

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 21.03.2024

Vorlage 2024/890 - öffentlich:

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

1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage

2. Feststellungsbeschluss

I. Sachverhalt:

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 Geruchsimmissionen 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.

II. Verfahren / Umweltsteckbrief

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltsteckbrief erarbeitet, der zusammenfasst, was im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Zum Rößleblick“ ausführlich dargestellt und aufgearbeitet ist.

III. Verfahrensstand

Es handelt sich um die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030, der seit 17.05.2019 wirksam ist.

Die Gemeinde hat am 23.03.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.04.2023 bis 12.05.2023, die frühzeitige Behördenbeteiligung vom 06.04.2023 bis 12.05.2023.

Die aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und in der Abwägung erarbeiteten Beschlussvorschläge waren Grundlage, dass der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 27.07.2023 die Offenlage beschlossen hat.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023, die der Behörden vom 10.08.2023 bis 15.09.2023.

IV. Stellungnahmen aus der Offenlage/Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage liegen Ihnen als Anlage (Querliste) mit Beschlussvorschlägen vor. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

V. Änderungsentwurf

Für die Grundzüge der Flächennutzungsplanänderung wird auf die Sitzungsvorlagen vom 23.03.2023 und 27.07.2023 verwiesen. Aus der Offenlage werden die Anregungen des Landratsamts zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

Eine erneute Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der Feststellungsbeschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 kann erfolgen.

Anlagen:

4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 vom 27.07.23023, ergänzt am 21.03.2024, mit den Bestandteilen

- 01. Begründung
- 02. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan
- 03. Neue Darstellung im Flächennutzungsplan
- 04. Umweltsteckbrief
- 05. Querliste (Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen aus der Offenlage)**

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen wird wie vorgeschlagen beschlossen.
- 2. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 einschließlich Begründung und Umweltsteckbrief werden gebilligt.
- 3. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 einschließlich Begründung und Umweltsteckbrief werden beschlossen.
- 4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Tengen 2030 dem Landratsamt Konstanz zur Genehmigung (§ 6 BauGB) vorzulegen und nach Erteilung der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Tengen, den 12.03.2024