

GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

SEEBÜHL II

GEMARKUNG STEISSLINGEN

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEMÄSS § 10a BAUGB

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
C.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	4
D.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	7

A. ALLGEMEINES

1. INHALT DER ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan „Seebühl II“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.2025 in Kraft getreten. Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war es, für die Wohngebietsentwicklung geeignete Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit auf den erheblichen Wohnraumbedarf in Steißlingen zu reagieren. In den vergangenen Jahren konnten innörtliche Flächenpotentiale entwickelt werden, die Bedarfsanalyse im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans ergab unter Berücksichtigung der Baulücken und der Entwicklungsflächen im FNP einen zusätzlichen Flächenbedarf im Außenbereich von ca. 1,81 ha. Zweck der Planung war es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird.

3. INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung vom 01.11.2022 bereits intensiv mit unterschiedlichen Wohnformen befasst und einen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern, wie auch an Mehrfamilienhäusern festgestellt.

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. Den Wohnbedürfnisse einer sich wandelnden gesellschaftlichen Struktur und Alterspyramide wird dadurch Rechnung getragen. Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wurden flächensparende Bauformen gewählt, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden für den Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung abgeklärt. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt eine Fortsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar.

B. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes als Teil der Begründung beigelegt.

1. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage mehrerer örtlicher Begehungen und vorhandener Unterlagen und ergänzender Fachgutachten erstellt. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschafts- und Ortsbild, der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, umweltbezogener Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter unter Berücksichtigung möglicher kumulierender Wirkungen mit anderen Planungen.

Die Ergebnisse des Umweltberichts, der u.a. auf den Ergebnissen von Fachgutachten basiert, sind in den Prozess der Abwägung eingegangen. Zu den Fachgutachten gehören:

- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom September 2022 des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung & Artenschutz Gudrun Winkler im Auftrag von Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen,
- Baugrundgutachten mit Stand vom 27.09.2022 des Büros für Erd- und Grundbau GeoTech Kaiser GmbH, Rottweil
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine & Jud. Stuttgart vom 23.05.2022

2. VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMASNAHMEN

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ließ Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 14 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten waren. Der Textteil zum Umweltbericht macht Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben wurden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

Im Bebauungsplangebiet stehen nur in sehr geringem Umfang Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen zur Verfügung. Das Defizit beim Eingriff in die Schutzgüter wurde durch die Ökokontomaßnahme „Entwicklung von Waldrefugium“ Flurstück Nr. 2410/1 Distrikt VI Abt. 0 b 17/1 und h 12/1, Gemarkung Böhringen auf einer anteiligen Flächen von 32.280 m² ausgeglichen.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Flora/Fauna wurden innerhalb des Plangebiets Pflanzgebote im öffentlichen Raum festgesetzt. Zudem wurde der Birnenbaum mit Nisthöhlen der Feldsperlinge zur Erhaltung festgesetzt und mit einer öffentlichen Grünfläche geschützt. Außerdem wurden Maßnahmen zum Artenschutz wie Höhlenkontrolle, Sicherung bei Baumarbeiten und der Verzicht auf jegliche Außenbeleuchtung am Rand des Plangebiets festgesetzt.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser wurde vorgesehen, das Oberflächenwasser flächig zur Versickerung zu bringen und den Versiegelungsgrad befestigter Flächen zu beschränken. Im Bereich des Quartiersplatzes wird durch Geländemodulation mit Böschungen, Stufenanlagen, Rampen und Stützmauern für das im Plangebiet unvermeidbare, wild anfallende Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen ein Rückhalteraum geschaffen.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung und Bauüberwachung gehen von der Planung keine erheblichen Risiken im Sinne von schweren Unfällen oder Umweltschäden, sowie Umweltkatastrophen aus. Kumulative Wirkungen mit erheblichen negativen Auswirkungen gehen mit der Planung nicht einher.

C. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN

1. VERFAHREN

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.

Die erste Offenlegung im Rahmen des § 13b BauGB Verfahrens fand in der Zeit vom 02.12.2022 bis 12.01.2023 statt. 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.

Eine frühzeitige Beteiligung in Form einer Offenlegung fand in der Zeit vom 29.10.2024 bis 02.12.2024 statt. 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.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 31.03.2025 bis 05.05.2025 statt. 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.

2. OFFENLEGUNG IM RAHMEN DES VERFAHRENS NACH § 13b BAUGB

Einwendungen hinsichtlich der äußeren Erschließung des Wohngebietes und der Straßenquerschnitte zwischen 4,0 m und 4,5 m wurden hinsichtlich der Konformität mit der Richtlinie der Anlage für Stadtstraßen (Rast06) und der Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens geprüft. Die Begründung wurde um die Erkenntnisse ergänzt.

Hinweise zu den geologischen Gegebenheiten und zum Wasserschutzgebiet durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden eingearbeitet. Die Hinweise des Fachbereichs Boden zum Kreislaufwirtschaftsgesetz und die Forderung nach einem Bodenschutzkonzept wurden auf Übereinstimmungen mit den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen und den gesetzlichen Bestimmungen geprüft.

Der Hinweis des Fachbereichs Landwirtschaft, dass das Plangebiet weitestgehend als Vorrangflur Stufe II in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg aufgewiesen hat, wurde hinsichtlich der Qualität alternativer Flächen abgewogen.

Auf Hinweis der Abteilung Raumordnung des Regierungspräsidiums Freiburg hinsichtlich eines Schutzstatus des Streuobstbestands, wurde der Fachbereich der Landwirtschaft des Landratsamts Konstanz um Bewertung gebeten. Dieser kommt im Rahmen einer detaillierten Beurteilung zum Ergebnis, dass der Streuobstbestand nicht nach § 33a NatSchG BW geschützt ist.

Die Einwendungen des Eigentümers der Privaten Grünfläche am Südöstlichen Plangebietsrand hinsichtlich des Status und der geplanten Festsetzungen wurde geprüft und abgewogen. Die Fläche wurde weiterhin als Private Grünfläche ausgewiesen, jedoch der Schutz des Baumbestand zurückgenommen. Die angeführten Bedenken zum Vorrang der Innenentwicklung, des Flächenbedarfs und eines Abwägungsausfalls wurden widerlegt.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Abwägung Ferienwohnungen nicht zulässig festgesetzt.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde auf Hinweise des Fachbereichs Naturschutz für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 + WA 5 überarbeitet.

Unstimmigkeiten über die zu erhaltenden Bäume wurden im Umweltbericht korrigiert.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde auf eine Wochenstube der Grauen Langohrfledermäuse wurde in die Begründung aufgenommen und die Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich möglicher Leitstrukturen ergänzt. Im Zuge dessen wurden auch die Vermeidungsmaßnahmen in den Textlichen Festsetzungen überarbeitet.

Erneute Einwendungen zur äußeren Erschließung des Wohngebietes wurden geprüft. Hinweise auf Stauräume in Hinblick auf die Garagenordnung wurden ebenfalls überprüft. Der Vorschlag aus der Öffentlichkeit den Verkehr auf die Beurener Straße abzuleiten wurde nicht weiterverfolgt, da der Ausbau des vorhandenen Feldwegs zum

Erschließungsstraßenausbau im Außenbereich liegt und hierzu ein Planfeststellungsverfahren notwendig wäre. Es wurde erläutert, dass die dargelegte Situation der Kreuzungen Ringstraße / Hinter-Zinnen und Hegau Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans „Seebühl II“ nicht geändert werden kann.

Die Einwendungen des Eigentümers der Privaten Grünfläche am Südöstlichen Plangebietsrand hinsichtlich der Verhandlungen zum Erwerb, zum Tausch oder der Umlegung der Fläche zur Ausweisung als Bauland wurden widerlegt. Im Zuge der Abwägung der Einwendungen wurden die Ausführungen zum Grundstück in der Begründung überarbeitet und konkretisiert. Außerdem wurden die Festsetzungen zu Stellplätzen zur Bewirtschaftung klargestellt. Die Formulierung hinsichtlich der Änderung der Art der Nutzung der Grünfläche wurde in der Begründung ebenfalls überarbeitet. Die Beeinflussung der Werthaltigkeit des Grundstücks wurde auf Einwendung des Eigentümers überprüft.

4. OFFENLEGUNG

Auf Hinweis des Fachbereichs Naturschutz des Landratsamts Konstanz wurde ein Hinweis auf den Schutzstatus der an das Plangebiet angrenzenden älteren Bäume und Gehölze auf einer Tiefe von ca. 10 m auf Flst. Br.3650 aufgenommen.

Auf Vorschlag des Fachbereichs Wasserschutz wurde hinsichtlich der häufiger zu erwartenden Starkregenereignisse der Quartiersplatz durch Geländemodulation mit Böschungen, Stufenanlagen, Rampen und Stützmauern als Rückhalteraum vorgesehen. Der Rechtsplan wurde entsprechend angepasst.

Auf Wunsch der Verwaltung entfielen die Bäume entlang der nördlichen Erschließungsspanne auf ausgewiesenen öffentlichen Grundstücken, die dreiseitig von den privaten Grundstücken Nrn. 11 – 16 + 17 umgeben sind. Die Zufahrt zu Gstk. Nr. 8 wurde auf 6 m Breite reduziert, die Stellplätze gedreht und der Straßenbaum nach Osten verschoben. Die Gehwege entlang der Zufahrtstraße westlich der Grundstücke Nrn. 1 + 18 entfielen, damit die entstehenden Grünflächen zur Versickerung genutzt werden können. Die ausgewiesene Spielstraße wurde als Zone 30 umgeplant und aufgrund der dadurch sich ändernden Vorfahrtsberechtigungen die Sichtdreiecke entsprechend angepasst. Vor den Gstk. Nrn. 22 + 23 wurden zwischen Gehweg und Straße eine Grüninsel als Retentionsfläche eingeplant und die westliche Grundstücksgrenze des Gstk. Nr. 22 begradigt. Durch diese Maßnahmen war es nicht mehr möglich, Reihenhäuser auszuweisen. Dieser Bautypus wurde aus der Nutzungsschablone mitsamt der Aufteilungsalternative ersatzlos gestrichen. Ebenso wurde die Festsetzung von 75 % der Stellplätze in Tiefgaragen auf 50 % reduziert und die dann notwendigen oberirdischen Stellplätze ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche mit Baum und zwei Ladestationen entlang der ehem. Spielstraße entfiel. Der Baum wurde in einen privaten Straßenbaum PFG 4 umgewandelt. Die Bilanzierung wurde angepasst. Die Fläche des Fußwegs vom Spielplatz zur ehem. Spielstraße wird dem Grundstück Nr. 21 zugeschlagen. Der öffentliche Fußweg wurde durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die EFH-Höhen mehrere Grundstücke wurden entsprechend der Straßenplanung angepasst. Im Bereich des WA3 wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 5 auf 6 erhöht.

Entsprechend des Beschlusses des Gemeinderats vom 24.10.2024 wurden die allgemein zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe oder Handelsbetriebe ausgeschlossen. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe.

Die Regelung zur Überschreitung von Baugrenzen wurde zurückgenommen, da diese nicht generell, sondern nur als Ausnahme zulässig sind.

Erneute Einwendungen zur äußeren Erschließung des Wohngebietes wurden geprüft.

D. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Kernort Steißlingens hinsichtlich möglicher Alternativstandorte untersucht. Es wurden nachfolgende Flächen als mögliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebiete vorrangig gesehen:

Plangebiet 1 „Seebühl II“

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

Plangebiet 2 „Tal I“

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

Plangebiet 3 „Unter dem Ziegelweg“

Das Plangebiet „Unter dem Ziegelweg“ grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und rundet den Ortsrand zwischen den Bebauungen „Ziegelweg Süd“ und „Steinrenne“ ab, ohne sich spornartig in die freie Landschaft zu entwickeln. Der Fläche ist als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine verhältnismäßig geringe ökologische Wertigkeit auf. Mögliche Auswirkungen auf die westlich angrenzenden geschützten Streuobstbestände und Biotope im Bereich des Geißbühls und der dort ausgewiesenen Biotope und der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte wären zu überprüfen. Südlich des Plangebiets befinden sich die Auffangbecken der Hochwasserschutzmaßnahmen.

Aufgrund der ökologischen Belange und der möglichen Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktionen angrenzender Schutzgebiete der Standorte 2 und 3 eignet sich das Gebiet „Seebühl II“ vorrangig zur baulichen Entwicklung

Steißlingen 17.10.2025

Bürgermeister:



ARCHITEKTURBÜRO WIESER