

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **4. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Tengen 2030 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Zum Rößleblick“, Gemarkung Büßlingen**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Tengen hat am 23.03.2023 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.04.2023 bis 12.05.2023, die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom 06.04.2023 bis 12.05.2023 durchgeführt.

Im Anschluss daran, hat der Gemeinderat am 27.07.2023 in öffentlicher Sitzung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage beschlossen, den Flächennutzungsplan samt Anlagen gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Form der Planoffenlage beschlossen.

Das geplante dörfliche Wohngebiet und die darauf basierende 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 die Wohnbebauung des Ortsteils Büßlingen.

Der Planbereich des parallel entstehenden Bebauungsplans ist im nachfolgend abgedruckten Abgrenzungslageplan durch eine unterbrochene schwarze Linie umgrenzt:

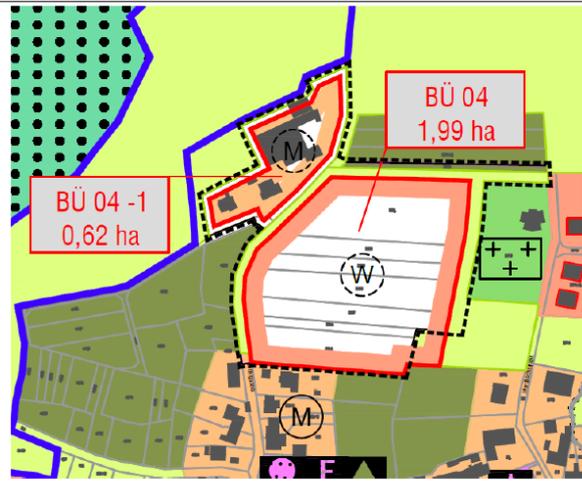


Für den Geltungsbereich ist der o.a. Lageplan zum Bebauungsplanentwurf vom 07.12.2021 maßgebend.

## Flächennutzungsplan

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren „Zum Rößleblick“.

Die Darstellung bisher im Flächennutzungsplan und die geplante zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan ist nachfolgend angeführt.

bisher	geplant
Landwirtschaftliche Flächen	Gemischte Baufläche
	

## Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung und Begründung

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.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 23.03.2023 mit Begründung, Bestandsplan (bisher), Bestandsplan (geplant neu) und der Umweltsteckbrief 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, Grundwasser
- Schutzgut Klima/Luft
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter

**Die Unterlagen können auch unter [www.tengen.de](http://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 Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplan 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 Antragssteller 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