

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am

Vorlage 2023/746 - öffentlich:

Bebauungsplan "Zum Rößleblick", Gemarkung Büßlingen

01. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

02. Beschluss über die 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 Querverbindungsstraße 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.

Das im Nordwesten festgesetzte dörfliche Wohngebiet entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für diesen Bereich wird die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans als 4. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

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 Einfamilienhäuser 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-/Ausgleichs-

bilanzierung.

VI. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 07.12.2022 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden/sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 02.01.2023 bis einschließlich dem 02.02.2023 durchgeführt, die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf des Bebauungsplans sowie den zugehörigen Anlagen berücksichtigt und die Änderungen/Ergänzungen in roter Schrift kenntlich gemacht.

Wesentliche Ergänzung/Änderungen zum vorherigen Planstand auf Anregung des Landratsamts, des Polizeipräsidiums und aus der Öffentlichkeit sind:

- Städtebaulicher Entwurf ang. der Bedarfsanalyse für Wohnformen
- Eintragung von Sichtfeldern und Hinweise zu Stellplätzen im WA1
- Das Entwässerungskonzept und das geotechnische Gutachten wurden ergänzt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt

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.

Der nächste Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauBG und der Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplans „Zum Rößleblick“, Gemarkung Büßlingen vom 27.07.2023 als Satzung mit den Bestandteilen:

- Rechtsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften
- Übersichtsplan (Abgrenzungslageplan)
- Grundlagen der Erschließung mit Entwässerungskonzept u.a.
- Bericht über die geotechn. Untersuchung (Bodengutachten)
- Umweltbericht
- Bestandsplan zum Umweltbericht
- Maßnahmenplan zum Umweltbericht
- Querliste (Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen aus der frühzeitigen Beteiligung)

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf des Umweltberichts jeweils mit allen Anlagen werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden/sonst.Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Tengen, den 12.07.2023