

Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates am 28.03.2022 öffentlich	Tagesordnungspunkt 4
--	----------------------

Bebauungsplan „Seestraße“ - Abwägung und Feststellungsbeschluss

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. Somit war für den Geltungsbereich ein Planungserfordernis 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.

Die bei dieser ersten Offenlage vom 24.07. – 01.09.2020 eingegangenen Stellungnahmen wurden in der GR-Sitzung vom 24.01.2022 behandelt und teilweise berücksichtigt. Es wurde in dieser Sitzung eine zweite Beteiligung auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Diese zweite Beteiligung hat nun im Zeitraum von 26.01. - 24.02.2022 (Behörden und Träger öffentlicher Belange) bzw. von 27.01. - 07.03.2022 (Öffentlichkeit) stattgefunden.

Die im Zeitraum dieser zweiten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gesammelt, bewertet und werden zur Sitzung vorgestellt.

Behandlung der Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind 11 Stellungnahmen eingegangen, von welchen nur eine Bedenken beinhaltet. Es handelt sich hierbei um eine Stellungnahme des BUND, welche parallel an das Landratsamt Konstanz, sowie an einige Gemeinderäte/innen und weitere Personen zugestellt wurde. Bei den Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit waren es zwei Stellungnahmen, welche Bedenken beinhalten.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen und Bedenken genannt:

- **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Ortsverband Radolfzell**

Es wird hier inhaltlich insbesondere der Verlust des Streuobstbestands im Plangebiet angesprochen. Hierzu wird u. a. angeregt, den Streuobstbestand gemarkungsdeckend unter Landschaftsschutz zu stellen. Allgemein wird die Handhabe des neu eingeführten § 33 a Landesnaturschutzgesetz innerhalb des Landkreises Konstanz bemängelt, wonach trotz des Erhaltungsgebots von Streuobstbeständen bereits viele Umwandlungsanträge genehmigt worden seien.

Der im Verfahren beschriebene artenschutzrechtliche Ausgleich sowie der Ausgleich der Streuobstbäume im Plangebiet solle erhöht werden. Zuletzt wird auch beschrieben, dass sich für Steißlingen sowie für Baden-Württemberg insgesamt der aktuelle

bzw. langfristige Bedarf an Ein- oder Zweifamilienhäusern nicht ausreichend belegen ließe.

Insgesamt wurden die zuvor genannten Punkte des BUND nochmals mit dem vorliegenden Gutachten abgeglichen und überprüft und es kann festgehalten werden, dass die beschriebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, welche teilweise bereits hergestellt wurden, ausreichend sind.

Ein Anpassungsbedarf des Bebauungsplans ergibt sich daraus nicht.

- **Reduzierung der Gebäudehöhen (Öffentlichkeit)**

Die Anregung zur Reduzierung der Gebäudehöhen wurde schon in der ersten Beteiligung eingereicht und bewertet. In der direkten Umgebung gibt es Bestandsgebäude mit höherer aber auch mit niedrigerer Frishöhe als die im Plangebiet beabsichtigten 10 m. Es handelt sich bei der Festsetzung um ein abgewogenes Mittelmaß. Eine Reduzierung würde den Wohnraum der neuen Wohngebäude reduzieren. Dies wäre nicht im Sinne einer flächenschonenden Neuversiegelung, die Deckung des Wohnraumbedarfs wäre unzureichend. Die gewählten Höhenfestsetzungen sind gebietsverträglich.

Ein Anpassungsbedarf des Bebauungsplans ergibt sich daraus nicht.

- **Verkehrssituation in der Seestraße (Öffentlichkeit)**

Eine neue Stellungnahme bezieht sich auf den Verkehr und die Parksituation in der Seestraße allgemein sowie auf den Stellplatzschlüssel im Plangebiet, welcher höher als die geplanten 1,5 Stellplätze/ Wohneinheit festgelegt werden sollte.

Durch parkende Fahrzeuge seien die Sichtverhältnisse entlang der Seestraße und ausgehend von den dort vorhandenen seitlichen Stichstraßen ggf. eingeschränkt, was unabhängig vom Baugebiet „Seestraße“ durch die Verkehrsbehörde zu prüfen ist.

Die Vorgaben für die Stellplätze liegen im Plangebiet mit 1,5 bereits höher als bei den umliegenden Gebäuden.

Ein Anpassungsbedarf des Bebauungsplans ergibt sich daraus nicht.

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

Feststellungsbeschluss

Auf Grundlage der eingereichten Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage wird keine weitere Anpassung des Bebauungsplans vorgeschlagen, sodass die Planungsinhalte bestehen bleiben und das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht werden kann:

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und angepasste städtebauliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen werden.

Aufgrund der Lage und der geringen zur Bebauung zulässigen Fläche von unter 10.000 m² des zu planenden Gebiets, konnte die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge einer Berichtigung.

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

Ausgehend von der derzeit angrenzenden baulichen Nutzung wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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.

Erlaubt sind Einzel- und Doppelhäuser möglich sind in max. zweigeschossiger Bauweise mit max. 1 bzw. 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

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. Die Abwägungen zu den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung werden, wie in der Sitzungsvorlage vorgeschlagen, beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Baugebiet „Seestraße“ wird beschlossen.