

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

Gemeinde/Ortsteil:	Stadt Singen, Gemarkung Beuren a.d.A
Änderung:	Darstellung Wohnbaufläche/Grünfläche
Fläche:	ca. 2,1 ha Wohnbaufläche / ca. 0,2 ha Grünfläche
Flächentausch	
Fläche:	ca. 1,7 ha Fläche für die Landwirtschaft
Gemeinde/Ortsteil:	Stadt Singen, Gemarkung Bohlingen

Seit dem Jahr 2008 nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu und pendelt seit den vergangenen drei Jahren bei knapp 48.000 Einwohnern - am 31.12.2020 hat Singen 48.197 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.

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 eine Fläche von ca. 2,1 ha geplant, es sollen Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser entstehen.

Im Ortsteil Beuren stehen derzeit keine städtischen Wohnbauentwicklungsflächen zur Verfügung, so dass mit der FNP-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche in Beuren geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Engener Straße“ wird im Parallelverfahren entwickelt. Die frühzeitige Beteiligung ist abgeschlossen, der Beschluss zur Offenlage wird vorbereitet.

Diese geplante Wohnbaufläche in Beuren 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 ist, ist durch den Flächentausch von Wohnbaufläche und Gewerblicher Baufläche noch ein Überschuss an Wohnbaufläche in einer Größenordnung **von 0,66 ha** vorhanden.

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 in einer Größe von ca. **1,67 ha** werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und sollen daher mit der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Zugang an Wohnbaufläche für die 18. Änderung FNP 2020 im Bereich Singen-Beuren liegt bei **2,07 ha**, so in der Bilanz der Wohnbaufläche ein geringer Überschuss von 2600 m² verbleibt.

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange sind im beiliegenden Steckbrief untersucht. Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte und die erheblichen Umweltfolgen als mittel bis hoch beurteilen: Mit dem Verlust der Streuobstwiese geht ein bedeutsames Trittsteinbiotop verloren, es gehen hochwertige Böden für die Landwirtschaft (Vorrangflur II) verloren. Es findet auch 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.

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: Da die Grenzwerte der 16. BImSchV weitgehend eingehalten werden, kann von gesunden Lebensverhältnissen ausgegangen werden, auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen. 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, sind im parallel laufenden Bebauungsplan „Engener Straße“ geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird im östlichen Teilbereich des Plangebiets 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.

Der Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung wurde am 26.11.2020 gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren der 18. Änderung FNP 2020 hat vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 03.05.2021 bis 11.06.2021.

Es gingen keine Bürgeranregungen ein.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Bodenfunktion, zur bestehenden Streuobstwiese, zur Feldlerche, zur Erschließung des Gebiets und zum Lärmschutz vorgetragen. Der Flächennutzungsplan mit der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung kann aufgrund des Darstellungsmaßstabes von 1:10.000 keine konkreten Detailplanungen, wie Erschließungen oder Geschwindigkeitsfestsetzungen darstellen. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen für die Entwicklung des Baugebiets werden auf der Ebene der nachgeordneten Bebauungsplanung erfasst, geprüft und gegebenenfalls mit Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Ebenso ist auf der Ebene der Bebauungsplanung ein Schallgutachten erarbeitet, das in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet.

Der Feststellungsbeschluss ist nach Abwägung aller vorliegenden Anregungen am 28.07.2021 in öffentlicher Sitzung im Gemeinsamen Ausschuss gefasst worden. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg erfolgte am 20.12.2021, die Wirksamkeit ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 26.01.2022 gegeben.

Verfahren

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