

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

Gemeinde/Ortsteil: **Stadt Singen, Gemarkung Überlingen a.R.**
Änderung: **Darstellung Wohnbaufläche**
Fläche: **ca. 0,47 ha**

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.

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

Bei den beiden parallellaufenden 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 0,47 ha (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.

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange sind im beiliegenden Umweltbericht / 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.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluss am 29.11.2018) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Innenbereich des Ortsteils Überlingen am Ried geschaffen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 8. Juli 2019 bis 9. August 2019, die öffentliche Auslegung wurde vom 28. Oktober 2019 bis zum 29. November 2019 durchgeführt.

Es gingen keine Bürgeranregungen ein.

Die Begründung der FNP-Änderung wurde hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbe- und Wohnbaufläche in der Stadt Singen zur öffentlichen Auslegung aufgrund der Anmerkungen des Regierungspräsidium Freiburg zur Plausibilitätsprüfung ergänzt. Die parallellaufenden Änderungsverfahren der 14. Änderung FNP 2020 und der 15. Änderung FNP 2020 nehmen in der Begründung aufeinander Bezug. Es findet keine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen statt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat in der öffentlichen Auslegung aufgrund der ergänzten Begründungen seine vorgebrachten Bedenken zurückgestellt und sieht nunmehr keine Einwände aus den Erfordernissen der Raumordnung. Die Anmerkungen der Polizei oder Versorgungsträger, sowie in Teilen vom Landratsamt Konstanz haben keine Relevanz für diese Flächennutzungsplanänderung. Diese Stellungnahmen werden im FNP-Verfahren zur Kenntnis genommen. Der Hinweis des Landratsamts Konstanz zur Altlastenverdachtsfläche wird in der Begründung ergänzt.

Der Feststellungsbeschluss ist nach Abwägung aller vorliegenden Anregungen am 02.04.2020 in öffentlicher Sitzung im Gemeinsamen Ausschuss gefasst worden. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg erfolgte am 26.10.2020, die Wirksamkeit ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25.11.2020 gegeben.

Verfahren

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB ENTWURFSBESCHLUSS	AM	29.11.2018	
BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM	23.05.2019	
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB und 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	02.04.2020	