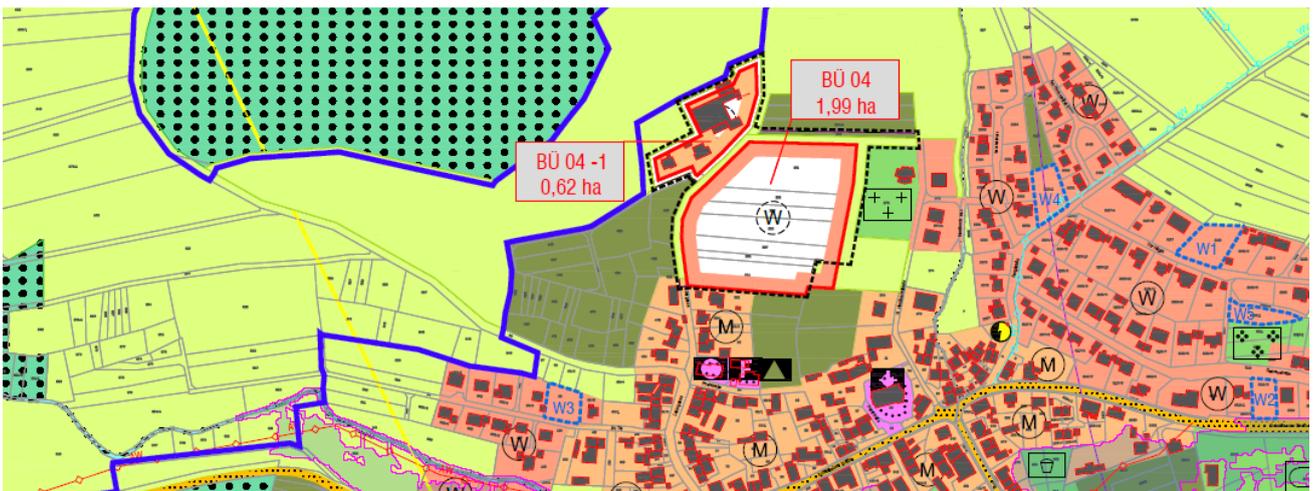




4. Änderung des Flächennutzungsplans Gemischte Baufläche - MDW

**Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden**



Inhalt der 4. Flächennutzungsplanänderung

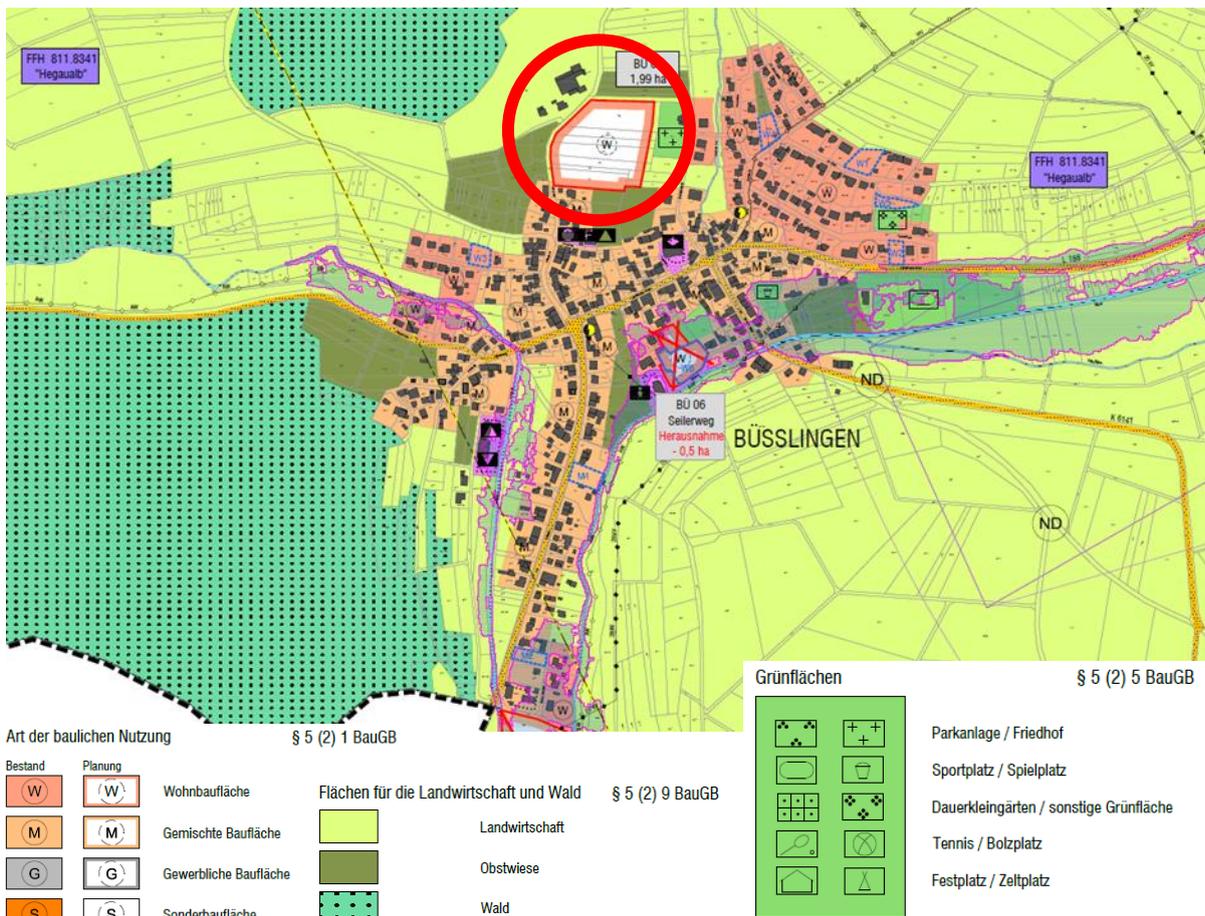
- I. Begründung
vom **27.07.2023**
- II. Bestandsplan Flächennutzungsplan Ausschnitt Büßlingen M 1 : 5.000
vom **27.07.2023**
- III. Plan Flächennutzungsplan Änderung Ausschnitt Büßlingen
vom **27.07.2023**
- IV. Umweltsteckbrief
Von **07.2023**

1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Geplante Wohnbaufläche

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet „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.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 Stadt Tengen – Ausschnitt Büßlingen

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 NW 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.

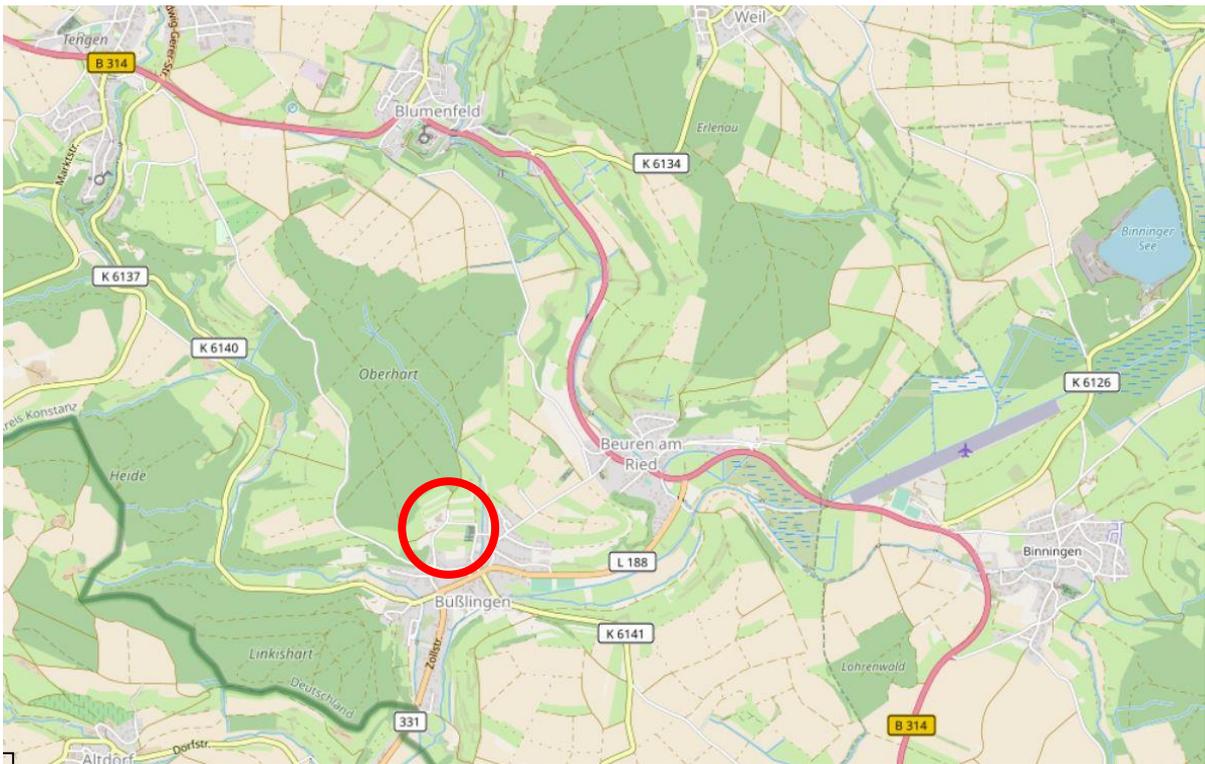
1.2 Ziele des Landesentwicklungsplans

Gemäß eines Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 sind die Ziele des Landesentwicklungsplans für den „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ in die Flächennutzungspläne und auch in die Änderungen oder Fortschreibungen der Flächennutzungspläne zu berücksichtigen. Diese sind unter Anderen:

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

Durch die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebiets“ an Stelle einer aufgegebenen Vollerwerbslandwirtschaft am Ortsrand von Büßlingen, wird das Ziel der Flächenkonversion erreicht. Das Gebiet ist bereits erschlossen und bietet Chancen zur Ansiedlung wohnortnaher Nutzungen in Verbindung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs.

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 Wohnbebauung des Ortsteils Büßlingen.

3. Bedarfs- und Alternativenprüfung

3.1 Auszug Forstschreibung Flächennutzungsplan zu gemischten Bauflächen

(genehmigt am 08.05.2019 und wirksam seit 17.05.2019)

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 dar-gestellt.

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.

3.2 Auszug Forstschreibung Flächennutzungsplan zu gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen 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 bei-den 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.

3.3 Büßlingen

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.

Flächenübersicht										Büßlingen	
	Flst. Nr.	Art der Nutzung	Größe in m²	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					

3.4 Flächenbilanz FNP Bereich Büßlingen und 4. Änderung Flächennutzungsplan „Zum Rößleblick“(ha)

Wohnbau- flächen	gemischte Flächen	Sonder- flächen	Gewerbe- Flächen	Flächen für Gemeinbedarf	innerörtliche Grünflächen
Bestand					
1,07	4,88	2,08	0	0,17	0,22
4,98	0,41			0,24	0,47
0,83	0,08			0,03	2,13
0,31	0,58			0,42	0,22
1,12	1,62				0,28
0,70	0,30				
0,23	0,45				
0,66	0,20				
	2,28				
	2,00				
	0,38				
	0,36				
	1,62				
	3,06				
	1,51				
11,2	19,73	2,08	0	1,12	3,33
gesamt 35,6 ha					
Geplant					
	0,62				
1,99					
0,31	(0,31+0,31)		0,31		
2,30			0,31		
gesamt 2,61					

In der Flächenbilanz sind die Flächen „Obstwiesen“ nicht aufgenommen, da sie sich zum Teil mit den o.g. Flächen überlagern

3.5 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.

Die Verfahrensschritte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sollen zeitgleich durchgeführt werden.

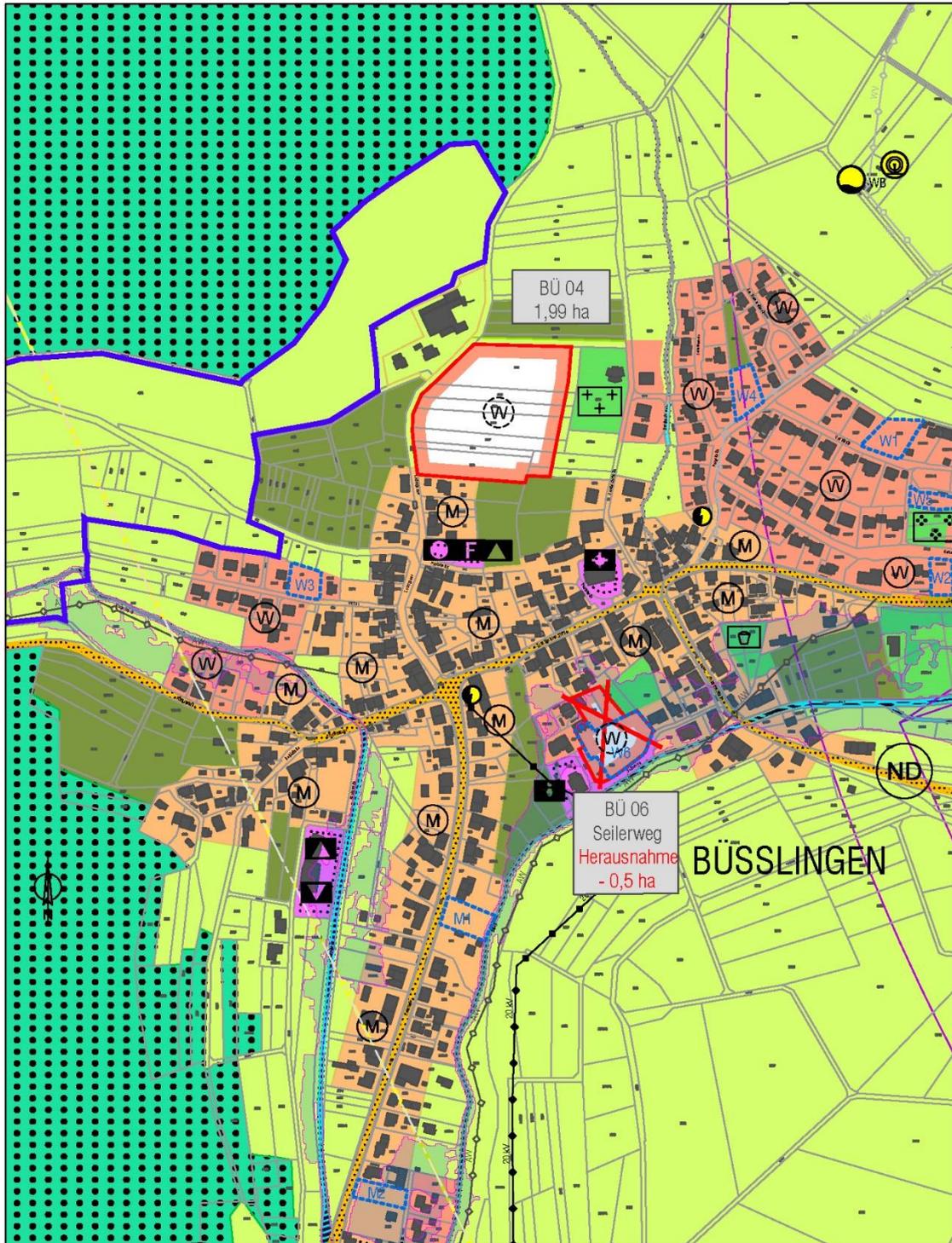
	BP	FNPÄ
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	07.12.2022	23.03.2023
Einleitungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung		
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	07.12.2022	23.03.2023
Durchführung frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	02.01.2023	06.04.2023
bis einschließlich	02.02.2023	12.05.2023
Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden		
Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit vom		
bis einschließlich		
Satzungsbeschluss des Gemeinderates		
Feststellungsbeschluss		
Ausfertigung der Satzung		
Anzeige an das Landratsamt Konstanzam		
Genehmigung		
Ortsüblichliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten		

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Plandarstellung Flächennutzungsplan 2019 der Stadt Tengen Ausschnitt Bereich Büßlingen

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen als „geplante Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

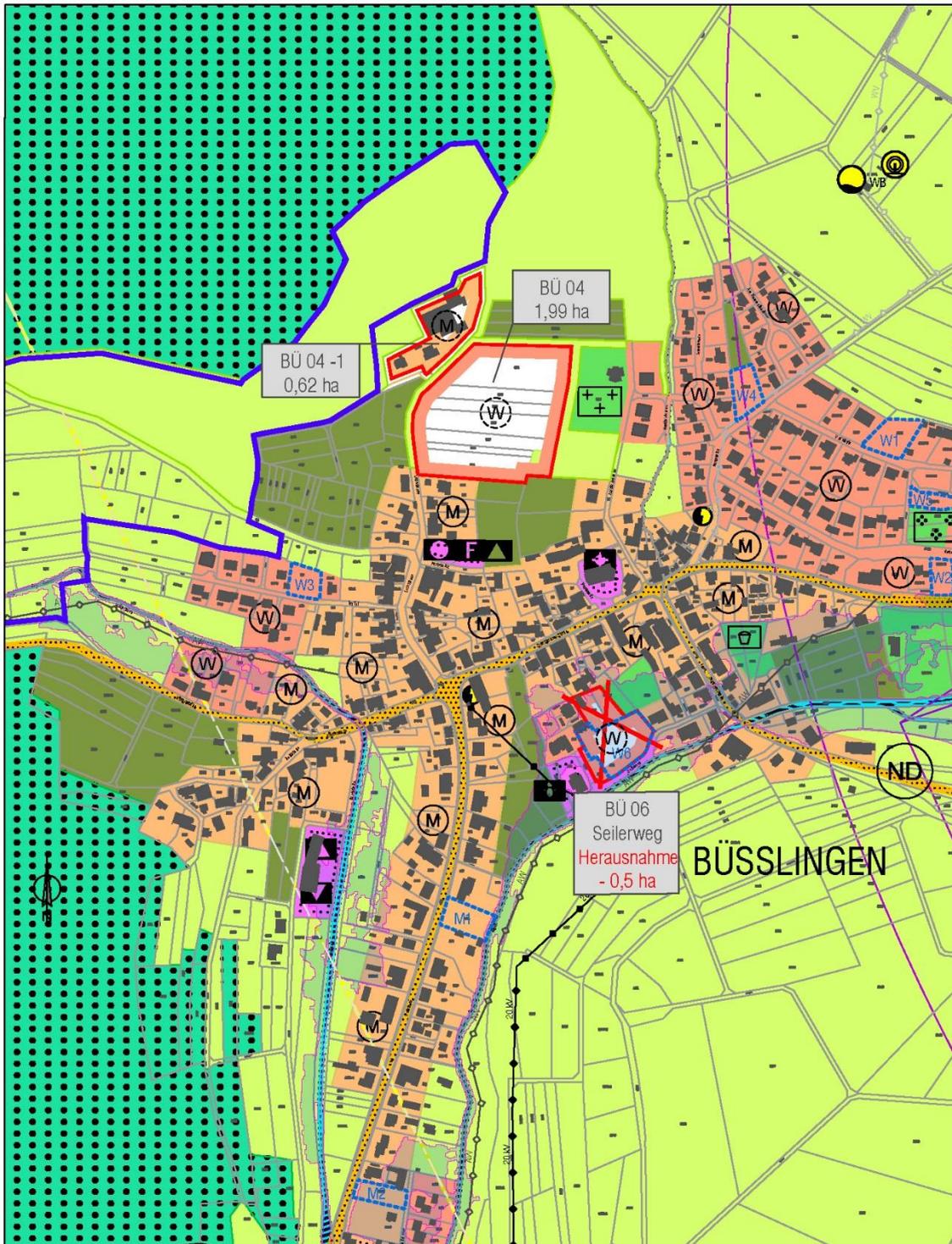
Übersicht



**5.2 Plandarstellung 4. Änderung des Flächennutzungsplans – „Gemischte Baufläche Bü 04-1“
Gemarkung Büßlingen**

Die Darstellung der bestehenden geplanten Wohnbaufläche bleibt unverändert. Der Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs mit Wohn- und Nebengebäuden wird als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Übersicht



6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan „Zum Rößleblick“ hat das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Prüfung sowie einen Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs zur 4. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Der Umweltsteckbrief ist dieser Begründung beigelegt.

Tengen, den 27.07.2023

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

