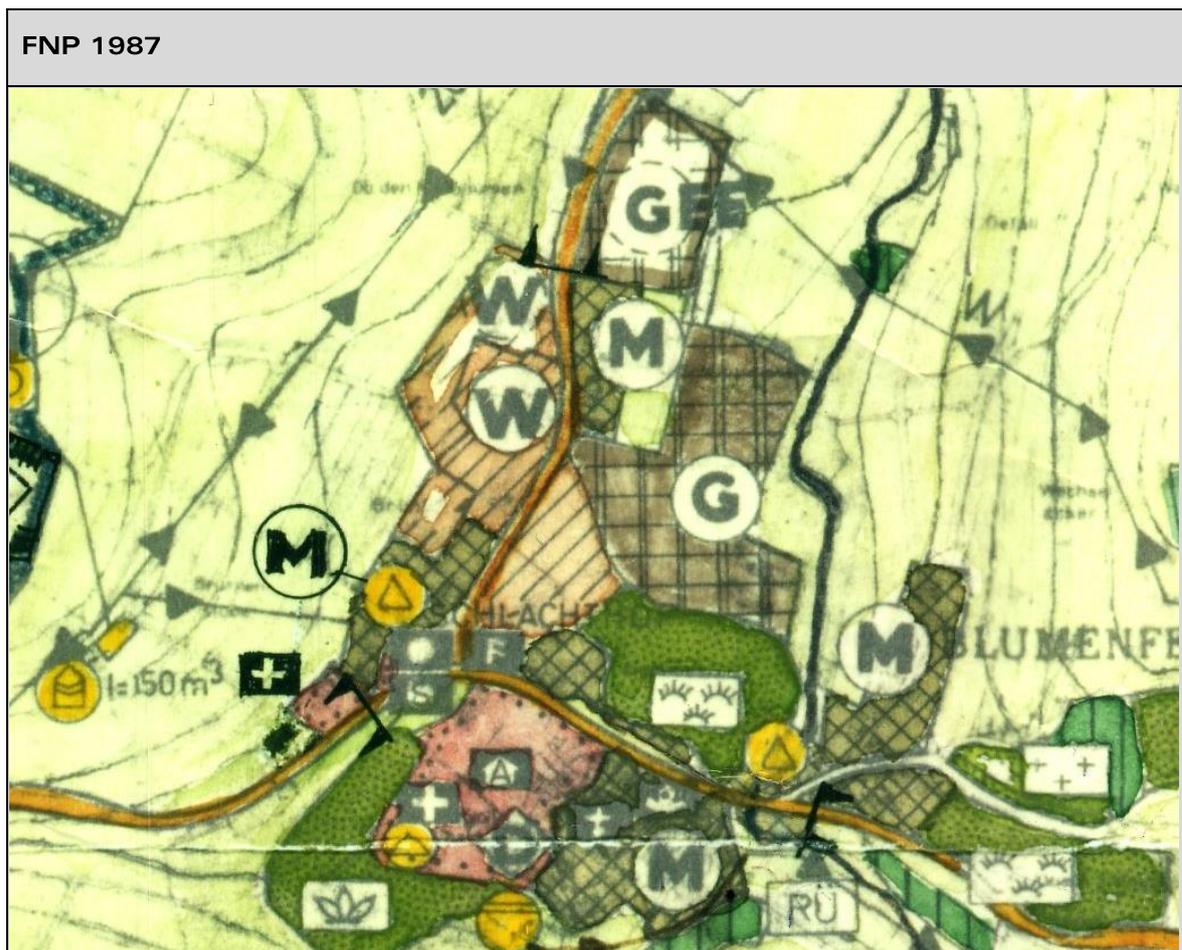
Für die Neuaufnahme einer Wohnbaufläche wurden fünf Varianten in Beuren untersucht. Die Fläche zur Erweiterung des Wohngebietes „Staudenhäcker“ wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgegeben.

Flächenübersicht				Beuren am Ried					
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m ²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche W	Gewerbe		Anmerkung
				M.	W.		Baulücke	geplant	
M1	62/2	M							
M2	582	M							HQ 100
G1	1237/11	G	3.765				3.765		
				0	0	0	3.765	0	
Herausgenommene Flächen						0		0	
Gesamtfläche Baulücken Wohnen				0					

Insgesamt stehen dem Ortsteil Beuren am Ried zur Verfügung:

- 0 ha geplante Wohnbaufläche
- 0 ha Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
- 0,38 ha gewerbliche Reserveflächen in Baulücken

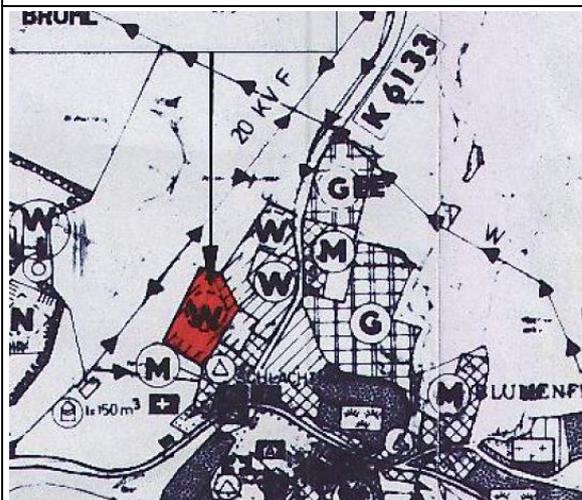
9.2 Ortsteil Blumenfeld



geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016

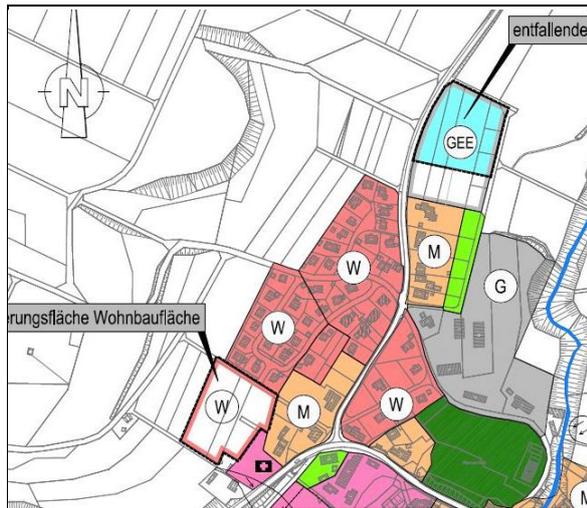
Darstellung einer geplanten gewerblichen Baufläche im Norden an der K 6133

Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche „Brühl III“ („Ob den Nußbäumen“) am nordwestlichen Ortsrand



1. FNP Änderung 2001

- Darstellung der Wohnbaufläche „Brühl II“ – Anschluss an die Neubaugebiete „Brühl I“ von 1976 und „Ob den Nußbäumen“ von 1983



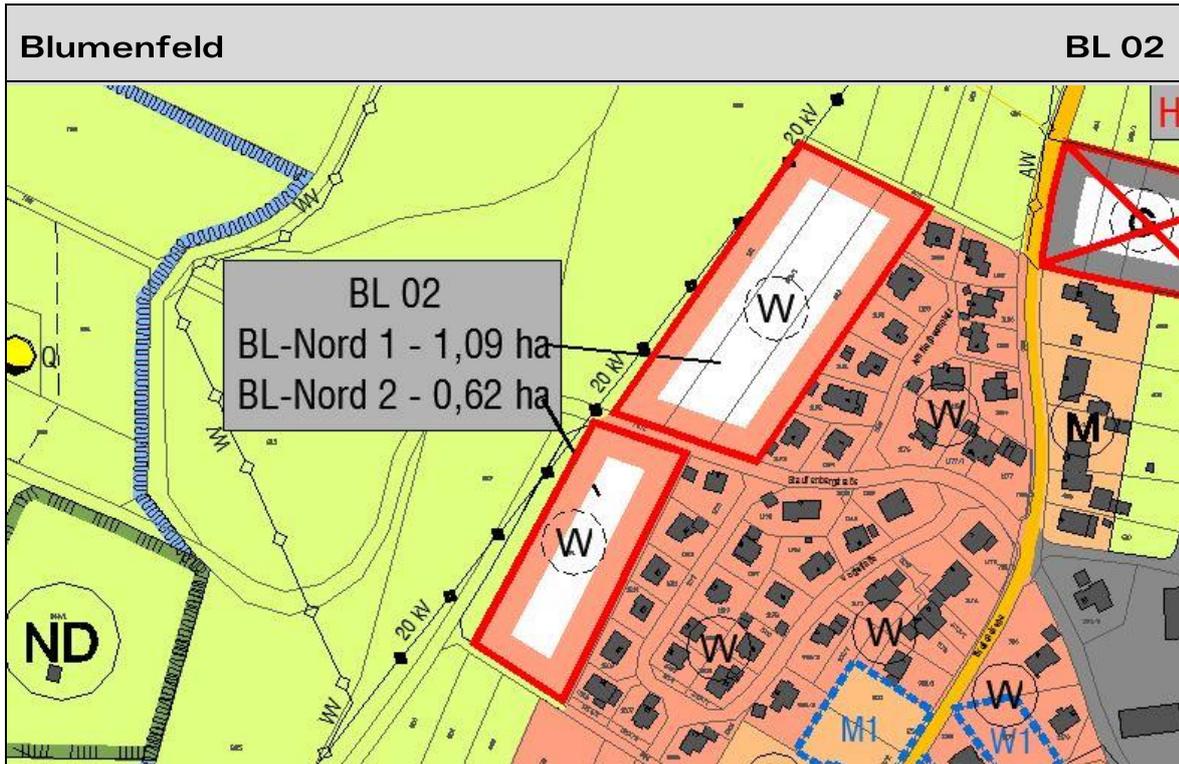
6. Änderung 2013

Erweiterung des Baugebiets Brühl in südliche Richtung.

Herausnahme der GEE-Fläche am nördlichen Ortsrand als Kompensation

Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung	
landwirtschaftliche Fläche bzw. gemischte Baufläche → Wohnbaufläche	(1) Fläche neben der B 314 am Ortsausgang Richtung Tengen
Gewerbliche Baufläche → gemischte Baufläche	(2) Östlicher Teilbereich der gewerblichen Baufläche nördlich der Mühlenstraße
Grünfläche → gemischte Baufläche	(3) Ehemalige Klinikgebäude an der Straße Am Steinbach am südwestlichen Ortsrand, Bebauungsplan „Schlossgarten“
landwirtschaftliche Fläche → gemischte Baufläche	(4) Außenbereichssatzung „Ortseingang - Randenstraße“

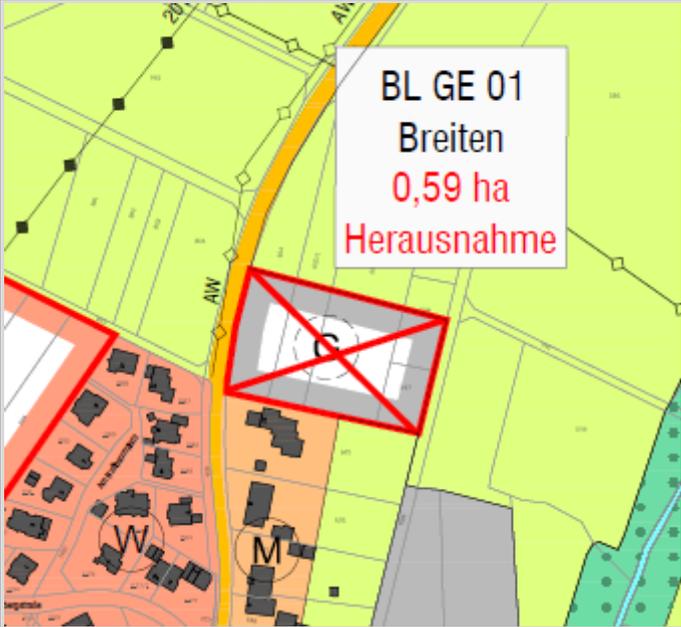
Die Baufläche aus der 6. Änderung 2013 wird derzeit realisiert. Danach verfügt der Ortsteil Blumenfeld über keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Bestandes.



Größe:	1,72 ha	FNP geplant:	Wohnbaufläche
Standort	Nordwestlicher Ortsrand	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	Hanglage nach Osten 585 m bis 595 m ü.NN	Entfernungen:	
Erschließung:	Anschluss über die Stauffenbergstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 400 m
		Hauptstraße:	ca. 400 m
		Schule und KiTa:	ca. 2 km
		Nahversorgung:	ca. 2 km in Tengen
Nutzungs- konflikte:	20 kV-Leitung am westlichen Rand	Städtebauliche Einfügung:	Unmittelbare Anbindung an bestehende Wohnbebauung



Sicht von Nordwesten

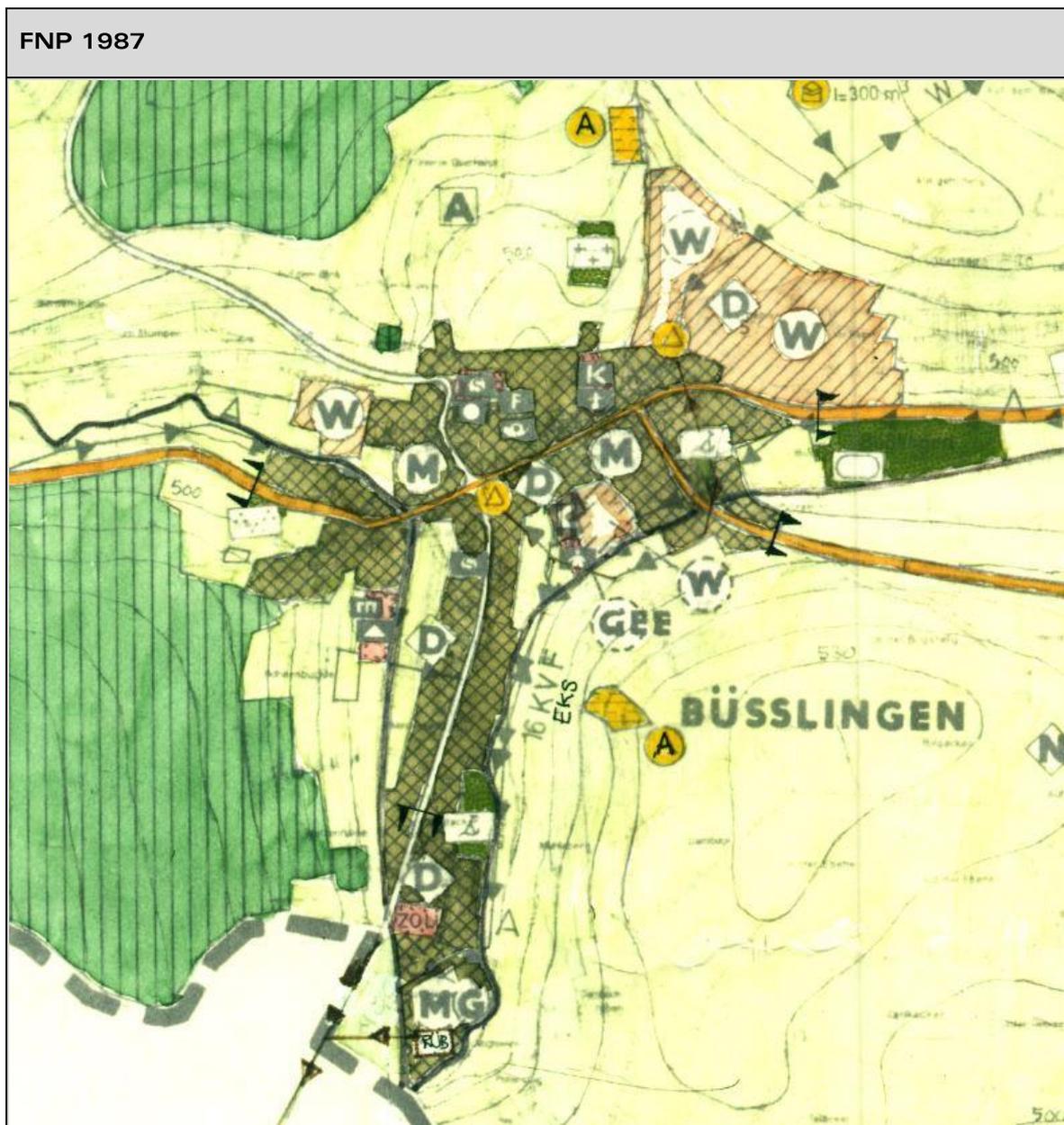
Herausnahme von Bauflächen	
Blumenfeld	BL GE 01
	Größe: 0,59 ha
	FNP 1987: gewerbliche Baufläche
	FNP geplant: landwirtschaftliche Fläche
Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben	
<p>Blumenfeld liegt ca. 1 km nördlich der Platzrunde des Sonderlandeplatzes Binningen. Durch die Planungen werden voraussichtlich keine luftrechtlichen Belange berührt, wenn die neue Bebauung nicht wesentlich höher wird als die bestehende Bebauung. Auf mögliche Lärmemissionen wird hingewiesen.</p>	
Beurteilung der Umweltbelange	
<p>BL 02: Geeignetes Gebiet</p> <p>BL GE 01: Herausgenommene Fläche: Vermeidung von mittleren Konflikten durch Herausnahme</p>	

Flächenübersicht						Blumenfeld			
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m ²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
BL 02	BL-Nord 1	Wohnen	10.912			10.912			
	BL-Nord 2	Wohnen	6.270			6.270			
BL GE 01 alt	Breiten alt	Gewerbe	5.876					-5.876	Herausnahme
W1	1179	Wohnen	1.209		1209				
W2	1181	Wohnen	836		836				
M1	898/2, 990	Misch	2.237	1.119			1.119		
				1.119	2.045	17.182	1.119	0	
Herausgenommene Flächen						0		-5.876	
Gesamtfläche Baulücken Wohnen				3.164					

Insgesamt stehen dem Ortsteil Blumenfeld zur Verfügung:

- 1,72 ha geplante Wohnbaufläche
- 0,32 ha Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
- 0,11 ha gewerbliche Reserveflächen in Baulücken
- 0,59 ha Herausnahme gewerbliche Baufläche

9.3 Ortsteil Büßlingen

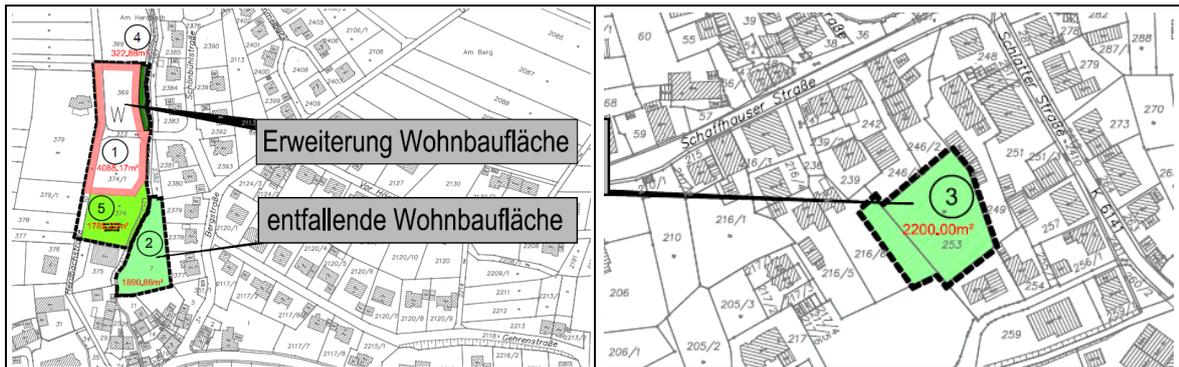


geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016

Restflächen sind im genehmigten Bebauungsplan „Schweizer Gärten“ vorhanden

Neuausweisung einer Wohnbaufläche „Gehren II“

Neuausweisung einer Fläche im Bereich „Bruderwiesen“ – Erschließung alternativ als Wohngebiet oder als eingeschränktes Gewerbegebiet (Festlegung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen)



7. FNP Änderung 2013

- Neuausweisung (Fläche 1): einer Wohnbaufläche „Am Herdbach III“
- Tauschfläche (Fläche 2): „Seilerweg“, Erhalt der Obstwiese
- Tauschfläche (Fläche 3): „Bergstraße“, nicht erschlossene Grünfläche am Herdbach

Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung

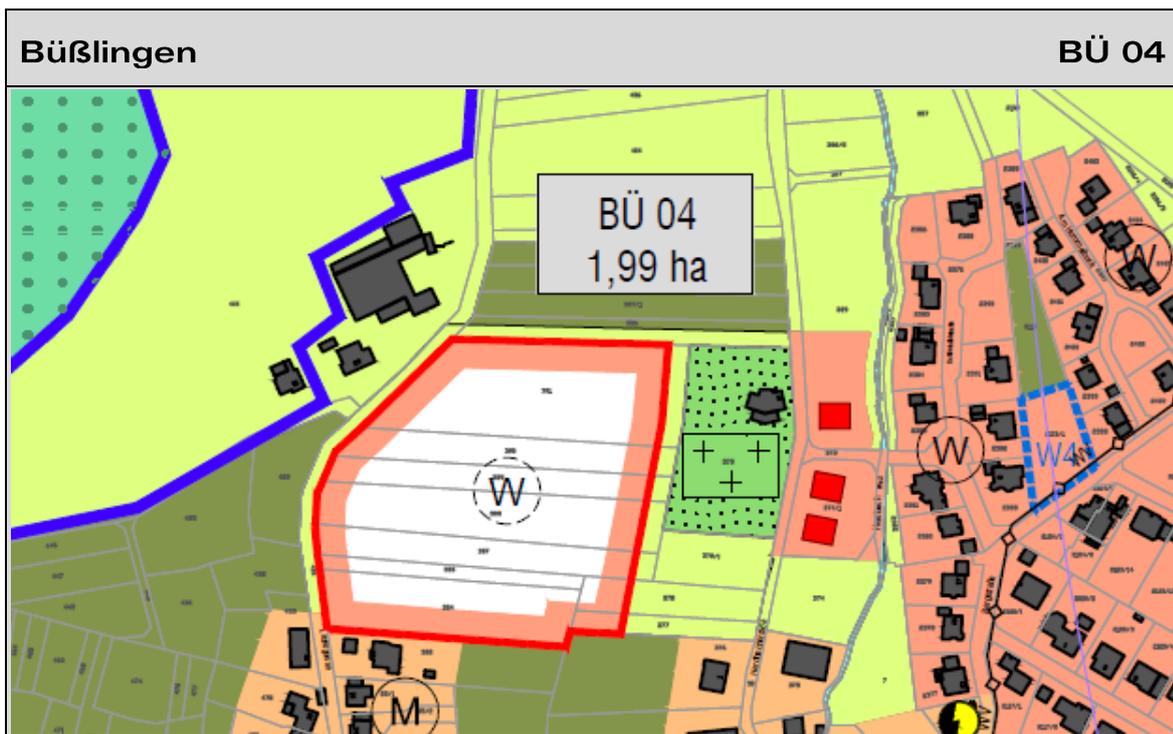


Gemischte- bzw. Wohnbauflächen

(1) innenliegende Fläche nördlich der Post-

→ Landwirtschaftliche Fläche, Obstwiese, sonstige Grünfläche	<p>straße</p> <p>(2) Unbebaute Grundstücke zwischen der Straße Vor Hägin und Gehrenstraße - zu steil, dichter Bewuchs</p> <p>(3) Südliche Fläche westlich der Zollstraße (L 188) - Obstwiese</p> <p>(4) Grundstück 210 an der Schaffhauser Straße - Ortsbildprägende Obstwiese</p>
landwirtschaftliche Fläche → Wohnbaufläche	<p>(5) Ledergasse 18 - Abrundung am nördlichen Ortsrand</p> <p>(6) Abrundung am nördlichen Rand zwischen Herdbachstraße und Herdbach</p> <p>(7) eine Grundstücksreihe östlich der Straße Am Hummelbuck, Bebauungsplan „Am Herdbach II“</p> <p>(8) Bebauungsplan „Schweizersgärten - 2. Ergänzung“</p>
landwirtschaftliche Fläche → gemischte Baufläche	(9) historische Bebauung am östlichen Ortsausgang Schlatter Straße (K6141)
gewerbliche Baufläche → Wohnbaufläche	(10) Einbeziehung der Fläche am Seilerweg in die umliegende Nutzung, Bebauungsplan „Bruderwiesen“
gemischte Baufläche → Wohnbaufläche	(11) Fläche am westlichen Ortsrand - nördlich Körbelstraße bis zum Körbelbach
Sonstige Grünfläche → Landwirtschaftliche Fläche	(12) Fläche zwischen gemischter Baufläche östlich der Zollstraße und Biber

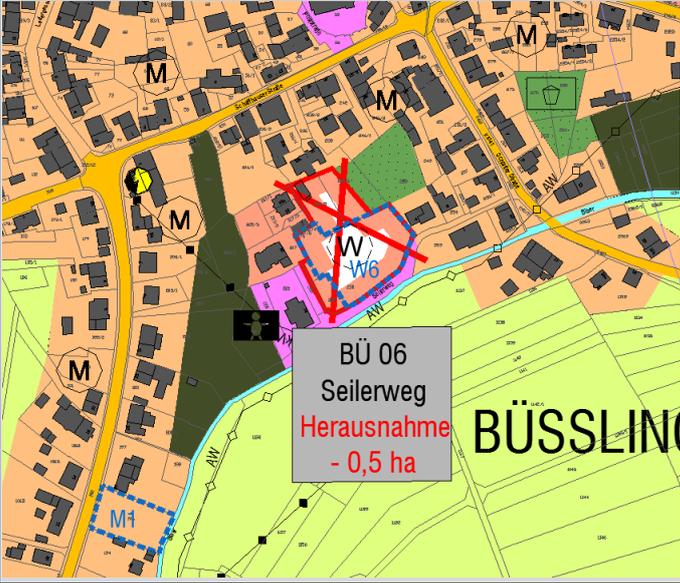
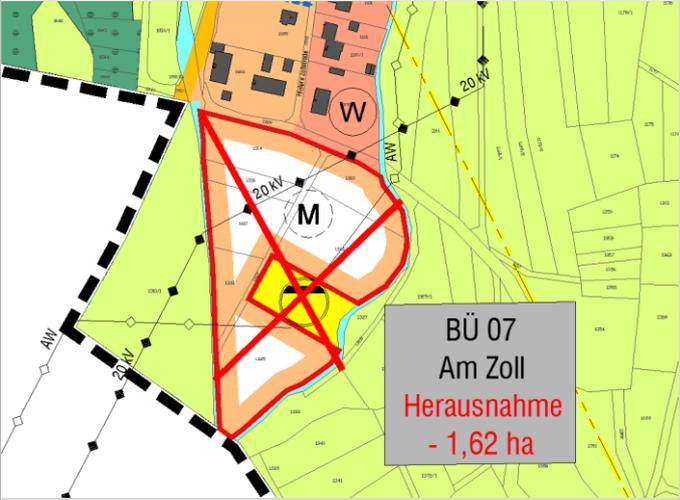
Der Ortsteil Büßlingen verfügt mit Ausnahme einiger Baulücken über keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten, da die im FNP 1987 dargestellten Entwicklungsflächen zwischenzeitlich in Anspruch genommen wurden und die Erweiterungsflächen derzeit bebaut werden.



Größe:	1,99 ha	FNP geplant:	Wohnbaufläche
Standort	Nördlicher Ortsrand, westlich des Friedhofs	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	Hanglage: 12 m Höhenunterschied über ca. 100 m Länge, Südhang	Entfernungen: Hauptstraße	ca. 130 m
Erschließung:	Anschluss über Ledergasse und Herdbachstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 300 m
		Dorfkern:	ca. 130 m
		Schule und KiTa:	ca. 450 m
		Nahversorgung:	ca. 5 km in Tengen
Nutzungs-konflikte:	Gebiet erst realisierbar nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs im NW wegen Geruchsmissionen	Städtebauliche Einfügung:	locker an verschiedenen Stellen an das Dorf angebunden, teilweise leicht abgesetzt durch Obstwiesen und Friedhof



Sicht von Norden

Herausnahme von Bauflächen	
Büßlingen	BÜ 06
	Größe: 0,50 ha
	FNP 1987: Wohnbaufläche
	FNP geplant: landwirtschaftliche Fläche
Büßlingen	BÜ 07
	Größe: 1,62 ha
	FNP 1987: gemischte Baufläche
	FNP geplant: landwirtschaftliche Fläche

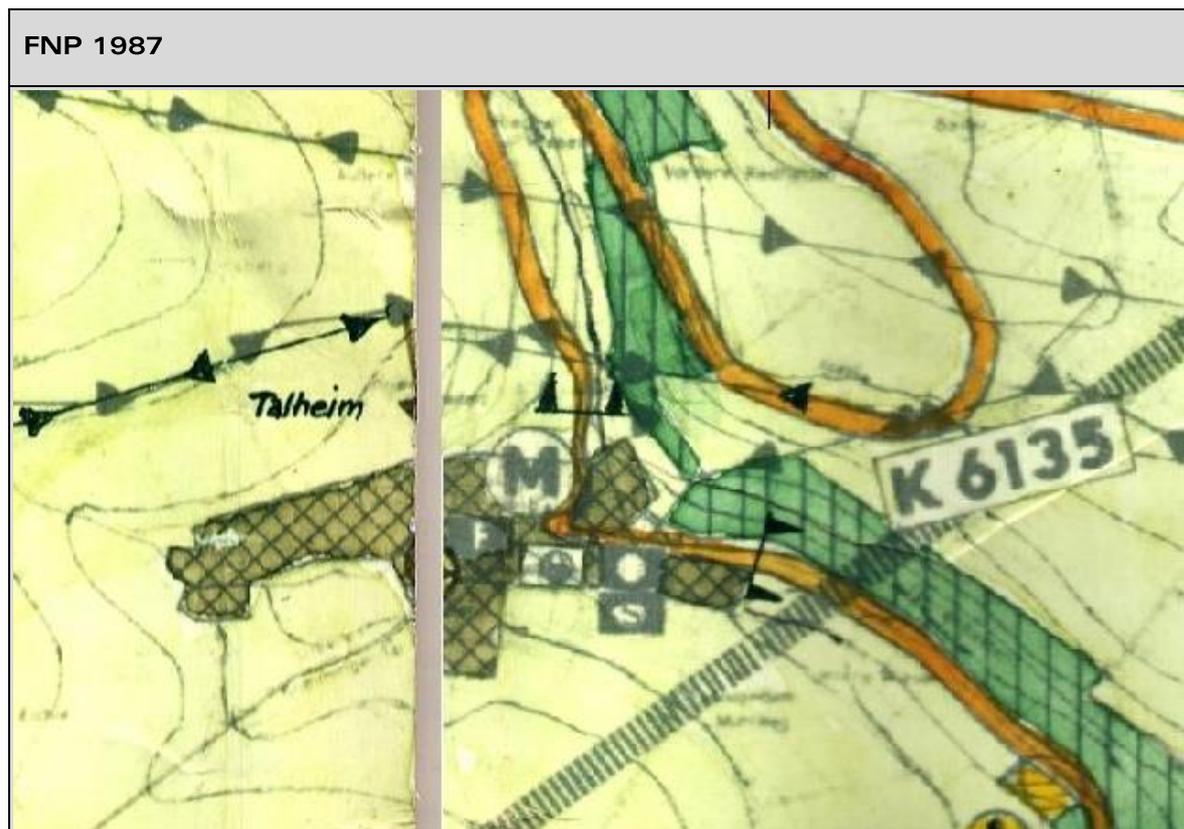
Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben
Der östliche Ortsrand des Ortsteils von Büßlingen liegt ca. 370 m von der Flugplatzrunde des Sonderlandeplatzes Binningen entfernt. Durch die Planungen werden voraussichtlich keine luftrechtlichen Belange berührt, wenn die neue Bebauung nicht wesentlich höher wird als die bestehende Bebauung. Auf mögliche Lärmemissionen wird hingewiesen.
Beurteilung der Umweltbelange
BÜ 04: geeignetes Gebiet
BÜ 06: Herausgenommene Fläche: Vermeidung von hohen Konflikten durch Herausnahme
BÜ 07: Herausgenommene Fläche: Vermeidung von hohen Konflikten durch Herausnahme

Flächenübersicht							Büßlingen		
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m ²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
BÜ 04		Wohnen	19.871			19.871			
BÜ 06 alt	Seilerweg	Wohnen	5.024			-5.024			Herausnahme
BÜ 07 alt	Am Zoll	Misch	16.233			-8.117		-8.117	Herausnahme
M1	196	Misch	1.530	765			765		
M2	1091	Misch	1.050	525			525		
W1	2130	Wohnen	1.609		1.609				
W2	2216/2	Wohnen	872		872				
W3	89	Wohnen	1.050		1.050				
W4	2113/1	Wohnen	1.318		1.318				
W5	2209/1	Wohnen	891		891				
W6	230	Wohnen	3.198		3.198				
				1.290	8.938	19.871	1.290		
Herausgenommene Flächen						-13.141		-8.117	
Gesamtfläche Baulücken				10.228					

Insgesamt stehen dem Ortsteil Büßlingen zur Verfügung:

- 1,99 ha geplante Wohnbaufläche
- 1,02 ha Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
- 1,31 ha Herausnahme von Wohnbaufläche und gemischter Baufläche
- 0,13 ha gewerbliche Reserveflächen in Baulücken
- 0,81 ha Herausnahme von gewerblicher Baufläche

9.4 Ortsteil Talheim



geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016

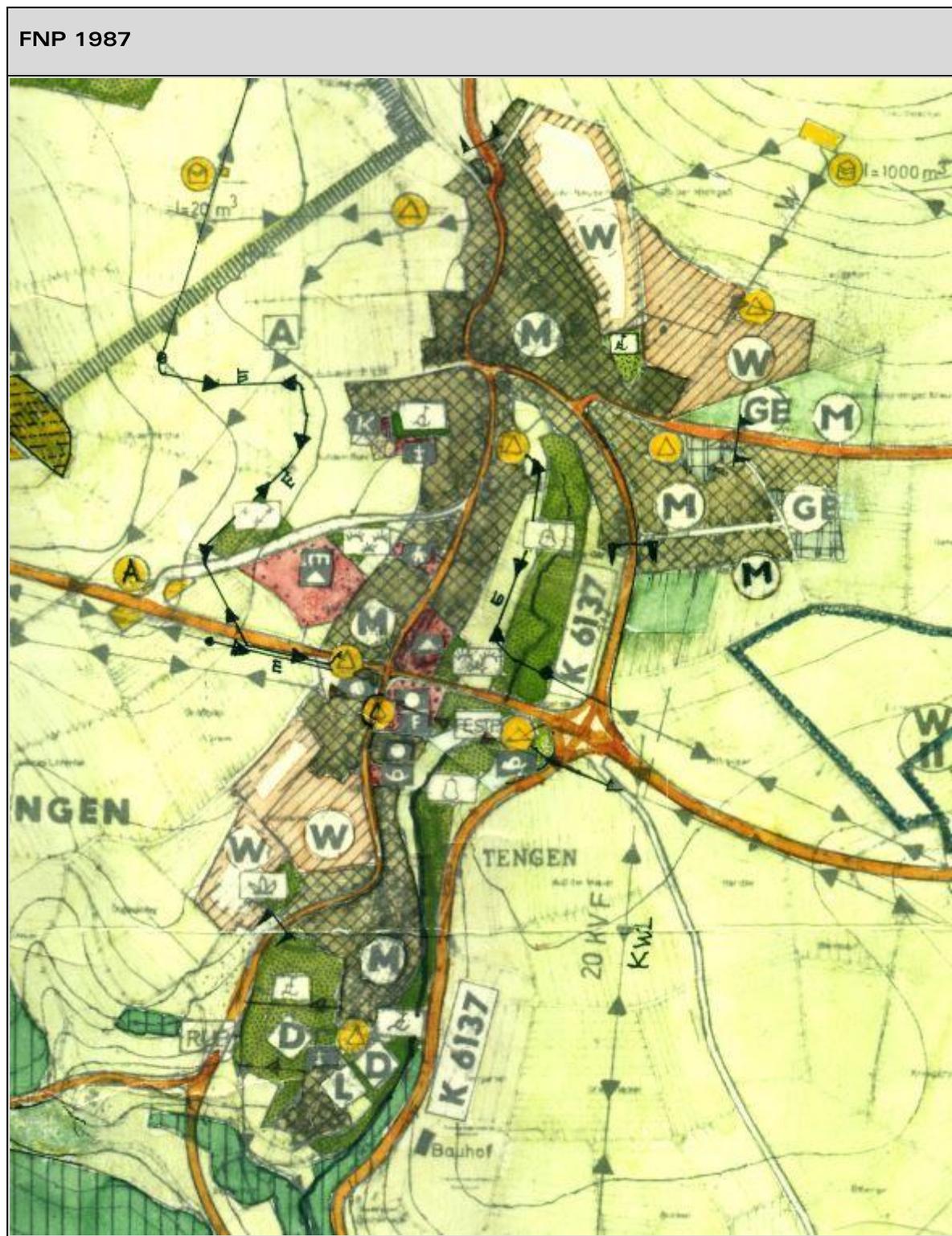
In Talheim wurden im FNP 1987 keine Wohnbauflächen ausgewiesen.
In Talheim wurden keine Änderungen im besagten Zeitraum durchgeführt.

Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung	
Gemischte Baufläche → Grünfläche	(1) Fläche zwischen der Straße Im Ried und dem Riedbach
landwirtschaftliche Fläche → gemischte Baufläche	(2) Einbeziehung der bebauten Grundstücke an der Straße Am Worberg im Südwesten (3) Einbeziehung der bebauten Grundstücke an der Straße Im Ried im Norden

Der Ortsteil Talheim verfügt derzeit über keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Bestandes. Es werden keine Bauflächen ausgewiesen.

Flächenübersicht							Talheim		
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
				0	0	0	0	0	
Herausgenommene Flächen						0		0	
Gesamtfläche Baulücken				0					

9.5 Ortsteil Tengen

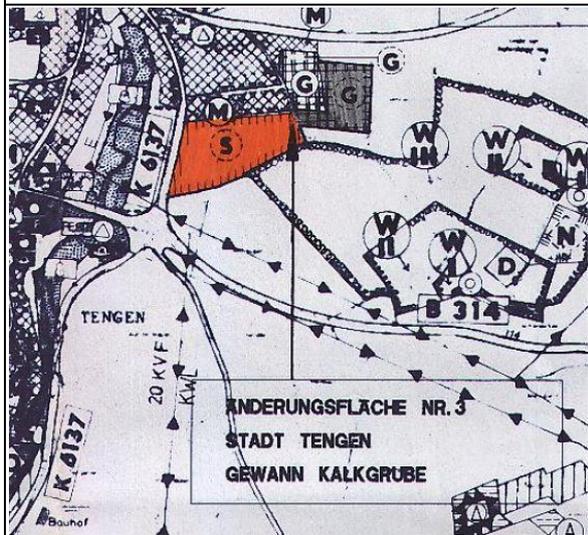


geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016

Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich des Gewanns „Gehren“ im östlichen Anschluss an eine gemischte Baufläche.

Darstellung von geplanten Wohnbauflächen im Gewann „Roosäcker II“ und im Gewann „Ob den Häusern“.

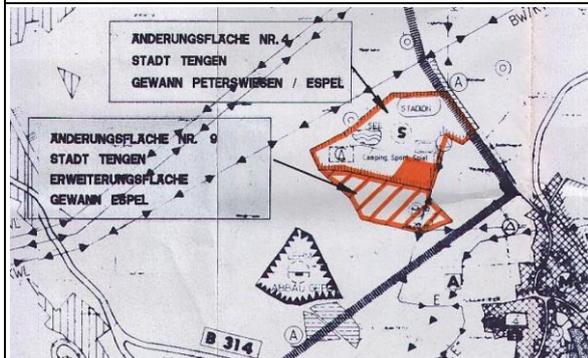
Restflächen waren 1987 noch vorhanden in den genehmigten Bebauungsplänen „Roosäcker“ und „Ob der Hohlgaß“.



1. FNP Änderung 2001

Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Baufläche

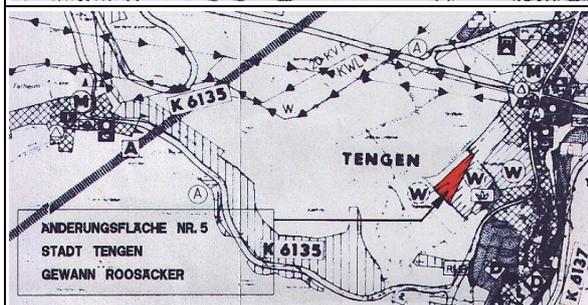
Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Altenwohnanlage, Privatklinik, Hotel usw.



1. Änderung 2001

bisherige Ausweisung: Sportgebiet, Camping, Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen

Änderung insgesamt in Sonderbauflächen



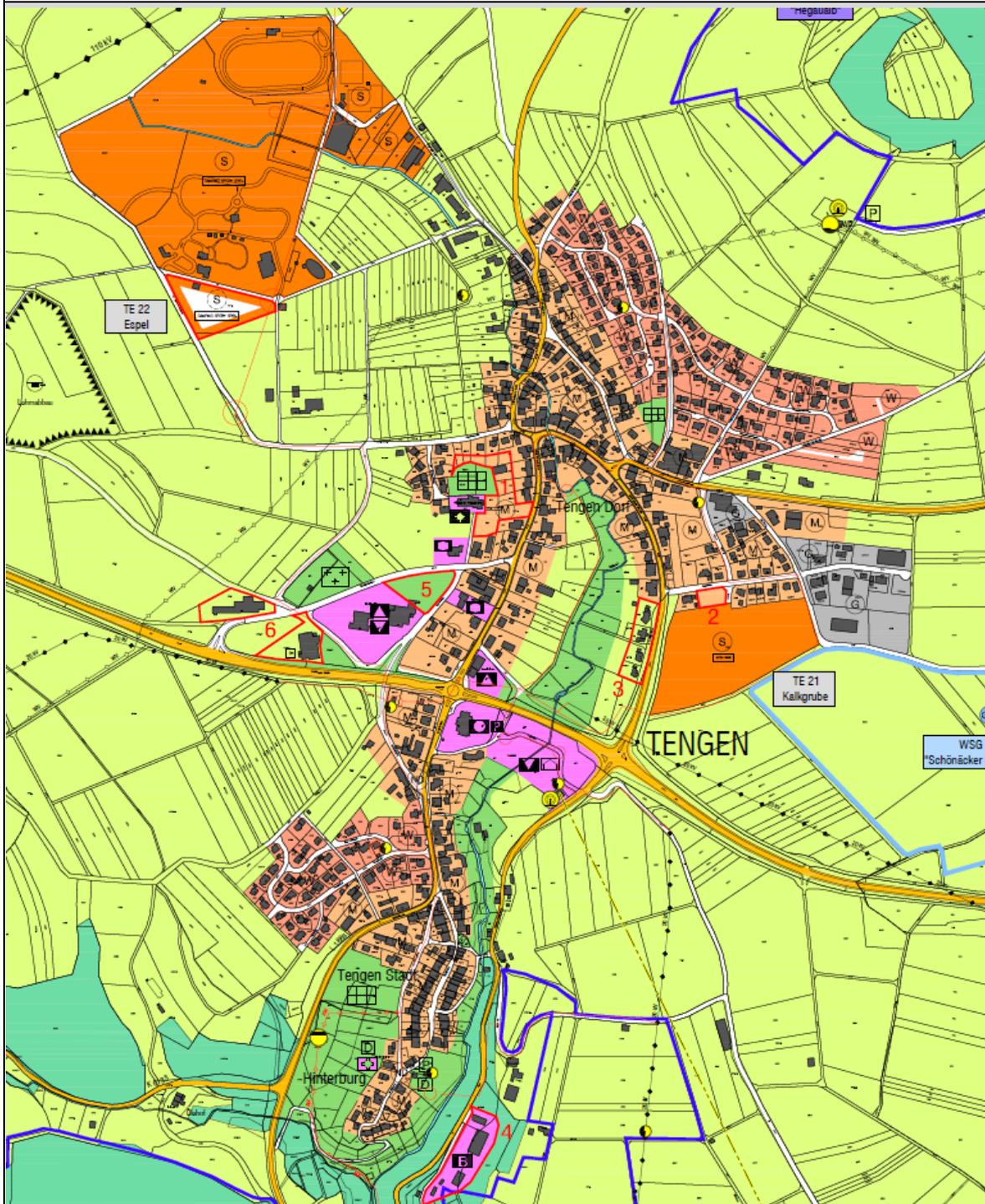
1. Änderung 2001

Erweiterung des Baugebiets „Roosäcker II“ in westliche Richtung.

bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

	<p>2. Änderung 2005</p> <p>Erweiterung der Sonderbauflächen „Espel“ – Sondergebiet „Camping, Sport und Spiel“ – schraffierte Flächen.</p>
	<p>5. Änderung 2013</p> <p>Erweiterung der Wohnbauflächen am Wannenberg östlich und südlich des Baugebiets „Ob der Hohlgass“ an der Hohenhewenstraße</p>
	<p>5. Änderung 2013 – Tauschflächen</p> <p>Bisherige geplante Wohnbauflächen „Dobeläcker“ (1) und „Burgweg“ (2) werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.</p>

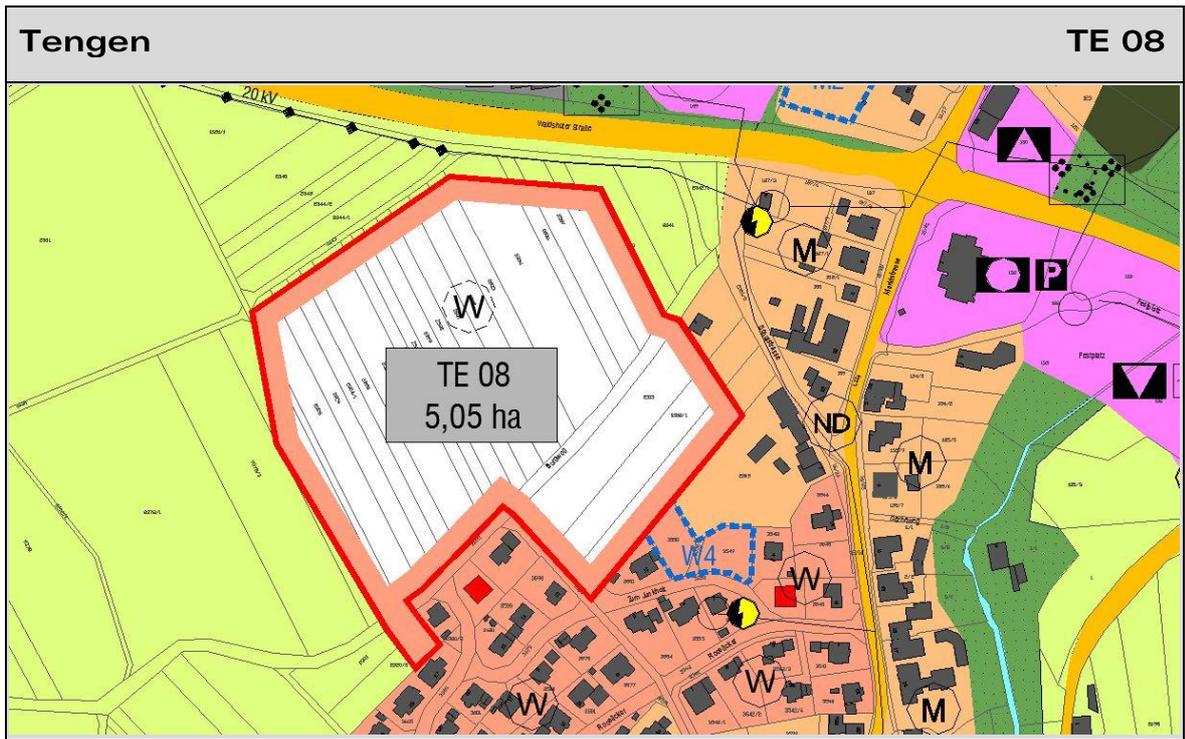
Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung



<p>Gemischte Baufläche → Grünfläche</p>	<p>(1) Flächen um die Pfarrkirche St- Laurentius zwischen Klingenstrasse und Ludwig-Gerer-Straße</p>
<p>Gemischte Baufläche → Sonderbaufläche</p>	<p>(2) Einbeziehung des Zufahrtsgrundstücks zur SO-Fläche an der Straße Kalkgrube, Bebauungsplan „Kalkgrube II“</p>
<p>Landwirtschaftliche Fläche → gemischte Baufläche</p>	<p>(3) Fläche westlich der Ludwig-Gerer-Straße K 6137, Bebauungsplan „Große Gärten / Geigersbuck“</p>

Landwirtschaftliche Fläche → Gemeinbedarfsfläche	(4) Neuausweisung des Bauhofs im Südosten von Tengen
Sonstige Grünfläche → Gemeinbedarfsfläche	(5) Einbeziehung des Parkplatzes für die Randenhalle in die Gemeinbedarfsfläche, Bebauungsplan „Oberer Brühl II“
Landwirtschaftliche Fläche → gewerbliche Baufläche	(6) Einbeziehung der gewerblich genutzten Grundstücke am westlichen Ortsrand beidseits der Ziegeleistraße, Bebauungsplan „Oberer Brühl II“

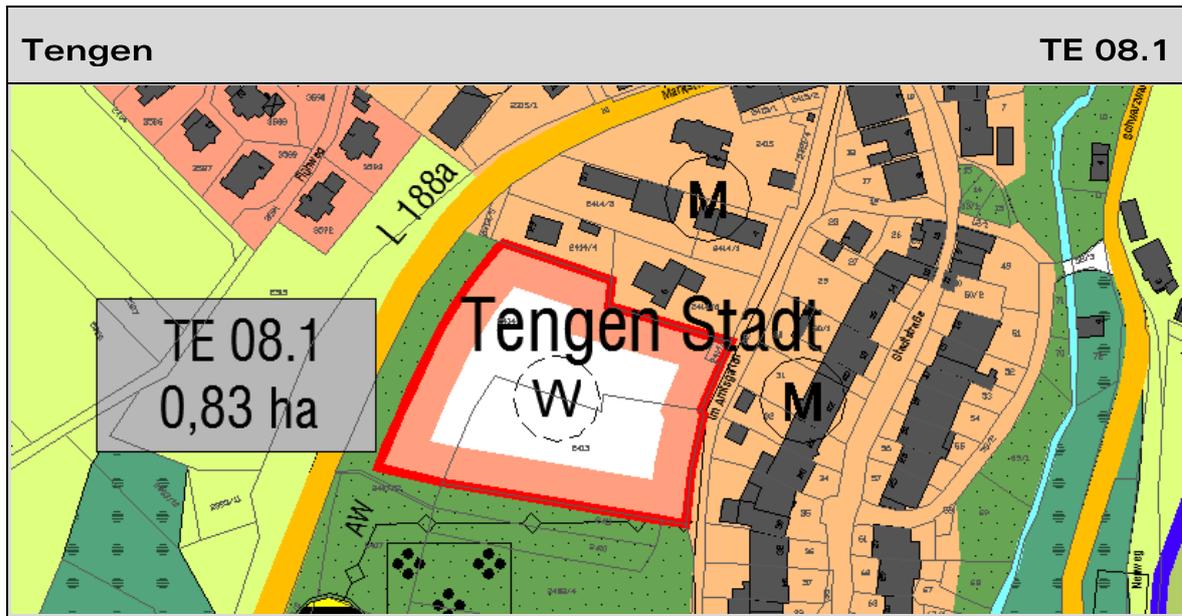
Der Hauptort Tengen verfügt derzeit über keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Bestands mehr, da die im FNP 1987 dargestellten Entwicklungsflächen und die Erweiterungsflächen zwischenzeitlich in Anspruch genommen wurden.



Größe:	5,05 ha	FNP geplant:	Wohnbaufläche
Standort	Westlicher Ortsrand, südlich der B 314	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	leichte Hanglage nach Südosten	Entfernungen: zur Hauptstraße	ca. 200 m
Erschließung:	Anschluss über die Waldstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 340 m
		Ortskern und Nahversorgung:	ca. 210 m
		Schule und KiTa:	ca. 520 m bzw. 440 m
Nutzungs-konflikte:	Lärmimmissionen von der Bundesstraße	Städtebauliche Einfügung:	Unmittelbare Anbindung an bestehende Wohnbebauung Teilweise Wiederaufnahme einer Tauschfläche aus der 5. FNP-Änderung



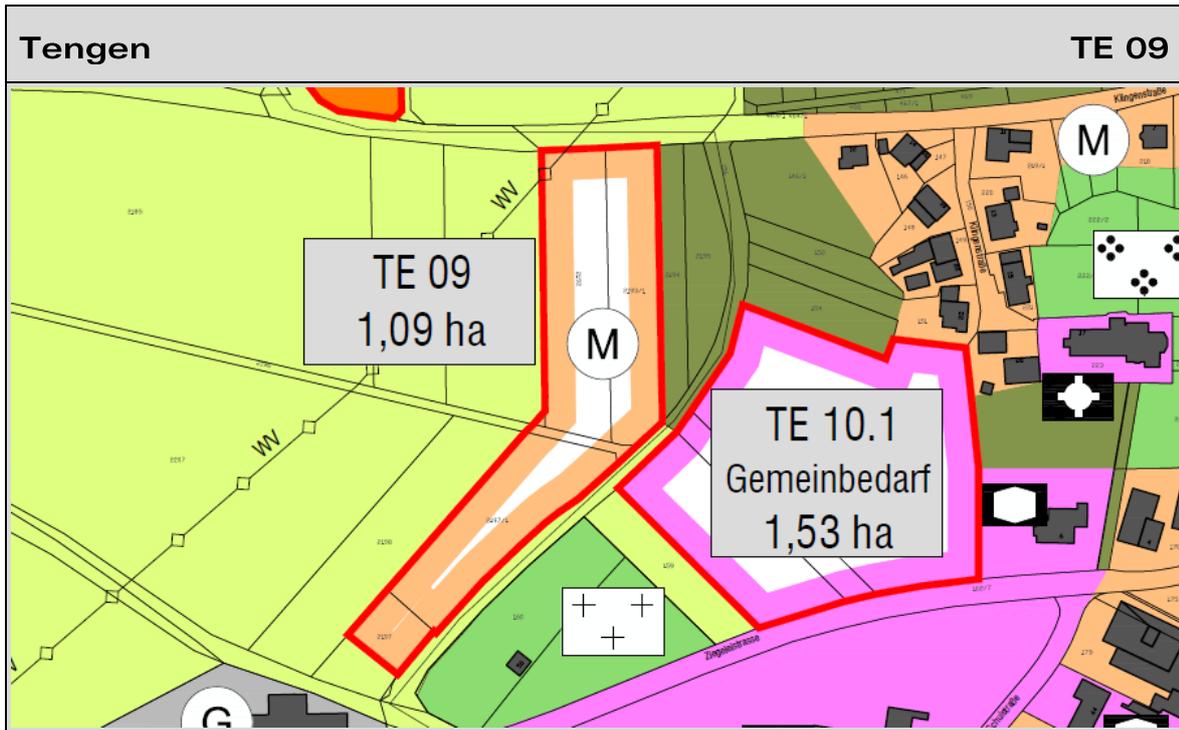
Sicht von Süden



Größe:	0,83 ha	FNP geplant:	Wohnbaufläche
Standort	Südwestlicher Ortsrand, östlich der K 6132	FNP 1987:	private Gartenanlage
Topographie:	Hanglage nach Süden	Entfernungen: zur Hauptstraße	ca. 160 m
Erschließung:	Anschluss über die Straße Im Amtsgarten	ÖPNV Haltestelle:	ca. 340 m
		Ortskern und Nah- versorgung:	ca. 700 m
		Schule und KiTa:	ca. 700 m
Nutzungs- konflikte:		Städtebauliche Einfügung:	Unmittelbare Anbindung an bestehende Wohnbebauung



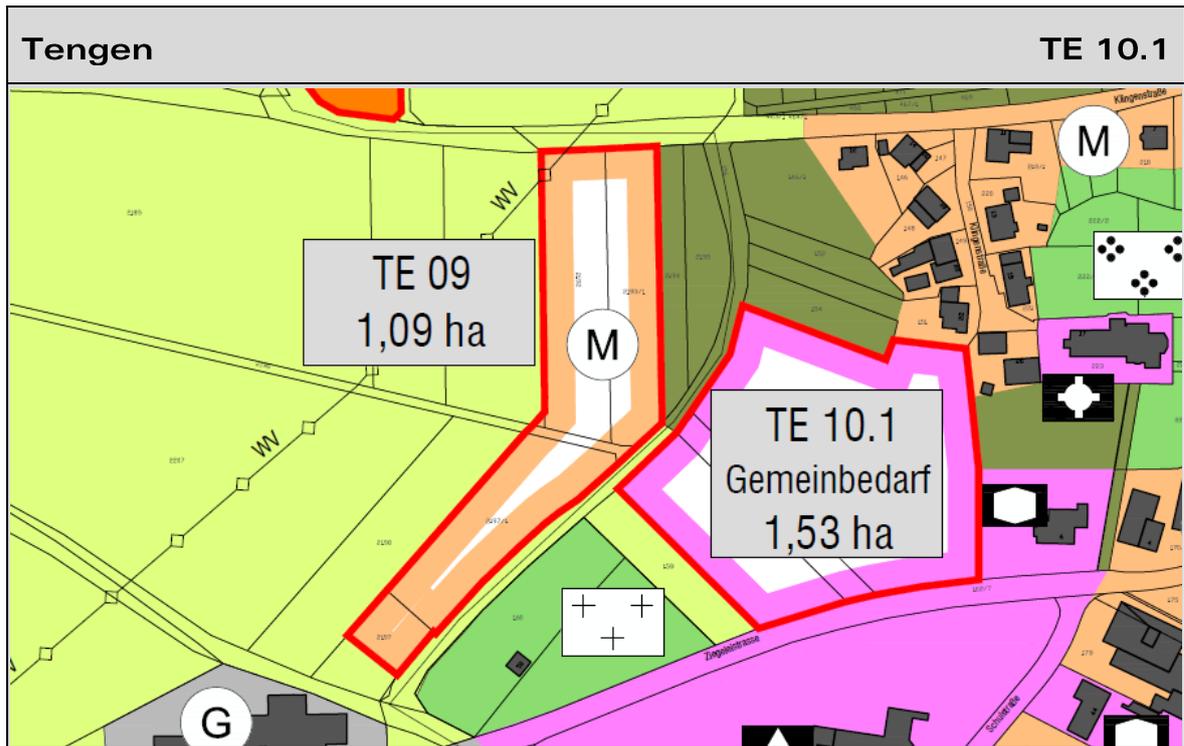
Sicht von Süden



Größe:	1,09 ha	FNP geplant:	gemischte Baufläche
Standort	Westlicher Ortsrand, östlich und nordöstlich des Friedhofs	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	leichte Hanglage nach Osten	Entfernungen: zur Hauptstraße	ca. 400 m
Erschließung:	Anschluss über die Waldstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 370 m
		Nahversorgung:	ca. 140 m
		Dorfkern:	ca. 340 m
		Schule und KiTa:	ca. 350 m bzw. 570 m
Nutzungs-konflikte:		Städtebauliche Einfügung:	zu erhaltende Obstwiese zwischen östlich angrenzender Wohnbebauung und Neubaufäche



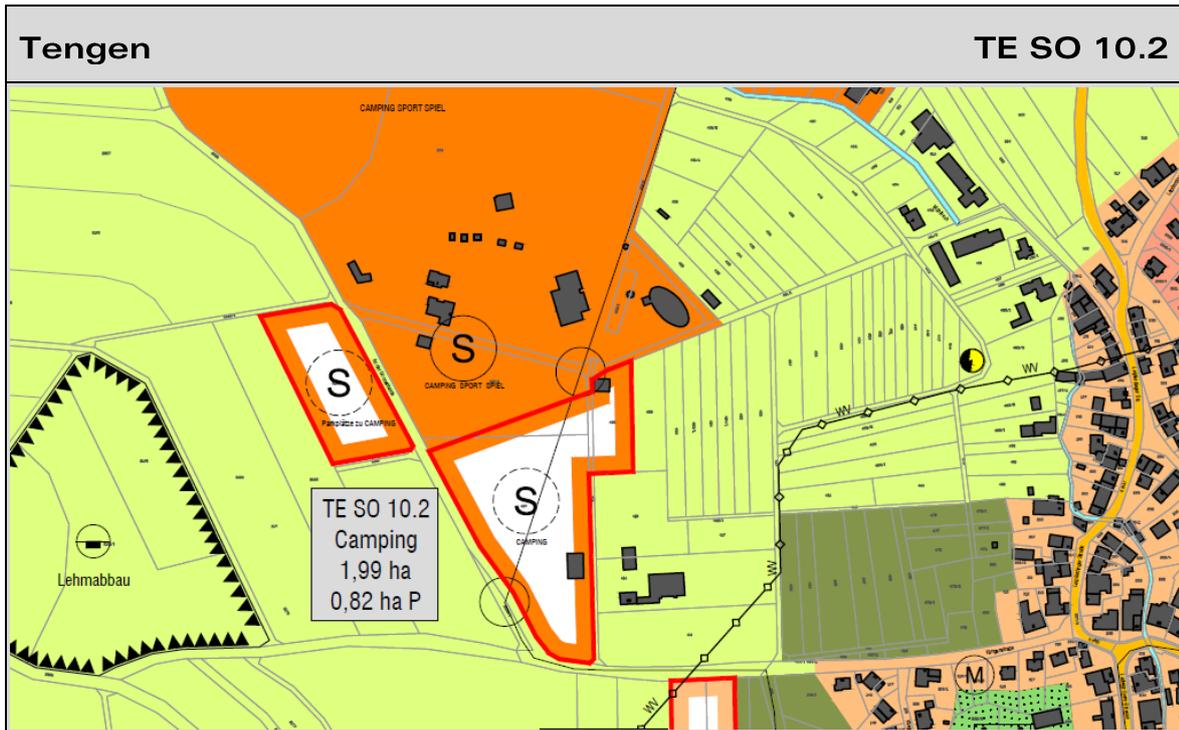
Sicht von Norden



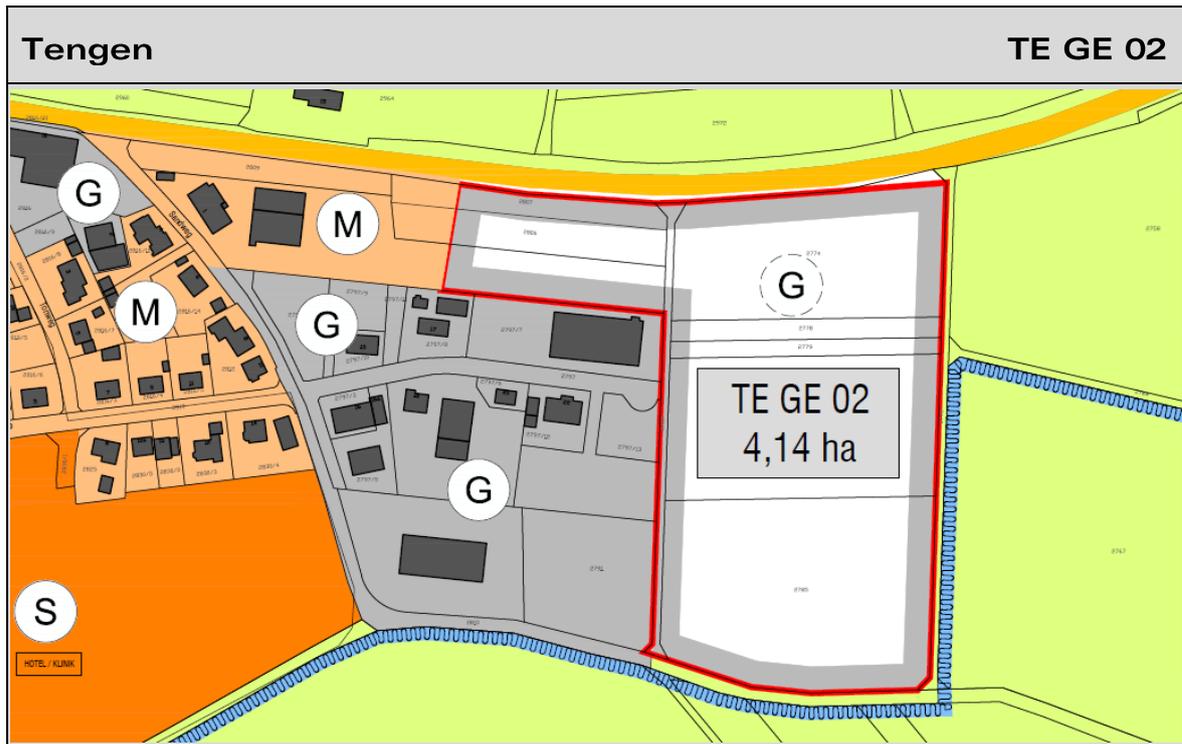
Größe:	1,53 ha	FNP geplant:	Gemeinbedarfsfläche Nutzung nicht festgelegt, z.B. altengerechtes Wohnen
Standort	Westlicher Ortsrand, zwischen Friedhof und Kirche	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	leichte Hanglage nach Südosten	Entfernungen: zur Hauptstraße	ca. 330 m
Erschließung:	Anschluss über die Waldstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 180 m
		Nahversorgung:	ca. 140 m
		Dorfkern:	ca. 190 m
Nutzungs- konflikte:	Sichtbeziehungen zur Kir- che St. Laurentius - siehe hierzu „Übergeordnete räum- liche Planungen und rechtliche Ben“	Städtebauliche Einfügung:	Ortskernnahe Lage



Sicht nach Süden



Größe:	1,99 ha für Familienpark 0,82 ha für Parkplatz	FNP geplant:	Sonderbaufläche Camping
Standort	Nordwestlich des Ortes, Süderweiterung bestehender Camping- platz	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:		Entfernungen: zur Hauptstraße	
Erschließung:		ÖPNV Haltestelle:	
		Nahversorgung:	
		Dorfkern:	
Nutzungs- konflikte:		Städtebauliche Einfügung:	



Größe:	4,14 ha	FNP geplant:	gewerbliche Baufläche
Standort	Östlicher Ortsrand, unmittelbar östlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	Gefälle nach Südosten ca. 16 m Höhenunterschied (647 m bis 663 m) über ca. 200 m Länge	Entfernungen: zur Hauptstraße	angrenzend
Erschließung:	Anschluss über die Waldstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 550 m
		Dorfkern:	ca. 550 m
Nutzungskonflikte:	keine		



Sicht vom Norwesten nach Osten

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Gemeinbedarfsfläche TE 10.1 Tengen:

Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt am ehemaligen westlichen Ortseingang des Dorfes Tengen. Die historische Situation mit der Kirche St. Laurentius (Klingenstr. 17) samt der umgebenden Grünfläche und dem Pfarrhaus (Klingenstr. 26) mit Ökonomiegebäuden und umgebender Grünfläche bilden eine nur noch selten erhaltene Einheit historischer Gebäude in Ortsrandlage. Diese Ablesbarkeit der historischen Ortsstruktur ist heute noch von Süden (Ziegeleistraße) und von Westen (Klingenstraße) gegeben.

Die Sachgesamtheit des Pfarrhauses mit Ökonomiegebäuden, sowie Frei- und Grünflächen und einer Hofmauer zur Straße ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Die dazugehörige Grünfläche grenzt nordöstlich direkt an das Plangebiet an. Die Kirche St. Laurentius ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG, das Umgebungsschutz genießt.

Die bestehenden historischen Sichtbeziehungen sollen zumindest eingeschränkt erhalten bleiben; dies ist bei der zukünftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Beurteilung der Umweltbelange

TE 08: Geeignetes Gebiet (bei aktivem Lärmschutz)

TE 08.1: Geeignetes Gebiet

TE 09: Konfliktgebiet

TE 10.1 (Gemeinbedarf): Geeignetes Gebiet

TE SO 10.2: Geeignetes Gebiet

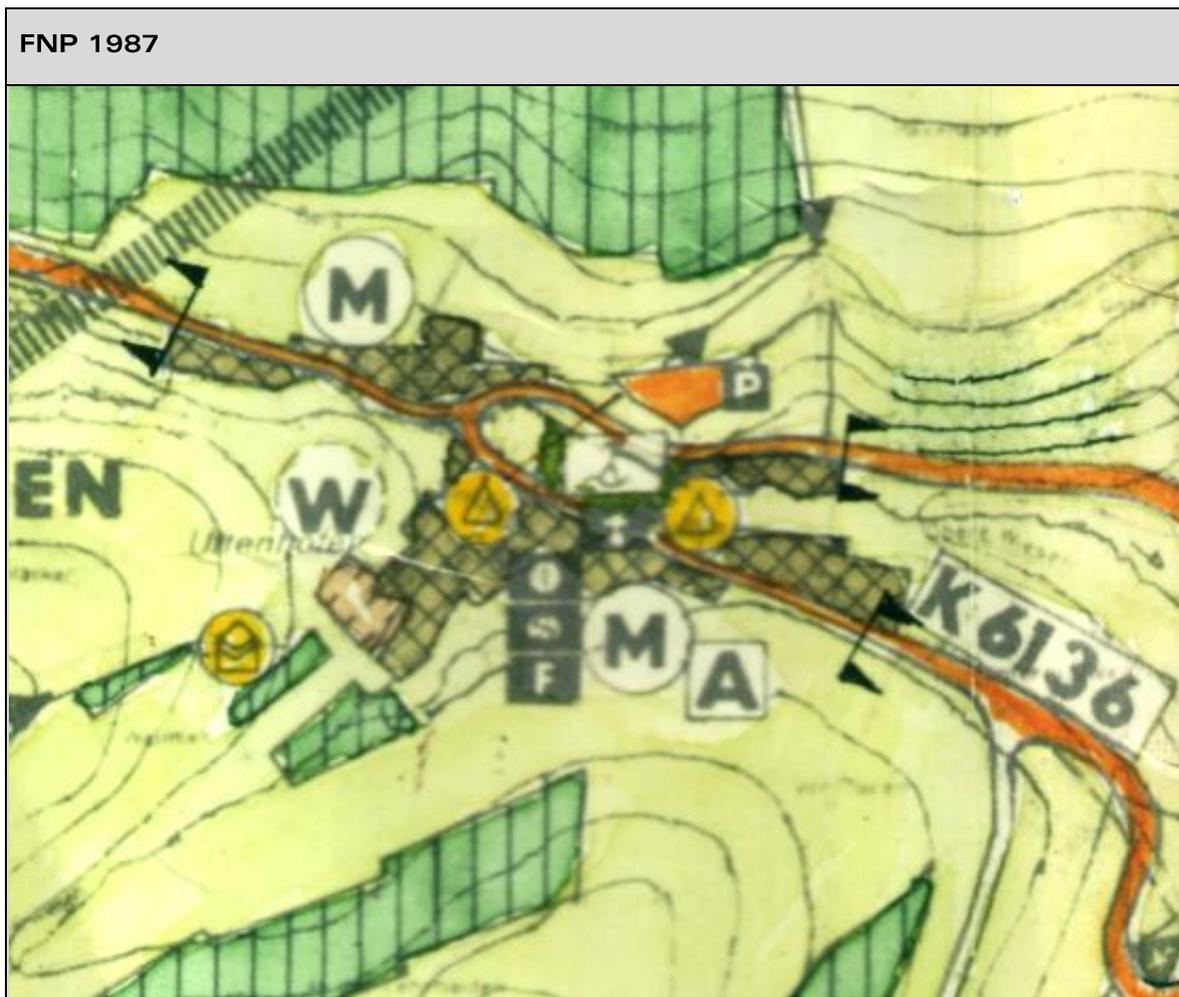
TE GE 02: Geeignetes Gebiet

Flächenübersicht							Tengen		
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m ²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
TE 08		Wohnen	50.520			50.520			
TE 08.1		Wohnen	8.300			8.300			
TE 09		Misch	10.913			5.457		5.457	
TE 10.1		Gemein	15.303						
TE SO 10.2		Sonder	19.877 + 8.200						Campingplatz
TE GE 02		Gewerbe	41.415					41.415	
W1	2968/2, 2969	Wohnen	1.977		1.977				
W2	3524	Wohnen	882		882				
W3	3513	Wohnen	588		588				
W4	3549, 3550, 3552	Wohnen	1.750		1.750				
M1	184/2	Misch	1.062	531			531		
M2	186/1	Misch	2.114	1.057			1.057		
				1.588	5.197	64.277	1.588	46.872	
Herausgenommene Flächen						0		0	
Gesamtfläche Baulücken				6.785					

Insgesamt stehen dem Ortsteil Tengen zur Verfügung:

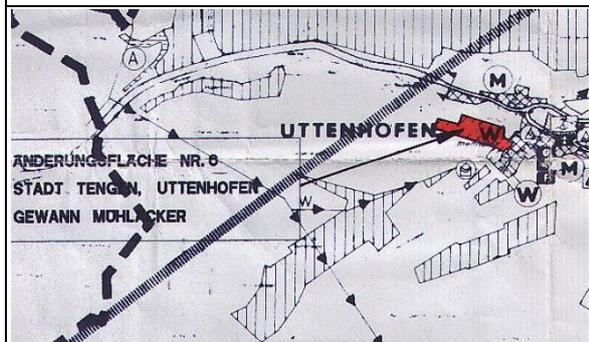
- 6,43 ha geplante Wohnbaufläche
- 0,68 ha Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
- 0,16 ha Reservefläche in gewerblichen Baulücken
- 4,69 ha Gewerbliche Bauflächen für eine künftige Entwicklung
- 2,81 ha Sonderbaufläche

9.6 Ortsteil Uttenhofen



geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016

Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche im Gewinn „Mühlacker“.



1. FNP Änderung 2001

landwirtschaftliche Fläche wird zu Wohnbaufläche, BP „Zum Rusterholz“

Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung	
Geplante Wohnbaufläche → landwirtschaftliche Fläche	(1) Fläche am südlichen Ortsrand westlich der Straße Zum Walmen
landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche → gemischte Baufläche	(2) Einbeziehung der Fläche an der Biber zwischen Nordhalter Straße und Lauterbachstraße in der Dorfmitte
Öffentliche Parkfläche → gemischte Baufläche	(3) Fläche an der Tannenhalde nördlich oberhalb des Dorfkerns

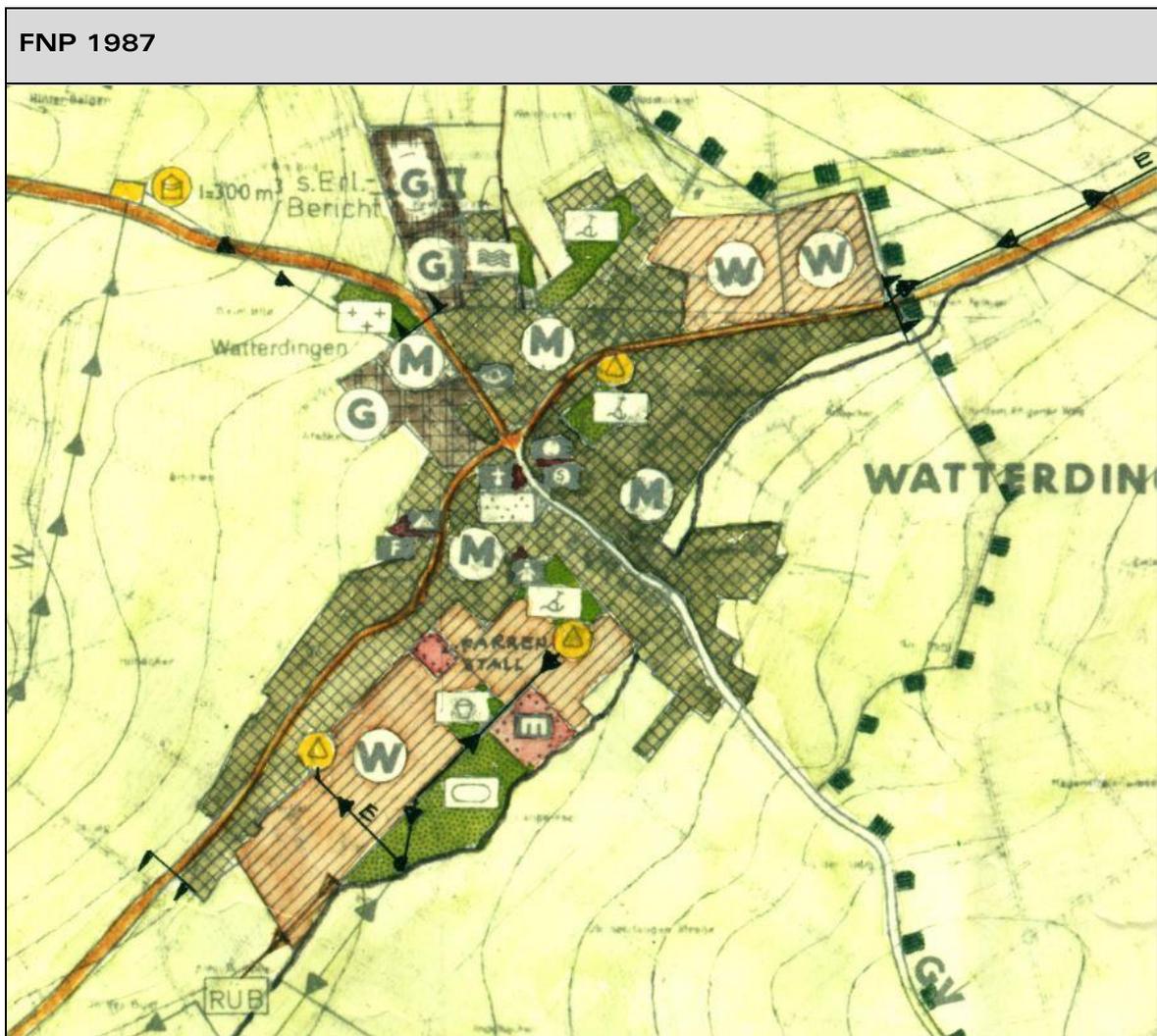
Im Ortsteil Uttenhofen gibt es noch Baulücken im Bebauungsplangebiet „Zum Rusterholz“. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Flächenübersicht						Uttenhofen			
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m ²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
W1	315/3	Wohnen	3.600		3.600				
				0	3.600	0	0	0	
Gesamtfläche Baulücken				3.600					

Insgesamt stehen dem Ortsteil Uttenhofen zur Verfügung:

0,36 ha Baulücken

9.7 Ortsteil Watterdingen



geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016

Darstellung einer gewerblichen Baufläche im nördlichen Anschluss an die GE-Fläche nördlich der Kreisstraße 6131.

Keine Darstellung von geplanten Wohnbauflächen, diese sollten angrenzend an das Baugebiet „Glöckler“ in östlicher Richtung erfolgen. Voraussetzung hierfür war die Verlegung der LSG-Grenze nach Osten.



1. FNP Änderung 2001

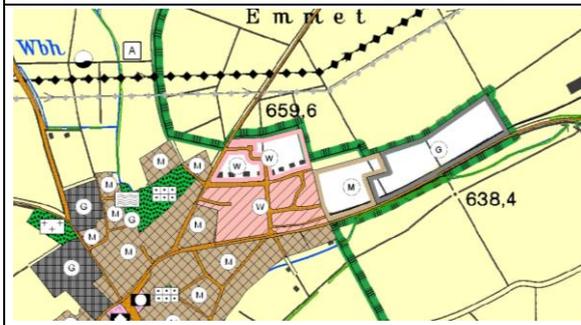
landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche – Erweiterung des Baugebiets „Im Glöckler“ (die Fläche wurde aus dem LSG herausgenommen).



3. FNP Änderung 2009

landwirtschaftliche Fläche in eine gemischte Baufläche (angrenzend an die Wohnbaufläche) und gewerbliche Baufläche

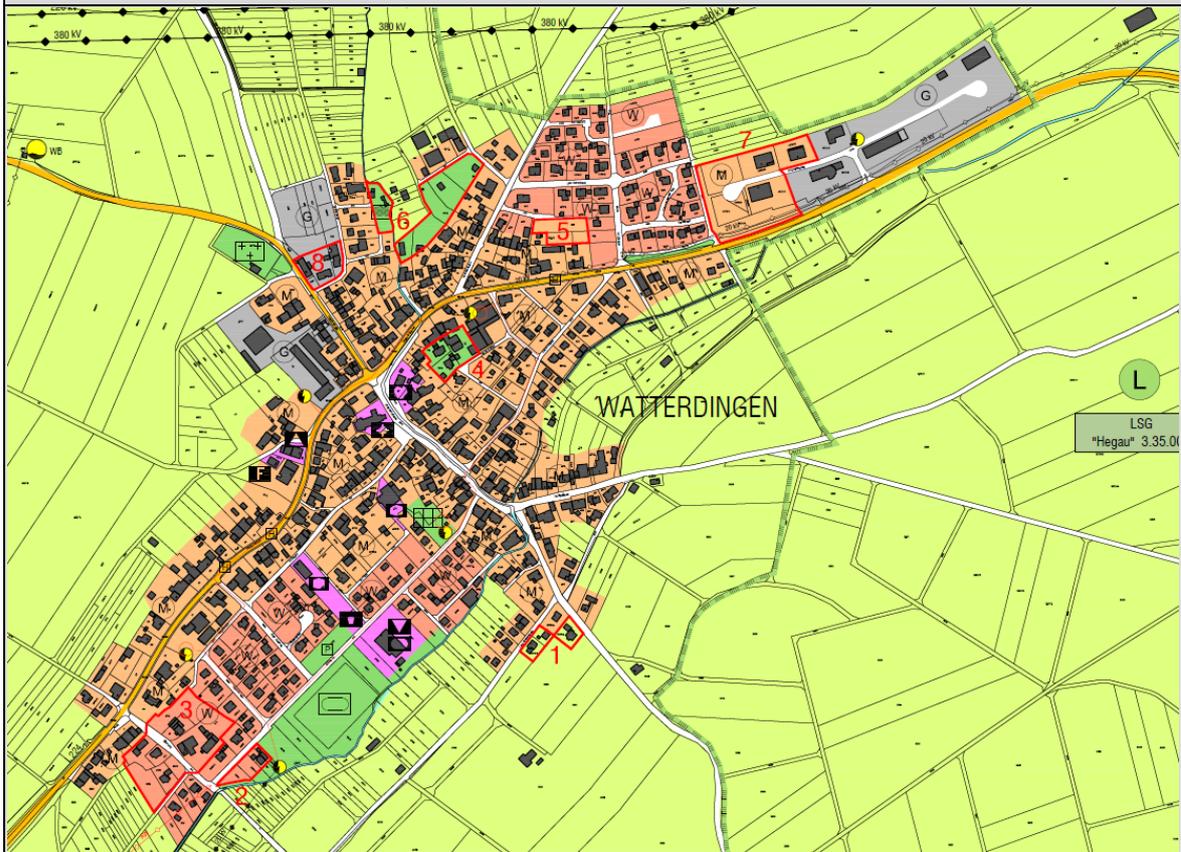
Herausnahme der im Norden von Watterdingen geplanten gewerblichen Baufläche



4. FNP Änderung 2009

Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen gemischter Baufläche und gewerblicher Baufläche

Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung



Landwirtschaftliche Fläche → gemischte Baufläche

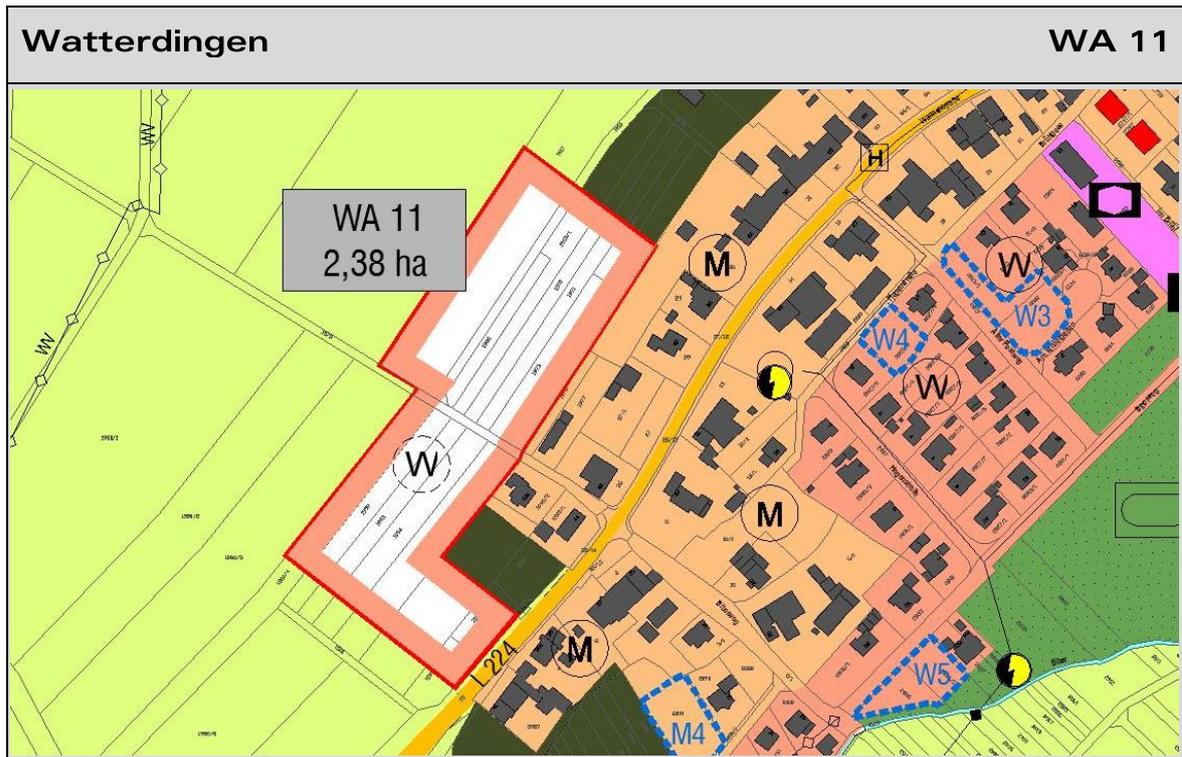
(1) Abrundung im Südosten an der Langwiesenstraße und Unterdorfstraße

Grünfläche → Wohnbaufläche

(2) Abrundung am südöstlichen Ortsausgang zwischen Biberweg und Biber, Bebauungsplan „Brühl“

Wohnbaufläche → Gemischte Baufläche	(3) Einbeziehung der Grundstücke beidseitig des Biberwegs in die gemischte Baufläche, Bebauungsplan „Brühl“
Private Gartenanlage → gemischte Baufläche	(4) Bebaute Fläche zwischen der Straße Hinter Wiesen und der Engener Straße
gemischte Baufläche → Obstwiese	(5) Innenliegende Grünfläche zwischen Engener Straße, Oberdorfstraße, Obs Herrenhaus und Im Glöckler
Private Gartenanlage → landwirtschaftliche Fläche bzw. Obstwiese	(6) Fläche zwischen dem landwirtschaftlichen Anwesen (Oberdorfstr. 15) und der Ortsbebauung an der Oberdorfstraße
Gemischte Baufläche → gewerbliche Baufläche	(7) Einbeziehung der gewerblich genutzten Grundstücke an der Straße im Breitenplatz, Bebauungsplan „Breitenplatz“
gewerbliche Baufläche → Gemischte Baufläche	(8) Umwandlung der Grundstücke zwischen Quellstraße und Friedhofstraße entsprechend der Umgebungsbebauung

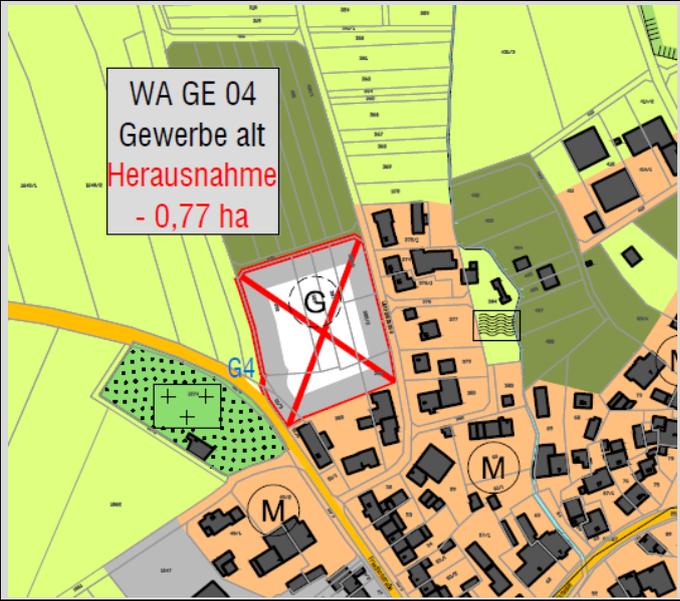
Der Ortsteil Watterdingen verfügt derzeit über keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Bestandes mehr, da das Baugebiet „Im Glöckler II“ zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut bzw. die Grundstücke alle mit einer Frist veräußert wurden.



Größe:	2,38 ha	FNP geplant:	Wohnbaufläche
Standort	Südwestlicher Ortsrand	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	Gefälle nach Osten: 620 m bis 635 m ü.NN	Entfernungen:	
Erschließung:	L 224 und Biberweg	ÖPNV Haltestelle:	ca. 290 m
		Dorfkern:	ca. 650 m
		Schule und KiTa:	ca. 650 m bzw. 440 m
		Nahversorgung:	ca. 650 m
Nutzungs- konflikte:		Städtebauliche Einfügung:	Unmittelbare Anbindung an bestehende Wohnbebauung – Erhalt der den heutigen Ortsrand bildenden Obst- wiese



Sicht von Osten

Herausnahme von Bauflächen	
Watterdingen	WA GE 04
	Größe: 0,77 ha
	FNP 1987: gewerbliche Baufläche
	FNP geplant: landwirtschaftliche Fläche

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben
<p>Das Plangebiet Watterdingen WA GE 03 grenzt unmittelbar an ein großes ur- und frühgeschichtliches Siedlungsareal im Gewerbegebiet Breitenplatz (ausgedehnte Siedlung des Frühmittelalters sowie weitere ur- und frühgeschichtliche Epochen), das bei der Erschließung entdeckt und daraufhin während der Erschließung sowie bei Einzelbaumaßnahmen archäologisch untersucht wurde. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieses Siedlungsareal im Plangebiet fortsetzt und weitere archäologische Befunde vorhanden sind, zumal durch die Lage in Wassernähe günstige Siedlungsfaktoren für ur- und frühgeschichtliche Siedlungen vorliegen.</p>
Beurteilung der Umweltbelange
<p>WA 11: Geeignetes Gebiet (bei Ortsrandeingrünung)</p> <p>WA GE 03: Geeignetes Gebiet (bei Eingrünung)</p> <p>WA GE 04: Herausnahme gewerbliche Baufläche: Vermeidung von mittleren Konflikten durch Herausnahme</p>

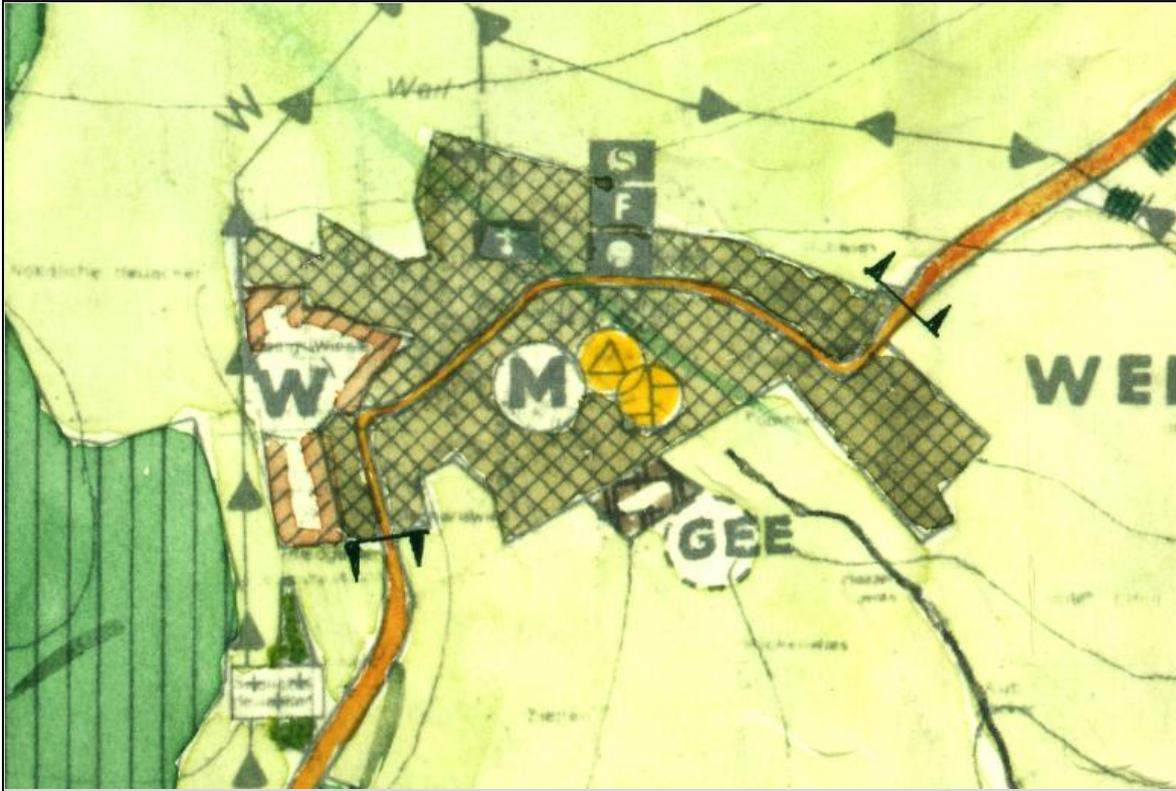
Flächenübersicht						Watterdingen			
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m ²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
WA 11		Wohnen	23.780			23.780			
WA GE 04 alt		Gewerbe	7.655					-7.655	Herausnahme
W1	201, 203	Wohnen							bebaut
W2	2862/1	Wohnen	878		878				
W3	2813, 2813/1	Wohnen	1.671		1.671				
W4	2827/8	Wohnen	748		748				
W5	2836, 2836/1	Wohnen	1.279		1.279				
W6	2782, 2785	Wohnen	2.323		2.323				
M1	4223, 4224	Misch	1.179	590			590		
M2	37/1	Misch	987	494			494		
M3	2797/1	Misch							bebaut
M4	2091	Misch	1.412	706			706		
M5	385, 385/1, 385/2	Misch	1.996	998			998		
G1	4270	Gewerbe	3.337				3.337		
				2.787	6.899	23.780	6.124		
Herausgenommene Flächen						0		-7.655	
Gesamtfläche Baulücken Wohnen				9.686					

Insgesamt stehen dem Ortsteil Watterdingen zur Verfügung:

- 2,38 ha geplante Wohnbaufläche
- 0,97 ha Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
- 0,61 ha gewerbliche Reservefläche in Baulücken
- 0,77 ha Herausnahme gewerbliche Baufläche

9.8 Ortsteil Weil

FNP 1987



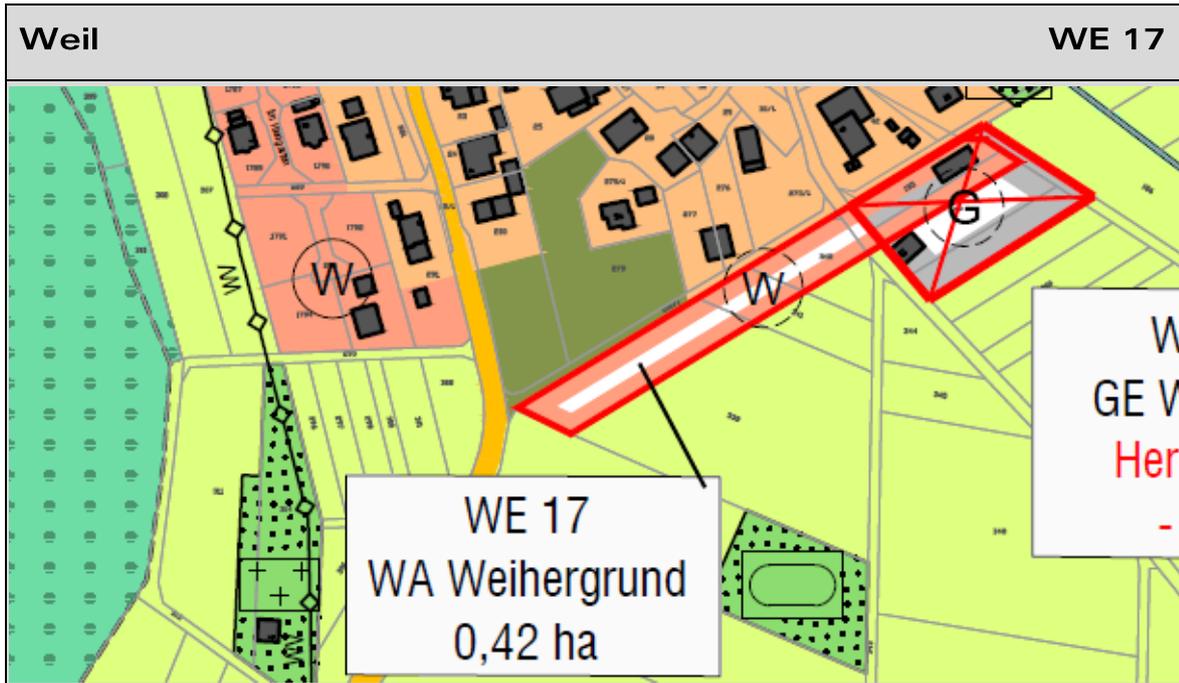
geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016

Darstellung einer geplanten Gewerbefläche „Weihergrund“

Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche im Gewinn „Wiesle“

Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung	
Landwirtschaftliche Fläche → Wohnbaufläche	(1) Abrundung des Baugebiets Im Riedgarten im Gewann „Wiesle“, Bebauungsplan „Riedgarten II“
landwirtschaftliche Fläche → gemischte Baufläche	(2) Einbeziehung des Wohngrundstücks nördlich der Straße Am Weihergrund (3) Einbeziehung des Wohngrundstücks nördlich des Willbergwegs, Einbeziehungssatzung „Kapellenstraße / Breiten“
gemischte Baufläche → Obstwiese und öffentliche Grünfläche	(4) Fläche nördlich der Straße Am Weihergrund
Landwirtschaftliche Fläche → Reitplatz	(5) Fläche südlich der Ortslage

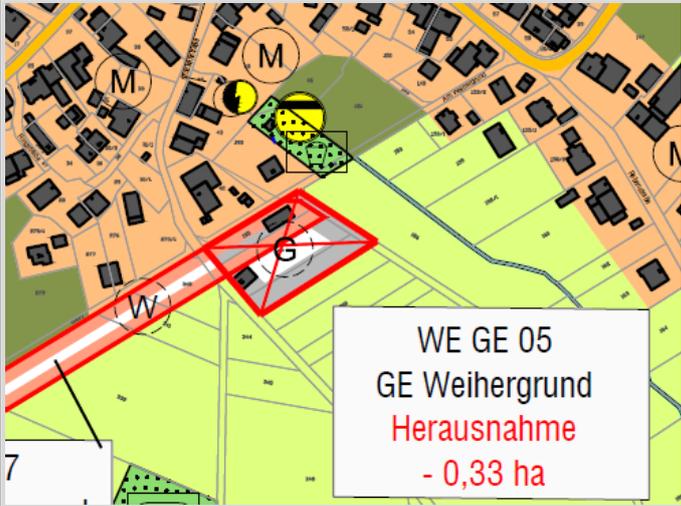
Die Wohnbaufläche „Riedgarten“ wird derzeit erschlossen. Es gibt darüber hinaus keine Wohnbauflächen.



Größe:	0,42 ha	FNP geplant:	Wohnbaufläche
Standort	südlicher Ortsrand	FNP 1987:	westlicher Teil: landwirtschaftliche Fläche östlicher Teil: gewerbliche Baufläche
Topographie:	leichtes Gefälle nach Südosten	Entfernungen:	
Erschließung:	Verlängerung der Straße Im Riedgarten und Verlängerung bis zur Hardtstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 190 m
		Dorfkern:	ca. 170 m
		Schule und KiTa:	ca. 4 km
		Nahversorgung:	ca. 4 km
Nutzungskonflikte:		Städtebauliche Einfügung:	Unmittelbare Anbindung an bestehende Wohnbebauung Erweiterungsfläche aus FNP 1987



Sicht von Süden

Herausnahme von Bauflächen	
Weil	WE GE 05
	Größe: 0,33 ha
	FNP 1987: gewerbliche Baufläche
	FNP geplant: landwirtschaftliche Fläche

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben
Beurteilung der Umweltbelange
WE 17: Geeignetes Gebiet WE GE 05: Herausnahme gewerbliche Baufläche: Vermeidung von mittleren Konflikten durch Herausnahme

Flächenübersicht							Weil		
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m ²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
WE 17	Weiergrund	Wohnen	4.205			4.205			teilweise Vorschlag OV
WE GE 05 alt	Weiergrund	Gewerbe	3.342					-3.342	Herausnahme
W1	Grundstücke im Riedgarten	Wohnen	9.386		9.386				
					9.386	4.205	0	0	
Herausgenommene Flächen						0		-3.342	
Gesamtfläche Baulücken					9.386				

Insgesamt stehen dem Ortsteil Weil zur Verfügung:

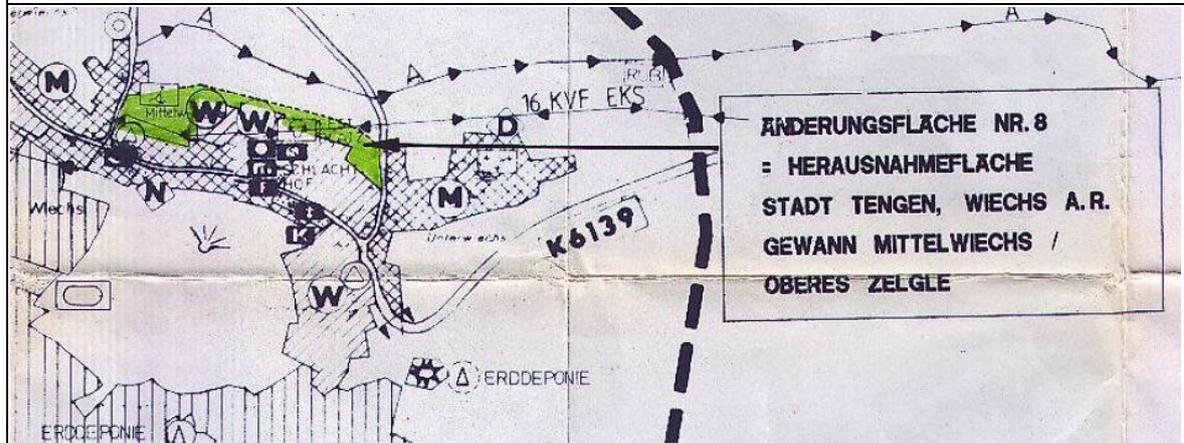
- 0,42 ha geplante Wohnbaufläche
- 0,94 ha Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
- 0,33 ha Herausnahme gewerbliche Baufläche

9.9 Ortsteil Wiechs am Randen



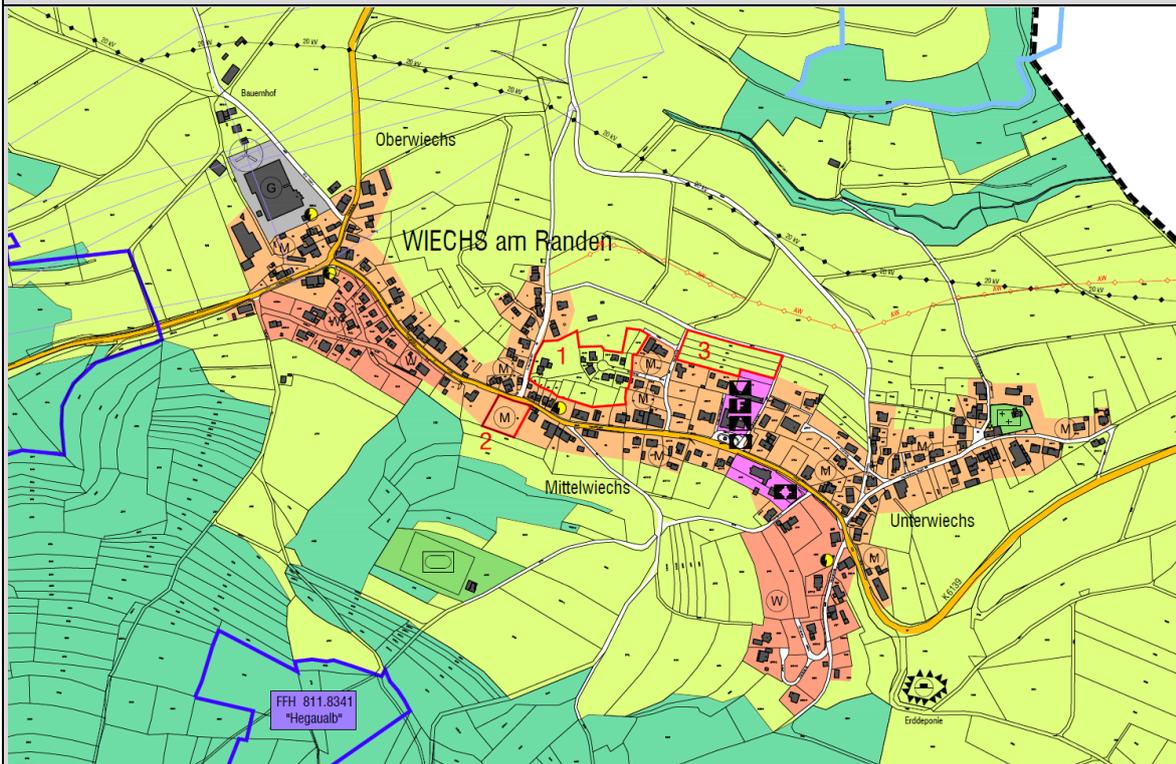
geplante Bauflächen im FNP 1987 und Änderungen bis 2016

Keine Darstellung von geplanten gewerblichen Bauflächen
 Keine Darstellung von geplanten Wohnbauflächen, weil noch größere Restflächen vorhanden sind.



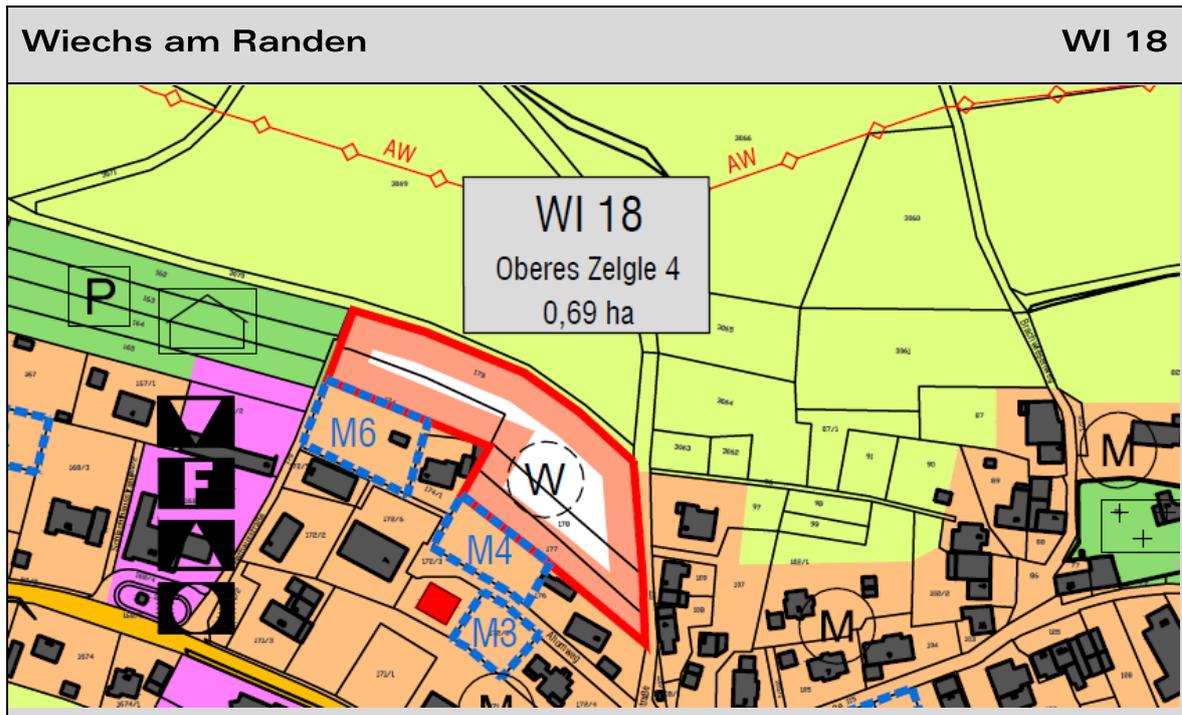
1. FNP Änderung 2001
 Herausnahme einer Wohnbaufläche (ca. 3,1 ha) im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Oberes Zelgle III“

Anpassungen im Rahmen der Digitalisierung



<p>landwirtschaftliche Fläche → gemischte Baufläche, sonstige Grünfläche und Obstwiese</p>	<p>(1) Fläche zwischen der Schmiedgasse, Birkenweg und der Bebauung an der Hauptstraße, Bebauungsplan „Oberes Zelgle III“ und „Oberes Zelgle III 2. Änderung“</p>
<p>gemischte Baufläche → sonstige Grünfläche</p>	<p>(2) Fläche an der Hauptstraße gegenüber der Abzweigung Schmiedgasse</p>
<p>landwirtschaftliche Fläche → Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz / Parkplatz</p>	<p>(3) Fläche zwischen der Zelglestraße und der Rathausstraße</p>

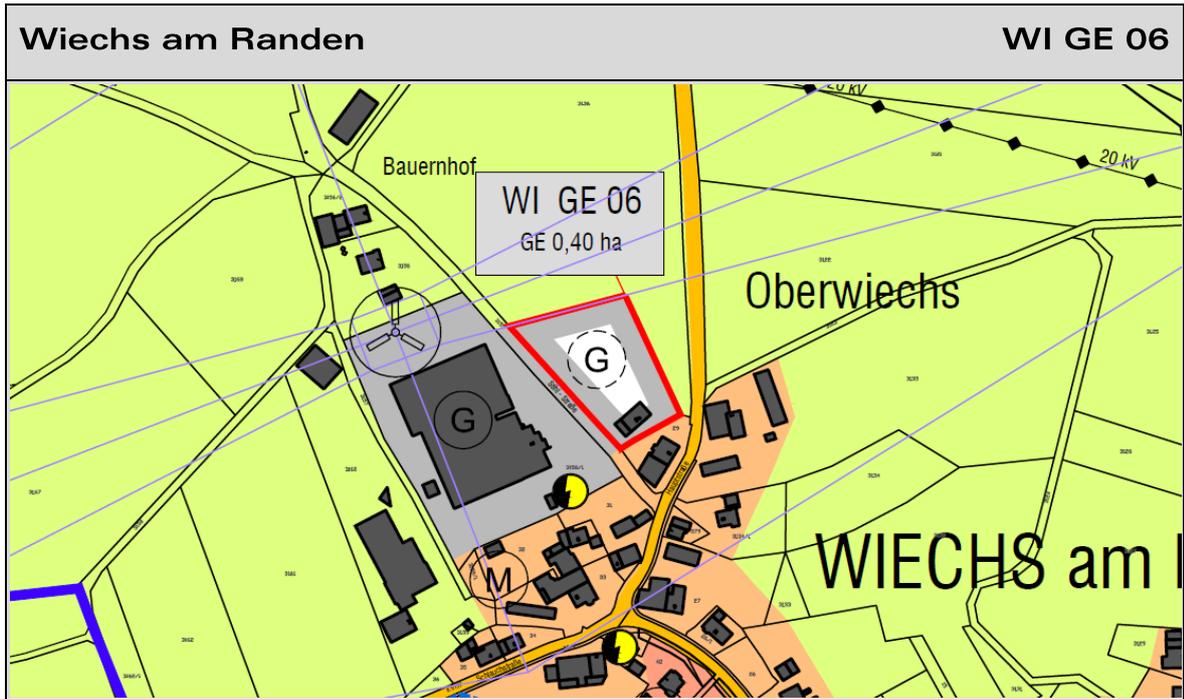
Der Ortsteil Wiechs am Randen verfügt derzeit noch über eine Reihe von Baulücken; das Gebiet "Hardtacker" wird derzeit erschlossen.



Größe:	0,69 ha	FNP geplant:	Wohnbaufläche
Standort	nordöstlicher Ortsrand	FNP-Änd. 2001	landwirtschaftliche Fläche
		FNP 1987:	Wohnbaufläche
Topographie:	leichtes Gefälle nach Nordosten	Entfernungen:	
Erschließung:	Anschluss über die Rathausstraße und Feldstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 200 m
		Dorfkern:	ca. 115 m
		Hauptstraße:	ca. 115 m
		Nahversorgung:	ca. 6 km in Tengen
Nutzungskonflikte:	Festwiese im westlichen Anschluss	Städtebauliche Einfügung:	Unmittelbare Anbindung an bestehende Wohnbebauung



Sicht von Nordwesten



Größe:	0,4 ha	FNP geplant:	gewerbliche Baufläche
Standort	Nördlicher Ortsrand	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	Gefälle nach Osten 660 m bis 665 m ü.NN	Entfernungen:	
Erschließung:	Anschluss über die Waldstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 340 m
		Hauptstraße:	ca. 40 m
		Dorfkern:	ca. 740 m
Nutzungs- konflikte:	angrenzende Wohnbebauung	Städtebauliche Einfügung:	Erweiterungsfläche für vor- handenes Gewerbe, direkter Anschluss, getrennt durch öffentliche Verkehrsfläche



Sicht von Nordwesten

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben
Aus dem Plangebiet Wiechs am Randen WI 18 (Oberes Zelgle) liegen ältere Berichte über Feuersteinfunde vor, die nicht mehr überprüfbar sind. Archäologische Fundstellen können auch hier nicht ausgeschlossen werden.
Beurteilung der Umweltbelange
WI 18: Geeignetes Gebiet (bei Eingrünung)
WI GE 06: Geeignetes Gebiet (bei Eingrünung)

Flächenübersicht						Wiechs am Randen			
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m ²	anrechenbare Größe Baulücken		geplante Fläche Wohnen	Gewerbe		Anmerkung
				Mischn.	Wohnb.		Baulücke	geplant	
WI 18	Oberes Zelgle	Wohnen	6.886			6.886			
WI GE 06		Gewerb	3.988					3.988	
W1	1730	Wohnen	1.192		1.192				
W2	41/1, 41/2	Wohnen	3.069		3.069				
W3	1657	Wohnen	1.530		1.530				
W4	1654, 1654/2,	Wohnen	2.158		2.158				
W5	3002, 3002/1	Wohnen	1.194		1.194				
M1	64	Misch	812	406			406		
M2	168/7	Misch	1.000	500			500		
M3	172/8	Misch	660	330			330		
M4	176	Misch	1.015	508			508		
M5	120/1, 120/2, 120/3	Misch	1.898	949			949		
M6	174	Misch	1.399	700			700		
M7	82	Misch	972	486			486		
				3.878	9.143	6.886	3.878	3.988	
Herausgenommene Flächen							0	0	
Gesamtfläche Baulücken						13.021			

Insgesamt stehen dem Ortsteil Wiechs am Randen zur Verfügung:

- 0,69 ha geplante Wohnbaufläche
- 1,30 ha Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
- 0,39 ha gewerbliche Reservefläche in Baulücken
- 0,40 ha gewerbliche Bauflächen für eine künftige Entwicklung

10. GESAMTFLÄCHENBILANZ

10.1 Wohnbauflächen

Die Flächenausweisungen setzen sich aus bereits im FNP 1987 vorgesehenen und nochmals geprüften Flächen, den neu geplanten Flächen sowie den Reserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen und den erfassten Baulücken zusammen.

Flächenübersicht			Wohnbaufläche		
	anrechenbare Größe Baulücken		Summe der Baulücken	geplante Fläche Wohnen	Herausnahme Wohnen
	Mischn.	Wohnb.			
Beuren am Ried - BE	0	0	0	0	0
Blumenfeld - BL	1.119	2.045	3.164	17.182	0
Büsslingen - BÜ	1.290	8.938	10.228	19.871	-13.141
Talheim - TA	0	0	0	0	0
Tengen - TE	1.588	5.197	6.785	64.277	0
Uttenhofen - UT	0	3.600	3.600	0	0
Watterdingen - WA	2.787	6.899	9.686	23.780	0
Weil - WE	0	9.386	9.386	4.205	0
Wiechs am Randen - WI	3.878	9.143	13.021	6.886	0
Summe Baulücken			55.870		
aktivierbarer Anteil Baulücken (22,5%)			12.571		
Summe Bauflächen				136.201	
Herausgenommene Flächen					-13.141 ²⁰
Ergebnis Bauflächen + aktivierbare Baulücken				148.771	

1,26 ha aktivierbarer Anteil Baulücken

13,62 ha Summe vorgeschlagener Bauflächen

= 14,88 ha ausgewiesene Wohnbaufläche

Dem Bedarf von 14,91 ha stehen insgesamt 14,89 ha ausgewiesene Wohnbauflächen gegenüber. Davon entfallen 13,62 ha auf geplante Flächen und ca. 1,26 ha auf Baulücken, deren Schwerpunkte in Watterdingen, Weil und Wiechs am Randen liegen.

²⁰ Bei den herausgenommenen Flächen handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Darstellung, die nicht in die Berechnung einfließt.

10.2 Gewerbliche Bauflächen

Flächenübersicht			gewerbliche Baufläche			
	anrechenbare Größe Baulücken		Summe der Baulücken	Anteil geplante Mischfläche	geplante Fläche Gewerbe	Herausnahme Gewerbe/Misch
	Mischn.	Gewerbe				
Beuren am Ried - BE	0	3.765	3.765	0	0	0
Blumenfeld - BL	1.119	0	1.119	0	0	-5.876
Büsslingen - BÜ	1.290	0	1.290	0	0	-8.117
Talheim - TA	0	0	0	0	0	0
Tengen - TE	1.588	0	1.588	5.457	41.415	0
Uttenhofen - UT	0	0	0	0	0	0
Watterdingen - WA	2.787	3.337	6.124	0	0	-7.655
Weil - WE	0	0	0	0	0	-3342
Wiechs am Randen - WI	3.878	0	3.878	0	3.988	0
Summe Baulücken	10.662	7.102	17.764	5.457	45.403	
Aktivierbarer Anteil Baulücken (22,5%)			3.997			
Summe Bauflächen				50.860		
				Herausgenommene Flächen		-24.990 ²¹
Ergebnis Bauflächen				54.856		

4,54 ha Summe vorgeschlagener gewerblicher Bauflächen

0,55 ha Summe vorgeschlagener gemischter Bauflächen

= 5,09 ha ausgewiesene gewerbliche Baufläche

5,09 ha vorgeschlagene gewerbliche Bauflächen

+ 0,40 ha aktivierbarer Anteil gewerbliche Baulücken

= 5,49 ha ausgewiesene gewerbliche Baufläche

Es wird davon ausgegangen, dass man mindestens den bereits 1995 angesetzten Bedarf von 7,5 ha auch zukünftig benötigt. Aus der Erhebung von 1995²² ging für Tengen ein gewerblicher Bauflächenbedarf von zusätzlich 5 ha und Reserveflächen im Bestand in Höhe von 2,5 ha hervor.

Durch die Herausnahme der Fläche WA GE 03 in Watterdingen liegt die ausgewiesene gewerbliche Baufläche in Höhe von 5,49 ha unter diesem angesetzten Bedarf.

²¹ Bei den herausgenommenen Flächen handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Darstellung, die nicht in die Berechnung einfließt.

²² Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 2000, Anlage zu Plansatz 2.6.3