

## **Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am**

**Vorlage 2023/687 - öffentlich:**

### ***4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Zum Rößleblick", Gemarkung Büßlingen***

#### ***01. Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030***

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

### **Sachverhalt:**

#### **1. Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung und Begründung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Plangebiet „Bü 04“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

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.

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südosten reduziert, da hier ein sehr wertvoller Streuobstbaumbestand mit alten und großen Bäumen besteht, in den keinesfalls eingegriffen werden sollte.

#### **Geplante gemischte Baufläche – MDW – Dörfliches Wohngebiet**

Im Nordwesten befindet sich eine Landwirtschaft, die mittlerweile als Nebenerwerb betrieben wird. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan ist „Außenbereich – Fläche für die Landwirtschaft“.

In der Begründung des Flächennutzungsplans wurde als Voraussetzung für das geplante Wohngebiet erwähnt, dass es „erst nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs im Nebenerwerb wegen Geruchsmissionen realisierbar wäre“.

Die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ wurde zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden können, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Die Fläche des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs wurde

deshalb im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren als „Dörfliches Wohngebiet“ in den Planbereich einbezogen, um dem Betrieb die Chance für eine Weiterentwicklung zu schaffen. Die neue Gesetzeslage ermöglicht die Entwicklung des Gebietes „BÜ 04“ auch ohne Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs.

Das geplante „Dörfliche Wohngebiet“ entwickelt sich jedoch nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Es ist deshalb für diesen Bereich eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die etwa 0,6 ha große Fläche wird ergänzend zur „Wohnbaufläche Bü 04“ als „Gemischte Baufläche Bü 04 – 1“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

## **2. Größe und Lage der Flächennutzungsplanänderung**

Das geplante Dörfliche Wohngebiet und die darauf basierenden Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Das Gebiet liegt im Norden von Büßlingen an einem Südhang unterhalb des Waldes „Oberhart“.

Im Westen ist das Gebiet durch die „Ledergasse“ begrenzt, die nach Norden zum landwirtschaftlichen Betrieb führt. Östlich befindet sich der Friedhof von Büßlingen, der durch die „Herdbachstraße“ angebunden ist.

Südlich liegt die Wohnbebauung des Ortsteils Büßlingen.

## **3. Alternativenprüfung**

Da es sich um einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb handelt, sind Alternativen schwer darstellbar, bzw. nicht möglich.

Der Haupterwerb wurde aufgegeben, es gibt schon länger keine Tierhaltung mehr. Die bestehenden Gebäude liegen brach oder werden als Lager genutzt.

Um die Chance einer Neuorientierung und des Flächenrecyclings zu schaffen, wird die neu geschaffene Möglichkeit der bislang nicht gegebenen Vereinbarkeit von Nebenerwerbslandwirtschaften, nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen durch die aktuelle Gesetzgebung genutzt werden.

## **4. Verfahren**

Das 4. Änderungsverfahren des FNP wird auf Grundlage des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren „Zum Rößleblick“ durchgeführt.

**Anlagen:**

- Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030
- Flächennutzungsplanausschnitt für Büßlingen (bisher)
- Flächennutzungsplanausschnitt für Büßlingen (geändert)
- Umweltsteckbrief

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030.
2. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie der Umweltsteckbrief werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Tengen, den 13.03.2023