

14. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Wohnbaufläche Singen – Überlingen a.R.

Begründung

Rechtsgrundlagen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung 1990 (PanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

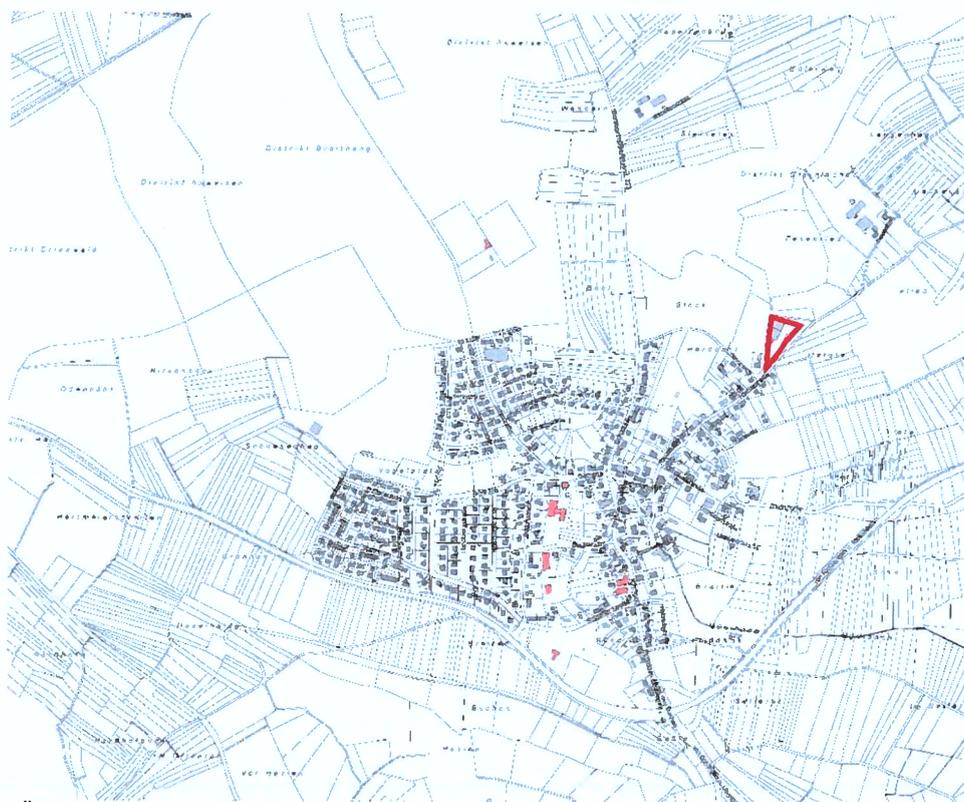
Gemeinde **Stadt Singen, Gemarkung Überlingen a.R.**

Änderung: **Darstellung Wohnbaufläche**

Fläche in ha **ca. 0,47 ha**

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt am nordöstlichen Ortsrand von Überlingen am Ried und beträgt ca. 0,47 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Plandarstellung.



Übersichtsplan – ohne Masstab

Planungsrecht

Singen ist gemäß **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)** Mittelzentrum, zu dessen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, 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 wird von drei Landesentwicklungsachsen, die sich alle in Singen schneiden, berührt.

Im Bereich des Plangebietes weist der Regionalplan Siedlungsfläche Wohnen aus.

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



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 01.01.2018 hat Singen 47.968 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 Überlingen am Ried wurde im Jahr 2007 beschlossen, dass der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung Überlingens die sanfte Nachverdichtung des Ortskerns sein soll. Seither werden am Ortsrand keine neuen Baugebiete entwickelt, auch um den Ortskern zu stärken. Das Baugebiet „Vogelplatz“ am südwestlichen Ortsrand war das letzte großflächige Neubaugebiet am Ortsrand, das bereits zwischen 2003 und 2012 besiedelt wurde. Seither wurden nur Wohnbauflächen innerhalb des Dorfkerns entwickelt und Schritt für Schritt bebaut.

Im Herbst 2009 wurde auf der Grundlage eines „Aktivierungskonzeptes - Vertiefende Untersuchung zur möglichen Aktivierung des innerörtlichen Potentials“ ein Antrag auf Förderung von Bauvorhaben der Innenentwicklung mit Mitteln aus dem „Entwicklungsprogramm ländlicher Raum“ (ELR) gestellt. Inzwischen konnten einige Projekte im Ortskern von Überlingen realisiert werden. Das Ziel, weitere Wohnbauprojekte durch die Schließung innerörtlicher Baulücken zu realisieren, wird mit Priorität weiterverfolgt. Auch mit der Entwicklung der beiden in den Jahren 2015 und 2017 zuletzt entwickelten Baugebiete „Stöckle“ und „Unterdorf“ in Überlingen für jeweils ca. 8 Baugrundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, die ebenfalls innerhalb des Dorfes liegen.

Um im Ortsteil Überlingen am Ried nun weitere Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können, soll die Umnutzung der bestehenden, aber nicht mehr gewerblich genutzten Fläche zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 0,47 ha. Es sollen etwa 15 Reihenhäuser auf dieser Fläche entstehen.

Die städtebauliche Zielsetzung der Innenentwicklung und auch die Entwicklung von untergenutzten Flächen um den dringenden Wohnbedarf in der Stadt Singen zu decken, wird mit der Umnutzung dieser bisherig gewerblich genutzten Fläche weiterverfolgt.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Überlingen und ist über die Händlestraße erschlossen. Die Lage und auch die bestehende Erschließung des Grundstückes ist nur bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Entweder ist eine Anfahrt über die innerortsliegenden Brunnen-, Ried- und Händlestraße möglich oder über die schmale Stockstraße durch ein Wasserschutzgebiet Zone II, welche für eine gewerbliche Andienung nur bedingt geeignet ist. Die Nutzung dieses Grundstücks am Ortsrand als Wohnbaufläche führt zu einer Aufwertung der benachbarten bestehenden Wohnnutzungen, die entlang der Händlestraße und des Stockwegs bereits bestehen.

Der Übergang zur un bebauten Landschaft im Norden und Osten wird durch den Erhalt der nördlich und östlich des Grundstückes bestehenden Grünfläche mit dem vorhandenen Baumbestand geschaffen.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf der nicht mehr gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden.

Das Planungsgebiet ist im FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wirksam seit 24.11.2010 (zuletzt

14. Änderung Flächennutzungsplan 2020
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen,
Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen

geändert durch die 8. Änderung vom 22.11.2017) als Gewerbliche Baufläche dargestellt und soll in Wohnbaufläche geändert werden.

Bei den beiden parallel laufenden FNP-Änderungsverfahren 14. Änderung FNP 2020 und 15. Änderung FNP 2020 wird ein Flächentausch von Gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche vorgenommen:

Der Abgang der Gewerblichen Baufläche in Singen-Überlingen in einer Größenordnung von 0,47ha (14. Änderung FNP 2020) wird durch den Zugang von Gewerblicher Baufläche im Bereich „Schanz“, Singen (15. Änderung FNP 2020) mit einer Größe von 0,56 ha annähernd flächengleich ausgeglichen. Der Zugang von gewerblicher Baufläche liegt bei ca. 900m², was auf der FNP-Ebene aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Flächennutzungsplans als ausgeglichen angesehen werden kann.

Der Zugang von Wohnbaufläche in Singen-Überlingen in einer Größenordnung von 0,47 ha (14. Änderung FNP 2020) wird durch den Abgang von Wohnbaufläche im Bereich „Schanz“, Singen (15. Änderung FNP 2020) mit einer Größe von 1,13 ha jedoch nur teilweise ausgeglichen. Der Abgang von Wohnbaufläche beträgt insgesamt ca. 6600m². Dieser Verlust an Wohnbaufläche wird in einem weiteren FNP-Änderungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt in Anrechnung gebracht werden.

Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Mensch: Gesundheit / Wohnen/ Erholung / Freizeit / Bevölkerung), Schutzgut Fläche, Boden, Pflanzen / Tiere / Biodiversität / Schutzgebiete, Schutzgut Wasser: Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention, Klima / Luft, Landschafts-/ Ortsbild, Kultur- / Sachgüter, Emissionen / Abfall, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge sind im beiliegenden Steckbrief erläutert und dargestellt.

Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte und die erheblichen Umweltfolgen wie folgt beurteilen:

Durch die Umnutzung einer bestehenden gewerblichen Fläche für Wohnbauzwecke gehen einige (Zier-)Gehölze verloren. Insgesamt entsteht aber durch den geringeren Versiegelungsgrad neuer Lebensraum für Tiere in den Hausgärten. Die Entsiegelung ist für Boden und Grundwasser positiv zu bewerten.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

Gemäß Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone IIIa. 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 Bodenfinden 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 (EMail: 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.

Altlastenverdachtsfläche

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Härdelestaße 15“. Der Anfall von Schadstoffbelastungen im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei künftigen Tiefbaumaßnahmen zu beachten.

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – 03.02.2020

Anlagen:

- Plandarstellung
- Umweltbericht/Steckbrief

Verfahren

14. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Wohnbaufläche, Singen-Überlingen a.R

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB	AM	29.11.2018	
ENTWURFSBESCHLUSS, BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM	23.05.2019	
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB	VOM	08.07.2019	BIS 09.08.2019
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM	08.07.2019	BIS 09.08.2019
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM	28.10.2019	BIS 29.11.2019
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM	28.05.2020	



DIENSTSIEGEL


OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB

AM

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 26.10.2020

DIENSTSIEGEL




REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 14. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM

25. Nov. 2020