

## **Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 21.03.2024**

**Vorlage 2024/891 - öffentlich:**

### ***Bebauungsplan "Zum Rößleblick", Gemarkung Büßlingen***

#### ***1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage***

#### ***2. Satzungsbeschluss***

##### **I. Sachverhalt:**

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.

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 Querbindungsstraße 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.

## **II. 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.

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des Grundstücks Nr.378 reduziert, da hier ein sehr wertvoller Streuobstbaumbestand mit alten und großen Bäumen besteht, in den keinesfalls eingegriffen werden sollte.

In der Begründung des Flächennutzungsplans wurde als Voraussetzung für das Gebiet erwähnt, dass es „erst nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs im NW wegen Geruchsimmissionen realisierbar wäre“.

Die Landwirtschaft wird mittlerweile im Nebenerwerb betrieben. Zudem wurde in der Baunutzungsverordnung 2022 als Art der Nutzung eine neue Gebietskategorie geschaffen, das „Dörfliche Wohngebiet - MDW“, um innerhalb von ländlich geprägten Gemeinden die Chance der Nachnutzung und Umorientierung von Landwirtschaften und Integration in die Orte zu geben. Voraussetzung für die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebiets“ ist eine Durchmischung von Wohnen und anderen Nutzungen sowie das Vorhandensein von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben.

Die neue Gesetzeslage ermöglicht die Entwicklung des Gebietes „BÜ 04“ auch ohne Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs.

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

punktueller Änderung des Flächennutzungsplans als 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

### **III. Verfahren / Umweltbericht**

Das Verfahren wird im Normalverfahren nach Baugesetzbuch, also zweistufig durchgeführt.

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Kompensations-Bilanz erarbeitet worden. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan als eigenständiger Teil der Begründung beigefügt. Auf die dortigen Inhalte wird verwiesen.

### **IV. Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023, die der Behörden vom 16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023.

Die aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und in der Abwägung erarbeiteten Beschlussvorschläge waren Grundlage, dass der Gemeinderat 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 einschließlich 15.09.2023.

### **V. Stellungnahmen aus der Offenlage/Behördenbeteiligung**

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

Es wird vorgeschlagen den Beschlussvorschlägen zu folgen.

### **VI. Planentwurf**

Für die Grundzüge der Planung wird auf die Sitzungsvorlagen vom 07.12.2022 und 27.07.2023 verwiesen. Aus der Offenlage werden die Anregungen des Landratsamts, Abt. Baurecht und Naturschutz berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

Eine erneute Offenlage des Bebauungsplans ist nicht mehr erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann erfolgen.

## **Anlagen:**

Bebauungsplanentwurf „Zum Rößleblick“ vom 27.07.2023, ergänzt am 21.03.2024, mit den Bestandteilen

01. Rechtsplan
02. Planungsrechtliche Festsetzungen
03. Örtliche Bauvorschriften
04. Begründung
05. Umweltbericht
06. Vorbericht Erschließungsplanung
07. Bericht geotechnische Untersuchungen
08. Querliste (Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen)

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen wird wie vorgeschlagen beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf vom 27.07.2023, letzte Änderungen am 21.03.2024, mit allen Teilen wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan „Zum Rößleblick“ in der Fassung vom 27.07.2023, mit letzten Änderungen vom 21.03.2024, wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Tengen, den 12.03.2024