

<p><b>Beschlussvorlage</b> <i>öffentlich</i></p> <p><i>Einbringende Dienststelle</i> FB 2 - Stadtplanung</p> <p><i>Verantwortlich</i> Sonja Martin</p> <p><i>Beteiligte Dienststellen</i> Fachbereich Bauen FB 4 - Referat Recht</p>	<p><b>Vorlage-Nr. 2024/402</b></p> <p><i>Datum, Unterschrift</i></p>
<p><b>27. Änderung FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen - Wohnbaufläche Steißlingen</b> <b>- Beschluss zur Öffentlichen Auslegung</b></p>	

Ö / N	Geplante Sitzungstermine	Gremium	Zuständigkeit
Ö	11.12.2024	Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt	Vorberatung
Ö	17.12.2024	Gemeinderat	Vorberatung
Ö	09.01.2025	Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt. Die vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie nicht berücksichtigt werden konnten, zurückgewiesen.
2. Dem Entwurf der 27. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) wird in der Fassung vom 18.11.2024 zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB ist durchzuführen.

Anmerkung: Auf die Beachtung der §§ 18 und 35 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Befangenheit von Gemeinderäten / Öffentlichkeit von Sitzungen) wird hingewiesen.

**Sachverhalt:**

Die von der Gemeinde Steißlingen (5248 Einwohner am 01.11.2024) zur Wohnbebauung angebotene Gebiete der letzten Jahre sind nahezu vollständig bebaut und es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser und auch nach Geschosswohnungen. Der Zuwachs der vergangenen Jahre wird sich auch zukünftig gemäß statistischem Landesamt BW fortsetzen.

Im Bereich des Seebühls konnte eine geeignete Wohnbauentwicklungsfläche (ca. 1,5 ha) gefunden werden. An dieser Stelle sind die Voraussetzungen im Vergleich zu alternativ untersuchten Standorten am Ortsrand am besten geeignet. Da Flächen im Außenbereich grundsätzlich nachrangig zu entwickeln sind, wurden und werden auch innerorts Baulücken

mobilisiert, jedoch genügen diese nicht aus, den dringenden Wohnraumbedarf und die entsprechende Nachfrage decken zu können. Auf private Baulücken hat die Gemeinde nur bedingten Einfluss auf eine zeitnahe Bebauung dieser Grundstücke.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seebühl II“ sollen, vor dem Hintergrund des begründeten Wohnraumbedarfs, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im nordwestlichen Randbereich der Gemeinde Steißlingen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan „Seebühl II“ hatte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB durchgeführt werden sollen und war vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.11.2022 auch in dieser Verfahrensform beschlossen worden. Mit Urteil vom 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht allerdings festgestellt, dass § 13 b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der SUP-Richtlinie (Richtlinie über die Strategische Umweltprüfung) nicht vereinbar ist. Aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts durfte § 13 b BauGB mit diesem Urteilspruch nicht mehr angewendet werden. Aus diesem Grund soll das Bebauungsplanverfahren nun im Regelverfahren durchgeführt werden. Diesen Beschluss hat der Gemeinderat Steißlingen in seiner Sitzung am 21.10.2024 gefasst. Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.

Derzeit sind die Flurstücke im Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Außenbereich. Ziel ist es, dieses Flächenpotential einer Wohnnutzung zuzuführen und so dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Bei der Einbindung dieser Flächen ist ein besonderer Schwerpunkt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Neben einzelnen Bauplätzen für Einfamilienhäuser wird daher angestrebt, eine Vielzahl der Flächen durch eine flächenschonendere Bebauung in Form von kleineren Bauplätzen, Reihenhausbebauungen sowie Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Das Plangebiet wird im Umweltbericht als geeignetes Gebiet für die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen in Steißlingen beurteilt. Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Fläche, Boden/Geologie, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotop und biologische Vielfalt, Landschaft/Landschaftsbild, Mensch Bevölkerung, Gesundheit und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) sind im beiliegenden Steckbrief erläutert und dargestellt. Ein Verlust von Teillebensräumen im Bereich der Ackerflächen, von landwirtschaftlich genutzten Böden, eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung die eine Einschränkung der Neubildungsfunktion von Grundwasser sowie der Biotopfunktionen bilden die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen ab. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auf Ebene des Bebauungsplans durch räumliche Aufteilung, die die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt, auf ein nicht mehr erhebliches Maß reduziert werden. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als auch der Umsetzung und Entwicklung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind, mit Ausnahme des Schutzguts Fläche, keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee sind keine Restriktionen für die geplante Wohnbaufläche am Siedlungsrand festgelegt. Ein Regionaler Grünzug verläuft weiter westlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der 27. Änderung FNP 2020 (gemäß § 3 Abs. 1) hat vom 25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024, die der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs.1 BauGB) vom 27.04.2024 bis 23.05.2024 stattgefunden.

Anregungen wurden zum Wohnflächenbedarf, zum Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen und zur bestehenden Grünfläche, zur Klassifizierung der Gemeinde Steißlingen im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee und zum Landschaftsplan 2020 vorgebracht.

Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Steißlingen ist gegeben und in der Begründung detailliert dargestellt, daher wird der Wohnbauentwicklung vor dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen von der Gemeinde Steißlingen Vorrang gegeben. Die bestehende Grünfläche wird als solche auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (statt einer Fläche für die Landwirtschaft) geändert dargestellt, im Bebauungsplan ist diese ebenfalls festgesetzt.

Die Klassifizierung der Gemeinde Steißlingen im Regionalplan 2000 als Kleinzentrum, welches von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, wird in der Begründung berichtigt. Der Landschaftsplan 2020 wurde als Bestandteil des Flächennutzungsplans 2020, der seit dem 24.10.2011 wirksam ist, erarbeitet. Die Planungsentwicklungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP 2020 sind zu diesem Zeitpunkt untersucht und bewertet. Die Umweltbelange von aktuellen städtebaulichen Entwicklungen werden zum Zeitpunkt der Aufstellung der einzelnen Planungen in den jeweiligen Umweltberichten / Steckbriefen der FNP-Änderungen untersucht, bewertet und dargestellt.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnbaufläche in Steißlingen geschaffen werden. Das Planungsgebiet ist im FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wirksam seit 24.11.2010 (zuletzt geändert durch die 20. Änderung vom 05.07.2023) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll entsprechend der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Maßnahme Singen 2030:**

##### **Anlage/n**

1	27andFNP2020_abwägung_offenlage_stand_241118
2	27andFNP2020_Begründung_offenlage_241118
3	27and_FNP2020_plan_offenlage_241118
4	27and_FNP2020_UWB Steckbrief_offenlage_241108