

## Allgemeinverständliche Zusammenfassung

# 27. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen

Gemeinde/Ortsteil:	Steißlingen
Änderung:	Darstellung Wohnbaufläche/Grünfläche
Fläche:	ca. 1,5 ha

Die Gemeinde Steißlingen beabsichtigt im Bereich Seebühl Wohnbauflächen zu entwickeln und damit die bestehende Nachfrage decken zu können. Die gemeindeeigenen zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sind inzwischen nahezu vollständig bebaut, es besteht jedoch weiterhin eine Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser und auch nach Geschosswohnungen. Der Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre wird sich in der Gemeinde Steißlingen auch zukünftig gemäß statistischem Landesamt BW fortsetzen. Um diesen Wohnflächenbedarf decken zu können konnte im Bereich des Seebühls eine geeignete Wohnbauentwicklungsfläche (ca. 1,5 ha) gefunden werden. Diese Fläche ist zu den alternativ untersuchten Standorten am besten geeignet. Da Flächen im Außenbereich grundsätzlich nachrangig zu entwickeln sind, wurden und werden auch innerorts Baulücken mobilisiert, die jedoch nicht ausreichen um den dringenden Wohnraumbedarf und die entsprechende Nachfrage decken zu können. Bei Baulücken, die sich in Privateigentum befinden 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 Urteilsspruch nicht mehr angewendet werden. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren nun im Regelverfahren parallel durchgeführt. Diesen Beschluss hat der Gemeinderat Steißlingen in seiner Sitzung am 21.10.2024 gefasst.

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, Reihenhaus-bebauungen 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/Biotope 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 Schutzwerts 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 Grüngürtel 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. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.01.2025 bis einschl. 28.02.2025.

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 wurden in der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht, während der öffentlichen Auslegung sind Anregungen zum Flächenverbrauch der Gemeinde Steißlingen und zu Fledermausarten in unmittelbarer Nachbarschaft und einhergehenden artenschutzrechtlichen Belange eingegangen.

Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Steißlingen ist gegeben und in der Begründung detailliert dargestellt, daher wird der Wohnbauentwicklung in diesem Bereich Seebühl nach Prüfung von Alternativflächen und deren Abwägung gegeneinander vor dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen an dieser Stelle 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 berichtet.

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.

Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren werden Eingriffe, Artenschutzbelaenge sowie Maßnahmen zur Vermeidung Minimierung und Kompensation konkret dargelegt und verbindlich festgesetzt. Diese Untersuchungsergebnisse sind nun auf der FNP-Ebene ebenfalls dargelegt und als Maßnahmen vorgeschlagen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG kann für die im angrenzenden Parkgelände vorkommenden Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Der Feststellungsbeschluss ist nach Abwägung aller vorliegenden Anregungen am 28.05.2025 in öffentlicher Sitzung im Gemeinsamen Ausschuss gefasst worden. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg erfolgte am 18.07.2025, die Wirksamkeit ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 17.09.2025 gegeben.

## **Verfahren**

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB und BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM 20.02.2024
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB und FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM 25.03.2024 BIS 26.04.2024
ZUSTIMMUNG ZUM ENTWUF UND BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	VOM 27.04.2024 BIS 23.05.2024
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	AM 09.01.2025
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	VOM 27.01.2025 BIS 28.02.2025 AM 28.05.2025