

<p>Beschlussvorlage <i>öffentlich</i></p> <p><i>Einbringende Dienststelle</i> FB 2 - Stadtplanung</p> <p><i>Verantwortlich</i> Martin, Sonja</p> <p><i>Beteiligte Dienststellen</i> Fachbereich Bauen FB 4 - Referat Recht</p>	<p>Vorlage-Nr. 2024/022</p> <p style="text-align: right;"><i>Datum, Unterschrift</i></p>
<p>27. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, Wohnbaufläche - Steißlingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungsbeschluss - Entwurfsbeschluss - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung 	

Ö / N	Geplante Sitzungstermine	Gremium	Zuständigkeit
Ö	25.01.2024	Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt	Vorberatung
Ö	06.02.2024	Gemeinderat	Vorberatung
Ö	20.02.2024	Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 27. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der 27. Änderung Flächennutzungsplan 2020 in der Fassung vom 11.01.2024 wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind durchzuführen.
4. Ergibt sich aus den vorhergehenden Verfahrensschritten keine Änderung des Planungsentwurfs, so ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB durchzuführen.

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

Sachverhalt:

In der Gemeinde Steißlingen wohnen 5080 Einwohner (Stand am 31.12.2022). Der Zuwachs der vergangenen Jahre wird sich auch zukünftig gemäß statistischem Landesamt BW fortsetzen. Die von der Gemeinde Steißlingen zur Wohnbebauung angebotene Plangebiete der letzten Jahre sind bereits 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 innerhalb

des Ortes wenigen noch vorhandenen Baulücken sind meist in privatem Eigentum, können derzeit nicht aktiviert werden und stehen daher Bauwilligen nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Steißlingen am 14.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Seebühl II“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges 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 am westlichen Ortsrand entstehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat 18. Juli 2023 geurteilt, dass ein Verfahren nach § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist. Daher wird die Gemeinde Steißlingen den Bebauungsplan „Seebühl II“ im konventionellen Verfahren nun weiterführen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist notwendig und soll hiermit parallel zur Bebauungsplanung eingeleitet werden. Rund 1,59 ha Wohnbaufläche sollen dargestellt werden. Der Bedarf an Wohnbaufläche ist nachgewiesen.

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

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 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 erheblichen Umweltauswirkungen ab. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auf Ebene des Bebauungsplans durch räumliche Aufteilung, die die örtlichen Gegebenheiten, wie Raumwirkung, Nachbarschaft zu Schutzgebieten und klimatische Verhältnisse, berücksichtigt, auf ein nicht mehr erhebliches Maß reduziert werden.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als auch der Umsetzung und Entwicklung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, sind, mit Ausnahme des Schutzguts Fläche, keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme Singen 2030:

Anlage/n

1	27and FNP2020_Begründung
2	27and_FNP2020_plan_aufst_
3	27andFNP2020_Umweltbericht