

## Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 07.12.2022

Vorlage 2022/629 - öffentlich:

### ***Bebauungsplan "Zum Rößleblick", Gemarkung Büßlingen***

***01. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO***

***02. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden***

### **Sachverhalt:**

#### **I. Planerfordernis**

Im Stadtteil Büßlingen der Stadt Tengen wächst der Bedarf an Bauplätzen stetig. Insbesondere junge Familien aus Büßlingen, aber auch aus benachbarten Ortsteilen, suchen Baumöglichkeiten für Eigenheime. Es konnten in Büßlingen seit 2013 keine neuen Bebauungspläne für Wohnungsbau mehr aufgestellt und erschlossen werden. Um dem Bedarf an Wohnbebauung, insbesondere für den Wohnungsbau für junge Familien in Tengen nachzukommen, wird der Bebauungsplan „Zum Rößleblick“ aufgestellt.

#### **II. Abgrenzung des Plangebiets**

Das Gebiet liegt im Norden von Büßlingen an einem Südhang unterhalb des Waldes „Oberhart“. Westlich führt die „Ledergasse“ nach Norden zu einem landwirtschaftlichen Aussiedlerhof (Ledergasse 29 – 31), der mittlerweile im Nebenerwerb bewirtschaftet wird.

Östlich befindet sich der Friedhof von Büßlingen, der durch die „Herdbachstraße“ angebunden ist. Südlich liegen die Wohnbebauung entlang der „Poststraße“ und der historische Kern des Orts mit Kirche, Pfarrhaus, Schule und Rathaus. Die „Ledergasse“ und die „Herdbachstraße“ sind durch einen Querweg nördlich des Friedhofs verbunden. An diesem sind die Stellplätze für die Besucher des Friedhofs angeordnet.

Das Gebiet weist große Höhenunterschiede auf. Von Nord nach Süd beträgt der Höhenunterschied bis zu 14 Metern, das landwirtschaftliche Anwesen liegt nochmals bis zu 6 Meter höher. Westlich der „Ledergasse“ (außerhalb des Plangebiets) steigt das Gelände steil an. Im Zentrum des Plangebiets hat sich eine Art Senke im Gelände gebildet.

Innerhalb des Plangebiets gibt es zwei Reihen mit Streuobstbäumen, östlich davon einen großen, alten Bestand an Streuobstbäumen. Auf dem nördlichsten Grundstück befindet sich neben der Querbindungsstraße eine weitere Reihe mit Streuobstbäumen.

Östlich der Bebauung an der Herdbachstraße verläuft der Herdbach nach Süden in den Ortskern und mündet in die „Biber“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 396, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 384 und teilweise 412 (Ledergasse) und 415 mit insgesamt einer Fläche von ca. 2,97 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

### **III. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet „BÜ 04“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der im Nordwesten bestehende landwirtschaftliche Betrieb liegt im Außenbereich – Fläche für die Landwirtschaft.

Im Norden, Osten und Süden sind Flächen als „Obstwiesen“ dargestellt, der Friedhof als Grünfläche.

Der Stadtteil 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.

### **IV. Entwurf des Bebauungsplans**

#### Erläuterung der baulichen Entwicklung

Der Bebauungsplan wird als Wohngebiet für Einfamilien-, Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau und Hausgruppen aufgestellt. Es ergeben sich aufgrund der Topografie und des Zuschnitts des Gebiets unterschiedliche Grundstücksgrößen, die Einfamilienhäusern auch auf kleiner Fläche ermöglichen.

Dem landwirtschaftlichen Betrieb wird durch Einbeziehung in den Bebauungsplan die Chance auf Erhalt und Weiterentwicklung im Bestand gegeben. Die Straßenbreiten entsprechen einer Mischfläche und einem Wohnweg. Besucherstellplätze sind als Ergänzung der öffentlichen Stellplätze am Rand des Gebiets (Friedhof) vorgesehen.

Den ökologischen Randbedingungen wird durch Rücksichtnahme auf den Bestand Rechnung getragen. Darüber hinaus werden naturschützende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den örtlichen Bauvorschriften sind Gestaltungsvorschriften enthalten, die eine zeitgemäße Bebauung möglich machen und zudem gestalterisch hohe Qualität im Umgang mit der anspruchsvollen Lage des Gebiets generieren sollen.

### **V. Verfahren**

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein reguläres zweistufiges Verfahren, durchzuführen nach der Maßgabe der §§ 2 – 4 BauGB. Das Verfahren beinhaltet außerdem einen vollständigen Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

## **Anlagen**

Entwurf des Bebauungsplans „Zum Rößleblick“, Gemarkung Büßlingen vom 07.12.2022 als Satzung mit den Bestandteilen:

- Rechtsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften
- Übersichtsplan (Abgrenzungslageplan)
- Parkplatzsituation WA 1
- Umweltbericht
- Bestandsplan zum Umweltbericht
- Maßnahmenplan zum Umweltbericht

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Zum Rößleblick“, Gemarkung Büßlingen für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich sowie eine Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Zum Rößleblick“ aufzustellen.
2. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie der Vorentwurf des Umweltberichts werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Tengen, den 29.11.2022