

GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

SEEBÜHL II

GEMARKUNG STEISSLINGEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	5
C.	VERFAHREN	28
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	29
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	36
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	40

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt nordwestliche des Kernorts im Gewann „Auf dem Seebühl“.

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.:

3621 Teil, 3669, 3670, 3671/1, 3673, 3676, 3678, 3679, 3680, 3682, 3686 Teil

Die Fläche des Plangebiets beträgt 1,8496 ha.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Von der Gemeinde Steißlingen erworbene, erschlossene Flächen und zur Wohnbebauung angebotene Plangebiete der letzten Jahre sind bereits vollständig bebaut und es besteht weiterhin eine erhebliche 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. Diese Faktoren bedingen nun eine Arrondierung des Ortsrandes. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung dar.

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. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde Steißlingen hat daher die Grundstücksflächen des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze erfolgt nach der gemeindeeigenen Richtlinie zur Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen.

3. ENTWICKLUNGSBEDARF

Ein Bedarf nach Wohnbauflächen lässt sich für die Gemeinde in der Knappheit am verfügbaren Wohnraum und den stetig steigenden Miet- wie auch Immobilienkaufpreisen erkennen. In den aktuellen Bodenrichtwertkarten liegen die Gemeinden Steißlingen, Gottmadingen und Hilzingen weit über den durchschnittlichen Werten des westlichen Hegaus. Der Siedlungsdruck, insbesondere auf landschaftlich reizvolle ländliche Räume, hat auch aufgrund von Homeoffice und standortunabhängigem Arbeiten zudem stark zugenommen.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Flächenbedarfsermittlung auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 und § 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017 erstellt. Im Verfahren wurden mehrere unterschiedliche Annahmen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung geprüft. Der geringste Bedarf in einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren entsprechend den Daten des Statistischen Landesamts sieht ein Bedarf von 7,30 ha, die Berechnung anhand der tatsächlichen Einwohnerdaten und unter Berücksichtigung der Flüchtlingsentwicklung kommt auf einen Bedarf von 17,358 ha. Von diesen Bedarfswerten sind die Reserveflächen der Bebauungspläne mit 1,4198 ha, die Baulücken in Bebauungsplänen mit 2,2062 ha und unter Berücksichtigung einer Aktivierungsrate von 2,53 %/a in den vergangenen 16 Jahren Baulücken im Innenbereich mit 2,1531 ha abzuziehen. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von min. 1,5209 ha bzw. max. 11,5789 ha, je nach Ansatz der Bevölkerungsentwicklung. Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans mit 1,5418 ha ist somit vom Wohnflächenbedarf gedeckt.

Kleinere Abrundungen, wie das Baugebiet „Seestraße“ oder innerörtlichen Nachverdichtungen werden weiterhin parallel favorisiert anvisiert, jedoch können hierdurch wegen der geringen Anzahl an neuen Wohnräumen nur punktuelle und kleinere Bedarfslücken gedeckt werden. Um den dringenden Bedarf decken zu können, welcher landesweit sowie in Steißlingen so nicht abgesehen werden konnten, ist eine Einbeziehung der hierfür geeigneten Außenbereichsfläche „Seebühl II“ dringend notwendig.

Bezogen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen bedarf es gem. § 1 Abs. 3 BauGB keines Wohnraummangels und damit keines konkreten Bedarfs an der Schaffung neuen Wohnraums. Für die Abwägung kann die Gemeinde jedoch dem Belang der Wohnraumversorgung bei der Planung ein besonderes Gewicht beimessen; dieses hat sie gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belangen im Einzelfall abzuwägen. Dabei kann die Gemeinde „im Rahmen der Abwägung anderer betroffener Belange dem Interesse an der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegenüber der Erhaltung eines schützenswerten Landschaftsteils einräumen.“ (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg (2017), § 1, Rn. 253).

4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

Entsprechend des Landesentwicklungsplan 2002 gehört die Gemeinde Steißlingen zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum in der Region Hochrhein-Bodensee mit besonderer struktureller Prägung. Der Landesentwicklungsplan formuliert folgende allgemeine Grundsätze und Ziele:

2.3.1 Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

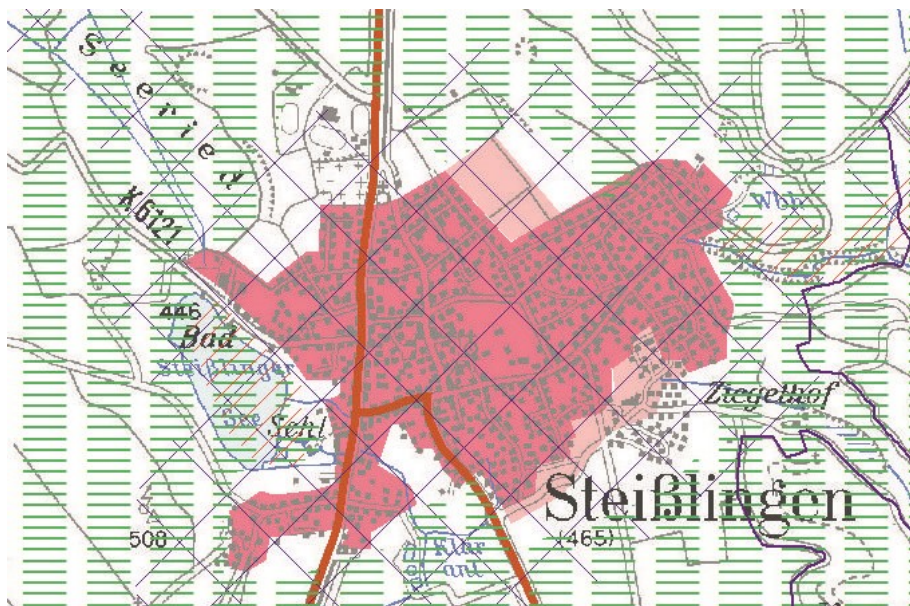
2.3.1.1 Z Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

2.3.1.2 Z Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

Im Regionalplan Hochrhein Bodensee (verbindlich seit 10.04.1998 zuletzt geändert am 24.08.2002) 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 schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

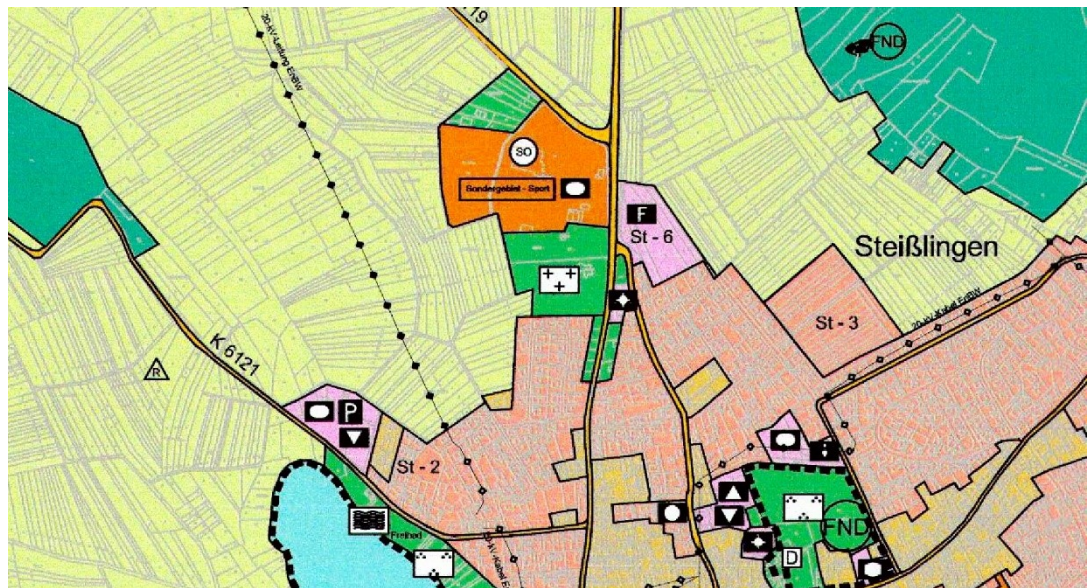
Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weiter westlich liegt ein regionaler Grünzug



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

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Der Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen rechtsverbindlich seit dem 24.11.2010 weist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche aus. Diese Ausweisung ist mit der Zweckbestimmung der vorliegenden Planung nicht vereinbar.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2024 hat die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen beschlossen, die Baulandfläche des Plangebiets „Seebühl II“ als Wohnbaufläche auszuweisen. Die Grünfläche auf Flst. Nr. 3682 wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB.

6. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

Da sich der Bebauungsplan künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Eigenentwicklung der Gemeinde nicht überschritten wird, sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Singen, Radolfzell, Stockach, Orsingen-Nenzingen und Volkertshausen erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde Steißlingen hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Baulandfläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist mit Vorverträgen gesichert. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

Die Gemeinde hat im Grundsatz beschlossen, nur Baugebiete zu entwickeln, deren Grundstücke sie rechtzeitig erwerben kann, um sie unter Verzicht auf Spekulationsgewinne günstig an Bauwillige weiter zu veräußern.

Die Private Grünfläche auf Flst. Nr. 3682 ist in privatem Eigentum. Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen hat sich der Eigentümer klar geäußert, die Flächen weder zu veräußern, noch sich an einer vorausgehenden freiwilligen Umlegung zu beteiligen.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 – dies im Sinne des Erhalts, sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde. Ziel des Bebauungsplans ist es, attraktive Wohngebäude zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau soll auch eine sozialgerechte Bodennutzung ermöglicht werden. Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse einer sich wandelnden gesellschaftlichen Struktur und Alterspyramide kann dadurch Rechnung getragen werden. Durch Maßnahmen, wie die Energieeinsparung durch Gebäudeanordnung unter Vermeidung gegenseitiger Verschattung oder die Schaffung von Grünflächen und die Reduktion der Hitzebelastung durch Baumpflanzung und Verschattung von Verkehrsflächen wird der Klimaschutz gefördert.

3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Bei der Planung werden die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt. Mit der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen, sowie der Möglichkeit privater Eigentumsbildung wird der Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur gestärkt. Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung bei der

Bedarfsermittlung entsprechend berücksichtigt. Durch die Ausweisung von Mehrfamilienwohnhäusern und Kleingrundstücken wird sowohl die Voraussetzung für kostensparendes Bauen geschaffen, wie auch die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen durch die Möglichkeit der Schaffung unterschiedlicher Wohnformen, barrierefreier Erschließungen und privater Spielplätze berücksichtigt.

Im Zentrum des Plangebiets soll ein Quartiersplatz als Begegnungsstätte für die Bewohner sowie als Identifikationsmerkmal entstehen. Um den Bedürfnissen der Bewohner nach Erholung und Freiraum nachzukommen, soll die Fläche nicht repräsentativen Zwecken dienen, sondern der Bevölkerung als Raum zur Entspannung und für freizeitliche Aktivitäten zugutekommen, zudem dient er als wichtiger sozialer Treffpunkt. Dabei sollen auch Grünflächen und Ruhezonen und ein Kinderspielplatz, sowie verschiedene Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung vorgesehen werden.

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

In der Gemeinde sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichende Angebote des Bildungswesens wie Kindertagesstätten, Gemeinschaftsschule mit Realschulzweig vorhanden. Sonstige weiterführende Schulen finden sich in den Kreisstädten Radolfzell und Singen. Außerdem sind kulturelle und kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Gastronomiebetriebe, eine Bankfiliale sowie eine Apotheke, als auch Arztpraxen der Allgemeinmedizin vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in den Kreisstädten Radolfzell und Singen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbeitrag vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Im Textteil zum Umweltbericht und im Grünordnungsplan macht das Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

4.1. Auswirkungen auf Tiere

Die Artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom September 2022 des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung & Artenschutz Gudrun Winkler im Auftrag von Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, hat das Plangebiet untersucht und nachfolgenden Bestand festgestellt:

Reptilien

Im und an den Rändern des Plangebiets wurden keine Zauneidechsen gefunden. Für andere Reptilienarten wie die Schlingnatter oder die Blindschleiche ist die

Habitatausstattung noch weniger geeignet. Es fehlt an schützenden Gehölzen mit bodendeckender Laubschicht. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Amphibien

In dem intensiv genutzten Planungsgebiet ist nicht mit Amphibienvorkommen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Insekten

Nachrichtlich gibt es keine Information über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Insektenarten (Quelle LUBW Landeskartierung). Es wurden keine besonders oder streng geschützten Insektenarten beobachtet. Die Habitatausstattung des Plangebiets ist wenig geeignet, um geschützten Insektenarten Lebensraum zu bieten. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Beleuchtungsmittel für den Außenbereich dürfen nicht nach allen Seiten abstrahlen, sondern nur nach unten. Die Leuchtmittel sind mit warmem, gelblichen Licht zu wählen (< 2700 Kelvin). In Privatgärten sollten künstliche Lichtquellen, die nur dem Ambiente dienen, vermieden werden. Dadurch werden weniger Insekten irritiert und Zwergfledermäuse seltener Beute von Katzen.

Vogelarten mit strengem Schutzstatus:

1. Rotmilan im Jagdrevier, keine Gefährdung des Horstes, welcher in den Wäldern der Umgebung zu suchen sein dürfte.
2. Turmfalke im Jagdrevier, keine Gefährdung des Horstes, welcher dem Flugverhalten nach in der Ortslage von Steißlingen liegt.

Brutvögel mit besonderem Schutzstatus und zusätzlicher Führung in den Roten Listen

1. Feldsperling – Höhlenbrüter; Nest im Gebiet in dem alten Mostbirnenbaum, drei Jungsperlinge haben die Nisthöhle verlassen. Feldsperlinge sind gebietstreu und nutzen die gleiche Bruthöhle bei mangelndem Bruthöhlenangebot wieder.
2. Haussperling – Höhlen- und Nischenbrüter, Nester in Nischen an Wohnhäusern und Hallen des Handwerksbetriebes. Die Nahrung beider Sperlingsarten besteht hauptsächlich aus Sämereien. Ende Juli 2022 waren gemischte Sperlingstrupps auf Futtersuche im Weizenfeld zu beobachten.
3. Star – Höhlenbrüter in bevorzugten vier Metern Höhe; Futtereintragend an einem der alten Bäume Richtung Friedhof beobachtet. Stare sind zur Brutzeit hauptsächlich Insektenfresser. Ihr Nahrungsspektrum ist ansonsten breiter aufgestellt und sie fressen auch Kirschen, sowie Rosinen, Weichfutter und Körner an Futterstellen.

Für die Sperlingsarten fällt mit der Überplanung des Ackers eine saisonale Sämereienquelle weg. Es wird angenommen, dass sowohl auf den angrenzenden Äckern als auch durch mittlerweile verbreitete Sommer- und Winterfütterung Nahrungsquellen zur Verfügung stehen. Die Nistplätze der Haussperlinge im Wohngebiet sind nicht durch den Bebauungsplan gefährdet.

Der Birnenbaum mit Nisthöhlen der Feldsperlinge sollte/muss als Bestand erhalten bleiben. Sollte der Baumstandort (Wurzelraum) durch Tiefbauarbeiten gefährdet

sein, müssen als Ersatz für die Nisthöhlen zeitnah mindestens zwei Höhlennistkästen in den benachbarten Bäumen angebracht und unterhalten werden, um weiterhin Bruterfolge für den Feldsperling zu sichern. Im Anhang werden Angaben zu passenden Maßen und Materialien für Feldsperlingsnisthilfen gemacht.

Brutvögel mit besonderem Schutzstatus

Siedlung: Amsel, Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke.

Die Brutstätten dieser Vogelarten in den angrenzenden Hausgärten werden durch Baumaßnahmen auf der Nachbarfläche in der Regel nicht gefährdet.

Bäume: Freibrüter wie Buchfink, Grünfink und Stieglitz brüten bevorzugt in Baumkronen. Blaumeise und Kohlmeise sind Höhlenbrüter und nehmen auch den kleinsten Ansatz von Höhlenbildung in einer Baumkrone an. Größere Höhlen können sich nur an Starkästen oder dickeren Stämmen bilden, die es nur bei älteren Bäumen geben kann. Daher sollten die alten Bäume erhalten bleiben.

Bodenbrüter der Feldflur wie Rebhühner, Wachteln und Feldlerchen wurden im Plangebiet und der Umgebung nicht festgestellt.

Säugetiere

Die drei Fledermausarten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) wurden im nordöstlich angrenzenden Parkgelände gesichtet. Insgesamt waren es eher wenige Individuen. Das Braune Langohr und die Zwergfledermaus kamen aus Richtung der Siedlung, bei der Kleinen Bartfledermaus konnte dies nicht verfolgt werden. Von der Zwergfledermaus und der Kleinen Bartfledermaus wurden mehr Rufe registriert als vom Braunen Langohr.

Das Planungsgebiet ist randlich mit der älteren Baumreihe, die vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft bzw. zu den Wiesen und dem Friedhof führt artenschutzrechtlich betroffen. Selbst kleine Höhlen, sowie Nischen hinter sich abschälender Rinde können kleinen Fledermausarten als Ruhequartier oder Übertagungsquartier dienen. Temperaturunempfindlichere Arten wie die Zwergfledermaus können dort überwintern.

Die Baumreihe ist als lineares Gehölzelement zusätzlich von Bedeutung für Fledermäuse um sich zu orientieren. Sie führt von der Siedlung hinaus in die Jagdgebiete und auch wieder zurück zur Wochenstube oder Übertagungsstätte.

Sollte es zu baumpflegerischen Maßnahmen oder gar der Fällung aus Sicherheitsgründen (Gefahr für Leib und Leben) im Winterhalbjahr kommen, muss der Baum vorher auf überwinternde Fledermäuse geprüft werden um den artenschutzrechtlichen Tatbestand der Tötung abzuwenden. Fledermäuse in Winterruhe haben ihren Stoffwechsel und die Körpertemperatur reduziert und sind nicht fähig, sich aus der Baumhöhle oder dem Rindenspalt zu flüchten.

Sind eine oder mehrere Fledermäuse vorhanden müssen diese vorsichtig geborgen werden und in ein anderes, sicheres Winterquartier gesetzt werden. Dazu können oder sollten besser fledermauskundige Fachleute hinzugezogen werden.

Andere streng geschützte Säugetierarten sind auf Grund der Habitats Strukturen nicht zu erwarten. Besonders geschützte Säugetierarten wie Fuchs, Feldhase und andere Kleinsäuger sind möglich.

4.2. Auswirkungen auf Pflanzen

Ackerland

Die zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche wird konventionell genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehungen wurde Weizen angebaut. An den Wegrändern des Ackers wurden keine geschützten Ackerwildkräuter gefunden. In den Randstreifen dominierten Grasarten und häufige Samenunkräuter.

Landschaftsbildprägende Bäume

Im Plangebiet ist ein Baum mit landschaftsbildprägenden Dimensionen, dessen Erhalt festgesetzt werden soll. Der Birnbaum am nordöstlichen Rand des Plangebiets ist von großer Bedeutung für den Artenschutz. Deshalb wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Streuobstbestand

Die Obstbaumwiese auf Flurstück 3682 besteht aus eng gepflanzten Mittelstämmen und einer jüngeren Pflanzung von Niederstämmen. Der Wiesenunterwuchs ist während der Vegetationszeit stark beschattet und mäßig mit einer eingeschränkten Anzahl an Wiesenkräutern durchwachsen. Das Amt für Landwirtschaft hat ermittelt, dass es sich aufgrund der Größe bereits um einen nach § 33a NatschG geschützten Bestand handelt. Die Streuobstwiese soll erhalten und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt werden.

4.3. Auswirkungen auf Boden

Das Plangebiet befindet im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen der Illmensee-Schotter. Die Gliederung des geologischen Aufbaus ist in die Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (3) sowie in den Naturraum „Hegau“ (30) einzustufen. Die Böden haben eine mittlere Bodenfruchtbarkeit, eine geringe bis mittlere Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, ihre Filter- und Puffereigenschaften für Schadstoffe sind hoch. Nach der geologischen Karte stehen im Baugebiet würmeiszeitliche Illmensee-Schotter an.

Das Büro für Erd- und Grundbau GeoTech Kaiser GmbH, Rottweil hat im Baugrundgutachten mit Stand vom 27.09.2022 das Plangebiet untersucht. In den Schürfen wird unter der Oberbodenbedeckung zu stark schluffigem Sand verwitterter Schotter angetroffen, der sich augenscheinlich in die Bodengruppe SU* nach DIN 18196 einstufen lässt. Die Witterungs- und Frostempfindlichkeit ist hoch (Klasse F3). Unter dem Sand folgt rostbraun verwitterter, schluffiger – stark schluffiger, sandiger Kies, der sich augenscheinlich der Bodengruppe GU / GU* zuordnen lässt. Die Witterungs- und Frostempfindlichkeit ist mäßig hoch – hoch (Klasse F2/F3). Unter dem rostbraun verwitterten Kies folgt frischer, stark sandiger, schwach steiniger Kies, der augenscheinlich in die Bodengruppe GW nach DIN 18196 eingestuft werden kann. Die Witterungs- und Frostempfindlichkeit ist gering (Klasse F1).

Im Oberboden werden die Prüf- und Vorsorgewerte sowie die 70% Werte der Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten. Eine freie Verwertung gem. § 12

BBodSchV ist möglich. Abfallrechtlich wird der Oberboden als unbelastet (Klasse Z0 gem. VwV Boden) eingestuft. Nach den Aufschlüssen liegt das gelöste Aushubmaterial als gemischtkörniger Boden der Boden-gruppe SU* bzw. GU* oder als grobkörniger Boden der Bodengruppe GW vor. Die gemischt- bis grobkörnigen Böden GU/GW sind ausreichend verdichtbar und für einen Wiedereinbau geeignet.

Durch die Überbauung Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan, berücksichtigt.

Der Versickerungsversuch in Anlehnung an DWA- A138 ergab ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 3,2 \times 10^{-4}$ m/s und wird als „stark durchlässig“ eingestuft, so dass das Plangebiet für eine Muldenversickerung geeignet ist.

Das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) regelt in § 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Im ebenen Gelände ist davon auszugehen, dass für ein Einfamilienwohnhaus mit 10 x 12 m, einer Garage mit 6 x 6 m und einem Stauraum mit 6 x 5,5 m und einer Terrasse von 15 m² etwa 204 m² Fläche versiegelt wird. Dabei fallen ohne den Gebäudeaushub ca. 20 m³ Humus (25 cm) an. Die Kellersohle liegt etwa 2,90 m tiefer als der Rohfußboden und bei etwa 25 cm Sockel somit bei etwa 2,65 m ab OK Gelände. Die Formel $x = (20 \text{ m}^3 + 120 \text{ m}^2 \cdot (2,60 \text{ m} - x)) / 246 \text{ m}^2$ gibt dabei die notwendige Auffüllhöhe an. Diese liegt im Beispiel bei 90,7 cm. Das Baugebiet müsste also alleine für den Kelleraushub um fast 1 m angehoben werden. Dabei ist der Humusabtrag für Straßen und Wege und im Beispiel der Einbau von ca. 4000 m³ Kiesunterbau für öffentliche Flächen noch nicht berücksichtigt. Da das Aushubmaterial erst nach vollständigem Humusabtrag eingebaut werden kann, müssten die enormen Mengen zwischengelagert werden. Dies kann nicht vollständig im Baugebiet geschehen und dadurch muss der Aushub mehrfach transportiert werden. Noch mehr Probleme in der Abwicklung ergeben sich bei Gebäuden ohne Keller, denn dort fehlt es an Material. Leider kann aber nicht abgeschätzt werden, wie viele Gebäude ohne Keller errichtet werden und wie rechtlich mit dem Bodentausch umzugehen ist. Die zusätzlichen Kosten für einen Kiesunterbau mit 1 m Höhe sind ebenfalls nicht unerheblich.

Der Einbau von Aushub aus den Erschließungsflächen auf minderwertigen Ackerflächen wird geprüft, da das Material zeitlich zusammenhängend anfällt. Da diese Menge die Freigrenze nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG übersteigt, muss so oder so ein Abfallverwertungskonzept dem Baurechtsamt vorgelegt werden. Der Einbau von privatem Aushub auf Ackerflächen ist nicht koordinierbar. Um die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht über Gebühr zu beeinträchtigen, müssten die Mengen bis

zum Abschluss aller privaten Bauarbeiten eingelagert und die Kosten anschließend umgelegt werden.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu erstellen und dem Aufwand für die Abwicklung einer Zwischenlagerung wird abgewogen, dass der vom Gesetzgeber vorgeschlagene Erdmassenausgleich nicht zielführend ist. Stattdessen wird aufgrund der großen Kiesabbauflächen auf der Gemarkung Steißlingen die Verfüllung der Kiesgruben mit anfallendem Aushubmaterial angestrebt.

4.4. Auswirkungen auf Wasser

Grundwasser

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Die Ergiebigkeit / Transmissivität der Grundwasserleiter ist jedoch aufgrund der Molasse gering bis sehr gering. Für den langfristigen Grundwasserschutz ist eine Wasserretention am Entstehungsort unbedingt zu empfehlen.

Das Plangebiet liegt in Schutzzone IIIB der hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete „WSG TB VIEHWEI-DE, Böhlingen“ (LUBW Nr.: 335047) und "WSG TB SAU-RIED, Radolfzell" (LUBW Nr.: 335046). Auf das 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) wird verwiesen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht als betroffene Fläche im Entwurf Hochwassergefahrenkarten für das HQ₁₀₀ enthalten. Die Retention von Regenwasser versiegelter Flächen reduziert die Zuleitung in den Bodensee und dient somit der Hochwasservermeidung im weiteren Flussverlauf. Regenwasser soll auf den Grundstücken und im Bereich von straßenbegleitenden Gräben versickert werden. Des Weiteren wird die Begrünung von Flachdächern zwingend vorgeschrieben.

Hochwasserschutz

Im Bereich des Quartiersplatzes wird durch Geländemodulation für das im Plangebiet unvermeidbare, wild anfallende Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen ein Rückhalteraum geschaffen.

Allgemein

Die mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist als Umweltauswirkung im Schutzgut Wasser hoch und bleibt als unvermeidbare Belastung bestehen.

Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von öffentlichen Flächen wie Straßen und Gehwegen, das nicht in straßenbegleitenden Retentionsmulden versickern kann, soll über Sedimentations- und Filtrationsanlage und mit Hilfe von unterirdischen Rigolen dem Untergrund zugeführt werden. Anfallendes Regenwasser von privaten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

4.5. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Anpflanzung von Bäumen sollen die Temperaturspitzen gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Dabei ist auf die Anpflanzung von Bäumen auch im Verkehrsraum unbedingt zu achten. Der am Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter Bäume kompensiert werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund moderner Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard sind aus dem Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.6. Auswirkungen auf Landschaft

Es ist Ziel zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Das Baugebiet tritt aufgrund der dahinter liegenden Freien Landschaft deutlich in Erscheinung. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren. Außerdem soll eine Heckenpflanzung die Blendwirkung von Fassaden und Fenstern reduzieren.

4.7. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.8. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

Im Umfeld des Plangebiets sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden.

4.9. Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld der im Plangebiet wohnenden Personen sind beeinflusst durch mögliche Immissionen:

- Gewerbe- / Verkehrs- / Sport- und Freizeitlärm
Auf dem Flst. Nr. 3685/1 befindet sich der Betriebshof eines Baugeschäfts. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine & Jud. Stuttgart vom

23.05.2022 kommt zum Ergebnis, dass die Schallemissionen des Betriebs zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im geplanten Allgemeinen Wohngebiet führen und dass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

- Geruch, Staub, Schadstoffe
Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Grünland die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.
- Licht / Strahlung
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen. Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden, noch sind diese zulässig.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG
Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

4.10. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Anbindung der Bebauung an die Strukturen der bestehenden Bebauung ist Ziel der städtebaulichen Gestaltung. Damit wird auch eine Verflechtung der Siedlungselemente mit der freien Landschaft begünstigt.

Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

4.11. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Es sind keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen mit Wärmepumpen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll), sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz innerhalb des Plangebiets. Die Abwässer werden über den Sammler der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebiets, muss das Schmutzwasser über eine Pumpenanlage zu den Kanalanschlüssen in der Straße „Hinter Zinnen“ gehoben werden.

4.12. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen.

Es wird auf die gültigen Gesetze, Normen und Verordnungen wie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) verweisen. Ebenso auf § 8a des Klimaschutzgesetz BW mit Regelungen zum Neubau von Gebäuden, bei denen auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert werden müssen.

4.13. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein ☒	ja ☐
Vogelschutzgebiet	nein ☒	ja ☐
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐
Naturschutzgebiet	nein ☒	ja ☐
Landschaftsschutzgebiet	nein ☒	ja ☐
Naturdenkmal	nein ☒	ja ☐
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein ☒	ja ☐
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein ☒	ja ☐
Bannwald	nein ☒	ja ☐
Schonwald	nein ☒	ja ☐
Wasserschutzgebiet	nein ☒	ja ☐
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein ☒	ja ☐

Naturschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiet

Im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

FFH-Gebiet

Im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Suchräume, Kernräume und Kernflächen ausgewiesen.

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotope gem. § 32 NatSchG oder Waldbiotope gem. § 30a LWaldG vorhanden. Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Heckenzug Biotop-Nr. 181193351273, mit einer Fläche von 0,1177 ha. Die südliche Teilfläche ist eine Feldhecke mittlerer Standorte; im südlichen Teil mit nur Hartriegel, in nördlicher Hälfte mit Rose, Liguster und Holunder. Der Umweltbeitrag von Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer kommt zum Ergebnis, dass von Plangebiet keine negativen Einflüsse auf das Biotop ausgehen.

FFH-Mähwiesen

In Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Generalwildwegeplan (GWP)

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets.

Hochwassergefahrenkarten

Die Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg weist das Plangebiet nicht als Überflutungsflächen aus.

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.14. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

4.15. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Ausweisung der Baufenster auf möglichst weniger empfindlichen Bereichen, Erhalt des Baumbestands durch Pflanzbindung
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen durch Ausbau von Wirtschaftswegen

5.2. Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in die Festsetzungen zu übernehmen.

Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden/ Westen ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen), durch Festsetzung einer GRZ
- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei Belagsflächen
- Umfriedungszäune sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- Verzicht auf die Verwendung von Kunststoffolie zum Einfädeln von Sichtschutzstreifen in Zäunen
- Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf max. 0,50 m
- Begrenzung von Aufschüttungen für Terrassen o. ä. auf max. 1,00 m über natürlichem Gelände Verlauf
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, mit Ausnahme von Eibe
- Bei Dacheindeckung Verzicht auf glänzende Oberflächen aus Metall, glasierten Ziegeln oder Betonsteinbedachungen sowie bei Fassaden, aus Metall, Kunststoffen, oder Faserzement

Gesetzliche Verbote:

- Verbot des Einsatzes von Pestiziden (Pflanzenschutzmittel und Biozide) in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§ 39 BNatSchG), unter Berücksichtigung von Ziff. 3.1

- Anlegen von insektenfreundlichen Gartenflächen, Verbot von geschotterten Gartenanlagen (§ 21a NatSchG und § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO)
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungsanlagen sind zu vermeiden (§ 21 Abs. 1 bis 3 NatSchG), Verbot der ganztägigen Beleuchtung
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 2020 im Hinblick auf Abfallvermeidung und Einsatz hochwertiger Sekundärmaterialien, aus Sicht des Ressourcenschutzes sollten Gebäude so lange wie möglich in der Nutzungsphase verbleiben

Weitere mögliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Flora/ Fauna

- Minimierung von Lichtimmissionen, Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung
- Nachweis der Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen, spiegelnden oder nicht erkennbaren Fenstern und Glasflächen als Bestandteil des Bauantrags, vgl. Anlage 1, Ziff. 3.4.1
- Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- keine Verwendung himmelwärts gerichteter Strahler
- Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur < 3000 Kelvin
- die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden
- Gartenbeleuchtungen, Beleuchtungen von Eingängen und Gebäudefronten zur freien Landschaft/ Flugstraße hin sind auszuschließen, vgl. Ziff. 3.2 b
- Auf Anlage 2 Artenschutzrechtliche Prüfung wird hingewiesen

Schutzgut Boden

- Abschieben, Sichern und sachgerechtes Bewirtschaften von Oberboden
- Sachgemäßer Neuaufbau mit geeigneten Geräten, Lockerung von Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag von Oberboden
- Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen (DIN 19731)
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor Befahren zu schützen
- Anlage von Baupisten
- Berücksichtigung der Witterung (bereits in Ausschreibung)

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Versiegelung, wo die Nutzung es nicht erfordert, Entsiegelung/ Rückbau
- wasserundurchlässiger Flächen und damit Reduzierung von oberirdischem Wasserabfluss
- Vermeidung von Grundwasserabsenkung jeglicher Art
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Betonpflastersteine mit Drainfugen oder porigem Beton
- Versickerungsmulden im privaten und öffentlichen Grün
- Möglichst offene Ableitungen und Grabensysteme, z. B. über künstlich angelegten, naturnahen Bachlauf, Entwässerungsgräben oder Sammelrinne zur Ableitung auf eine Rasenfläche
- Kühlung durch Verdunstung (Vegetation)
- Anlegen von Feuchtbiotopen

- Anregung zum Einbau unterirdischer Zisternen im privaten und öffentlichen Grün zur Speicherung
- (Brauchwassernutzung) und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser
- Bewässerung von Bäumen
- Anregung für Notabflusswege über öffentlichen Verkehrsraum in Rückhaltebecken (Starkregen)
- Anregung zum Rückhalt von Starkregen, in öffentlichen Grünflächen, z. B. tiefer gelegter Quartiersplatz
- Anregung zur Fassadenbegrünung, Begrünung fensterloser Gebäudefassaden
- Gründach, Begrünung von Dächern mit einer Neigung $<50^\circ$, hier kann die Kombination von Solartechnik und Dachbegrünung aufgrund der Verdunstungskühlung der Vegetation den
- Wirkungsgrad der Photovoltaikanlage steigern, wenn diese sich weniger aufheizt
- Anregung zur Anlage von Tiefbeet, zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Anregung zum Einbau von Baumrigole im Straßenraum, Aufnahme, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser

In Anlehnung an das Deutsche Ressourceneffizienzprogramm (ProgRess III) sind folgende Maßnahmen zur Ressourcenschonung zielführend:

- Nr. 88 - Konzept der „Kurzen Wege“
findet Berücksichtigung bei der Auswahl des Bebauungsplans am Siedlungsrand von Steißlingen. Die Nahversorgung, Schulen und Kindergarten sind fußläufig erreichbar, es besteht ein angemessener Sicherheitsabstand zu störfallrelevanten Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotential
- Nr. 92 – Verwendung von ressourcenschonenden Bauprodukten mit geringer CO₂-Bilanz
Zugrunde liegen, für die Nachhaltigkeit der verbauten Produkte, die kumulierten Energie- und Stoffströme, wie Herstellung, Transport einschl. ihres Rückbaus und ihre tatsächlichen CO₂-Einsparungen
- Nr. 93 – Steigerung des Einsatzes nachwachsender Rohstoffe und des Recyclinganteils im Bausektor
- so binden langlebige Holzprodukte aus nachhaltiger Forstwirtschaft als nachwachsender Rohstoff CO₂ und sind recycelbar, im Gegensatz zu energieintensiven Baustoffen aus Zement, Stahl und Aluminium
- Nr. 97 – selektiver Rückbau zur Gewinnung von Sekundärrohstoffen
durch konsequente Wiedernutzung und hochwertige Verwertung von Baustoffen insbesondere beim Rückbau von Gebäuden

Empfehlungen:

- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen mit nektar- und pollenspendenden Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag

- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung
- Begrenzung der Fassadenfarbe auf gedeckte, nicht grelle Farben
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Auf den Report 30 der CERICS Gebäudebegrünung und Klimawandel
- Streuobstprogramm der Gemeinde Steißlingen
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte CH-Sempach und • Broschüre Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnisliebhaber – BUND Berlin wird verwiesen
https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/naturschutz/naturschutz_kommunaler_insektenschutz.pdf
- Wassersensible Siedlungsentwicklung, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
- Wie wir leben – unser Weg in eine treibhausgasneutrale und ressourcensparende Zukunft, Umweltbundesamt
- Weißbuch Stadtgrün, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- Masterplan Stadtnatur, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- Stadt Grün naturnah – Argumentationspapier, Handlungsfelder, Praktische Umsetzung, Kommunen für biologische Vielfalt e.V. in Zusammenarbeit mit der Deutschen Umwelthilfe
- Wir tun was für Bienen, Stiftung für Mensch & Umwelt

Folgende Gesichtspunkte sollten bei der Planung im Hinblick auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einfließen:

- Gestaltung dezentraler Retentionsmulden als extensive Wiese-Feuchtwiese-Sumpfzone
- Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Bäumen oder Obsthochstämmen
- Herstellen von Mauern in Form von Trockenmauern mit hohem Fugenanteil
- Einbau von Fledermausquartieren in der Gebäudefassade
- Einbau von Nistkästen, für Höhlenbrüter z. B. für Sperlinge, in der Gebäudefassade
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und Insekten sowie Fledermauskästen

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Die aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes, sowie in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt über entsprechende Kompensationsmaßnahmen, die in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt werden.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UVPG

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

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.

8. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

8.1. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der gemeindliche Friedhof. Die Nutzungsbeschränkungen gem. § 8 Abs 1 BestattG BW für die Errichtung von Gebäuden und der Mindestabstand von 10 m wird eingehalten. Eine Ansiedelung von störenden Betrieben wird mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht vorgesehen.

Für die Frage der Zumutbarkeit des Läutens der vorhandenen Friedhofsglocke ist in erster Linie auf die Lautstärke und Lästigkeit des Einzelgeräusches, und damit auf den Wirkpegel abzustellen, während die Mittelwertbildung dem gegenüber zurücktritt (BVerwG 02.09.1996 - 4 B 152/96). Nach Maßgabe von Ziffer 6.1 der TA-Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A). Beerdigungen und das damit verbundene Geläut finden nur Werktags und im Zeitraum außerhalb der Ruhezeiten statt. Die allgemeinen Lärmschutznormen gelten hier nur sehr eingeschränkt, weil das liturgische Glockengeläute der Kirchen und in diesem Sinne auch der Aussegnungshalle im herkömmlichen Rahmen als einen vom Schutz des Art. 4 Abs. 2 GG erfasster Akt freier Religionsausübung angesehen wird und die Geräuschimmissionen daher in aller Regel als sozialadäquate Einwirkung hinzunehmen sind (BVerwG 07.10.1983 - 7 C 44/81).

8.2. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch einzelne Räume nach § 13 BauNVO hierfür zu nutzen.

8.3. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Plangebietsfläche ist in der Flurbilanzkarte Baden- Württemberg als Vorrangfläche Stufe II ausgewiesen. Steißlingen ist fast allseitig von Vorrangflächen und geschütztem Streuobstbestand umgeben und es kommen nur Flächen in Frage, die direkt an das Siedlungsgebiet angrenzen. Da keine alternativen Flächen geringer Qualität vorhanden sind, hat Gemeinde der Inanspruchnahme zur Siedlungsentwicklung Vorrang gegeben.

Die westlichen und nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Als Pufferzone dienen der vorhandene Feldweg und die geplante Randeingrünung.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

8.4. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnfläche ist neben der Qualität der infrastrukturellen Angebote, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Mitarbeiterakquisition, insbesondere von qualifizierten Fachpersonal.

8.5. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

8.6. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Steißlingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist vorhanden und gesichert. Der Ausbau eines leistungsfähigen Breitbandnetzes erfolgt fortlaufend.

Nutzung regenerativer Energien

Privaten Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

8.7. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.

8.8. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Bushaltestelle „Singener Straße“ des Hegau-Bodensee Verbund GmbH (VHB) liegt in ca. 750 m Entfernung, die Haltestelle „Remigiusstraße“ etwa 1400 m Entfernung

Die Linie 401 (früher Linie 7363): Singen-Steißlingen-Orsingen-Nenzingen wird derzeit Werktags von ca. 6:00 bis 24:00 Uhr zu den Stoßzeiten halbstündlich, sonst stündlich und die Line 202 (früher Linie 7374): Radolfzell-Steißlingen stündlich angefahren.

8.9. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

8.10. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Es sind keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte vorhanden.

8.11. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahren. Durch Starkregenereignisse können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Es wird empfohlen alle baulichen Anlagen durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu sichern. und Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

Zur Reduktion der Hochwassergefahr muss die anfallende Regenwassermenge des Plangebiets dezentral versickert bzw. zurückgehalten werden und kann nur zeitverzögert abgeleitet werden.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

8.12. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Die geplanten Flächen für Mehrfamilienhäuser eignen sich auch zur Erstellung von Unterbringungen von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, so dass die Gemeinde je nach Bedarf deren Belange berücksichtigen kann.

9. PRIVATE BELANGE

§ 1 Abs. 7 BauGB

9.1. Grünfläche Flst. Nr. 3682

Die Obstbaumwiese auf Flurstück Nr. 3682 besteht aus eng gepflanzten Mittelstämmen und einer jüngeren Pflanzung von Niederstämmen. Der Wiesenunterwuchs ist während der Vegetationszeit stark beschattet und mäßig mit einer eingeschränkten Anzahl an Wiesenkräutern durchwachsen. Das Insektenvorkommen ist gering. Die Mittelstämme haben, vermutlich auch auf Grund der engen Stellung, keine kräftigen Kronenäste oder Leittriebe. Das Höhlenangebot beschränkt sich auf zwei kleine Höhlen bzw. Nischen an Astausbrüchen. Bei der erneuten Beurteilung des Flurstücks Nr. 3682 und seiner Umgebung kommt das Landwirtschaftsamt mit Mail vom 19.04.2023 zum Schluss, dass die Charakteristika der Fläche nicht ausreichend den Charakteristika eines nach § 33a NatSchG BW geschützten Streuobstbestandes entspricht.

Es handelt sich nicht um eine Ackerfläche. Um als Grünland zu gelten muss die Fläche nach statistischer Definition über mehrere Jahre - in der Regel fünf Jahre oder länger - ohne Unterbrechung durch andere Kulturen, zur Futtergewinnung durch Abmähen oder Abweiden genutzt werden. Eine Futtergewinnung zur landwirtschaftlichen Nutzung kann nicht festgestellt werden. Da die Fläche derzeit nicht im Sinne einer wirtschaftlichen Ertragsabsicht genutzt wird wäre sie als Brachfläche einzustufen, die aus der wirtschaftlichen Nutzung entnommen wurde. Aufgrund des Bewuchses scheint die Fläche einer Streuobstwiese zu entsprechen. Im Rahmen der Offenlage des 13b-Verfahrens äußert der Eigentümer über seinen Anwalt: „Der Baumbestand auf dem Grundstück Flst-Nr. 3682 beruht im Wesentlichen noch aus der obstplantagenähnlichen Anpflanzung der Eltern aus den Jahren zwischen 1970-1980. Alle diese Bäume, als auch die Art der Bepflanzung entsprechen nicht den Qualitätsanforderungen einer Streuobstwiese“, sowie „Altersbedingt und auf Grund fehlenden Rückschnittes sind die Bestandsbäume lediglich in die Höhe gewuchert, tieferliegende Äste sind teilweise abgestorben. Neu angepflanzte Bäume in den Jahren 2000-2010 sind wieder Halbstämme und werden somit auch niemals die Qualität eines Streuobstbaumes erreichen. Weiterhin ist auch der Reihenabstand viel zu eng für das Bild einer Streuobstwiese (Obstplantage)“. Da die Fläche derzeit nicht im Sinne einer wirtschaftlichen Ertragsabsicht genutzt wird, ist sie als private Grünfläche im Sinne eines Hausgartens einzustufen.

Entsprechend der zuvor ausgeführten Einstufung entspricht die geplante Festsetzung einer privaten Grünfläche der bisherigen Nutzung. Zudem wird durch die Festsetzung keinem Haupterwerbslandwirt nötige Erwerbsfläche entzogen. Die Nutzung der Fläche beschränkt sich derzeit auf einen Baumbestand, der auch weiterhin im Rahmen einer Gartennutzung betrieben und sofern gewünscht weiterentwickelt werden kann.

Eine Wiedernutzbarmachung als landwirtschaftlichen Fläche wäre theoretisch denkbar, zumindest als Grünland. Aufgrund des Grünlandumwandlungsverbots ist eine Umnutzung zum Acker nicht möglich. Aufgrund des geringen Abstands zur vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Ringstraße fehlt für die Anlage von Intensiv- Obstplantagen jedoch der Mindestabstand von 20 m für den Einsatz von Spritzmitteln. Die Nutzung der Fläche als Pferdekoppel, zur Schafhaltung oder für andere privilegierte Tierhaltungen ist ebenfalls aufgrund der Mindestabstände nach Richtlinie VDI 3894 nicht möglich. Hinzu kommt, dass für die Haltung von Schafen in Muttertiergruppen von 4 bis 5 Schafen regelmäßig eine Fläche von 5000 m² notwendig ist. Für eine Pferdekoppel wird eine Weidefläche mit ca. 1 bis 1,5 Hektar pro Pferd benötigt, so dass die Fläche insgesamt zu klein ist. Selbstverständlich ist aber eine kurze Beweidung im Sinne einer zweischürigen Mahd auch in einer privaten Grünfläche zulässig. Teiche bis zu einem Wasservolumen von 100 cbm sind genehmigungsfrei und im Rahmen der Gartennutzung zulässig. Aufgrund des fehlenden Anschlusses an ein natürliches Gewässer ist die Anlage von Teichanlagen zur Fischzucht jedoch nicht abwägungsrelevant. Obwohl nach der aktuellen Reform der Landesbauordnung künftig vermutlich genehmigungsfrei, muss ein mobiler Hühnerstall alle zwei Monate versetzt werden und mindestens 50 m Abstand zur Wohnbebauung einhalten. Letztendlich wäre hinsichtlich landwirtschaftlicher Ertragsabsicht lediglich die Umwandlung zu Grünland und die Futtermittelproduktion denkbar. Für eine wirtschaftliche Bewirtschaftung im Haupterwerb ist die Fläche jedoch zu gering.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum §13b-Verfahren hat der Eigentümer geäußert, das Grundstück aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und nicht zu überplanen. Der Eigentümer will die Flächen im Eigentum zu behalten, mit dem Wunsch, das bisher im Außenbereich gelegene Grundstück nicht entsprechend seiner bisherigen Nutzung (Grünfläche) festzuschreiben, sondern dieses wertsteigernd als Bauland auszuweisen. Da mit dem Grundstückseigentümer keine Einigung erzielt werden konnte, hat sich die Gemeinde entschlossen, die Fläche als privaten Garten einer nicht privilegierten Nutzung und damit auch einer Wertsteigerung zuzuführen. Die Bebaubarkeit soll auf Nebenanlagen eingeschränkt werden,

Obwohl der Streuobstbestand auf Flst. Nr. 3682 nicht als geschützte Streuobstwiese gilt, ist sie in ihrer Anlage und ihrem Unterwuchs typisch für den Hegau und insbesondere für die Gemeinde Steißlingen. Streuobstwiesen erfüllen wichtige ökologische Funktionen. Sie sind halboffene Landschaften, die sowohl Lebewesen lichter Wälder und natürlicher Waldsäume als auch Arten des Offenlandes als Lebensraum dienen. Am offensichtlichsten ist der Nutzen von Streuobstwiesen für Pollen- und Nektarsammelnde Insekten wie Wildbienen, die zur Blütezeit von Bäumen und Kräutern ein reiches Angebot finden und ganz nebenbei wichtige Bestäubungsarbeit leisten. Streuobstwiesen mildern auch Nachtfrost, dienen als Wind- und Regenschutz und spenden Schatten. Sie verhindern Bodenerosion wie kaum eine andere Kulturform und liefern gleichzeitig Frischluft. Auch wenn der Baumbestand der Wiese nicht von hervorragender Qualität ist, leisten die Flächen

ihren Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft. Der Erhalt einer solchen Fläche hat besser Wirkung als eine Neuentwicklung einer vergleichbaren Fläche als Ersatzmaßnahme da kein time-lag entsteht.

Die Grünfläche leistet damit einen kleinen Beitrag eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die ortstypische Grünfläche kann auch hinsichtlich der klimatischen Belange einen Beitrag zur lokalen Klimaregulation in Siedlungsbereichen bewirken und zur Abkühlung von Bereichen mit hohen Wärmebelastungsrisiken beitragen.

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine & Jud Stuttgart kommt zum Ergebnis, dass die Schallemissionen des Gewerbebetriebs auf Flst. Nr. 3685/1 im Bereich der Streuobstwiese Beurteilungspegel von 63 dB(A) tags erreichen. Im als Bauland überplanten Bereich werden entlang der Südgrenze noch Beurteilungspegel von 51 dB(A) prognostiziert. Ausgehend von den Planungszielen zur Schaffung eines Allgemeinen Wohngebiets können die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) im Bereich der Streuobstwiese nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wären für eine Wohnbebauung aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, die eine Nutzung erschweren. Die Überschreitung der Richtwerte stützt die Planungsabsicht zur Ausweisung einer Grünfläche als Puffer zur geplanten Wohnnutzung. Alternative Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände zergliedern den Siedlungsbereich und zerschneiden den Siedlungsraum.

Die Streuobstwiese liegt bislang im unbeplanten Außenbereich, ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und besitzt kein Baurecht. Entscheidet sich der Ortsgesetzgeber, bei einer bislang nicht bebaubaren Fläche auch für die Zukunft kein Baurecht zu schaffen, liegt darin grundsätzlich keine unverhältnismäßige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums (vgl. OVG RP, Beschluss vom 7. Februar 2018 - 8 A 11710/17.OVG -, juris, Rn. 15 ff. - Festsetzung von Baufenstern -) vor. Die planerischen Freiheiten der Gemeinde bei der Festsetzung einer privaten Grünfläche sind dann größer, wenn den Eigentümern für den überplanten Bereich kein Baurecht zusteht (vgl. OVG Nds., Urteil vom 24. November 2010 - 1 KN 266/07 -, DVBl. 2011, 292 und juris, Rn. 31).

In der Abwägung der Öffentlichen Belange des Umweltschutzes insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Klima nach (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) insbesondere des Lärmschutzes zu den privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB), wie der Ausweisung von Bauland oder dem Erhalt der bisherigen Nutzung kommt der Gemeinderat zum Ergebnis, die vorhandene Grünfläche nicht einer baulichen Nutzung als Wohnbauland zuzuführen.

Mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB legt die Gemeinde Grünflächen fest, denen sie einen besonderen Zweck zuordnen kann und regelmäßig auch zuordnen muss. Der Begriff der Grünfläche wird zwar im Baugesetzbuch nicht definiert, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nennt aber Beispiele und erläutert anhand dieser den Charakter von Grünflächen. Danach handelt es sich bei Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätzen sowie Friedhöfen um Grünflächen. Die Aufzählung dieser Beispiele ist nicht abschließend.

Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Private Gärten“, so dass die Privatnützigkeit erhalten bleibt. Damit kann die Fläche weiterhin dem Anbau von Streuobst dienen, kann aber andererseits auch für andere gärtnerische Nutzungen wie z.B. als Hausgarten oder als Parkanlage im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB genutzt werden. Aufgrund des Zustands der eng gepflanzten und teilweise jungen Baumpflanzungen und der eingeschränkten Anzahl an Wiesenkräutern im Unterwuchs wird der Erhalt der Pflanzungen nicht festgesetzt. Die Fläche sollte möglichst frei von Bebauung, insbesondere mit geschlossenen Gebäuden bleiben und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ werden aber Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen, wenn sie gegenüber der durch Bewuchs geprägten nicht-baulichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung haben. Die Größe der zulässigen Nebenanlagen orientiert sich an den Baumassen des § 50 Landesbauordnung Anhang Ziffer 1.a und 1.j - 1.m.

Auf einer Tiefe von 5,00 m von der westlichen Grundstückfläche wurde eine Freihaltung festgesetzt. Sie ermöglicht einem künftigen Ausbau der Erschließungsstraße mit Gehweg und Grünstreifen.

Entlang der Erschließungsstraße wird die Errichtung von zwei Stellplätzen ermöglicht. Sie dienen der Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen, da aufgrund der eingeschränkten Fahrbahnbreite im Grundstücksbereich nicht auf der Straße geparkt werden kann (Halteverbotsanordnung zur Sicherung der Durchgängigkeit für Rettungsfahrzeuge).

10. ABWÄGUNGSGEBOT

Die Gemeinde Steißlingen hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN

1. ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

BauGB

Die Gemeinde ist im Jahr 2022 zunächst davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt sind. Zwischenzeitlich hat das Bundesverwaltungsgericht (4 CN 3.22 BVerwG 18.07.2023) den § 13b BauGB als nicht vereinbar mit dem Recht der Europäischen Union erklärt. Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan im konventionellen Verfahren aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

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

In der Sitzung vom 14.11.2022 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2022 veröffentlicht.

Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu BauGB beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 02.12.2022 bis 12.01.2023 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 23.01.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung vom 21.10.2024 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung bewertet und abgewogen und die Aufstellung des Bebauungsplans im konventionellen Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2024 veröffentlicht.

Der Gemeinderat hat gleicher Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt mit Änderung Ferienwohnungen im Plangebiet nicht zulassen. Außerdem wurde beschlossen gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit im Rahmen einer Veröffentlichung im Internet und als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten durch eine Offenlegung frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 24.10.2024 veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung in Form einer Offenlegung fand in der Zeit vom 29.10.2024 bis 02.12.2024 statt. Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung beschlossen, die durch die

Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern. Diese wurde aufgefordert bis zum 02.12.2024 ihre zur Äußerung abzugeben.

Die eingegangenen Äußerungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 24.03.2025 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat dieser beschlossen den Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Außerdem wurde beschlossen, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung einzuholen. Die Offenlegung wurde am 27.03.2025 veröffentlicht.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 31.03.2025 bis 05.05.2025 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 05.05.2025 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wurden in der Sitzung vom 14.07.2025 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen hat in der Sitzung vom __.__.2025 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

Bei der Wahl der Festsetzungen hat die Gemeinde den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten und nur die der jeweiligen Situation angemessenen Festsetzungen zu treffen. Insofern gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans.

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht „erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Ausweisung des Bebauungsplans sollen legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Thema sparsamer Umgang mit Grund und Boden befasst und kommt zum Schluss, dass durch entsprechende Wohnformen und

Reduktion der Bauplatzgrößen die Einwohnerdichte im Baugebiet deutlich höher als die im Regionalplan vorgesehenen 50 EW/ha erreicht werden sollen. Das Ziel liegt bei mindestens 80 EW/ha.

Der Gemeinderat hat sich auch intensiv mit den unterschiedlichen Wohnformen befasst und sieht sowohl einen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern, wie auch an Mehrfamilienhäusern. Außerdem sollen schmale Einfamilienhäuser mit etwa 8 x 12 m auf möglichst schmalen Grundstücken mit unter 350 m² Fläche ermöglicht werden.

Um die meist städtebaulichen störend, die Freianlagen durchschneidende Tiefgaragenabfahrten zu minimieren, wurde die Variante einer gemeinsamen Tiefgaragenabfahrt für alle Mehrfamilienhäuser untersucht. Die Unterquerung des Fußwegs ist im Grundbuch als Wegerecht zu regeln. Wahlweise können aber auch getrennte Abfahrten erstellt werden.

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.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend des Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem größtmöglichen Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem Bedarf an Wohnhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sollen entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Je nach zur erwartenden Störungsgrads der nicht störenden Handwerksbetriebe widerspricht die Ansiedelung dem angestrebten Entwicklungsziel des Plangebietes. Je nach Nutzung könnte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auftreten, welches innerhalb des Wohngebietes nicht abgewickelt werden kann. Zudem könnten die Wohnnutzungen durch zusätzliche Emissionen beeinträchtigt werden. Dies soll konkret im Rahmen der Erteilung der Ausnahme geprüft werden.

Nicht zulässige Nutzungen:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gewerbliche Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen fallen unter § 13 BauNVO und sind den freiberuflichen

Tätigkeiten gleichzusetzen und damit im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Die nicht störenden Gewerbebetriebe widersprechen dem angestrebten Entwicklungsziel des Plangebietes. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auslösen, welches innerhalb des Wohngebietes nicht abgewickelt werden kann. Zudem könnten die Wohnnutzungen durch zusätzliche Emissionen beeinträchtigt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Ferienwohnungen

Die Errichtung von Hotelanlagen und größeren Einheiten des Beherbergungsgewerbes wird als gebietsunverträglich angesehen. Bei einer Zulässigkeit von Ferienwohnungen besteht die konkrete städtebauliche Gefahr, dass ein hoher Anteil von Ferienwohnungen geschaffen, oder künftig Wohnungen zweckentfremdend umgewandelt werden können. Da die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt unverändert hoch ist, ist die Gemeinde bestrebt Wohnraum zu schaffen und hat daher die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen. Ferienwohnungen sollen im Ortskern in Zusammenhang mit Mehrfamilien- und Geschäftshäusern in untergeordneter Zahl entstehen.

Die Anlagen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion. Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 BauNVO

Zunächst wird für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen nur Einzelhäuser zulässig sind festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA3+WA5 gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Tiefgaragenabfahrten und deren notwendige Abgrabungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Die Gebäude sind ansonsten mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Zahl der Wohneinheiten.

Grundflächenzahl

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen wird diese entsprechend auf 0,4 festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse

In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden.

Zunehmend besteht die Tendenz Wohngebäude auf schmalen und langen Grundrissen mit geringen Grenzabständen auf den Längsseiten zu errichten. Diese nutzen das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss, das Ober- und Dachgeschoss als Schlafbereich.

Zur wirtschaftlichen Erstellung sollen die Mehrfamilienhäuser zwei Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen der Anschlussbeiträge nach den Vorschriften des kommunalen Abgabengesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) benötigt.

Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Für jedes Gebäude wird ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Dies stellt sicher, dass keine größeren zusammenhängenden Riegel entstehen und Bereiche als Durchblick von größeren Gebäuden verlässlich freigehalten werden. Die Flächen der Baufensters wurden groß genug dimensioniert, damit die Grundflächenzahl für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden kann.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 wird für die Grundstücke Nr. 1 – 5 und 18 - 20 ein gemeinsames Baufenster ausgewiesen. Dies ermöglicht in der Vermarktung auf mögliche Schwierigkeiten bei der Nachfrage nach „Tiny“-Haus Grundstücken reagieren zu können und gegebenenfalls eine andere Aufteilung der Grundstücke vorzunehmen.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser steuert die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der jeweiligen Gebäude. Die Gemeinde ist an der Schaffung von großen, bezahlbaren Wohneinheiten für Familien interessiert. Durch Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten soll der Anreiz zur Schaffung von größeren Wohnungen gefördert werden. Auf den Grundstücken mit 750 m² können in 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und 2,7 „Vollgeschossen“ ca. 810 m² Geschossfläche und damit maximal 70% = 567 m² Wohnfläche entstehen. Mit der Beschränkung auf 6 Wohneinheiten entstehen Wohnungen mit ca. 109 m². Auf den Grundstücken mit 1000 m² können in 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ca. 1080 m² Geschossfläche und damit maximal 756 m² Wohnfläche entstehen. Mit der Beschränkung auf 7 Wohneinheiten entstehen Wohnungen mit ca. 108 m².

Zur Errichtung von Zwei bzw. Drei-Familienhäusern auf den Grundstücken Nr. 8 + 9 wurden Grundstücksflächen von ca. 575 m² – 585 m² ausgewiesen. Damit auf diesen begehrten

großen Grundstücken ausreichend Wohnraum geschaffen und diese nicht als Einfamilienwohnhausgrundstück missbraucht wird, werden zwingend zwei Wohnungen mit mind. 90 m² Wohnfläche und 4 Zimmern gefordert.

Gebäudehöhe:

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll nachvollziehbar mit einer maximalen Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Diese Festsetzung soll sich am bestehenden Gelände und den geplanten Straßen orientieren. So kann die Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

Allgemeines Wohngebiet WA1

Die Gebäude sollen entweder als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss unter einem „Steildach“ mit Kniestock errichtet werden. Das Dachgeschoss kann dabei ein Vollgeschoss werden. Alternativ kann das Gebäude zweigeschossig, dann aber ohne ausbaubares Dachgeschoss mit geringer Dachneigung errichtet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Bei diesen Gebäuden soll aufgrund der kleinen Grundflächen zu zwei möglichen Vollgeschossen der Ausbau eines weiteren Dachgeschosses ermöglicht werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Im Bereich der Zwei- / Dreifamilienhäuser sollen zu zwei möglichen Vollgeschossen der Ausbau eines weiteren Dachgeschosses ermöglicht werden, Wahlweise kann dieses als Attikageschoss im zurückversetzten Außenwänden errichtet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 3 + 5

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sollen zu zwei möglichen Vollgeschossen der Ausbau eines weiteren Dachgeschosses ermöglicht werden, Wahlweise kann dieses als Attikageschoss im zurückversetzten Außenwänden errichtet werden.

5. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Allgemein

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung, Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Erhaltungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

Tiefgaragen

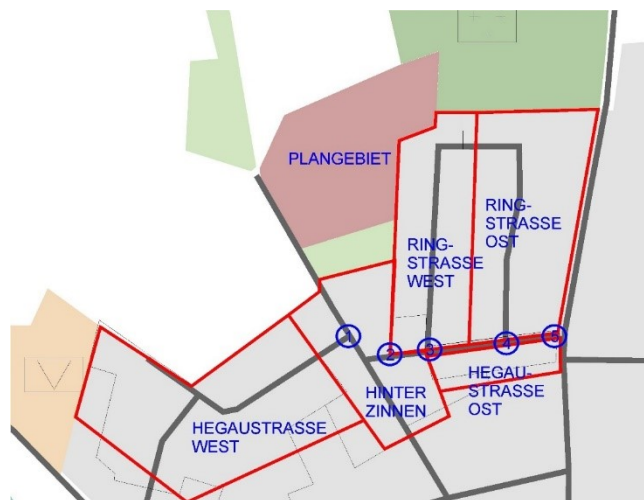
Da großflächig versiegelten Parkplätze und Garagenhöfe das Bild des Wohngebiets stören, müssen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 + WA 5 50% der notwendigen Stellplätze von Mehrfamilienhäusern in Tiefgaragen untergebracht werden. Zur Reduktion der Versiegelung sollen dabei die Zufahrten möglichst kurz gehalten werden.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung / Anbindung

Das Plangebiet soll an die Straße „Hinter Zinnen“ angebunden werden. Hierzu wurden wie nachfolgend dargelegt die erwartenden Verkehrszahlen theoretisch ermittelt. Die theoretische Berechnung für die Spitzenstunden wurde durch eine Messung in der Hegaustraße verifiziert. Im Bereich des Gebäudes Hegaustraße 11 wurden ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 03.06.2022 bis einschließlich 18.08.2022 von 48 KFZ/Stunde zwischen 16:00 und 17:00 Uhr ermittelt. Im Bereich des Gebäudes Hegaustraße 9 wurden im gleichen Zeitraum 62 KFZ/Stunde zwischen 16:00 und 17:00 Uhr ermittelt. Die theoretische Berechnung ergab am Kreuzungspunkt 1 (entspricht dem Gebäude Hegaustraße 11) 48 Fahrzeuge und am Kreuzungspunkt 2 (entspricht dem Gebäude Hegaustraße 9) unter Abzug von 39 Fahrzeugen durch das künftige Baugebiet ein theoretisches Verkehrsaufkommen von 66 Fahrzeugen. Die gewählten Annahmen decken sich somit mit den aktuellen gemessenen Zahlen.

Durch das Neubaugebiet werden 39 zusätzliche PKW-Fahrten in der Spitzenstunde erwartet. Bei einem vorhandenen Verkehrsaufkommen von 110 Fahrzeugen an der Kreuzung zur Orsinger Straße wird die maximale Auslastung einer Wohnstraße (≤ 400 KFZ/h) bei Weitem nicht erreicht.



Verkehrsaufkommen	Mittelwert	Hegastrasse West	Neubaubereich	Kreuzung 1	Hinter Zinnen	Kreuzung 2	Ringstrasse West	Kreuzung 3	Ringstrasse Ost	Kreuzung 4	Hegastrasse Ost	Kreuzung 5 Orsingerstraße
Grundstücke		24	26		14		15		19		4	
Wohneinheiten je GSTK		2,25	1,69		1,5		1,5		1,5		1,5	
Wohneinheiten (WE)		54	44	98	21	119	23	142	29	171	6	177
Einwohner (EW) je WE	2,0 bis 2,3	3	3	6	2,5	8,5	2,5	11	2,5	13,5	2,5	16
Einwohner (EW)		162	132	294	53	347	58	405	73	478	15	493
Wege pro EW	2,8 bis 3,2	3	3		3		3		3		3	
Anzahl der Wege		486	396	882	159	1041	174	1215	219	1434	45	1479
Anteil zu Fuß	22,00%	10,00%	10,00%		10,00%		10,00%		10,00%		10,00%	
Anteil Rad	13,00%	10,00%	10,00%		10,00%		10,00%		10,00%		10,00%	
Anteil ÖPNV	5,00%	5,00%	5,00%		5,00%		5,00%		5,00%		5,00%	
Anteil Pkw	60,00%	75,00%	75,00%		75,00%		75,00%		75,00%		75,00%	
Kfz-Fahrten je EW	1,6 bis 1,9	1,8	1,8		1,8		1,8		1,8		1,8	
Pkw-Besetzung	1,2 bis 1,4	1,3	1,3		1,3		1,3		1,3		1,3	
Kfz-Aufkommen		280	228	508	92	600	100	700	126	826	26	852
Besucherfahrten	0,25 pro W	14	11	25	5	30	6	36	7	43	2	45
Ver-/Entsorgung	3 % des EW	8	7	15	3	18	3	21	4	25	1	26
sonstige Fahrten	8 % des EW	22	18	40	7	47	8	55	10	65	2	67
Gesamtsumme		324	264	588	107	695	117	812	147	959	31	990
Spitzenstunden												
Quellverkehr	10%	32	26	59	11	70	12	81	15	96	3	99
Zielverkehr	5%	16	13	29	5	35	6	41	7	48	2	50
Gesamt		48	39	88	16	105	18	122	22	144	5	149
Anteil an WE		0,89	0,89	0,90	0,76	0,88	0,78	0,86	0,76	0,84	0,83	0,84

Die Straße „Hinter Zinnen“ ist ab der Kreuzung mit der Hegastraße als gemeinsam genutzte Verkehrsfläche ohne Gehweg mit einer Breite von ca. 5,15 m bis zum derzeitigen Ortsrand ausgebaut und eignet sich für eine maximale Verkehrslast von 150 KFZ/h.

Die Straße „Hinter Zinnen“ wird im Bereich des Flst. Nr. 3685/1 auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut. Die Gemeinde konnte vom Grundstückseigentümern des Flst. Nr. 3685/1 die notwendigen Flächen zum Ausbau der Straße erwerben, bzw. durch Vorverträge sichern. Im Bereich der Obstbaumwiese auf Flst. Nr. 3682 kann die neue Straße auf maximal 4,25 m ausgebaut werden. Damit bei einem künftigen Ausbau zu unbestimmter Zeit bisher nicht zulässige bauliche Anlagen keine erheblichen Mehrkosten produzieren, wird eine Fläche mit 5 m Tiefe festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Da es sich aber nur um eine Länge von 30 m handelt und die Engstelle frühzeitig einzusehen ist, muss nicht mit Behinderungen gerechnet werden. Eine Gefährdung liegt nicht vor, da das Verkehrsaufkommen bei weitem nicht der maximalen Auslastung eines Wohnwegs entspricht und die Engstelle deutlich unter 100 m Länge aufweist. Der Einsatz von Rettungsfahrzeugen wird ebenfalls nicht erschwert. Gegebenenfalls wird im Bereich der Engstelle ein Halteverbot angeordnet.

Die Hegastraße ist mit einer Breite von 5,50 m und einer Gehwegbreite von 1,0 m ausgebaut und eignet sich als Sammelstraße für eine Verkehrslast bis 400 KFZ/h.

Zur Stärkung des Rad- und Gehwegverkehrs wird das Plangebiet an den Fußweg entlang des Friedhofs zur Orsinger Straße angebunden. Diese nördliche Sammelstraße des Plangebiets erhält hierzu einen Gehweg. Der Radverkehr, insbesondere über den westlichen Feldweg Richtung Steißlinger See, wird über die Fahrbahn geführt.

Mit Beschluß vom 14.07.2025 wird die Erschließung des südöstlichen Plangebiets nicht wie ursprünglich geplant als Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße vorgesehen, sondern das Plangebiet wird im Gesamten als Zone 30 ausgewiesen. Die Erschließung des südöstlichen Plangebiets erfolgt ohne Gehweg.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind senkrecht aufgestellte Parkplätze als Mobilitätsstationen vorgesehen, die mit Leerrohrverbindungen das Aufstellen von E-Ladesäulen, Carsharing-Automaten oder Mieträder durch private Anbieter ermöglichen.

Die festgesetzten Abstände von Grenzbauten und Einfriedungen auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten sollen Beschädigungen durch z.B. Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen usw. als auch Unfälle z.B. mit Radfahrern bei Begegnungsverkehr verhindern.

Um in nicht absehbarer Zukunft im Bereich des Gewanns „Auf dem Seebühl“ weitere Wohnbauflächen zu ermöglichen, wird die nördliche interne Erschließungsstraße als Sammelstraße ausgebaut. Sie könnte eines Tages im Bereich des Fußweges südlich entlang des Friedhofs an die Orsinger Straße angebunden werden. Die notwendige Anbindung innerhalb des Plangebiets wird zunächst freigehalten und als Verkehrsgrün festgesetzt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, da das Schmutzwasser in den Kanal der Straße „Hinter Zinnen“ gehoben werden muss. Anfallendes Regen- und Schmutzwasser wird auf den Grundstücken und in den straßenbegleitenden Gräben zur Versickerung gebracht. Die Notüberläufe von privaten und öffentlichen Mulden werden an den Regenwasserkanal im Trennsystem angeschlossen. Unter dem Quartiersplatz wird das anfallende Regenwasser über Sedimentations- und Filtrationsanlage und mit Hilfe von unterirdischen Rigolen dem Untergrund zugeführt. Unterhalb des Plangebiets Richtung Steißlinger See wird bei Bedarf zusätzlich ein Retentionsbecken errichtet.

Die Regenwasserbehandlung vor Einleitung in das Kanalsystem wird in der Begründung der Örtlichen Bauvorschriften näher erläutert.

E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Seebühl II“.

1. DACHFORMEN

Die Dachlandschaft in Steißlingen ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden, auch Gebäude mit Flachdach zu erstellen - insbesondere da begrünte Flächen sich weniger stark aufheizen und durch die Speicherung von Wasser und Reduktion der Temperaturen zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Die Gebäudehöhe wird dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

Die Regelungen zu höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern sollen die mehrgeschossigen Fassadenhöhen im Firstbereich auf ein verträgliches Maß begrenzen.

2. DACHNEIGUNG

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Ausnahmen sind für Garagen/Carports/Nebenanlagen zugelassen.

3. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten“ der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken, mit Ausnahme von Eiben, nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe auf statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem muss nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Der Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal im Trennsystem angeschlossen werden.

Entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ergibt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Regendaten für ein Wohnhaus mit 110 m² Dachfläche eine notwendige Muldengröße von nur ca. 6 m² bei einer Aufstauhöhe von 30 cm. Dies ist im Bereich entlang der Straße gegebenenfalls kombiniert mit einem Heckenstreifen problemlos unterzubringen.

7. RUHENDER VERKEHR, PARK- UND STELLPLÄTZE

Die Struktur der Gemeinde Steißlingen und die Entfernung zu den Versorgungszentren in Radolfzell und Singen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite, der Nutzung als Radweg und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1

Landesbauordnung wird die erhöhte Ausweisung von Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend

8. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN UND NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Niederspannungsfreianlagen nicht zulässig sind.

F. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	1,8496 ha	100,00 %
Streuobstwiese / Birnbaum	0,2442 ha	13,20 %
Zufahrtstraße	0,0226 ha	1,22 %
Feldweg	0,0257 ha	1,39 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,0254 ha	1,37 %
Brutto-Bauland	1,5317 ha	82,81 %
Brutto-Bauland	1,5317 ha	100,00 %
Netto-Bauland	1,1509 ha	75,14 %
Straßen	0,2331 ha	15,22 %
Gehweg	0,0282 ha	1,84 %
Quartiersplatz	0,0404 ha	2,64 %
Parkplätze / Zufahrten	0,0200 ha	1,30 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,0592 ha	3,86 %

2. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN UND EINWOHNER

	<u>Anzahl</u>	<u>WE je Einheit</u>	<u>WE</u>	<u>Bewohner je WE</u>	<u>Bewohner</u>
Einfamilienhäuser	15	1,3	18	3,5	63
Einfamilienhäuser klein	3	1,0	3	3,5	10
Zweifamilienhäuser	2	3	6	2,5	15
Mehrfamilienhäuser	2	6	12	2,5	30
Mehrfamilienhäuser	2	7	14	2,5	35

Summen:			53	2,87	152
---------	--	--	----	------	-----

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 53 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 152 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 1,5317 ha sind dies ca. 100 Einwohner je Hektar.

Steißlingen 14.07.2025

Bürgermeister:

Planer:
