

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Zum Rößleblick“, Gemarkung Büßlingen

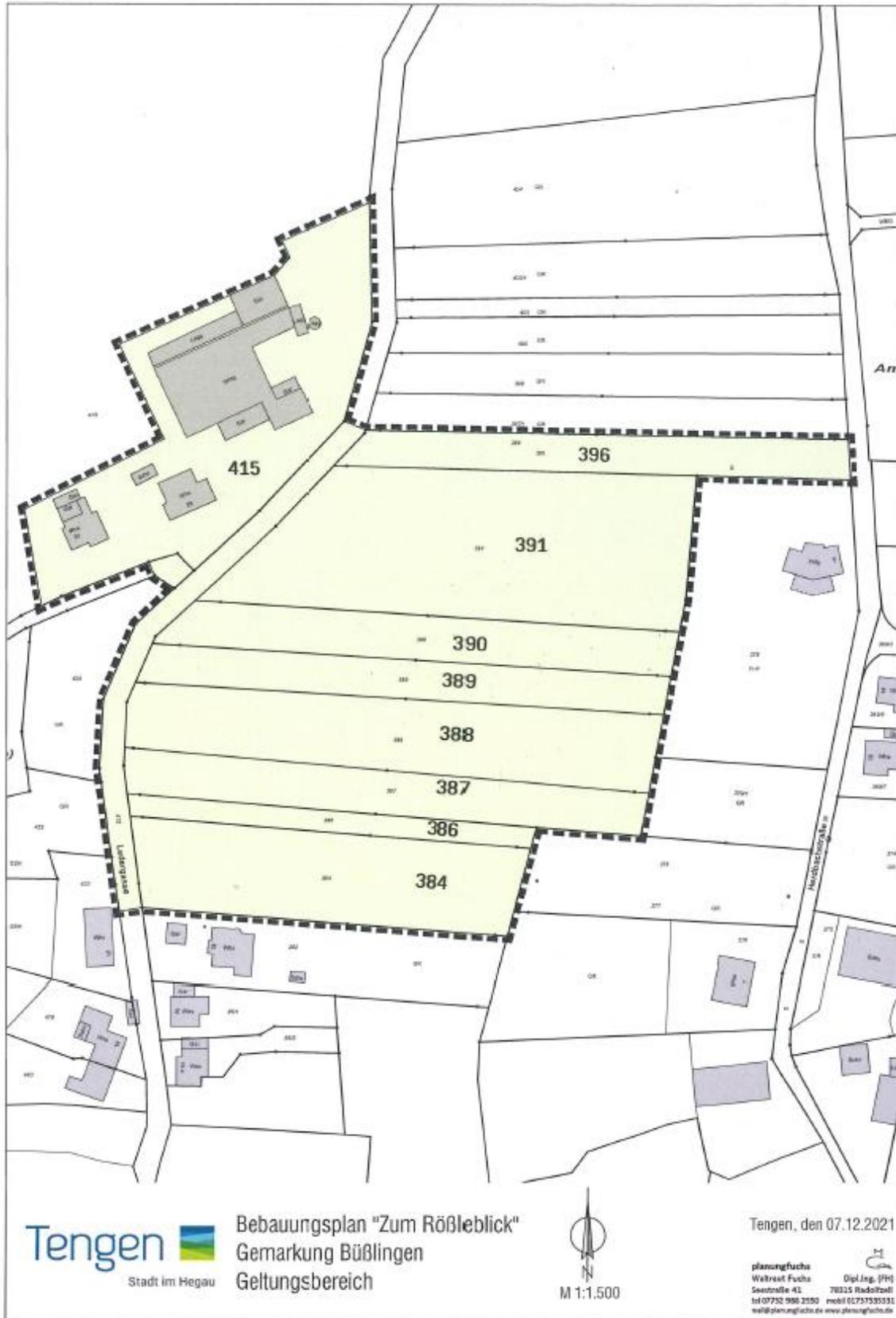
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Tengen hat am 07.12.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Rößleblick“, Gemarkung Büßlingen, mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung beschlossen.

Weiterhin hat der Gemeinderat beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und entsprechende Planentwürfe als Grundlage gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.12.2022 bis einschl. 20.01.2023.

In der Gemeinderatsitzung vom 27.07.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach Abwägung beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Anlagen gebilligt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planbereich ist im nachfolgend abgedruckten Abgrenzungslageplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet:



Für den Geltungsbereich ist der o.a. Lageplan vom 7.12.2021 maßgebend.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

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.

Lage und Größe 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.

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.

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

Verfahren

Das Verfahren wird im Normalverfahren nach Baugesetzbuch, also zweistufig und einem vollständigen Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanz durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan (Entwurf) vom 27.07.2023 mit dem zeichnerischen Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung sowie der Umweltbericht (Entwurf) mit Bestandsplan zum Umweltbericht (Entwurf) und der Maßnahmenplan zum Umweltbericht (Entwurf), ebenso der Vorbericht der Erschließungsplanung vom 22.02.2023 und der Bericht zur geotechnischen Untersuchung vom 12.12.2022, liegen in der Zeit vom **14. August 2023** bis einschließlich **15. September 2023** (Auslegungsfrist) im Rathaus Tengen, Marktstraße 1 in 78250 Tengen, im Flur vor Zimmer 11 während der Dienststunden öffentlich aus.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnen, Wohnumfeld, Erholung)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden, Fläche, Wasser
- Schutzgut Klima/Luft
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Unterlagen können auch unter www.tengen.de unter der Rubrik Wirtschaft & Bauen, Bauen & Planen, Bauleitplanung im Verfahren, eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen im Rathaus Tengen (Hauptamt), Marktstraße 1 in 78250 Tengen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Öffentlichkeit beteiligt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Tengen, den 04.08.2023

gez. Selcuk Gök
Bürgermeister