

12. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Gewerbliche Baufläche „Vor Eichen 2“, Steißlingen

Begründung

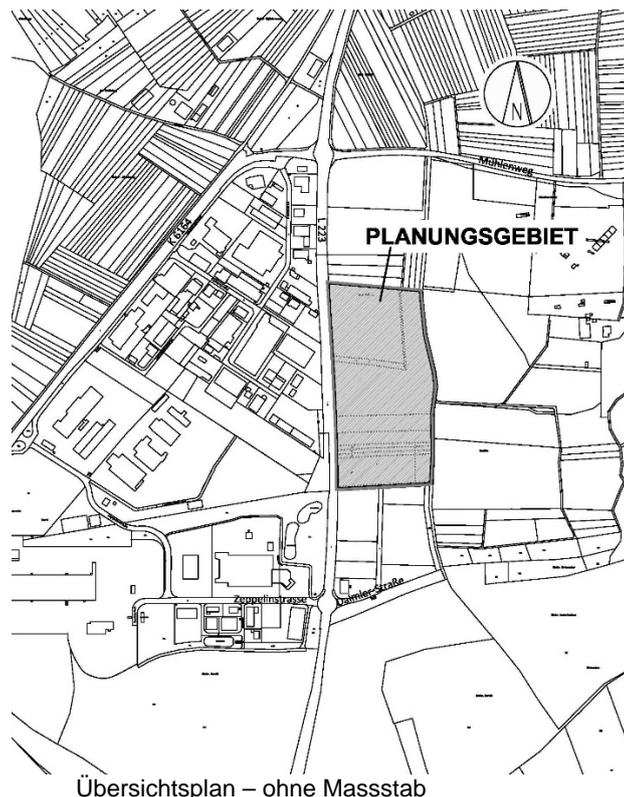
Rechtsgrundlagen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung 1990 (PanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

Gemeinde	Gemeinde Steißlingen
Änderung:	Darstellung Gewerbliche Baufläche
Fläche in ha	ca. 7,9 ha

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich östlich der L 223, nördlich des bestehenden Gewerblichen Baufläche „Vor Eichen“ der Gemeinde Steißlingen. Die gesamte Fläche beträgt ca. 7,9 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Plandarstellung.



Planungsrecht

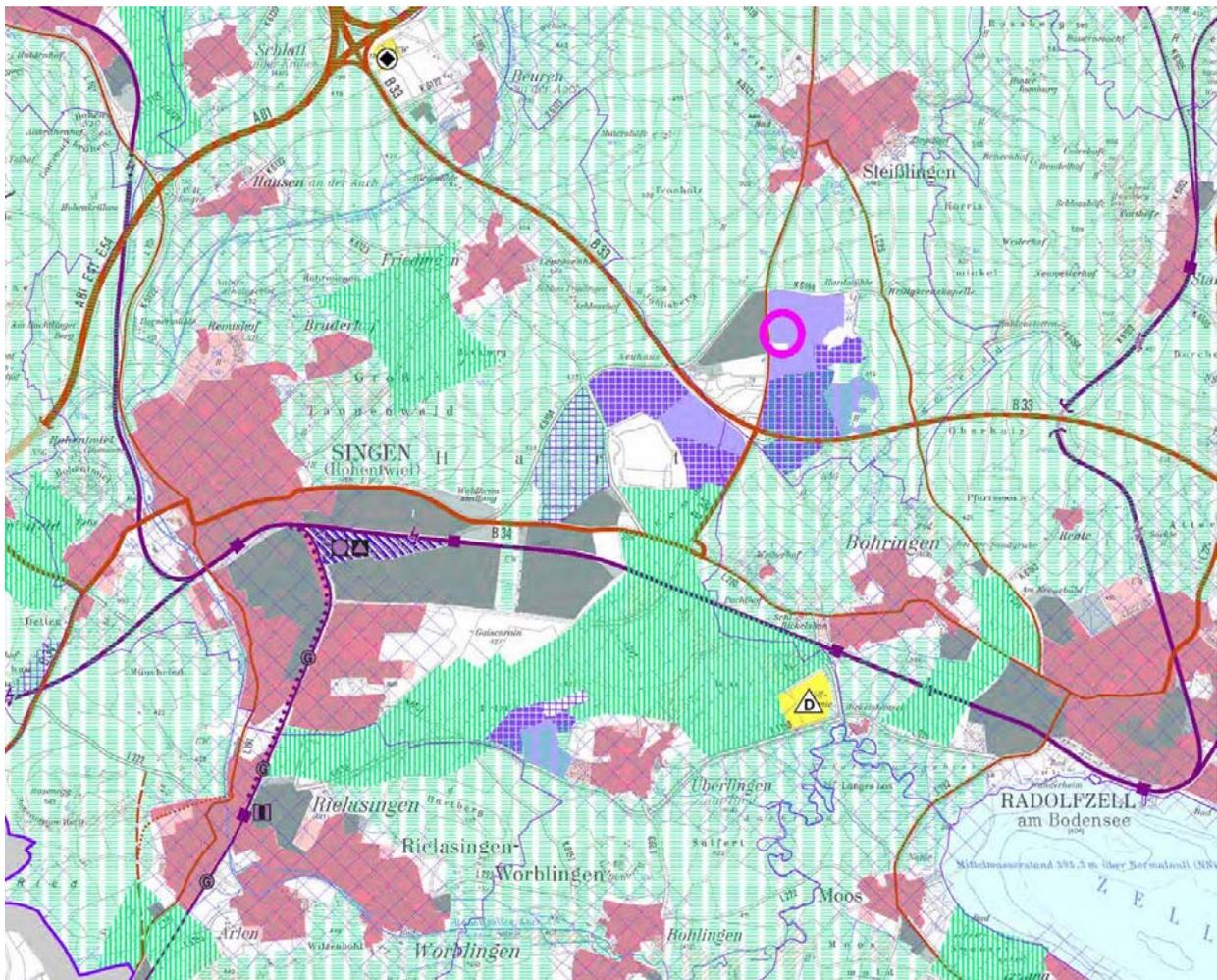
Steißlingen ist gemäß **Landesentwicklungsplan (LEP 2002)** dem Mittelbereich (Verflechtungsbereich) Singen zugeordnet, zu dem auch die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen zählen. Steißlingen liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Singen.

Der **Regionalplan 2000** des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Regionalplans wurde begonnen.

Die Gemeinde Steißlingen liegt auf der Entwicklungsachse Singen - Stockach. Der Regionalplan 2000 legt Steißlingen als Kleinzentrum fest, das von der Verbindlichkeit ausgenommen ist. Es ist als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse und darüber hinaus als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Die Gemeinde Steißlingen ist weitgehend von Regionalen Grünzügen umgeben, auch im Bereich des Gewerbestandortes und der festgelegten Fläche für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Die südlich des Gewerbegebiets angrenzende Fläche ist ebenfalls gewerblich genutzt (bestehende Bebauungspläne), zur B33 befindet sich eine Waldfläche, die für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe festgelegt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, die bereits abgebaut ist. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Ausschnitt aus Regionalplan 2000 Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Durch die positive Entwicklung der Gemeinde Steißlingen in den letzten Jahren sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbebereich setzt sich die Gemeinde aktuell mit zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeansiedlungen auseinander.

Die Bevölkerung in der Gemeinde Steißlingen hat sich in den vergangenen Jahren stets positiv entwickelt: im Jahr 2005 hatte die Gemeinde 4541 Einwohner, 2010 bereits 4608 Einwohner, 2015: 4716 Einwohner und im Jahr 2017: 4783 Einwohner, was einem Zuwachs von 242 Einwohnern, circa 5,3% entspricht (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - Stand 24.10.2018). Die Bevölkerung ist bis dato schneller gewachsen als im FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, der seit dem Jahr 2010 wirksam ist, für das Jahr 2020 mit 4786 Einwohnern prognostiziert wurde. Die Bevölkerung wird gemäß Vorausschätzung des statistischen Landesamts BW bis etwa ins Jahr 2025 weiter ansteigen (+3,3%) und sich dann in den darauffolgenden 10 Jahren bei dieser Einwohneranzahl einpendeln.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben sich in Steißlingen seit dem Jahr 2011 von 1126 um rund 30 % auf 1482 im Jahr 2017 erhöht, die sich in den Bereichen „Produzierendes Gewerbe“ ca. 46% „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ ca. 31% und Sonstige Dienstleistungen ca. 19% aufteilen. In diesen sieben Jahren hat eine Zunahme von rund fünf Prozentpunkten beim „Produzierenden Gewerbe“ stattgefunden und eine Abnahme von etwa sieben Prozentpunkten im „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“. Während es im Jahr 2011: 1126 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und 1650 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort in Steißlingen gab, waren es im Jahr 2017 erheblich mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (1482) und auch sozialversicherungspflichtig beschäftigte am Wohnort (1853 / + 12%). Die Berufseinpendler stiegen in diesen Jahren von 890 auf 1200 Personen, die Berufsauspendler von 1415 auf 1572. Die starke Zunahme von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort und auch am Wohnort in den letzten Jahren ist auch auf die positive Entwicklung der Wirtschaft in der Region Hegau zurückzuführen, neben der Schaffung von Wohnraum und von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Steißlingen.

Mit der geplanten Erweiterung der Gewerbefläche in Steißlingen wird auf den aktuellen Flächenbedarf reagiert. Nach Fertigstellung der Erschließung des Gewerbegebietes „Vor Eichen“ mit einer Gesamtfläche von circa 5 ha im Jahr 2015, sind seit Ablauf des Jahres 2018 keine freien Gewerbefläche der Gemeinde mehr vorhanden. Die Nettobaufläche dieser Gewerblichen Entwicklung betrug rund 3 ha, die innerhalb von vier Jahren vergeben wurde.

Um den Bestand und die andauernde positive Entwicklung des Gewerbebestandes Steißlingen weiter gewährleisten zu können, ist eine Fortführung der Gewerblichen Nutzung nördlich des Gebietes „Vor Eichen“ in einer Größenordnung von insgesamt circa 7,9 ha Bruttofläche vorgesehen. Die Entwicklung dieser gesamten Fläche ist für den kurz- bis mittelfristigen Gewerbeflächenbedarf ausgerichtet. Es ist geplant, das Gebiet nicht in einem Zug, sondern in jeweils zwei Bebauungsplan- und Erschließungsabschnitten zu entwickeln, sodass eine angemessene und verträgliche gewerbliche Entwicklung in Steißlingen stattfinden kann.

Im ersten, südlichen Abschnitt des Plangebietes wird eine Teilfläche von etwa 3,3 ha durch einen Bebauungsplan entwickelt. Grund für diese Aufteilung des Plangebietes der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 ist ein technischer. Der südliche Bereich wurde bereits in den bisherigen Erschließungsplanungen des benachbarten Gewerbegebietes „Vor Eichen“ miteingebunden, sodass hier eine Bebauung unmittelbar nach Genehmigung der Bauleitpläne umsetzbar ist. Für den nördlichen Abschnitt und die restlichen 4,6 ha Fläche innerhalb der geplanten FNP-Abgrenzung wird parallel eine Entwässerungsplanung erstellt. Durch die Zweistufigkeit kann der aktuelle Bedarf kurzfristiger gedeckt werden.

Eine Verbesserung der öffentlichen Erschließungssituation ergibt sich durch eine geplante direkte Verkehrsanbindung der Gewerbefläche an die K 6164 nach Norden, die dann in einem weiteren Schritt erfolgen soll. Infolge der Erweiterung des Gewerbegebiets soll die verkehrliche Anbindung an einen bereits bestehenden Anknüpfungspunkt, der Abfahrt zum örtlichen Kieswerk, ermöglicht werden. Eine Anbindung der Gewerbegebiete „Vor Eichen“ und „Vor Eichen 2“ an das bestehende Netz des ÖPNV ist in Planung. Ebenso ein Radweg, welcher entlang der L 223 errichtet wird.

Die Entwicklung in den beiden zuvor realisierten Gewerbe- bzw. Industriegebieten „Hard“ und „Hard-Süd“ zeigte im Jahr 2010 ein Restflächenpotential der Gemeinde Steißlingen von rund 3 ha auf, welches inzwischen vergeben ist. Der Gemeinde selbst stehen somit derzeit keine Gewerbeflächen zur Verfügung. Im Kernort Steißlingen sind keine geeigneten Mischflächen für die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben vorhanden. In den letzten Jahren konnten einige solcher störenden Gemengelagen im Kernort durch Umsiedlungen ins Gewerbegebiet entflochten werden.

Die noch unbebauten Flächen mit einem geeigneten Gesamtflächenpotential von rund 6,21 ha sind in Privatbesitz, weshalb eine direkte Einflussnahme auf eine Bebauung durch die Gemeinde nicht besteht. Von diesen Flächen sind ca. 3,54 ha als direkte Erweiterungsoptionen bestehender Betriebe zu sehen. Bei den übrigen 2,67 ha ist anzunehmen, dass diese frei veräußert und dadurch Neuansiedlungen ermöglicht werden.

Die Ansiedlung einer Spedition mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 9 ha im Gebiet „Hard-Süd“ hatte den Flächenbedarf zum damaligen Zeitpunkt unvorhergesehen stark erhöht. Der jährliche Gewerbeflächenbedarf hat sich in der Zwischenzeit eingependelt. Aufgrund der sich abzeichnenden zügigen Bebauung des Gebiets „Vor Eichen“ fand die Gewerbeflächenvergabe in den letzten beiden Jahren bereits in einem entschleunigten Maß statt. Beim Gewerbegebiet „Vor Eichen“ kann so eine durchschnittliche Veräußerungsrate von etwa 1,25 ha/Jahr abgeleitet werden.

In den Jahren 2017 und 2018 sind über 50 schriftliche Anfragen in der Gemeinde Steißlingen eingegangen, knapp ein Drittel dieser Interessenten haben einen Flächenbedarf von mindestens 5000 m² angegeben. Die Nachfrage für Gewerbeflächen in Steißlingen ist kontinuierlich hoch. Zu den verbindlichen aktuellen Anfragen zählen zwei Unternehmen mit einem Flächenbedarf von insgesamt 3 ha.

Abgeleitet durch die in den letzten Jahren getätigten Erweiterungen und Neuansiedlungen und auf Grundlage der aktuellen Bewerbungen für Gewerbeflächen, ist von einer Inanspruchnahme des so prognostizierten Gewerbeflächenbedarfes von ca. 7,9 ha in fünf bis sechs Jahre auszugehen.

Die Mehrzahl der Gewerbebetriebe in Steißlingen zeichnen sich durch ein stetiges Wachstum aus. Örtliche und regionale Unternehmen, deren betriebliche oder technische Weiterentwicklung auf dem derzeitigen Betriebsstandort eingeschränkt ist, interessieren sich für nah gelegene Optionsflächen, um einen größeren Neubau mit höherem Flächenbedarf realisieren zu können. Die dadurch frei werdenden Betriebsgebäude und Hallen bleiben nicht leer, sondern können die Nachfrage von kleineren oder neu gegründeten Unternehmen abdecken. Dadurch entsteht eine Durchmischung und effiziente Ausnutzung auch der bestehenden Gewerbeflächen in Steißlingen. Neben der gewerblichen Entwicklung auf den gemeindeeigenen Freiflächen konnte auch das Nachverdichtungspotential auf den bereits besiedelten Grundstücken stärker ausgeschöpft werden. So konnten seit 2016 sechs Betriebserweiterungen innerhalb den bestehenden Bauflächen genehmigt und teilweise bereits realisiert werden. Mit den Privateigentümern von freien Gewerbeflächen steht die Gemeinde in Kontakt und begrüßt deren Entwicklungsabsichten. Derzeit finden Planungen für eine örtliche Betriebsverlagerung und Erweiterung statt, wodurch eine private Potentialfläche von 0,87 ha aktiviert wird. Zwischen Flächeninteressenten und Unternehmen mit vorhandenen Flächenpotentialen wird der Austausch durch die Gemeinde

ermöglicht und vermittelt. Bis vor ungefähr 5 Jahren konnte die Gemeinde erfolgreich gewerbliche Neu- und Umsiedlungen im Gewerbegebiet durch Förderprogramme, wie „Entwicklung ländlicher Raum“ unterstützen. Aufgrund der geänderten Schwerpunktsetzung dieser Förderung im Wohnbau, wurden seitdem keine Anträge mehr bewilligt. Die Anfragen sind nach wie vor vorhanden.

Das Plangebiet „Vor Eichen 2“ mit einer Flächenkulisse von ca. 7,9 ha liegt östlich der L223, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Vor Eichen“. Diese bestehenden Gewerbeflächen sind südlich von einem breiten Waldgürtel eingesäumt. Östlich grenzt ein aktives Kieswerk mit zugehörigen Lagerflächen an. In nordöstlicher Richtung befindet sich ein Fahrsicherheitszentrum. Die geplante Erweiterungsfläche nördlich des Gewerbegebietes „Vor Eichen“ befindet sich ebenfalls wie dieses auf einer ehemaligen Kiesabbaufäche. In der Folgenutzung wird die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist vereinzelte Anpflanzungen vor. Es handelt sich um eine Fläche mit eingeschränkter Bodenfunktion. Eine Vorbelastung der Fläche ist vorhanden. Von der geplanten Gewerblichen Nutzung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der unmittelbar benachbarten Umgebung: weitere gewerbliche Nutzungen im Süden und westlich der L223, landwirtschaftliche Nutzung im Norden/Osten, Kiesabbau im Osten, auch des nordöstlich gelegenen Fahrsicherheitszentrums zu erwarten. Die Gemeinde Steißlingen liegt in etwa 1500 m Entfernung.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gewerblichen Baufläche 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 8. Änderung vom 22.11.2017) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll in Gewerbliche Baufläche geändert werden.

Wie bei den bestehenden Bebauungsplänen für Gewerbliche Nutzung wird der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment in den Bebauungsplänen ebenfalls festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan des ersten Planungsabschnittes im südlichen Teilbereich, der mit einer Gesamtfläche von ca 3 ha geplant ist, wurde im Dezember 2018 gefasst. Dieses Bauleitplanverfahren und die Änderung des Flächennutzungsplans sollen parallel erfolgen.

Alternativstandorte

Das bestehende und durch Bauleitplanung festgesetzte Gewerbegebiet der Gemeinde Steißlingen liegt verkehrlich sehr günstig gelegen an der Landesstraße 223 mit Anbindung an das überregionale Straßensystem der B33 / A81 / A 98 nach Stuttgart, Stockach - in Richtung Bodensee und Schaffhausen (Schweiz) im Süden der Gemarkungsfläche von Steißlingen.

Die geplante Gewerbegebietsfläche „Vor Eichen 2“ befindet sich nun nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Vor Eichen“ und soll über das zu verlängernde bestehende Erschließungssystem angebunden werden. Die Anknüpfung an die bereits erschlossene Fläche „Vor Eichen“ bringt wertvolle Synergieeffekte hinsichtlich Ver- und Entsorgung des Gebietes mit sich. Bestehende Leitungen und Einrichtungen, wie das Regenversickerungsbecken, können teilweise mitgenutzt werden. Neben der Favorisierung dieser Fläche aus ökologischer Sicht - als Nachfolgenutzung einer Kiesabbaufäche - sind auch die wirtschaftlichen Faktoren der Anbindung an die bestehende Infrastruktur maßgeblich für die Entscheidung für den geplanten Standort.

Die gemeinsame Anbindung des westlich der L 223 gelegenen Gebiets „Hard-Süd“, sowie von „Vor Eichen“ auf der östlichen Seite der Landesstraße erfolgt durch einen im Jahr 2014 errichteten Kreisverkehr, der den Verkehrsfluss im Bereich der Anbindung der Gewerbegebiete an die L223 und darüber hinaus an das überregionale Straßensystem gewährleisten kann.

Die städtebaulichen Ziele einer zusammenhängenden gewerblichen Entwicklung mit einer Nutzung der bestehenden technischen Infrastruktur führen daher zu einer Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Steißlingen an dieser Stelle. Alternativflächen mit denselben oder besseren Entwicklungsvoraussetzungen können in der Gemeinde Steißlingen nicht gefunden werden. Gewerbliche Entwicklungen in anderen Bereichen der Gemeinde hätten auf jeden Fall eine vollständige Neuerschließung von Gewerbeflächen zur Folge. Aus diesen Gründen ist aus städtebaulicher Sicht diese gewerbliche Entwicklungsfläche die sinnvollste Erweiterungsfläche anzusehen.

Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Mensch: Gesundheit / Wohnen/ Erholung / Freizeit / Bevölkerung), Schutzgut Fläche, Boden, Pflanzen / Tiere / Biodiversität, Schutzgut Wasser: Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention, Klima / Luft, Landschaft/ Ortsbild, Kultur- / Sachgüter, Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge, Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im beiliegenden Steckbrief (Umweltbericht) erläutert und dargestellt.

Das Gebiet ist durch die Beurteilung der Umweltbelange für die geplante bauliche Entwicklung als „geeignet“ eingestuft.

Durch das geplante Gewerbegebiet gehen mittelwertige und artenteiche Ruderalstrukturen verloren. Diese sind jedoch kurzfristig wieder herstellbar und in der Umgebung im Bereich des Kiesabbaus in großem Umfang vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die hohe Versiegelung verringert, eine Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch unsachgemäße Betriebsabläufe im Gewerbegebiet besteht (hohe Bedeutung für die Trinkwassergewinnung).

Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind zum Beispiel der Erhalt der Böschungen und eines Pufferstreifens zu den östlich abgrenzenden Biotopen, Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebiets und verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Vorbelastung durch die Rekultivierung nach dem Kiesabbau mittel. Es sollten idealerweise entsprechende naturschutzfachliche niederwertige Flächen rekultiviert werden. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren detailliert dargelegt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

Gemäß Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet in den Wasserschutzzonen III und IIIA.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „WSG TB Viehweide, Böhringen“ (WSG-Nr.335047). Für dieses Wasserschutzgebiet als auch für das Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen Sauried, Radolfzell (WSG-Nr. 335046) liegen hydrogeologische Neuabgrenzungen vor (hydrogeologische Abschlussgutachten des LGRB vom 02.09.2004, Az. 1358.05//91-4763 (WSG TB Viehweide) und vom 24.01.1994, Az. 0419.02/90-4763 (WSG TB Sauried)). Nach den hydrogeologischen Neuabgrenzungsvorschlägen befindet sich das Plangebiet in den Schutzzonen III A dieser Wasserschutzgebiete.

Die jeweiligen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten für die Hegauer Aach liegen vor.
Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet.

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – 11.10.2019

Anlagen:

- Plandarstellung
- Umweltbericht/Steckbrief

Verfahren

**12. Änderung Flächennutzungsplan 2020
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Singen, Rielasingen-Worblingen,
Steißlingen und Volkertshausen (VVG)
- Gewerbliche Baufläche, Steißlingen**

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB und BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG	AM	29.11.2018
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB und FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM	07.01.2019 BIS 08.02.2019
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	AM	23.05.2019
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	VOM	08.07.2019 BIS 16.08.2019
	AM	05.12.2019



Andreas Heuber
OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB AM

G e n e h m i g t

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 29.04.2020

DIENSTSIEGEL



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM

13. Mai 2020