

# **18. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Wohnbaufläche Singen – Beuren**

## **Begründung**

### **Rechtsgrundlagen**

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802).

<b>Gemeinde</b>	<b>Stadt Singen, Gemarkung Beuren</b>
<b>Änderung:</b>	<b>Darstellung Wohnbaufläche / Grünfläche</b>
<b>Fläche in ha</b>	<b>Wohnbaufläche ca. 2,1 ha Grünfläche ca. 0,2 ha</b>

### **FLÄCHENTAUSCH**

<b>Gemeinde</b>	<b>Stadt Singen, Gemarkung Bohlingen</b>
<b>Änderung:</b>	<b>Darstellung Fläche für die Landwirtschaft Abgang an Wohnbaufläche</b>
<b>Fläche in ha</b>	<b>ca. 1,7 ha</b>

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung für die geplante Wohnbaufläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Beuren und beträgt ca. 2,1 ha und ca. 0,2 ha Grünfläche.

Das Plangebiet für den Flächentausch (Herausnahme einer Wohnbaufläche) liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bohlingen und beträgt ca. 1,7 ha.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus den beiliegenden Plandarstellungen.

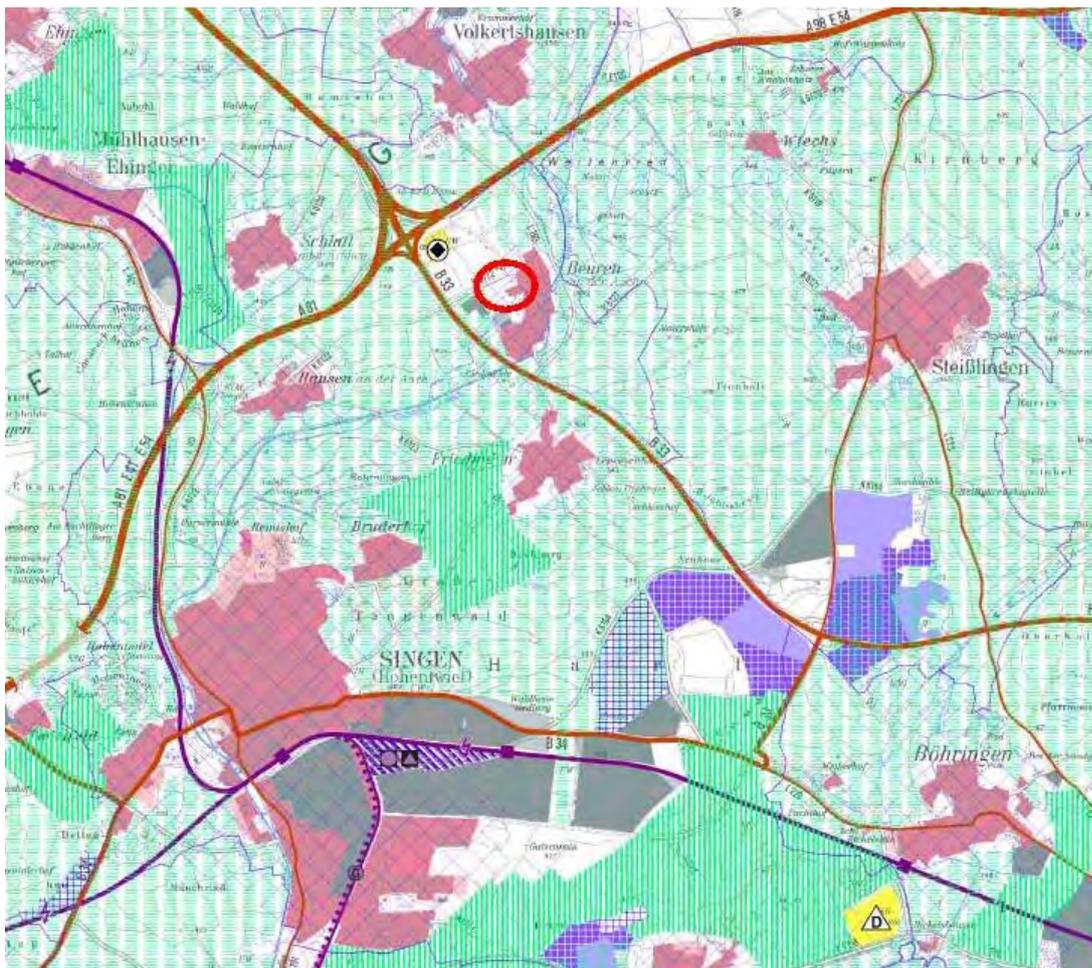


## Planungsrecht

Singen ist gemäß **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)** Mittelzentrum, zu dessen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steiölingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen zählen. Außerdem sind grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Schaffhausen und Thurgau zu berücksichtigen. Im LEP 2002 zählt Singen zur LEP Raumkategorie des Verdichtungsraums (Gebiet mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung) und liegt im Schnittpunkt dreier Landesentwicklungsachsen: Geisingen/Immendingen – Singen – Radolfzell – Konstanz; Singen – Schaffhausen – Zürich; Singen – Stockach – Überlingen.

Der **Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein – Bodensee** legt die Stadt Singen als Mittelzentrum mit oberzentraler Ergänzungsfunktion fest. Singen ist darüber hinaus Schwerpunkt für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe. Eine der Ursachen für die überdurchschnittliche Zentralität und Verkehrsgunst der Stadt Singen ist ihre Lage im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen. Der Mittelbereich Singen ist von drei Landesentwicklungsachsen, die sich alle in Singen schneiden, durchzogen.

Das Plangebiet der 18. Änderung FNP 2020 schließt sich im Regionalplan an die ausgewiesene Siedlungsfläche Wohnen im Ortsgebiet Beuren an, es gibt keine Festlegungen im Regionalplan für diese Fläche.



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

Der **Regionalplan 2000** des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Regionalplans wurde begonnen.

## Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 31.12.2019 hat Singen 47.867 Einwohner. Die wachsende Bevölkerung der Stadt Singen zeigt, dass die Menschen die Stärken der Stadt Singen sowohl im Bildungssektor, Wirtschaft- und Handelssektor aber auch im kulturellen Bereich sowie der verkehrlichen Anbindung schätzen und ihren Wohnstandort nach Singen und in die sechs Ortsteile verlagern.

Mit dem Dorfentwicklungskonzept für den Singener Ortsteil Beuren wurde im Jahr 2013 beschlossen, die Stärkung des Ortskerns voranzutreiben und den Landschaftsverbrauch im Außenbereich insbesondere durch die Ausweisung großflächiger Wohngebiete im Randbereich einzudämmen. Die zur Verfügung stehenden städtischen Flächen für eine Wohnbebauung sind inzwischen bebaut.

Um im Ortsteil Beuren den Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, soll eine Erweiterung am nördlichen Ortsrand ermöglicht werden. Das Plangebiet schließt sich westlich an den bestehenden Ortsrand an und wird im Norden durch die K6122 begrenzt, von der das Gebiet über einen neuen Kreisverkehr erschlossen werden soll. Die Wohnbauentwicklung ist auf ca. 2,1 ha geplant, es sollen Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser entstehen. Ziel der Planung ist es, zur Kreisstraße hin eine höhere Bebauungsdichte zu realisieren, die nach Westen und Süden auflockert. Ein eingegrünter Ortsrand nach Westen soll den dörflichen Charakter des Gebiets unterstreichen. Über den neu entstehenden Fußweg im Norden und den Erhalt der Zugänglichkeit des Feldwegs am südlichen Rand des Plangebiets, werden Wegeverbindungen neu geschaffen bzw. bleibt der Zugang zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegeverbindungen weiterhin gewahrt. Das neue Wohngebiet liegt in fußläufiger Verbindung zur Bushaltestelle in der Buronstraße und zur Infrastruktur, wie zum Beispiel Schule, Kindergarten, Mehrzweckhalle mit Jugendtreff, Feuerwehr und den Räumlichkeiten für Vereine.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Entwicklung einer Wohnbaufläche geschaffen werden. Das Planungsgebiet ist im FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wirksam seit 24.11.2010 (zuletzt geändert durch die 12. Änderung vom 13.05.2020) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll in Wohnbaufläche und Grünfläche geändert werden.

Diese Wohnbaufläche in der Größenordnung von ca. 2,1 ha ist keine zusätzliche Wohnbaufläche, die in der Stadt Singen dargestellt wird, sondern ein Flächentausch, der sich wie nachstehend bilanziert:

In der Bilanzierung der 14. und 15. Änderung FNP 2020, die seit dem 25.11.2020 wirksam sind, ist durch den Flächentausch von Wohnbaufläche und Gewerblicher Baufläche noch ein Überschuss an Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 0,66 ha vorhanden.

Abgang Wohnbaufläche im Bereich Schanz (15. Änderung FNP 2020):	- 1,13 ha
Zugang Wohnbaufläche im Bereich Überlingen (14. Änd. FNP 2020):	0,47 ha
<b>Überschuss an Wohnbaufläche, der noch nicht angerechnet wurde</b>	<b>0,66 ha</b>

In Singen-Bohlingen kann im Bereich des Bebauungsplanes „Hinter Hof III“ (östlicher Ortsrand) aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse die ursprünglich vorgesehene Wohnbebauung nicht realisiert werden. Die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinter Hof III (rechtsverbindlich seit 02.11.2016) liegenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt

und sollen daher mit der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Abgang Wohnbaufläche im Bereich Bohlingen **1,67 ha**

Der **Abgang an Wohnbaufläche** durch diese Änderungsverfahren beträgt  
**0,66 ha + 1,67 ha** **2,33 ha**

Der **Zugang an Wohnbaufläche** für die 18. Änderung FNP 2020 im Bereich Singen-Beuren liegt bei **2,07 ha**

Durch diesen Flächentausch ist die Bilanzierung der Wohnbaufläche ausgeglichen, ein Überschuss von 2600m<sup>2</sup> verbleibt.

### **Umweltauswirkungen**

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Fläche, Boden/Geologie, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope und biologische Vielfalt, Landschaft/Landschaftsbild, Mensch Bevölkerung, Gesundheit und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) sind im beiliegenden Steckbrief erläutert und dargestellt.

Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte und die erheblichen Umweltfolgen als mittel bis hoch beurteilen:

Mit dem Verlust der Streuobstwiese geht ein bedeutsames Trittsteinbiotop verloren, wodurch der Biotopverbund beeinträchtigt werden kann. Es gehen hochwertige Böden für die Landwirtschaft (Vorrangflur II) verloren. Die Versiegelung zieht vor allem für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und biologische Vielfalt negative Folgen nach sich. Es findet zudem eine Veränderung des Landschaftsbildes statt.

Im Steckbrief werden Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung, zur Minimierung der Versiegelung und Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen vorgeschlagen, die im Umweltbericht zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Engener Straße“ detailliert untersucht und im Bebauungsplan konkret festgesetzt werden. Auch der Ausgleich der in Anspruch genommenen Streuobstwiese wird in diesem Umweltbericht detailliert dargestellt.

Für die gefährdete Feldlerche sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen = Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) durchzuführen. Geplant ist die Anlage einer Buntbrache mit zwei Lerchenfenstern auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 1962 (Gemarkung Beuren). Die Ausgleichsfläche befindet sich knapp 200 m nördlich des geplanten Baugebiets und verläuft mit einer Länge von 336 m und in einer Breite von 5 m entlang des genannten Flurstücks. Die Buntbrache soll im September 2021 angesät werden. Genauere Angaben zur Bodenvorbereitung, Einsaat, weiteren Pflege sowie zur Anlage der Lerchenfenster sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan „Engener Straße“ zu entnehmen.

### **Immissionsschutz**

Die zu erwartende Lärmbelastung im Planungsgebiet durch den Straßenverkehr sowie durch einen in unmittelbarer Nähe gelegenen Gartenbaubetrieb wurde gutachterlich für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren ermittelt und kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

Durch den geringen Abstand der Bebauung zur Kreisstraße verursacht der Verkehrslärm in Teilen des Planungsgebiets Beurteilungspegel, die über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung liegen. Da die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch weitgehend eingehalten werden, kann von gesunden Lebensverhältnissen ausgegangen werden, auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird empfohlen, durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung Außenwohnbereiche und schutzbedürftige Räume der Gebäude entlang der Kreisstraße bevorzugt auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die Richtwerte der TA Lärm werden ohne Maßnahmen nachts in weiten Teilen des Plangebiets aufgrund der zulässigen Emissionen des bestehenden Gartenbaubetriebes voraussichtlich nicht eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, werden im parallel laufenden Bebauungsplan „Engener Straße“ geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen soll im östlichen Teilbereich des Plangebiets der Bauleitpläne Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand zum Gartenbaubetrieb entlang des Feldwegs zum Schutz vor Gewerbelärm in der Grünfläche festgesetzt werden. Diese Lärmschutzwand / dieser Lärmschutzwall ist im Bebauungsplanverfahren detailliert. Diese Fläche für den Lärmschutzwall ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **Grundwasserschutz**

Gemäß Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone IIIb. Die jeweiligen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

### **Hochwasserschutz**

Die Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten für die Hegauer Aach liegen vor. Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet.

## **Hinweise**

### **Denkmalschutz / Bodendenkmale**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: Abteilung 8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stadt Singen, Fachbereich Bauen  
Abt. Stadtplanung – 30.06.2021

**Anlagen:**

- Plandarstellungen
- Umweltbericht/Steckbrief
- Schalltechnische Untersuchung für Bebauungsplan „Engener Straße“, Singen-Beuren

Verfahren

**18. Änderung Flächennutzungsplan 2020  
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
Singen, Rielasingen-Worblingen,  
Steißlingen und Volkertshausen (VVG)  
Wohnbaufläche, Singen-Beuren**

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB, ENTWURFSBESCHLUSS, BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM	26.11.2020		
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB und FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM	25.01.2021	BIS	26.02.2021
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM	03.05.2021	BIS	11.06.2021
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM	28.07.2021		



DIENSTSIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN  
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB

AM



DIENSTSIEGEL

**G e n e h m i g t**

**Regierungspräsidium Freiburg**

Freiburg i. Br., den 20.12.2021

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 18. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM

**26. Jan. 2022**