

# **26. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Fläche für Gemeinbedarf Singen – Friedingen**

## **Begründung**

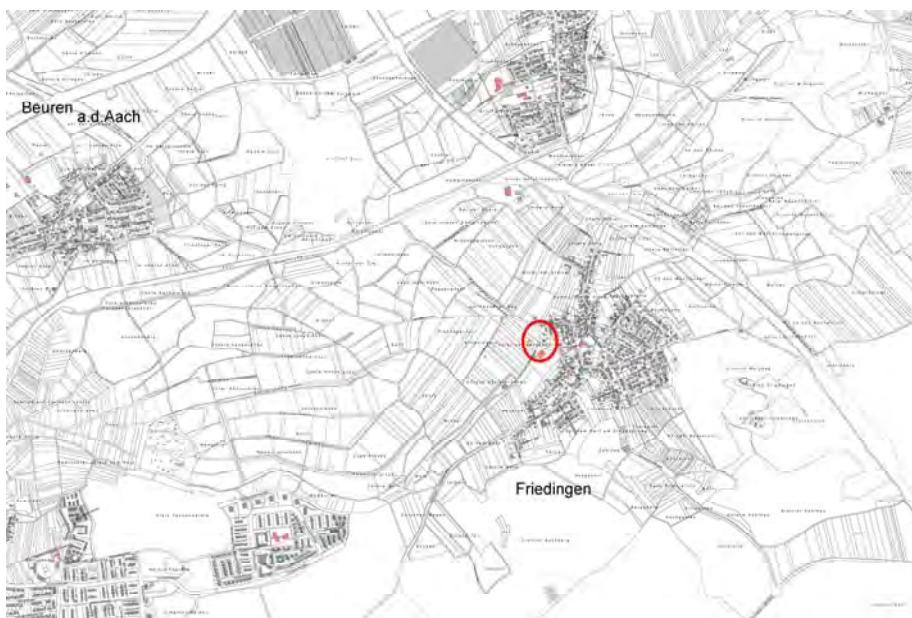
### **Rechtsgrundlagen**

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3, des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) 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 03.07.23 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

<b>Gemeinde</b>	<b>Stadt Singen, Gemarkung Friedingen</b>	
<b>Änderung:</b>	<b>Darstellung Fläche für Gemeinbedarf / Gemischte Baufläche / Grünfläche</b>	
<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>ca. 1,10 ha</b>
	<b>Grünfläche</b>	<b>ca. 0,10 ha</b>
	<b>Gemischte Baufläche</b>	<b>ca. 0,05 ha</b>

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand vom Singener Stadtteil Friedingen beträgt insgesamt ca. 1,25 ha. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der beiliegenden Plandarstellung.



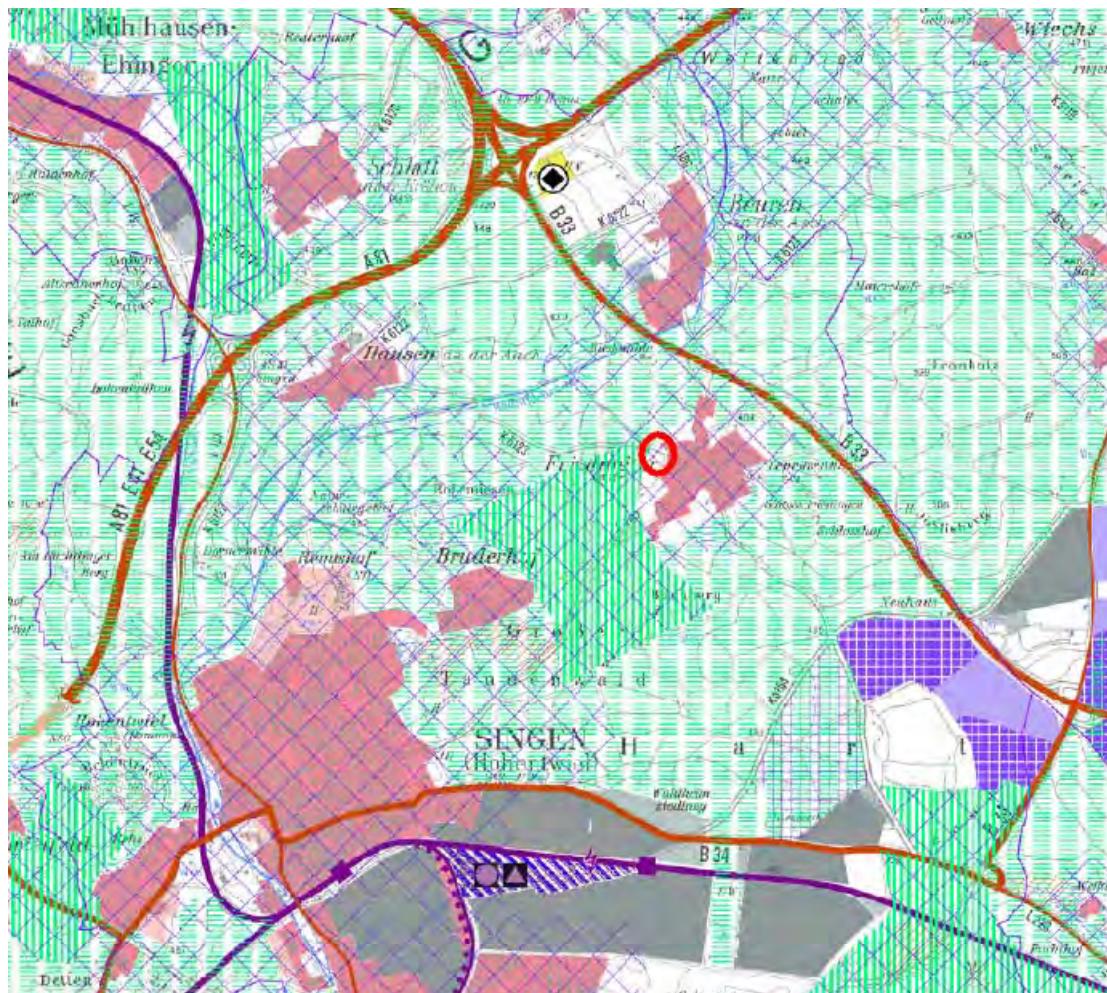
**Übersichtsplan Friedingen – ohne Maßstab**

## 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, Büsing, 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 26. Änderung FNP 2020 liegt am westlichen Ortsrand von Friedingen in direkter Nachbarschaft zum historischen Ortskern. Der Regionalplan 2000 legt Siedlungsfläche im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung fest, in einem kleinen Teilbereich ist keine Festlegung vorhanden. Eine Grünzäsur verläuft weiter westlich in den Freiflächen zwischen den Siedlungsbereichen.



## **Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen**

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 31.12.2023 hat Singen 49.705 Einwohner, davon leben 1.520 Personen in Friedingen. Die wachsende Bevölkerung der Stadt Singen zeigt, dass die Menschen die Stärken der Stadt Singen sowohl im Bildungssektor, Wirtschafts- 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 Friedingen 2025+ wurde bereits im Jahr 2016 beschlossen, die Stärkung des Ortskerns voranzutreiben. Der zentrale Bereich der Ortschaft Friedingen mit seinen vorhandenen öffentlichen Nutzungen soll in Teilen neu geordnet werden. Die notwendigen Neuplanungen des Feuerwehrgebäudes sowie einer Kindertagespflege und eines Jugendtreffs erfordern eine planerische Neuordnung des gesamten Bereichs. Ziel ist, die städtebauliche Ordnung entlang der Hausener Straße, als zentrale Achse für öffentliche Einrichtungen. Darüber hinaus erfolgt eine aktive Steuerung und langfristige Sicherung der einzelnen dem Wohnen zugeordneten notwendigen Funktionen in der Dorfmitte. So sollen Flächen für die notwendige Infrastruktur planungsrechtlich gesichert werden, um eine gute Wohnqualität in Friedingen mit Kindergarten, Sporthalle, Kindertagesstätte, Räumlichkeiten für einen Jugendtreff, für Vereine, sowie die Feuerwehr sicherstellen zu können.

Südlich der Hausener Straße, westlich der Gustav-Graf-Straße ist die Neuerrichtung eines Feuerwehrgebäudes geplant. Das alte, in direkter Nachbarschaft liegende Feuerwehrgebäude entspricht nicht mehr den technischen Anforderungen und soll durch den geplanten Neubau ersetzt werden. Im Zusammenhang mit diesem Neubau soll auch ein öffentlicher Dorfplatz im Bereich der bestehenden Schloßberghalle hergestellt werden.

Im Süden des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung einer Kindertagespflege, im Westen ein Jugendtreff geplant. Die bestehende Sporthalle und der Sportplatz werden überwiegend für schulische Zwecke genutzt. Die Darstellung aller Flächen erfolgt demzufolge im FNP 2020 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Bestimmung für Gebäude und Einrichtungen von sozialen und kulturellen Zwecken.

Im Bereich des Vorhabengrundstückes für den Neubau des Feuerwehrgebäudes befinden sich heute öffentliche Parkplätze, die den angrenzenden öffentlichen Einrichtungen (Schule, Sporthalle, Kindergarten) dienen. Diese Stellplätze sollen im Nordwesten des Plangebietes an der Hausener Straße neu angeordnet werden. Diese stehen in direktem Zusammenhang mit der bestehenden Schloßberghalle sowie des darin befindlichen Kindergartens, der südlich angrenzenden geplanten Kindertagespflege und des geplanten Jugendtreffs, somit aller öffentlichen Einrichtungen in der Dorfmitte. Daher werden diese ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf im FNP dargestellt. Eine Eingrünung der Stellplatzfläche zur Landschaft hin ist geplant, auch um einen verträglichen Übergang in die Landschaft zu erreichen. Das bereits bestehende unterirdische Regenrückhaltebecken befindet sich in dieser Grünfläche.

Das bestehende Gebäude am Böhleweg soll mit der tatsächlichen Nutzung als Gemischte Baufläche gesichert werden und wird als solche dargestellt.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der notwendigen Infrastruktur im Singener Stadtteil Friedingen 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 20. Änderung vom 05.07.2023) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der geplanten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf, Gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren "Neue Mitte Friedingen" wird parallel erarbeitet.

## **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 gering beurteilen. Die Beurteilung der Umweltbelange ergeben ein „bevorzugtes Gebiet“ für die geplante städtebauliche Entwicklung.

Eingriffsschwerpunkte sind das Schutzgut Boden (kleinflächiger Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Ertragsflächen) sowie das Schutzgut Flora/Fauna (ggf. Verlust weniger Gehölze, Überbauung geringwertiger Nahrungshabitate, durch Verdichtung der Bebauung ggf. stärkere Aufhellung und weitere Stör-/Scheuchwirkungen in den betroffenen Bereichen).

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplanten Maßnahmen zwar ändern (bauliche Verdichtung im westlichen Teil der Ortschaft); bei Umsetzung einer landschaftsgerechten Eingrünung resultiert hieraus jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; das Ortsbild kann von den geplanten Maßnahmen profitieren.

Für das Schutzgut Mensch sind bei Umsetzung der Planung Verbesserungen zu erwarten (ansprechendere Gestaltung des Freiraums vor der Sporthalle; Schaffung weiterer sozialer Einrichtungen; Sicherung des Bestands der lokalen Feuerwehr). Mögliche negative Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung durch Lärmeinwirkungen aus dem Bereich der Feuerwehr können durch die Umsetzung von Lärmminderungs-Maßnahmen ausgeschlossen werden, die ggf. als Ergebnis einer auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen werden.

Im Steckbrief werden Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung, zur Minimierung der Versiegelung und Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen vorgeschlagen, die im Umweltbericht im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren detailliert untersucht werden.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **Grundwasserschutz**

Gemäß Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone III. 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 Werktagen 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.

Stadt Singen, Fachbereich Bauen  
Abt. Stadtplanung – 04.08.2025

### **Anlagen:**

- Plandarstellungen
- Umweltbericht/Steckbrief

## Verfahren

# 26. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Fläche für Gemeinbedarf, Singen-Friedingen

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB.

ENTWURFSBESCHLUSS,

BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und

BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB und

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN

AM 20.02.2024

VOM 25.03.2024 BIS 26.04.2024

VOM 27.04.2024 BIS 23.05.2024

VOM 06.03.2025 BIS 11.04.2025

AM 09.10.2025



GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB

AM 15. 12. 2025



DIENSTSIEGEL

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

GEMÄß § 6 (5) BAUGB IST DIE 26. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM

28. Jan. 2026