

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am

Vorlage 2023/745 - öffentlich:

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

- 01. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 02. Beschluss über die 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 basierende 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.

Am 23.03.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030

beschlossen und im gleichen Zuge die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 06.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und die Änderung/Ergänzungen in roter Schrift kenntlich gemacht.

Als Anlage beigefügt ist die Querliste mit den Stellungnahmen. Diese hat die Planerin erstellt und mit den Beschlussvorschlägen versehen. Es wird vorgeschlagen den Beschlussvorschlägen der Planerin zu folgen.

Anlagen:

- Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030
- Flächennutzungsplanausschnitt für Büßlingen (bisher)
- Flächennutzungsplanausschnitt für Büßlingen (geändert)
- Entwurf des Umweltsteckbrief
- Querliste (Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen aus der frühzeitigen Beteiligung)

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung samt Anlagen wird gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Tengen, den 12.07.2023