

27. Änderung FNP 2020 Wohnbaufläche im Bereich Seebühl II, Steißlingen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen

## Vorliegende STELLUNGNAHMEN und Abwägungsvorschlag (fristgerecht eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024 durchgeführt; die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 27.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024.

Im Folgenden sind die fristgerecht eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen in der Reihenfolge der oben genannten Verfahrensschritte aufgeführt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen von Beteiligten im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB abgedeckt.

27. Änderung FNP 2020 – Wohnbaufläche, Steißlingen

N°	Einwände, Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Bürgerstellungnahme 1</b></p> <p><input type="text"/> Stellungnahme zu 27. Änderung Flächennutzungsplan 2020 - Wohnbaufläche, Steißlingen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p><input type="text"/> möchte die Gelegenheit zur Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Bauleitplanung wahrnehmen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes dient zur Vorbereitung für die weiterführende Bebauungsplanung, insbesondere für das Bebauungsplangebiet Seebühl II.</p> <p>Hierzu fand bereits die öffentliche Bekanntmachung Ende des Jahres 2022/Anfang 2023 statt. Bedenken gegen dieses Plangebiet hatte die Mandantschaft bereits mit Schreiben vom 09.01.2023 - innerhalb der Auslegungsfrist zur öffentlichen Bekanntmachung - geltend gemacht (Anl. 2).</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden verweisen wir vollumfänglich auf die Bedenken in der als Anlage 2 beiliegende Stellungnahme der <input type="text"/> auf die hiermit Bezug genommen wird.</p> <p>Aufgrund der vorrangig zu berücksichtigenden „Wohnbauflächen“, die bereits im geltenden Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, sieht die Mandantschaft keinen Anlass zur Anpassung des Flächennutzungsplans. Die Erhaltung der Außenbereichsflächen und der möglichst geringe Eingriff in diese sprechen gegen die bekannt gemachte Erweiterung.</p> <p>Darüber hinaus ist die Erhaltung von landwirtschaftlichen Flächen zur ökologischen Regionalversorgung der Bevölkerung besonders hoch zu bewerten, von deren Werthaltigkeit die Bewohner der Region und insbesondere die Mandantin als Angrenzerin unmittelbar profitiert und daher unmittelbar betroffen ist.</p> <p>Dies bitten wir im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Gemeinde Steißlingen wird das Bebauungsplanverfahren „Seebühl II“ in einem 2-stufigen Regelverfahren nach BauGB durchführen. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel in einem eigenständigen Verfahren geändert und nicht im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der Gemeinderat hat am 21.10.2024 das Bebauungsplanverfahren mit dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung in die Wege geleitet.</p> <p>Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Steißlingen ist nachgewiesen und in der Begründung dargelegt. Der tatsächliche Bevölkerungszuwachs und die berechnete Einwohnerentwicklung der Gemeinde Steißlingen auf 5 Jahre unter Berücksichtigung der dargestellten Entwicklungsflächen im FNP 2020 und zu entwickelnden Baulücken mit einer realistischen Aktivierungsrate ergeben einen Wohnflächenbedarf von ca. 1,8 ha, der mit der Entwicklung des Baugebiets Seebühl II gedeckt werden soll.</p> <p>Die Gemeinde Steißlingen ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, im Bereich Seebühl wird die Entwicklung als Wohnbaufläche unter Berücksichtigung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan detailliert festgesetzt werden, jedoch der Vorrang gegeben. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Beschluss im Gemeinderat Steißlingen am 21.10.2024 eingeleitet.</p>

N°	Einwände, Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
	<p>Anlage 2</p> <p>Unsere Mandantinnen haben uns gebeten im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Seebühl II <u>eine Stellungnahme einzureichen</u>. Unsere Mandantinnen sind Grundstückseigentümergehrinnen [ ] Aus diesem Grund haben unsere Mandantinnen im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Wohnbebauung Bedenken, die wir vortragen möchten.</p> <p>Auch wenn es unbestritten sein mag, dass im Grundsatz der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht, ist vorlegend allerdings zu hinterfragen, ob das Areal so umfangreich planerisch zur Verfügung gestellt werden muss.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass zeitgleich ein weiteres Bebauungsplanverfahren stattfindet. So ist ebenfalls mit Datum vom 24.11.2022 die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf "Korisgaß, 1. Änderung", bekannt gemacht worden. Die Planskizze belegt, dass sich dieses Areal innerorts befindet und bereits von Wohnbebauung umgeben ist.</p> <p>Aus diesem Grund ist es baurechtlich geboten, erst dieses Areal sozusagen umfangreich nach zu verdichten. Erst im Anschluss ist es geboten einen neuen Bebauungsplan, "Seebühl II", aufzustellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Korisgaß – 1. Änderung“ ist seit dem 15.06.2023 rechtskräftig. Planverfahren laufen über einen gewissen Zeitraum, so dass hier vorausschauend verschiedene Bauleitplanverfahren parallel durchgeführt werden. Die Bebauung im Plangebiet Korrisgaß soll eine andere Bedarfsgruppe bedienen. Hier ist vorrangig Geschlosswohnbau vorgesehen. Diese Feststellung ist damit hinfällig</p>

N°	Einwände, Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
	<p style="text-align: right;"><u>Anlage 2</u></p> <p>Dies ergibt sich nicht nur aus dem Gebot der Nachverdichtung, sondern auch daraus, dass nach § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen haben, sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Vorschrift enthält zwei Voraussetzungen, nämlich in zeitlicher Hinsicht, dass Bebauungspläne erst dann aufgestellt werden, wenn dies unterzeitlichen Gesichtspunkten geboten ist. Im Übrigen werden Bebauungspläne aufgestellt, soweit dies erforderlich ist. Hiermit wird eine quantitative Hürde gezogen, wonach ein Bebauungsplan nur so weit gehen darf, wie eine Wohnbebauung auch in qualitativer Hinsicht erforderlich ist.</p> <p>Im Lichte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Korisgaß ist die Voraussetzung aus § 1 Abs. 3 BauGB kritisch zu hinterfragen.</p> <p>Sowohl unter zeitlichen Gesichtspunkten bedarf es des Bebauungsplanes "Seebühl II noch nicht und selbst für den Fall, dass man den Bedarf bejaht, stellt sich immer noch die Frage, ob tatsächlich die vorgesehene hohe Anzahl an Wohnbebauung notwendig ist.</p> <p>Die Voraussetzungen aus § 1 Abs. 3 BauGB wurden daher nicht zutreffend abgewogen.</p> <p>Vor allem ist jenseits von planungsrechtlichen Details doch darauf hinzuweisen, dass nicht nur bezogen auf die Gemeinde Steißlingen, sondern generell in der Region der Wunsch nach der eigenen Wohnbebauung durchaus zurückgeht. Hintergründe hierfür sind unter anderem Kostensteigerungen bei Material oder dem Zinsdienst.</p> <p>Wie mir unsere Mandantinnen berichtet haben soll es auch in der Gemeinde Steißlingen zur Aufgabe von Bauvorhaben gekommen sein. So sollen wohl im Bereich "Im Tal 2" Grundstücke zurückgegeben worden sein beziehungsweise Bauvorhaben verzögern sich dort.</p> <p>Damit geht einher, dass zunächst solche frei werdenden Grundstücke sowie andere Plangebiete vervollständigt werden sollten bevor in den Außenbereich hinein geplant wird.</p> <p>Ein Planen in den Außenbereich hat immer einen Flächenfraß zur Folge. Dies beeinträchtigt nicht nur allgemeine Naturschutzgesichtspunkte, sondern beeinträchtigt auch die Flächen für die Landwirtschaft, die mit jeder weiteren Planung zurück <u>getränkt</u> wird.</p> <p>Zusammenfassend bitten unsere Mandantinnen insofern von der Planung Abstand zu nehmen beziehungsweise eine Planung nur in geringen Umfang und schonend vorzunehmen. Darüber hinaus weisen unsere Mandantinnen darauf hin, dass Bedenken im Hinblick auf die Absicherung ihrer eigenen Grundstücke besteht. So ist beispielsweise das Grundstück von [ ] mit einer Mauer eingefriedet. Sollten bei Baumaßnahmen an dieser Stelle Schäden entstehen, ist hierfür aufzukommen. Wir möchten für unsere Mandantschaft anregen, diesbezügliche Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen. Auch sollte gegebenenfalls ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der Anliegen und stehen für Rückfragen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Entsprechend des Wortlautes des § 1a Abs. 2 BauGB ist der Vorrang der Innenentwicklung keine zwingende Planungsvorgabe, sondern gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies wird insbesondere im Rahmen des Flächenbedarfsnachweises des Flächennutzungsplans deutlich, bei dem die Aktivierbarkeit von Baulücken und Innenbereichspotential ermittelt wurden. Aus diesen ist der Flächenbedarf der Gemeinde nicht zu decken, so dass in der Abwägung der Entwicklung von Außenbereichsflächen aufgrund des Wohnflächenbedarfs Vorrang gewährt werden kann.</p> <p>Der VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14.04.2020 - 3 S 6/20 hat festgehalten, dass es bezogen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 3 BauGB keines Wohnraum Mangels und damit keines konkreten Bedarfs an der Schaffung neuen Wohnraums bedarf.</p> <p>Die Wohnflächenbedarfsberechnung berücksichtigt freie Baugrundstücke, Baulücken und Entwicklungsflächen, die im FNP 2020 dargestellt sind. Der Wohnflächenbedarf für Steißlingen ist nachgewiesen und gegeben.</p> <p>Die Gemeinde ist nicht für die Sicherung von Einfriedungen verantwortlich. Entsprechende Hinweise sind im Rahmen der Nachbaranhörung im Baugenehmigungsverfahren vorzubringen. Entsprechende Schädigungen oder Maßnahmen zur Beweissicherung sind zivilrechtlich zu regeln.</p> <p>Die vorgebrachten Anregungen werden zurückgewiesen</p>

27. Änderung FNP 2020 – Wohnbaufläche, Steißlingen

<p>2</p>	<p>RP Freiburg – E-Mail vom 06.06.2024</p> <p>Sehr geehrter Herr Bals,</p> <p>für die Beteiligung an o.g. Verfahren bedanken wir uns und übermitteln Ihnen folgende koordinierte Stellungnahme des RP Freiburg:</p> <p><u>Referat 21 / Raumordnung</u> Der Bebauungsplan Seebühl II wurde ursprünglich im Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom Juli 2023 konnte die Planung wegen der Unanwendbarkeit des § 13b BauGB auf dieser Rechtsgrundlage nicht zu Ende geführt werden. Nun soll der Bebauungsplan im Regelverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden.</p> <p>Wie bereits im Bebauungsplanverfahren geäußert begrüßen wir die beabsichtigten Bautypologien sowie die damit verbundene Dichte ausdrücklich.</p> <p>Die in der vorliegenden Planung enthaltene Bedarfsermittlung ist für uns jedoch noch nicht vollständig nachvollziehbar. In der vorgelegten Ermittlung wird bezüglich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung erheblich von den Voraussetzungen des Statistischen Landesamtes abgewichen. Das sog. Hinweispapier eröffnet zwar die Möglichkeit auch örtliche Besonderheiten zu berücksichtigen, diese sind im vorliegenden Fall aus unserer Sicht jedoch noch nicht konkret und nachvollziehbar dargelegt. Des Weiteren ist das ermittelte Innenentwicklungspotenzial (noch vorhandene FNP Flächen sowie Baulücken) noch nicht vollständig nachvollziehbar. Wir verstehen die Tabelle der Baulücken so, dass sie sich auf das Innenentwicklungskonzept von 2016 bezieht. Die auf diese Weise ermittelte Aktivierungsquote ist für uns nachvollziehbar. Allerdings können wir dem nicht entnehmen, ob und in welcher Weise neuere Bebauungspläne, die nach 2016 in Kraft getreten sind, berücksichtigt wurden. Beispielhaft möchten wir die Bebauungspläne Korisgaß (13.06.2023) und Tal-Erweiterung (15.11.2018) nennen.</p> <p>Daher sehen wir bezüglich des Bedarfsnachweises weiteren Abstimmungsbedarf und stehen für einen Austausch hierzu gerne zur Verfügung.</p> <p>Geme weisen wir auch auf die seit 01.01.2024 in Kraft getretene Vorschrift § 215a Abs. 1 BauGB hin, mit der Verfahren, die nach §13b BauGB begonnen wurden bis Ende des Jahres 2024 beendet werden können. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und der Satzungsbeschluss bis Ende des Jahres gefasst werden kann, bestünde hier weiterhin die Möglichkeit den FNP zu berichtigen statt zu ändern.</p> <p>Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist vermutlich wegen des vorhandenen Baumbestandes nicht ins Plangebiet aufgenommen worden. Nach der derzeitigen Plandarstellung soll dieser Bereich weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt bleiben. Wir regen an zu prüfen, ob ggf. die Darstellung einer Grünfläche für diese Nutzung zutreffender wäre.</p> <p><u>Abteilung 4 / Referat 47.2 Planung / Anbaurecht</u> teilt mit durch die Planung nicht betroffen zu sein. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Abteilung 8 / höhere Forstbehörde</u> teilt mit, dass die 27. FNP Änderung keine waldbrechtlichen wie -fachlichen Belange berührt und trägt daher keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Die Stellungnahme unserer Abteilung 9 (LGRB) finden Sie im Anhang, wir bitten um Berücksichtigung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Gemeinde Steißlingen wird das Bebauungsplanverfahren „Seebühl II“ in einem 2-stufigen Regelverfahren durchführen; der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Die Wohnflächenbedarfsberechnung wurde aktualisiert und in der Begründung ergänzt. Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Steißlingen ist nachgewiesen und in der Begründung explizit dargelegt. Der tatsächliche Bevölkerungszuwachs und die berechnete Einwohnerentwicklung der Gemeinde Steißlingen auf 5 Jahre unter Berücksichtigung der dargestellten Entwicklungsflächen im FNP 2020 und zu entwickelnden Baulücken mit einer realistischen Aktivierungsrate ergeben einen Wohnflächenbedarf von ca. 1,8 ha, der mit der Entwicklung des Baugebiets Seebühl II gedeckt werden soll.</p> <p>Die bestehende Grünfläche südlich des Plangebiets wird in der Darstellung des Flächennutzungsplans als Grünfläche aufgenommen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese Flächendarstellung ist geändert.</p> <p>Die Anmerkungen der Abteilungen 4 und 9 werden zur Kenntnis genommen.</p>
----------	--	--

## 27. Änderung FNP 2020 – Wohnbaufläche, Steißlingen

2a



### Baden-Württemberg


REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Regierungspräsidium Freiburg  
Referat 21  
Bissierstraße 7  
79114 Freiburg

Datum 08.05.2024  
Name Mirsada Gehring-Krso  
Durchwahl 0761 208-3047  
Aktenzeichen RPF9-4700-70/9/2  
(Bitte bei Antwort angeben)

per E-Mail:  
[abteilung2@rpf.bwl.de](mailto:abteilung2@rpf.bwl.de)

 27. Änderung des FNP der VVG Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen; hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

#### 1. **Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

##### 1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

##### 1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

Dienstgebäude Albertstraße 5 · 79104 Freiburg i. Br. · Telefon 0761 208-3000 · Telefax 0761 208-393029 · [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de)  
[www.rp.baden-wuerttemberg.de](http://www.rp.baden-wuerttemberg.de) · [www.service-bw.de](http://www.service-bw.de)  
VAG-Linien 4, 5, 27 · Haltestelle Europaplatz · Parkmöglichkeiten Parkleitsystem Parkzone Altstadt

Die Hinweise des LGRB werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.

1.3. Bodenkunde

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <https://maps.lgrb-bw.de/> in Form der BK50 abgerufen werden.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de>) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.

**2. Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können im [Kartenviewer des LGRB](#) abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geofahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen)

können vorab in der [Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg](#) abgerufen werden.

#### 2.2. Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) ([LGRB-Kartenviewer](#)) und [LGRBwissen](#) entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

#### 2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

#### 2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

### **3. Landesbergdirektion**

#### 3.1. Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

#### **Allgemeine Hinweise**

##### **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.



- 4 -

**Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet**

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen


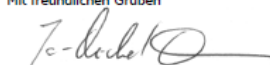
gez.

Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

<b>3</b>	 <p><b>Regionalverband Hochrhein-Bodensee</b> Im Wallgraben 50 D-79761 Waldshut-Tiengen Tel.: +49 (0)7751/9115-0 Fax: +49(0)7751/9115-30 info@hochrhein-bodensee.de www.hochrhein-bodensee.de</p>
	<p><b>Anhörungsformular 1</b>      <b>Bezug:</b> Ihr Schr. v.: 27.04.24    I.Z.:</p> <p><b>FNP-Änderung</b>                      <i>27. Änderung</i></p> <p><b>Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB</b></p> <p><input type="checkbox"/> 1. Wir haben keine Anregungen und verzichten auf eine Beteiligung am weiteren Verfahren. <input type="checkbox"/> 2. Wir haben keine Anregungen. <input checked="" type="checkbox"/> 3. Wir bringen folgende Anregungen vor:</p> <p><b>Anregungen</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Mit der 27. Änderung des FNP soll eine Wohnbaufläche im FNP im Bereich des geplanten Bebauungsplan „Seebühl II“ in Steißlingen dargestellt werden. Regionalplanerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Zu den in der Begründung zum Thema Regionalplan (S. 3 bzw. S. 6 f) gemachten Aussagen haben wir folgende Anmerkungen und bitten um entsprechende Korrekturen: Zwar wurde die Gemeinde Steißlingen im Regionalplan 2000 als Kleinzentrum geplant; diese Planung wurde jedoch von der Verbindlichkeit ausgenommen, sodass im verbindlichen Regionalplan Steißlingen eine Gemeinde <u>ohne zentralörtliche Funktion</u> ist (vgl. hierzu auch Strukturkarte I - aktualisiert gemäß LEP 2002 unter <a href="https://hochrhein-bodensee.de/regionalplanung/regionalplan-hochrhein-2000/">https://hochrhein-bodensee.de/regionalplanung/regionalplan-hochrhein-2000/</a> ).</p> <p>Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Begründung, Rechtsgrundlage</b></p> <p>Kleinzentrum: Plansatz 2.1.4, Regionalplan 2000</p> <p style="text-align: right;">45.107</p> <p>An:</p> <p><b>Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Singen Fachbereich Bauen / Abt. Stadtplanung Hohgarten 2 D-78224 Singen am Hohentwiel</b></p> <p style="text-align: right;">Waldshut-Tiengen, den 16.05.2024 Mit freundlichen Grüßen  Jean-Michel Damm, Dipl.-Ing. Raum- u. Umweltplanung</p>

Die Anmerkung zur ausgenommenen Verbindlichkeit des Kleinzentrums Steißlingen gemäß Regionalplan 2000 als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion werden in der Begründung berichtigt.



## 27. Änderung FNP 2020 – Wohnbaufläche, Steißlingen

4	<div data-bbox="772 183 1019 263"> <b>LANDKREIS KONSTANZ</b></div> <div data-bbox="280 327 571 343"><p>LANDRATSAMT KONSTANZ   Benediktinerplatz 1   78467 Konstanz</p></div> <div data-bbox="280 367 560 470"><p>VVG Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen c/o Stadt Singen -Stadtplanung Hohgarten 2 78224 Singen</p></div> <div data-bbox="705 327 1008 558"><p><b>Amt für Baurecht und Umwelt</b> Untere Baurechtsbehörde</p><p>ANSPRECHPERSON: Clemens Baumeister DIENSTGEBÄUDE: Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz</p><p>ZIMMER-NR.: C 219 TELEFON: +49 7531 800-1430 FAX: +49 7531 800-1419 E-MAIL: <a href="mailto:baurecht@lra.kn.de">baurecht@lra.kn.de</a></p><p>INFORMATION: Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren. 22. Mai 2024   Az.: E2400016</p></div> <p data-bbox="280 598 840 614">27. Änderung des Flächennutzungsplans 2020, " Wohnbaufläche Steißlingen"</p> <p data-bbox="280 694 526 710">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="280 766 929 790">zu der oben genannten Bauleitplanung nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="280 813 571 837"><u>Flurneuordnung und Landentwicklung:</u></p> <p data-bbox="280 861 1008 909">Geplante bzw. laufende Verfahren nach dem FlurbG sind nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> <p data-bbox="280 933 414 957"><u>Forstverwaltung:</u></p> <p data-bbox="280 981 616 1029">Die Planung betrifft keine Belange des Waldes. Das Kreisforstamt erhebt keine Einwendungen.</p> <p data-bbox="280 1053 526 1077"><u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:</u></p> <p data-bbox="280 1101 1019 1149">Nach Einsichtnahme in die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich von hier aus keine Bedenken und Anregungen.</p> <p data-bbox="280 1173 414 1197"><u>Kreisarchäologie:</u></p> <p data-bbox="280 1220 1019 1300">Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken. Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da unbekannte Fundstellen jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, im Planungsgebiet zum frühestmöglichen Zeitpunkt archäologische Baggerschürfe nach</p> <p data-bbox="280 1308 817 1348">Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1   78467 Konstanz   T. +49 7531 800-0   F. +49 7531 800-1326   <a href="http://www.LRAKN.de">www.LRAKN.de</a></p> <p data-bbox="280 1356 694 1412"><b>Bankverbindung</b> Sparkasse Bodensee   IBAN DE87 6905 0001 0000 0124 35   BIC SOLADE33NNZ Weitere Bankverbindungen abrufbar unter <a href="http://www.LRAKN.de/bankverbindungen">www.LRAKN.de/bankverbindungen</a></p> <div data-bbox="862 1364 1019 1404"></div>	<p data-bbox="1176 909 1982 1045">Die Anmerkungen der Abt. <u>Flurordnung und Landentwicklung</u>, der <u>Forstverwaltung</u>, der Abt. <u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht</u> der <u>Kreisarchäologie</u> werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---	--

## 27. Änderung FNP 2020 – Wohnbaufläche, Steißlingen

<div data-bbox="779 193 1030 269" data-label="Image"></div> <p data-bbox="297 288 434 304">Aktenzeichen   E2400016</p> <p data-bbox="987 288 1021 304">  S. 2</p> <p data-bbox="297 331 992 400">terminlicher Vereinbarung und unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um etwaige Bodendenkmale frühzeitig lokalisieren zu können. Belange der Bodendenkmalpflege werden in das parallel aufgestellte Bebauungsplanverfahren „Seebühl II“ der Gemeinde Steißlingen eingebracht.</p> <p data-bbox="297 427 416 448"><u>Landwirtschaft:</u></p> <p data-bbox="297 496 1032 587">In der Flurbilanz 2022 von Baden-Württemberg sind die Flächen als Vorbehaltsflur Stufe I dargestellt. Es handelt sich dabei um landbauwürdige Flächen mit guten Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen, z.B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a.m., sollten dringend ausgeschlossen bleiben.</p> <p data-bbox="297 635 394 655"><u>Naturschutz:</u></p> <p data-bbox="297 683 1032 874">Es wurde die Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB der 27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 „Wohnbaufläche“, Steißlingen beschlossen. Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans, Wohnbaufläche „Seebühl II“, liegt am westlichen Ortsrand von Steißlingen. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha Wohnbaufläche. Wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes von 2 ha ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig. Der Bebauungsplan wird parallel zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Flächennutzungsplan 2020 der VVG Singen weist den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.</p> <p data-bbox="297 901 701 922">Es ist keine naturschutzrechtliche Schutzkulisse gegeben.</p> <p data-bbox="297 949 544 970"><u>Umweltbericht/Umweltsteckbrief:</u></p> <p data-bbox="297 997 1014 1214">Es liegt ein Umweltbericht/Umweltsteckbrief des Büros Freiraumplanung Beate Schirmer (Stand: November 2023) vor. Laut Umweltbericht wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Auf dem südl. Flst. 3682 befindet sich eine Streuobstfläche, diese liegt jedoch außerhalb des relevanten Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans. Im Norden wächst ein landschaftsprägender Birnenhochstamm innerhalb des relevanten Geltungsbereichs. Auf S. 10 des Umweltberichts werden unter Nr. 6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beschrieben. Auf S. 11 werden unter Nr. 7 „Kompensation“ Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen gemacht und Rahmenbedingungen für ggf. extern erforderliche Kompensationsmaßnahmen genannt. Diese werden unter E. „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“ des FNP (S.9) berücksichtigt.</p> <p data-bbox="297 1262 551 1283"><u>Naturschutzfachliche Einschätzung:</u></p> <p data-bbox="297 1369 831 1406">Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1   78467 Konstanz   T. +49 7531 800-0   F. +49 7531 800-1326   www.LRAKN.de</p> <div data-bbox="869 1374 1030 1406" data-label="Image"></div>	<p data-bbox="1182 371 1375 400"><u>Landwirtschaft</u></p> <p data-bbox="1182 405 2085 671">Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Steißlingen wurde geprüft. Diese Entwicklungsfläche Seebühl ist diese mit einer guten Anbindungsmöglichkeit an die bestehende technische Infrastruktur und auch im Hinblick auf die Arrondierung zum bestehenden Ortsrand geeignet. Die Gemeinde ist fast allseitig von Vorrangflur und geschütztem Streuobstbestand umgeben, so dass die Gemeinde der Inanspruchnahme dieser Fläche zur Siedlungsentwicklung Vorrang gegeben hat.</p> <p data-bbox="1182 711 1344 740"><u>Naturschutz</u></p> <p data-bbox="1182 745 1794 774">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1182 914 2085 1249">Die Hinweise zum Umweltbericht/Umweltsteckbrief werden zur Kenntnis genommen. Die Grünfläche wird nun als solche im Flächennutzungsplan dargestellt, entsprechend den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Nutzung dieser Fläche als Grünfläche wird somit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sichergestellt. Detaillierte Festsetzungen zu einzelnen Maßnahmen werden aufgrund des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplans (1:10.000) hier nicht vorgenommen, sondern auf der Ebene der Bebauungsplanung.</p>
---	---

## 27. Änderung FNP 2020 – Wohnbaufläche, Steißlingen

<div data-bbox="781 188 1032 264"><p>LANDKREIS KONSTANZ</p></div> <div data-bbox="293 284 434 300"><p>Aktenzeichen   E2400016</p></div> <div data-bbox="987 284 1025 300"><p>  S. 3</p></div> <p>Der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche ist unter Punkt 4. „Bedarfsermittlung“ (S. 3 – 5) der Begründung plausibel dargelegt.</p> <p>Im Umweltsteckbrief sind mögliche Umweltauswirkungen sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Kompensation nachvollziehbar dargelegt. Auf diese wird im Textteil des Flächennutzungsplans verwiesen (S. 9 und 10) und es wird dargelegt, dass diese konkret im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren untersucht und festgesetzt werden sollen.</p> <p>Es wird um dahingehende Ergänzung gebeten, dass artenschutzrechtliche Belange ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und berücksichtigt werden müssen (z.B. insektenchonende Beleuchtung, Berücksichtigung von Fledermauskorridoren etc.).</p> <p>Es liegt ein „Landschaftsplan 2020“ der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen vor. Unter Punkt 4.1.1 „Geplante Bauflächen“ (S. 37 ff.) werden Nutzungskonflikte durch konkurrierende Flächennutzungen beschrieben. Das Wohngebiet „Seebühl II“ wird in diesem Zusammenhang nicht betrachtet. Es werden lediglich die Wohngebiete „Steinrenne“ und „Tal 2“ erwähnt. Es wird gebeten dies zu erläutern.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde weist daraufhin, dass der Streuobstbestand im Süden vom Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ausgenommen bleiben sollte und die Trauf-, Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiche der Bäume unangetastet bleiben müssen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass Eingriffe, Artenschutzbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation im Bebauungsplanverfahren konkret abgearbeitet und verbindlich festgesetzt werden.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde hat daher keine Bedenken gegenüber der 27. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Wohnbaufläche Steißlingen“ der VVG Singen.</p> <p><u>Straßenbauamt:</u></p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u></p> <p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände, sofern die folgenden Anmerkungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p> <p><u>Abwassertechnik</u></p> <div data-bbox="293 1369 831 1406"><p>Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1   78467 Konstanz   T. +49 7531 800-0   F. +49 7531 800-1326   www.LRAKN.de</p></div> <div data-bbox="871 1375 1032 1409"><p>VIER LÄNDER REGION BODENSEE</p></div>	<p>Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass artenschutzrechtliche Belange auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und berücksichtigt werden.</p> <p>Der Landschaftsplan 2020 ist Bestandteil des Flächennutzungsplans 2020, der seit dem 24.11.2010 wirksam ist. In diesem Planverfahren wurden zum damaligen Zeitpunkt mögliche Entwicklungsflächen in den einzelnen Gemeinden für die gesamte VVG untersucht - in der Gemeinde Steißlingen die Flächen „Steinrenne“, „Tal 2“ und „Beurener Straße“. Diese Wohnbauflächen sind inzwischen weitgehend bebaut, so dass die Gemeinde aufgrund des weiterhin bestehenden Wohnbedarfs nun diese Fläche „Seebühl II“ für eine Wohnnutzung entwickelt und die Bauleitplanverfahren durchführt. Der Landschaftsplan 2020 wurde als Bestandteil des Flächennutzungsplans 2020 erarbeitet. Die Planungsentwicklungen im Zeitraum der Aufstellung sind mit dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens untersucht und bewertet. Die Umweltbelange von aktuellen städtebaulichen Entwicklungen werden in den jeweiligen Steckbriefen zu den FNP-Änderungen untersucht, bewertet und im Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Die Grünfläche wird als solche im Flächennutzungsplan dargestellt, entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Aufgrund des Maßstabs des Flächennutzungsplans (M1:10.000) kann hier keine Aussage zu einzelnen Baumstandorten getroffen werden, dies wird auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.</p>
--	---

## 27. Änderung FNP 2020 – Wohnbaufläche, Steißlingen



Altzeichen | E2400016

| S. 4

Die Entwässerungskonzeption ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bzw. rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planungsunterlagen sind vorzulegen.

### Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass Lösch- und Trinkwasserversorgung im Plangebiet mengen- und druckmäßig sichergestellt werden können.

### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.

### Bodenschutz

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen des Bebauungsplans eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Der entstehende Eingriff ist anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Heft 24) zu bilanzieren. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind zu benennen, zu bilanzieren und im festzuschreiben.

### Vermessung:

Keine Einwände gegen die Planung

Mit freundlichen Grüßen  
Landratsamt Konstanz

Gez. Clemens Baumeister

Die Hinweise des Straßenbauamts und der Abt. Wasserwirtschaft und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.  
Die jeweiligen Anmerkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

## 27. Änderung FNP 2020 – Wohnbaufläche, Steißlingen

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden äußerten in ihren Antwortschreiben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen:

- Handelsverband Südbaden, Schreiben vom 22.05.24
- Gemeinde Mühlhausen-Ehingen, E-Mail vom 14.05.2024
- IHK Hochrhein-Bodensee, Schreiben vom 15.05.2024
- Naturenergie netze GmbH, Rheinfeldern, E-Mail 29.04.2024
- Vermögen und Bau BW, E-Mail vom 30.04.2024
- Polizeipräsidium KN, Schreiben vom 06.05.2024
- Gemeinde Hilzingen, E-Mail vom 30.04.24
- Netze BW, E-Mail vom 06.05.2024
- Thüga Energienetze GmbH, E-Mail vom 07.05.2024
- Stadt Engen, E-Mail vom 15.05.2024
- Dt. Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 15.05.2024
- Gemeinde Gottmadingen E-Mail vom 21.05.2024

Es wird davon ausgegangen, dass von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, die von diesen Behörden wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden. Der Stadt Singen sind in diesem Zusammenhang auch keine Sachverhalte bekannt, die für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans von Bedeutung sein könnten.

Stadt Singen / 18.11.2024