

Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates am 24.01.2022 öffentlich	Tagesordnungspunkt 4
---	-----------------------------

Bebauungsplan Seestraße

- Erneuter Aufstellungsbeschluss**
- Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage**
- Billigungsbeschluss des geänderten Entwurfs und erneute Offenlage**

Az.: 621.41

Sachbericht:

Bereits im Jahr 2016 kam es zuletzt auf den hinter liegenden Flächen nördlich der Seestraße zu konkreten Bauanfragen. Für die Bauvoranfragen konnte kein Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, da die Flächen zum Außenbereich gehörend eingestuft sind (§ 35 BauGB), in welchem eine Bebauung grundsätzlich unzulässig ist.

Ein Planungserfordernis für den Geltungsbereich ist somit gegeben.

Der erste Aufstellungsbeschluss erfolgte bereits am 16.12.2019.

Die Billigung des Planungsentwurfs mit Planstand vom 09.07.2020 erfolgte am 23.07.2020, die Offenlage direkt im Anschluss.

Anders als geplant konnten die Feststellung des Bebauungsplans, sowie der Abschluss des Verfahrens nicht in direktem Anschluss hieran erfolgen.

Als Gründe wurden im Zuge der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nachfolgende wesentliche Bedenken geäußert:

- Ungewisse Erschließungssituation

Die Erschließung der hinterliegenden Flächen im Plangebiet führt über Privatflächen. Die Zustimmungen lagen anders als angenommen nicht bzw. nur eingeschränkt vor.

- Offene private Abstimmungen bezüglich der Erschließungsplanung

Der Bebauungsplan wurde aufgrund bestehender Bauvoranfragen erstellt, sodass auch der Fortgang des Verfahrens über einen längeren Zeitraum ungewiss blieb

- Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen aufgrund geänderter Gesetzeslage

Durch eine Änderung des Landesnaturschutzgesetzes im Jahr 2020 noch während des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde der Schutzstatus der im Plangebiet vorhandenen Streuobstbäume erhöht. Die bisherigen artenschutzrechtlichen Prüfungen waren hierfür nicht ausreichend und mussten ergänzt werden.

Diese offenen Themen konnten inzwischen aus Sicht der Verwaltung geklärt werden. Der Planungsentwurf musste hierfür nicht nur unerheblich geändert bzw. ergänzt werden, sodass eine erneute Offenlage des nun geänderten Planungsentwurfs notwendig wird.



Hinzu kommt die lange Verfahrenspause seit Aufstellung des Bebauungsplans und der Verlängerung bzw. Wiedereinführung der hier gewählten, befristeten Rechtsgrundlage, wonach das Plangebiet in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entwickelt werden kann. Zur Wahrung der formellen Rechtssicherheit wird daher empfohlen, auch den Aufstellungsbeschluss zu wiederholen.

Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte einzeln behandelt:

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete und der Umgebung angepasste städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde zu schaffen, wird ein Bebauungsplan „Seestraße“ aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde im Gewann Seebachöschle.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 0,2 ha umfasst die Flurstücke 184, 186 und 189 (teilweise).

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und angepasste städtebauliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen werden. Ausgehend von der derzeit angrenzenden baulichen Nutzung soll das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist.

Aufgrund der Lage und der geringen zur Bebauung zulässigen Fläche von unter 10.000 m² des zu planenden Gebiets, kann die Neuaufstellung durch einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Erhebung der Umweltbelange sind hierbei durchzuführen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge einer Berichtigung.

Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die erste Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.07. – 01.09.2020. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt eine erste Abwägung. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden 6 Stellungnahmen behandelt, bei den Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit waren es 8.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen und Bedenken genannt:

- *Ausgestaltung der Zufahrtsstraße und fehlende Müllauffstellflächen (Polizeipräsidium)*

Eine Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter konnte auf einer Fläche entlang der Seestraße gefunden werden. Die Verbreiterung der Straße von 3 m wird nicht vorgesehen, jedoch besteht ein Anbauverbot von 0,50 m entlang der Zufahrt, sodass der Sicherheitsraum breiter ist.



- *Nachforderung eines Umwandlungsantrags der Streuobstfläche mit Darstellung der Ausgleichsflächen; genauere Darstellung und Verortung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Plangebiet (Landratsamt Konstanz)*

Der Antrag auf Umwandlung einer Streuobstwiese wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und ist bereits parallel eingereicht worden. Die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind insbesondere im Planteil detaillierter dargestellt (Heckenpflanzung am Nordrand des Plangebiets). Die Aufarbeitung der Umweltbelange ist durch einen Umweltreport dargestellt.

- *Fehlende rechtliche Sicherung der Erschließungsstraßen, Reduzierung der Gebäudehöhen auf 8 oder 9 m statt der 10 m (Öffentlichkeit)*

Es sind nun vertraglich bereits zugesicherte öffentlich-rechtliche Anbindungen der Baugrundstücke Flst. 186 und 184 über die Seestraße vorgesehen, wie in der Planzeichnung dargestellt ist. Diese Zufahrt wird als Privatstraße festgesetzt, deren Nutzung öffentlich-rechtlich zu sichern ist (Baulasten).

Eine weitere öffentliche Anbindung des Plangebiets an die Singener Straße wird nicht weiter verfolgt und ist nicht mehr Gegenstand des aktuellen Planungsverfahrens.

Eine Reduzierung der Gebäudehöhen wurde überprüft, würde jedoch den Wohnraum der neuen Wohngebäude stark reduzieren. Dies wäre nicht im Sinne einer flächenschonenden Neuversiegelung von Flächen, die Deckung des Wohnraumbedarfs wäre unzureichend. Die gewählten Höhenfestsetzungen sind gebietsverträglich und werden beibehalten.

Der vollständige Wortlaut der Anregungen, sowie deren Behandlung ist der **Anlage 3** (Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden) zu entnehmen.

Billigungsbeschluss des geänderten Entwurfs und erneute Offenlage

Ergänzend zu den vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen den Entwurfs, welche nach Beteiligung der Behörde und der Öffentlichkeit notwendig wurden, wurde zudem die Baufläche direkt entlang der Seestraße aus dem Plangebiet entnommen. Hier besteht bereits geltenden Baurecht nach § 34 BauGB.

Weitere wesentliche Festsetzungen wurden im geänderten Planungsentwurf nicht angepasst.

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA), in welchem Einzel- und Doppelhäuser möglich sind in max. zweigeschossiger Bauweise mit max. 1 bzw. 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

Die Firsthöhe orientiert sich an den umliegenden Gebäudehöhen und wird auf max. 10 m begrenzt. Durch das abfallende Gelände Richtung See liegt die tatsächliche Gebäudehöhe dadurch unterhalb der Gebäude, welche sich direkt an der Seestraße befinden.



In Baugebieten, welche nach § 13 b BauGB durchgeführt werden sollen, dürfen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Wohngebiet zulässigen Nutzungen (u.a. Beherbergungsgewerbe, Gewerbebetriebe) nicht Bestandteil der Festsetzungen werden, sodass diese komplett ausgeschlossen sind.

Die Grundstücke werden über eine Privatstraße mit öffentlich-rechtlicher Sicherung (Baulast) von der Seestraße her erschlossen.

Anlagen

Beigefügt sind der Planteil (**Anlage 1**) sowie der Textteil (**Anlage 2**), bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung des Bebauungsplans „Seestraße“. Die **Anlage 3** enthält die Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Umweltreport ist zudem über das **Ratsinfosystem** abrufbar.

Beschlussvorschlag:

1. Der erneuten Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet „Seestraße“ entsprechend dem im Planteil vom 13.01.2022 dargestellten Bereich sowie den formulierten Zielen und Zwecken der Planung wird zugestimmt.
2. Die Abwägungen zu den im Rahmen der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung werden, wie in der Sitzungsvorlage vorgeschlagen, beschlossen
3. Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Baugebiet „Seestraße“ in der Fassung vom 13.01.2022 wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist erneut durchzuführen.