

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SINGEN, RIELASINGEN-WORBLINGEN, STEISSLINGEN UND VOLKERTSHAUSEN

DARSTELLUNG EINER WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, STEISSLINGEN

27.ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMARKUNG STEISSLINGEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A. ALLGEMEINES - BEGRÜNDUNG	2
B. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN	8
C. STANDORTALTERNATIVEN	10
D. ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG	12

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

A. ALLGEMEINES - BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBI. 2023I Nr. 221)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBI. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBI. S. 170) m.W.v. 17.06.2023

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBI. S. 137) m.W.v. 15.04.2023

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBI. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBI. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBI. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBI. I S. 88) m.W.v. 29.03.2023

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 12.01.2023

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBI. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBI. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

2. GELTUNGSBEREICH

Die genauen Abgrenzungen der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der beiliegenden Plandarstellung. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.:

3621 Teil, 3669, 3670, 3671/1, 3673, 3676, 3678, 3679, 3680, und 3686 Teil

3. ANLASS / PLANUNGSFORDERNIS

Von der Gemeinde Steißlingen erworbene, erschlossene Flächen und zur Wohnbebauung angebotene Plangebiete der letzten Jahre sind bereits nahezu vollständig bebaut und es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser und auch nach Geschosswohnungen.

In den vergangenen Jahren konnten außerdem innörtliche Flächenpotentiale entwickelt werden. Die im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind aber meist im privaten Eigentum. Sie werden oft für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 14.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Seebühl II“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Während der Offenlegung urteilte das Bundesverwaltungsgericht BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023, dass ein Verfahren nach § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist. Die Gemeinde Steißlingen führt das Bebauungsplanverfahren inzwischen im Regelverfahren durch. Im Zuge dessen ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

4. BEDARFSERMITTLUNG - BEDARFSBEGRÜNDUNG

Entsprechend Landesentwicklungsplan 2002 gehört die Gemeinde Steißlingen zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum in der Region Hochrhein-Bodensee mit besonderer struktureller Prägung. Im Regionalplan Hochrhein Bodensee (verbindlich seit 10.04.1998 zuletzt geändert am 24.08.2002 + aktuell in der Fortschreibung) ist die Gemeinde Steißlingen als Kleinzentrum im Mittelbereich Singen dargestellt, das von der Verbindlichkeit ausgenommen ist. Steißlingen liegt an der Entwicklungsachse Singen – Stockach, deren Siedlungsbereiche entsprechend ihrer Funktionszuweisung so zu entwickeln sind, dass sie in Abstimmung mit dem Freiraumkonzept auch Entlastungsfunktionen für den Bodensee-Uferbereich übernehmen können. Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur und als Grundgerüst eines regionalen Siedlungskonzeptes, ist die Siedlungstätigkeit schwerpunktmaßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird nachfolgend zunächst auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §6 und § 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017 geführt.

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

Die Einwohner in der Gemeinde Steißlingen nimmt seit Jahren stetig zu. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg weist in seiner Prognose für das Jahr 2024 einen Stand von 5116 Einwohnern aus, das Einwohnermeldeamt führt jedoch einen tatsächlichen Stand von 5248 Einwohnern. Die Bevölkerungsentwicklung verlief deutlich positiver als vorherberechnet, daher wird der tatsächliche Einwohnerstand der Gemeinde und eine weiterhin positive Einwohnerentwicklung zur Berechnung des Einwohnerzuwachses (EZ-1) und der Entwicklung (EZ-2) angesetzt. Dieser Bevölkerungszuwachs ist auch gemäß 2.2.3 Regionalplan 2000 begründet, nach dem diese Gemeinde, die an der Entwicklungssachse Singen – Stockach liegt, auch Entlastungsfunktionen für den Bodensee-Uferbereich übernehmen kann. Auch führt die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Steißlingen zu einem weiteren Wohnraumbedarf, der innerhalb der Gemeinde gedeckt werden soll. Darüber hinaus geht die Bevölkerungsprognose des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee für die VVG Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkerthausen von einem höheren Bevölkerungswachstum aus, ebenso wie das BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) für den Landkreis Konstanz.

Flächenentwicklung - Einwohnerzuwachs (EZ-1)				
	Einwohnerzahl	Entwicklung	Zeitraum	Zuwachs
	01.11.2024			EZ-1
Gemeinde	5248 EW	x 0,3 % *) x	5 Jahre =	79 EW
Stat. Landesamt **)	5116 EW	x 0,3 % *) x	5 Jahre =	77 EW
Ansatz				79 EW

*) Ansatz Hinweis auf Papier

**) Prognose und Bevölkerungswachstum erheblich ab, es wird der Stand der Bevölkerung angesetzt

Einwohnerentwicklung (EZ-2)				
	Einwohnerzahl	Zeitraum	Einwohnerzahl	Zuwachs
	01.11.2024		2029	EZ-2
Gemeinde **)	5248 EW	5 Jahre =	5349 EW	101 EW
Stat. Landesamt *)	5116 EW	5 Jahre =	5172 EW	56 EW
Ansatz				101 EW

*) Die Differenz von ca. 130 Einwohnern zwischen Statistik und Gemeindedaten ist nicht auf eine sonst übliche Differenz von ca. 1% bei der Erfassung zurückzuführen. Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde vom Stat. Landesamt noch nicht ausreichend auf die aktuelle Situation angepasst. Dies zeigt sich deutlich bei der erheblichen Differenz des Zuwachses gemäß Zensus und der Prognose. Aus diesem Grund muss in den nächsten fünf Jahren von einem deutlich höheren Zuwachs ausgegangen werden.

**) Für die Entwicklung werden die Zahlen des Gutachtens "Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2015 – 2035 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkanton" des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee für die Verwaltungsgemeinschaft Singen mit einem Zuwachs von 7,7 % auf 20 Jahre herangezogen.

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

Für die Einwohnerentwicklung (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird der Zuwachs von 79 EW berechnet, für die Einwohnerentwicklung (EZ-2) im Zeitraum von fünf Jahren (bis 2029) werden die tatsächlichen Einwohnerzahlen zu Grunde gelegt, so dass sich ein Einwohnerzuwachs von 101 Einwohnern ergibt.

Der Einwohnerzuwachs beläuft sich somit insgesamt auf 180 Einwohner, die mit der Belegungsdichte von 50 EW/ha gemäß Hinweispapier zu einem Wohnflächenbedarf von ca. 3,6 ha führen.

Ermittelter Einwohnerzuwachs					
	Entwicklung	Zuwachs	Gesamt	Belegungs-	Wohnflächen-
	EZ-1	EZ-2	zuwachs	dichte *)	bedarf
Gemeinde	79 EW	101 EW	180 EW	50,00 EW/ha	3,5949 ha
Stat. Landesamt	77 EW	56 EW	133 EW	50,00 EW/ha	2,6548 ha
Ansatz	79 EW	101 EW	180 EW	50,00 EW/ha	3,6000 ha

Im Regionalplan 2000 wurde die Gemeinde Steißlingen als Kleinzentrum festgelegt, das von der Verbindlichkeit ausgenommen ist. Aus diesem Grund werden die Werte für sonstige Gemeinden angesetzt.

Im FNP 2020 der VVG Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkerthausen ist in der Gemeinde Steißlingen die Fläche nordwestlich Tal II als Potenzialfläche für Wohnen dargestellt mit einer Größe von ca. 1,0 ha. Diese wird volumfänglich als Entwicklungspotenzial in Anrechnung gebracht, neben Baulücken, die mit einer Aktivierungsrate von 1,8 % pro Jahr ebenfalls angerechnet werden. Diese Baulücken sind in Privatbesitz, so dass die Gemeinde hier nur bedingten Einfluss auf eine zeitnahe Bebauung dieser Flächen besitzt. Eine zeitnahe Bereitstellung der Bauflächen wird für den Zeithorizont dieser Flächennutzungsplanänderung angesetzt, so dass diese Flächen, die nur in einer Umlegung bebaubar sind, nicht angerechnet werden. Der Realisierungszeitraum beträgt hierfür mehr als 5 Jahre.

Entwicklungsflächen FNP			
	Fläche	Entwicklungs-zeitraum	Ansetzbare Entwicklungsfläche
Nordwestlich Tal II	1,0422 ha		1,0422
Gesamt			1,0422

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

Baulücken				
	Aktivierbare Baulücken	Zeitraum	Aktivierungs- rate	Aktivierbare Baulücken
Baulücken im unbeplanten Innenbereich	3,2847 ha	5 Jahre	1,80%	0,2956 ha
Balücken im Innenbereich Umlegung *)	5,4433 ha			0,0000 ha
Private Baulücken Bebauungspläne	1,1877 ha	5 Jahre	1,80%	0,1069 ha
Gemeindeeigene Bauplätze	0,3428 ha			0,3428 ha
Sozialer Wohnungsbau **)	0,6757 ha			0,0000 ha
Gesamt				0,7453 ha

Die Aktivierungsrate orientiert sich an den Ergebniss des Forschungsberichts PFIF - Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg für den ländlichen Raum.

*) Die Baulücken sind nur im Rahmen einer Umlegung erschließbar, jedoch nicht im Zeitraum von 5 Jahren

**) Der Bebauungsplan Korisgasse dient dem Sozialen Wohnungsbau und der Flüchtlingsunterbringung und wird aufgrund der nicht berücksichtigten Flüchtlingszahlen bei den Prognosen des Statistischen Landesamts und des deutlich geringern gewählten Zuwachs EZ-2 gegenüber den aktuellen Zahlen nicht angesetzt.

Der Gesamtbedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche liegt auf Basis der Zahlen der Gemeinde demnach bei ca. 1,8 ha.

Wohnflächenbedarf				
	Wohnflächen- bedarf	Entwicklungs- flächen im FNP	Aktivierbare Baulücken	zusätzlich notwend. - absolut -
Gemeinde	3,5949 ha	-1,0422 ha	-0,7453 ha	1,8074 ha
Stat. Landesamt	2,6548 ha	-1,0422 ha	-0,7453 ha	0,8673 ha
Ansatz	3,6000 ha	-1,0422 ha	-0,7453 ha	1,8125 ha

Die Fläche Seebühl II hat eine Größe von ca. 1,5 ha, so dass der Bedarf für die Entwicklung dieser Wohnbaufläche nachgewiesen ist.

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Dabei sollen nicht ausschließlich Einfamilienhäuser, sondern auch verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Das Baugebiet soll in der Anlage als Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Gebäuden. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

7. UMWELTVERTRÄGICHKEITSPRÜFUNG

Für die kommunale Planung sind insbesondere die in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Gemäß UVPG besteht eine generelle UVP-Pflicht bei Vorhaben für bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich ab einer Größe von 10 ha Grundfläche. Für Vorhaben ab einer Größe von 2 ha ist eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.
- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt unter diesem Schwellenwert.

Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig. Zudem entfällt gemäß § 50 UVPG eine gesetzlich vorgeschriebene Vorprüfung, sofern eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird, wie durch den nachgeschalteten Bebauungsplan gegeben. Diese ersetzt vollumfänglich eine UVP.

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

B. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

1. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Entsprechend des Landesentwicklungsplan 2002 gehört die Gemeinde Steißlingen zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum in der Region Hochrhein-Bodensee mit besonderer struktureller Prägung.

2. REGIONALPLAN

Im Regionalplan Hochrhein Bodensee (verbindlich seit 10.04.1998 zuletzt geändert am 24.08.2002, aktuell in der Fortschreibung) ist die Gemeinde Steißlingen als Kleinzentrum im Mittelbereich Singen ausgewiesen. Kleinzentren stellen die unterste Ebene der zentralörtlichen Gliederung dar. Sie sind die Standorte von Versorgungseinrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden Bedarfs der Grundversorgung der Bevölkerung.



Steißlingen liegt an der Entwicklungsachse Singen – Stockach, deren Siedlungsbereiche entsprechend ihrer Funktionszuweisung so zu entwickeln, dass sie in Abstimmung mit dem Freiraumkonzept auch Entlastungsfunktionen für den Bodensee-Uferbereich übernehmen können. Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur und als Grundgerüst eines regionalen Siedlungskonzeptes ist die Siedlungstätigkeit schwerpunktmaßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

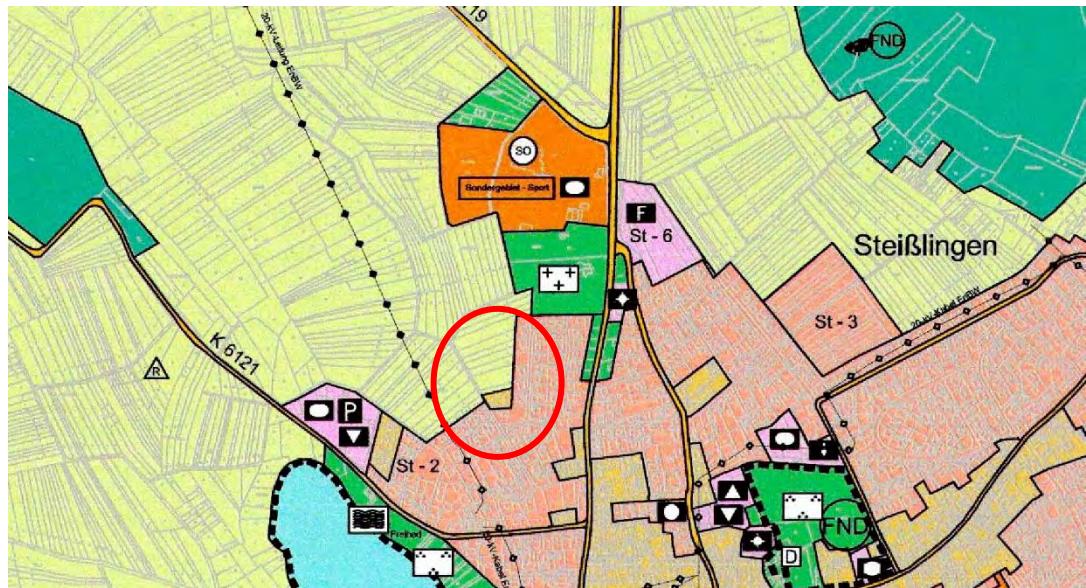
Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weiter westlich liegt ein regionaler Grüngzug

Aus den Teilregionalplänen ergeben sich keine Belange, die das Plangebiet betreffen.

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Der Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen rechtsverbindlich seit dem 24.11.2010 stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

4. ANGRENZENDE NUTZUNGEN / BEBAUUNGSPÄLE

Nordöstlich des Plangebiets liegt der Friedhof der Gemeinde. Die notwendigen Abstände nach Bestattungsgesetz werden eingehalten.

Südlich des Friedhofs liegt die Wohnbebauung entlang der Ringstraße. Direkt an den Planbereich grenzt der Teilbereich dieser Bebauung, geregt im Bebauungsplan „Auf dem Seebühl und Hinter Zinnen“ rechtskräftig seit 21.06.1969, an. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu rechnen.

Südlich an den Planbereichs grenzt auf Flst-Nr. 3682 zunächst eine Streuobstfläche, die als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Daran angrenzend besteht auf Flst. Nr. 3685/1 ein Gewerbebetrieb. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine schalltechnische Untersuchung des Büros für Umweltakustik Jud & Heine mit Stand vom 23.05.2022 ergab keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet „Seebühl II“ und im Umkehrschluss keine Beeinträchtigung der Belange des Betriebs.

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

C. STANDORTALTERNATIVEN



Auf der Gemarkung Steißlingen werden die nachfolgenden Flächen als mögliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebiete vorrangig gesehen:

Plangebiet 1 „Seebühl II“

Das Plangebiet „Seebühl II“ grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und rundet den Ortsrand ab, ohne sich spornartig in die freie Landschaft zu entwickeln. Die Fläche ist als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine verhältnismäßig geringe ökologische Wertigkeit auf. Das nordwestlich angrenzende Heckenbiotop wird nicht tangiert. Die Erschließung ist gesichert.

Plangebiet 2 „Tal I“

Das Plangebiet „Tal I“ grenzt direkt an die bestehende Bebauung an, jedoch ist es von mehreren geschützte Streuobstflächen umgeben, die die Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte bilden. Die Fläche ist als Grünland verhältnismäßig hochwertig. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Fläche aufgrund der ökologischen Hochwertigkeit als Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse dienen. Die Fläche liegt größtenteils im Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Plangebiet 3 „Unter dem Ziegelweg“

Das Plangebiet „Unter dem Ziegelweg“ grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und rundet den Ortsrand zwischen den Bebauungen „Ziegelweg Süd“ und „Steinrenne“

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

ab, ohne sich spornartig in die freie Landschaft zu entwickeln. Der Fläche ist als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine verhältnismäßig geringe ökologische Wertigkeit auf. Mögliche Auswirkungen auf die westlich angrenzenden geschützten Streuobstbestände und Biotope im Bereich des Geißbühls und der dort ausgewiesenen Biotope und der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte wären zu überprüfen. Südlich des Plangebiets befinden sich die Auffangbecken der Hochwasserschutzmaßnahmen.

Aufgrund der ökologischen Belange und der möglichen Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktionen angrenzender Schutzgebiete der Standorte 2 und 3 scheint sich das Gebiet „Seebühl II“ vorrangig zur baulichen Entwicklung zu eignen. Im Weiteren wird deshalb nur noch Standort 1 als präferierter Standort betrachtet.

D. ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die zu erwartenden Voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung sind im Umweltsteckbrief zur Änderung des FNP detailliert dargelegt. Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange Schutzgut Mensch, Flora/Fauna/Artenvielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur-Sachgüter, Wechselwirkungen sind im beiliegenden Umweltbericht beschrieben.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurden im Rahmen eines Beitrags zum Artenschutz (Verfasserin Gudrun Winkler Gottmadingen), Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beschrieben und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Das Gutachten wurde auf ein Vorkommen der Grauen Langohr-Fledermaus in der Steißlinger Kirche, um diese ergänzt. Der Umweltsteckbrief wurde entsprechend ebenfalls ergänzt.

Fünf Maßnahmen zur Vermeidung sind auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- Ersatz-Nisthöhlen für Feldsperlinge bei Abgang des mit Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzten Birnbaums
- Bauzeitenregelung bei Gehölzarbeiten (Rodungszeiten zwischen 30. September und 1. März) gemäß § 39 BNatSchG
- Erhalt der älteren Bäume und Gehölze als Leitlinienstruktur für Fledermäuse
- Kontrolle bei Pflegemaßnahmen an Gehölzen und Umquartierung
- Insektenfreundliche Beleuchtungsmittel im öffentlichen und privaten Bereich

Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG, ausgeschlossen werden.

Die Grünfläche im Süden des Plangebiets ist im FNP als sochle dargestellt und auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte als gering beurteilen. Die maßgebenden Beeinträchtigungen liegen bei den Schutzgütern Boden bzw. Fläche, insbesondere in der Entfernung von Oberboden und Bodenverdichtung, Versiegelung, Überbauung und Teilversiegelung. Reliefveränderungen, temporäre Lager und eine Baustelleneinrichtung können zu hohen Beeinträchtigungen führen. Das Landschaftsbild wird sich durch eine Bebauung am Ortsrand verändern. Dadurch, dass jedoch angrenzend Gebiete mit ähnlichem Charakter bestehen, wird keine

STAND März 2025 - SEITE 11 von 15

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

wesentliche Beeinträchtigung erwartet, eine Eingrünung des Plangebiets kann den Eingriff zum Beispiel vermindern. Beim Schutzgut Wasser sind Auswirkungen möglich. Hier soll durch Versickerung von anfallendem Regenwasser / unverschmutztes Oberflächenwasser über belebte Bodenschichten jedoch die Grundwasserneubildung im Plangebiet gefördert 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.

Detaillierte Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation des Eingriffs werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren untersucht und explizit festgesetzt.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Umweltsteckbrief zur Änderung des FNP dargelegt. Die Maßnahmen werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren detailliert untersucht und ggf. festgesetzt.

PROGNOSÉ ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend als Ackerflächen, weiterhin in ihrer intensiven Form bestehen bleiben. Eine Veränderung der Einflüsse auf die einzelnen Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Stoffeinträge, Bodenbearbeitung, Verlust von Oberboden durch Erosion, der großflächige Anbau einer einheitlichen Ackerfrucht, in den meisten Fällen Mais, hätten weiterhin Bestand. Eine ökologische Aufwertung des Standorts ist aufgrund des Nutzungsanspruchs unwahrscheinlich, des Landschaftsraums, wie in der Biotopvernetzung vorgesehen, langfristig möglich.

Bei einer vollständigen Nutzungsaufgabe würde sich über einen langen Zeitraum voraussichtlich die potenzielle natürliche Vegetation entwickeln.

PROGNOSÉ ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ein Verlust von Teillebensräumen im Bereich Acker, mit randlichem Grünlandanteil, der Flächenverlust von landwirtschaftlich genutzten Böden, eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, eine Einschränkung der Neubildungsfunktion im Bereich Grundwasser sowie der Biotopfunktionen durch Inanspruchnahme, Umnutzung und Zerschneidung bilden die ermittelten Umweltauswirkungen ab.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auf Ebene des Bebauungsplans durch geschickte räumliche Aufteilung, die die örtlichen Gegebenheiten, wie

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

Raumwirkung, Nachbarschaft zu Schutzgebieten und Biotopen, Biotopverbundplanung und klimatische Verhältnisse, berücksichtigt, auf ein nicht mehr erhebliches Maß reduziert werden.

Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen bzw. die Bevölkerung, insbesondere in ihrer Naherholungsversorgung nicht erheblich. Emissionen durch Verkehr werden während der Bauphase als auch anlagen- und betriebsbedingt ansteigen. Dauerhafte Wirkungen entstehen zudem visuelle, durch die Kubatur der Gebäude, Bodenversiegelung, Zerschneidung, Verschattung, Austrocknung und Aufheizung der versiegelten Flächen.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und die Aspekte des Immissionsschutzes ist anzumerken, dass alle diese Maßgaben im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z.B. CO₂) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z.B. Ruß etc.).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

DENKMALSCHUTZ / BODENDENKMALE

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vieren Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (EMail: Abteilung 8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

PLANDARSTELLUNG und ANLAGEN

STAND März 2025 - SEITE 13 von 15

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

Plandarstellung
Umweltbericht / Steckbrief

AUFTRAGEBER / -NEHMER

Auftraggeber

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Singen mit den Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen

vertreten durch die Stadt Singen

Herr Oberbürgermeister Bernd Häusler

Hohgarten 2

78224 Singen

Tel. 07731 85-0

stadtplanung@singen.de

Auftragnehmer

Architekturbüro Wieser

Dipl. Ing. (FH) Andreas Wieser

Freier Architekt und Stadtplaner

Untere Giesswiesen 16

78247 Hilzingen

Tel: 07731 / 78 92 0

info@wieser.ag

Freiraumplanung Schirmer

Dipl. Ing. (FH) Beate Schirmer

Peter-Thumb-Str. 6,

78247 Hilzingen

Tel.: 07731 / 79 99 30

b.schirmer@freiraumplanung-schirmer.de

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

VERFAHREN

27.ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SINGEN, RIELASINGEN-WORBLINGEN, STEISSLINGEN UND VOLKERTSHAUSEN

WOHNBAUFLÄCHE „SEEBÜHL II“, GEMARKUNG STEISSLINGEN

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung nachgetragen und ergänzt.

Beschlussfassung durch den Gemeinsamen Ausschuss (GA):

Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB, Zustimmung zum Entwurf

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

am 25.01.2024 20.02.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB von

25.03.2024 bis 26.04.2024

Unterrichtung der Behörden und TÖB § 4 Abs. 1 BauGB von

27.04.2024 bis 23.05.2024

Zustimmung zum Entwurf

Beschluss der Offenlegung und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und TÖB

am 09.01.2025

Offenlegung § 3 Abs. 2 BauGB von 27.01.2025

bis 28.02.2025

Beteiligung der Behörden und sonst. TÖB § 4 Abs.2 BauGB von

27.01.2025 bis 28.02.2025

Feststellungsbeschluss am 28.05.2025

Dienstsiegel



Oberbürgermeister der Stadt Singen
Vorsitzender der VVG

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem § 6 BauGB am

Dienstsiegel



Regierungspräsidium Freiburg

Ortsübliche Bekanntmachung

am 13.07.2025

Gem. § 6 Abs.5 BauGB ist die 27. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 somit wirksam.

17. Sep. 2025

STAND März 2025 - SEITE 15 von 15