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

Begründung

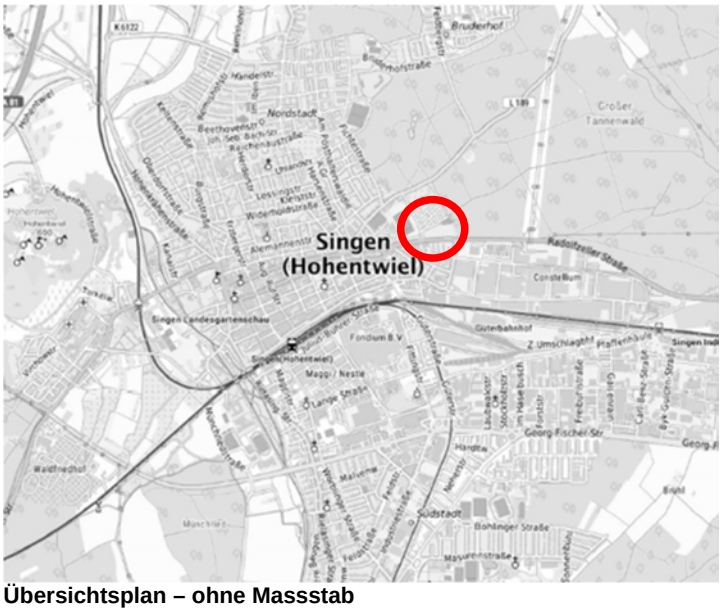
Rechtsgrundlagen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr.192) 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.Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.2025 I NR. 189).

Gemeinde	**Stadt Singen**	
Änderung:	**Darstellung Fläche für Gemeinbedarf**	
Fläche in ha	**Fläche für Gemeinbedarf**	**ca. 2,5 ha**

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Singen östlich vom bestehenden Hallenbad und Hohentwielstadion im Sport- und Freizeitpark Singen. Der Geltungsbereich schließt die bestehende Kita und die bestehenden Boule-Flächen ein, wird von der Kleingartenanlage im Norden, dem Wald im Osten und der B34 im Süden begrenzt. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der beiliegenden Plandarstellung.



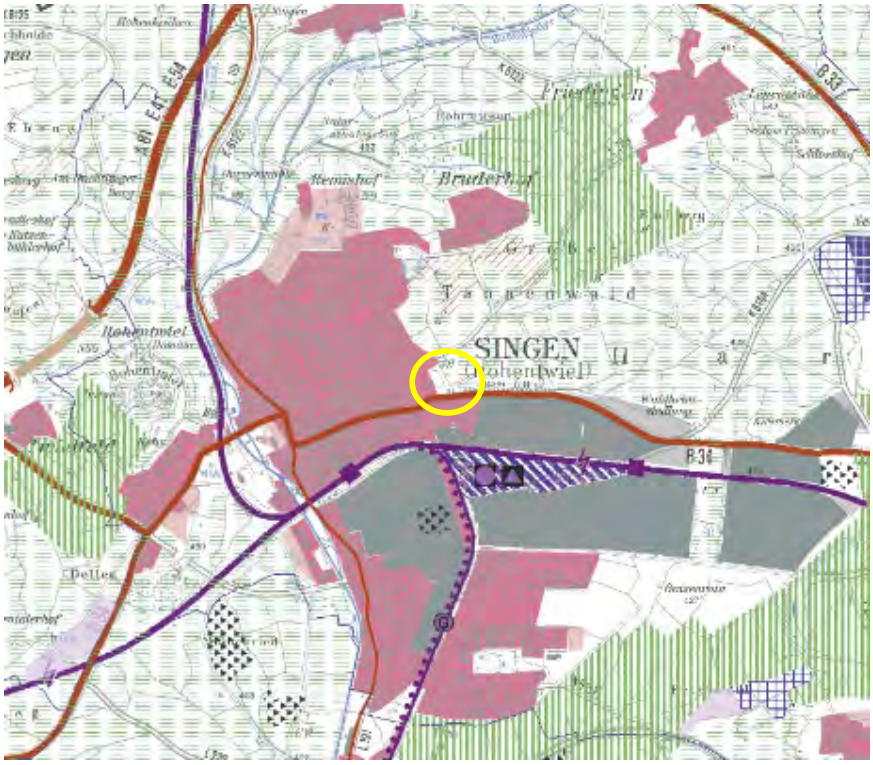
Übersichtsplan – ohne Massstab

Planungsrecht

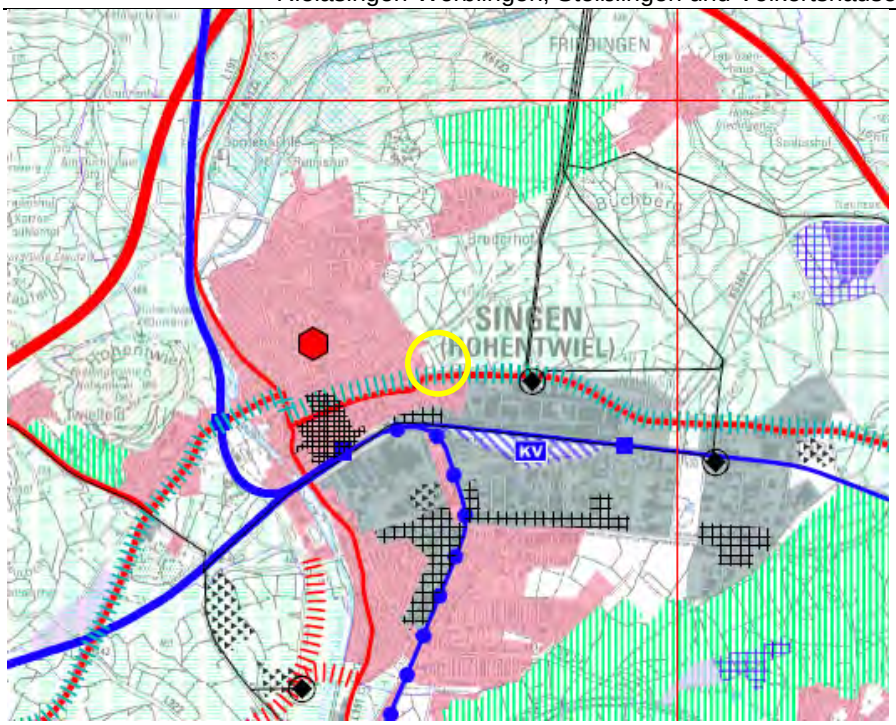
Singen ist gemäß **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)** Mittelzentrum, zu dessen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen zählen. Außerdem sind grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Schaffhausen und Thurgau zu berücksichtigen. Im LEP 2002 zählt Singen zur 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.

Im verbindlichen **Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein – Bodensee** ist die Stadt Singen als Mittelzentrum (nachrichtlich) mit oberzentraler Ergänzungsfunktion vorgesehen. 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 31. Änderung FNP 2020 liegt am östlichen Ortsrand der Kernstadt. Gemäß Regionalplan 2000 verläuft ein Grünzug östlich im Bereich der bestehenden Waldflächen. Auch im künftigen **Regionalplan 3.0** (Satzungsbeschluss: 21.07.2026) ist ein Regionaler Grünzug im Bereich des bestehenden Waldes festgelegt. Die Festlegungen der Grünzüge sind gebietsscharf, aber nicht parzellenscharf. Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäblichkeit zwischen der Raumnutzugskarte des Regionalplans und dem Flächennutzungsplan gibt es durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung – nach Bestätigung durch den Regionalverband Hochrhein-Bodensee - keinen Konflikt mit dem Regionalen Grünzug.



Ausschnitt aus Regionalplan 2000



Ausschnitt Regionalplan 3.0 (Stand Satzungsbeschluss)

Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 31.12.2025 hat Singen 48.089 EinwohnerInnen (amtliche Zensusdaten). 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.

Die wachsende Bevölkerung und die damit einhergehende steigende Anzahl an Kindern und Jugendlichen in Singen hat zu einem erheblichen Mangel an gedeckten Sportflächen (Sporthallen) in der Kernstadt geführt, die insbesondere für den Schulsport benötigt werden. Dies wird seit vielen Jahren von allen Schulleitungen in der Stadt Singen bestätigt. Bereits im Jahr 2012 wurde im Gemeinderat der Stadt Singen der Sportentwicklungsplan beschlossen, in dem der Bedarf für eine dreiteilige Sporthalle für den Schul- und Vereinssport nachgewiesen wurde. Auf der Basis dieses Sportentwicklungsplans wurde bereits damals eine Planung für ein Sportzentrum beim Singener Hallenbad und Hohentwielstadion als „Masterplan Sport und Freizeit“ erstellt. Dabei wurde der Umbau des Stadions, die Erweiterung des Hallenbads am jetzigen Standort und der Standort für die neue dreiteilige Sporthalle berücksichtigt. Im Jahr 2020 wurde der Bedarf der weiteren dreiteiligen Sporthalle mit der Fortschreibung des Sportentwicklungsplans noch einmal ausdrücklich bestätigt. Zudem ist durch die Wiedereinführung des G9 an den Gymnasien der Bedarf an Sportflächen weiter gestiegen. Die geplante Sporthalle soll nun sowohl für den Schulsport zur Verfügung stehen, als auch außerhalb der Schulzeiten für unterschiedlichen Vereinssport genutzt werden.

Mit diesem Standort wird das städtebauliche Ziel mehrere Sport- und Freizeitnutzungen zu bündeln, umgesetzt. Die geplante Sporthalle, die verschiedenen Schulen und auch Vereinen zur Verfügung stehen soll, ist den bestehenden Sportflächen, nämlich dem Singener Hallenbad und dem Hohentwielstadion, sowie weiteren Sport- und Freizeitnutzungen, wie den bestehenden Boulebahnen zugeordnet. Alternativstandorte im Bereich der Singener Schulen stehen in dieser Größenordnung für die Realisierung einer dreiteiligen Sporthalle und die notwendigen

Umfeldnutzungen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung; auch weil Erweiterungsflächen an den Schulen für direkte Schulerweiterung vorgehalten werden. Die Flächenverfügbarkeit ist auf an dieser Stelle gegeben, die Nutzung fügt sich in das bestehende Sportgelände sehr gut ein. Mit der Realisierung einer weiteren Sporthalle in der Kernstadt kann auch die derzeitige Beförderung von Schulkindern zum Sportunterricht in ein Ortsteil entfallen, zumal diese geplante Halle auch fußläufig von den Schulen der Nordstadt erreichbar ist.

Gegenüber den vorgeschlagenen Nutzungen im Masterplan Sport und Freizeitpark aus dem Jahr 2012 ergeben sich aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen zur Nutzung der Flächen und der inzwischen realisierten Kita am Hohentwielstadion einige Veränderungen. Die geplante dreiteilige Sporthalle soll auf dem Grundstück errichtet werden, während auf den ursprünglich im Masterplan 2012 vorgesehenen Trainingsplatz verzichtet werden kann, da andere Sportplätze im Stadtgebiet dementsprechend umgestaltet sind und für unterschiedliche Sportarten, auch für den Vereinssport zur Verfügung stehen. Die notwendigen Parkplätze für die geplante Sporthalle sollen benachbart angeordnet werden. Weitere frei zugängliche Sportangebote können auf dem öffentlichen Flächen als Freizeitangebote für alle Altersgruppen geschaffen werden. Auf der Fläche ist zudem eine Heizzentrale vorgesehen, die sowohl die südlich der Radolfzeller Straße liegende Wohnbebauung als auch die Indoor-Sportflächen mit Wärme versorgen kann.

Im westlichen Plangebiet ist eine Kita errichtet, im Norden sind Boule-Plätze (Badischer Bodensee Boule Club-Singen) bestehend, der östliche Bereich zum bestehenden Wald derzeit brach, westlich ist eine ungenutzte, überwucherte Fläche bestehend. Auf der östlichen Fläche war ein Kunstrasenplatz angelegt, dessen Nutzung etwa vor 10 Jahren aufgegeben wurde, anschließend war auf dieser Fläche kurzzeitig eine Flüchtlingsunterkunft errichtet, bevor die Fläche einige Jahre als Lagerplatz für Baustellenaushub genutzt wurde; diese Nutzung ist inzwischen aufgegeben. Diese ungenutzte bereits versiegelte Fläche bietet sich für eine Nachnutzung für die Sporthalle mit den Umfeldnutzungen an.

Das Gebiet liegt direkt an der Radolfzeller Straße (B34) und soll von dieser Hauptverkehrsachse erschlossen werden. Die Erschließung der bestehenden Kita wird im Erschließungskonzept für die neue Sporthalle und den Parkierungsflächen berücksichtigt, ebenso wie die Erschließung der Boule-Flächen. Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben bestehen und werden durch die Anbindung der Sporthalle im weiteren nachgelagerten Verfahren, insbesondere auf der Bebauungsplanebene, angepasst, die straßenbegleitende Baumreihe an der B34 soll bestehen bleiben.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Sporthalle und der einhergehenden notwendigen Infrastruktur, wie Parkierungsflächen und Flächen für eine Heizzentrale am östlichen Ortseingang der Stadt Singen neben den bestehenden Sportflächen (Boule-Bahnen) und der bestehenden Kita gesichert 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 29. Änderung vom 17.06.2026) als Grünfläche (Sportplatz) und Wald dargestellt und soll entsprechend der geplanten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf (Sportlichen Zwecke dienenden Gebäude) dargestellt werden.

Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Mensch, Pflanzen/Tiere/Biodiversität, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Ortsbild, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) sind im beiliegenden Steckbrief erläutert und dargestellt.

Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte und die erheblichen Umweltfolgen als „Bevorzugtes Gebiet“ beurteilen.

Die potentiellen Eingriffsschwerpunkte liegen im Bereich des Schutzgutes Tiere (Artenschutz) und räumlich begrenzt im Bereich der Baumreihe (Bedeutung für Ortsbild, Klima, Pflanzen, Mensch). In eingeschränktem Umfang entstehen bei zusätzlicher Versiegelung durch die geplante Fläche für den Gemeinbedarf nicht minimierbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, Wasser und Klima (Verlust der Bodenfunktionen, Reduzierung der Grundwasserneubildung bei Lage im Wasserschutz-gebiet und Erhöhung der Temperatur).
Teilweise können diese Wirkungen durch Maßnahmen auf Bebauungsplanebene gemindert werden, beispielsweise durch den Erhalt möglichst vieler unversiegelter Flächen, sowie dem Erhalt der Bäume. Diese Baumreihe entlang der B34 soll erhalten werden, im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird dies geprüft und gegebenenfalls festgesetzt.

Zu ggf. artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen wird auf der nachfolgenden Planungsebene eine entsprechende faunistische Untersuchung durchgeführt; dies aufgrund der abgeschichteten Detaillierung der Bauleitplanverfahren: Flächennutzungsplan als vorbereitende Bebauungsplanung. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen ist von einem eher geringen Kompensationsbedarf durch Eingriffe in das Schutzgut Boden zu rechnen. Auch Eingriffe in die Vegetation sind auf die Fläche bezogen eher mit geringen bis mittleren Bereich zu erwarten.

Die Kita mit der bestehenden Außenspielfläche wurde 2025 errichtet, die Bouleflächen sind seit einigen Jahrzehnten bestehend, etwa 2/3 der weiteren Fläche ist als Lagerplatz für Baustellenaushub versiegelt, im westlichen Bereich ist 1/3 der Fläche ist nicht genutzt und mit Dornensträuchern und Brennnesseln überwuchert. Bei dieser Fläche (ca.1594 qm) handelt es sich um keine Waldfläche im Sinne des LWaldG/BWaldG. Die Bestockung hat auch nicht die benötigte Flächengröße von mind. 0,2 ha für den Waldbegriff erreicht, gemäß der Bestätigung durch die Forstdirektion Freiburg.

Im Steckbrief werden Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung, zur Minimierung der Versiegelung und Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen vorgeschlagen, die im Umweltbericht im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren detailliert untersucht werden. Ein Bebauungsplanverfahren soll in Kürze gestartet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf liegt innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „TB Remishof, Brunnengruppen Nord und Münchried, Singen“ innerhalb der hydrogeologischen Einheit der fluvio-glazialen Kiese und Sande im Alpenvorland (Grundwasserleiter). Die jeweiligen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

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) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93-7770) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen.

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – 13.08.2026

Anlagen:

- Plandarstellung
- Umweltbericht/Steckbrief

Verfahren

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

BESCHLUSSFASSSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB, ENTWURFSBESCHLUSS, BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM	
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB und FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM	BIS
BETEILIGUNG DER ÖFFENTILICHKEIT § 3 (2) BAUGB und BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM	BIS
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM	

DIENSTSIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB AM

DIENSTSIEGEL

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 31. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM