

Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates
am 12.06.2023
öffentlich

Tagesordnungspunkt 5.

Bebauungsplan "Korisgaß, 1. Änderung" - Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung und Feststellungsbeschluss

621.41

Sachbericht:

Im Jahr 2015 wurden erste Überlegungen für eine Überplanung der Fläche im Gewann „Korisgaß“ getroffen. Wie in vielen anderen Gemeinden und Städten, herrscht auch in Steißlingen ein Mangel an Wohnraum. Um dieses Defizit ausgleichen zu können, soll eine noch unbebaute innerörtliche Freifläche teilweise zu Wohnbauland entwickelt werden. Diese Fläche mit einer Größe von etwa 7.000 m² im Bereich der Korisgaß ist geeignet, die erforderlichen Wohnbauflächen im Sinne einer Innenentwicklung innerhalb der Ortschaft zu schaffen. Neben Einzelbauplätzen für Ein- oder Zweifamilienhäuser sollen im Zentrum des Gebiets Mehrfamilienhäuser entstehen, um hier den neuen Wohnraum möglichst flächenschonend zu entwickeln.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurde dieser in der Gemeinderatssitzung vom 28.04.2022 aufgestellt, der Entwurf am 14.11.2022 gebilligt, sowie die förmliche Beteiligung beschlossen. Eine frühzeitige Beteiligung wurde nicht durchgeführt.

Die förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB haben nun im Zeitraum von 08.12.2022 bis 23.01.2023 (Behörden und Träger öffentlicher Belange) bzw. von 02.12.2022 bis 12.01.2023 (Öffentlichkeit) stattgefunden.

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

Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und Abwägung

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich 13 zurückgemeldet, 4 davon haben eine Stellungnahme abgegeben.
Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Wesentlichen wurden die nun folgende Anregungen und Bedenken genannt. Die Gesamtübersicht und der Volltext der Behandlung ist der „Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der Beteiligung“ (**Anlage**) zu entnehmen.

- **Ergänzung der Sichtdreiecke**

Das Polizeipräsidium Konstanz hat insbesondere gebeten, die freizuhaltenden Sichtdreiecke darzustellen.

Da sich das neue Gebiet innerhalb der 30 – er Zone befindet und die Größen der Sichtdreiecke von der maximal erlaubten Fahrgeschwindigkeit abhängig sind, sind diese recht klein. Aber dennoch ist es sinnvoll diese Flächen für die bessere Übersichtlichkeit von einer Bebauung oder höheren Bepflanzung freizuhalten. Die Darstellung im Bebauungsplan sichert diese Freihaltung der Flächen verbindlich ab und wird daher aufgenommen.

- **Einschränkung der dem Wohnen untergeordneten Nutzungen**

Der festgesetzte Ausschluss der vom Wohnen abweichenden Nutzungen auf einen Flächenanteil am Gebäude von maximal 25 % wird von der Baurechtsbehörde in den textlichen Festsetzungen als zu unbestimmbar beschrieben gesehen, insbesondere da eine in Klammer gesetzte Formulierung verwendet wurde.

Die Begrenzung von nicht störende Handwerksbetrieben, sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden mit maximal 25 % noch als untergeordnet angesehen, was nun deutlich bestimmbar in den textlichen Festsetzungen übernommen wurde.

- **Naturschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde hatte zunächst Bedenken hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verstöße, insbesondere aufgrund der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse.

Die bereits bestehenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten unmittelbar besprochen und konkreter beschrieben werden, sodass keine Verstöße vorliegen. Insgesamt sind die artenschutzrechtlichen Eingriffe u.a. durch das Erhaltungsgebot von Bäumen im Baugebiet und die detailliertere Ausweisung eines Flug- und Dunkelkorridors (M1), wesentlich geringer als bei der Erstellung der ersten Stellungnahme angenommen.

Die Festsetzungen der Beleuchtungsanlagen und des Dunkelkorridors werden im Textteil und Planteil ergänzt bzw. konkreter beschrieben. Es ist besser klargestellt, dass auf der Fläche M1 bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art sowie dauerhafte Beleuchtungen ausgeschlossen sind.

Diese beschriebenen Ergänzungen sind von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Der Umwandlungsantrag einer Streuobstfläche ist parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt worden und sieht bindende Festsetzungen im Bebauungsplan vor, wie insbesondere in Kapitel 2.3, Ziffer 16 des Textteils beschrieben (Herstellung einer neuen Streuobstwiese). Die in der ersten Stellungnahme beschriebenen Ergänzungen und Konkretisierungen sind im Umwandlungsantrag eingearbeitet, es handelt sich jedoch um keine grundlegenden Änderungen des Antrags.

- **Wohnbauflächenbedarf**

Die Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Freiburg) nimmt überschlägig an, dass der Bedarf an diesen neuen Wohnbauflächen besteht, hat jedoch gebeten, den Bedarf gesamthaft in Hinblick auf das parallel zu entwickelnde Baugebiet „Seebühl II“ im Bebauungsplan zu prüfen und darzustellen.

Die Erläuterung des gesamthaften Wohnflächenbedarfs ist entsprechend ergänzt worden und deckt sich in seiner Gesamtfläche von etwa 2,5 ha mit den Annahmen der Raumordnungsbehörde.

Feststellungsbeschluss

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

Mit dem Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerörtlichen Baulücke geschaffen. Der vorliegende Geltungsbereich „Korisgaß, 1. Änderung“ ist Bestandteil des Baulückenkatasters und hat sich insbesondere im Zuge der Erstellung des Innenentwicklungskonzepts 2015/2016 für eine solche Entwicklung als geeignet qualifiziert.

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.

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA), welches in zwei Teilgebiete gem. des Planteils aufgliedert ist:

Auf den Flächen des Teilgebiets WA 1 wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung geschaffen, in welchem zweigeschossige Gebäude bis 9 m Höhe und mit je 2 Wohneinheiten realisiert werden dürfen.

Im Teilgebiet WA 2 ermöglicht eine Gesamthöhe der neuen Gebäude von 11 m größere Gebäudeeinheiten. Der Bebauungsplan gibt eine Begrenzung der Gebäudelänge vor, sodass zwei Mehrfamilienhäuser untergebracht werden könnten.

Anlagen

- Satzung
- Planteil
- Textteil (enthält die textliche Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung)
- Umweltreport
- Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der Beteiligung
- Geotechnische Untersuchung, Fa. GEO TEAM aus Rottweil vom 31.08.2021

Beschlussvorschlag:

1. Die vorgetragenen Anpassungen, welchen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander berücksichtigt werden können werden, wie in der Sitzungsvorlage vorgeschlagen, beschlossen.
2. Den übrigen Stellungnahmen aus der Offenlegung wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht entsprochen.
3. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute Offenlegung verzichtet.
4. Der Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“ wird in der Fassung vom 25.05.2023 als Satzung beschlossen
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Korisgaß, 1. Änderung“ in der Fassung vom 25.05.2023 werden als Satzung beschlossen