

Stadt Singen

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Quartier am Remishof - Ost“

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2025 und der Frist von einem Monat § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Telekom Deutschland GmbH	20.11.2025	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Für diesen Bereich wurde uns im September 2025 bereits eine Erschließung durch das Ing. Büro Greiner Engineering GmbH, Fritz-Arnold-Straße 16A, 78467 Konstanz angekündigt. Die Prüfung der Erschließung hat einen FTTH-Ausbau ergeben, der bei uns bereits zur Planung bereitsteht. Bitte lassen Sie uns nach Bekanntwerden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen, um die Buchbarkeit der kommenden Anschlüsse sicherzustellen. <u>Hinweis:</u> Achtung seit 3.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren Kenntnisnahme

2	Polizeipräsidi- um Konstanz Sachbereich Verkehr	21.11.2025	Grundsätzliche Bedenke bestehen nicht. Jedoch sind in den Entwurfsunterlagen keine Ausführungen zur Anzahl der je WE nachzuweisenden Kfz-Stellflächen enthalten. Das gesteigerte individuelle Mobilitätsbedürfnis und ein geändertes Freizeitverhalten mit vermehrter Nutzung von Kraftfahrzeugen zeigen deutlich, dass sich der Bedarf zunehmend an der Notwendigkeit von 2 Stellflächen orientiert. Dies reduziert den Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen und ein unerwünschtes, in der Regel hinderndes Parken auf dem Straßenkörper kann weitestgehend vermieden werden. Laut Plänen sind 76 Wohneinheiten geplant sowie mehrere Gewerbe-einheiten. In der Tiefgarage sind dafür 66 Stellplätze vorgesehen. Das erachten wir trotz vor Ort vorgesehenen Carsharing Angebots als zu wenig. Um dem Plangeber eine feingliederige Anpassung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl zu ermöglichen, wird vielfach auch auf das Instrumentarium einer stufenweisen Anpassung je nach der Größe der Wohneinheit zurückgegriffen (z.B.: bis 30 m² = 1 Stellplatz; bis 75 m² = 1,5 Stellplätze; größer 75 m² = 2 Stellplätze - die Werte sind beispielhaft angeführt und variabel). Es wird anhand der Grundrisse davon ausgegangen, dass die Sichtfelder für Pkw an der Ausfahrt aus der Tiefgarage ausreichen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Das Plangebiet ist hervorragend verkehrlich angebunden. Es befindet sich eine Bushaltestelle (Linie 1 Max-Porzig-Straße – Bahnhof/Karstadt) an der Bruderhofstraße (Haltestelle im Ilben) ca. 50 m östlich des Bebauungsplangebiets. Der Bahnhof von Singen mit Anschluss an regionale Züge sowie an die S-Bahn ist in ca. 15 Minuten mit dem Bus erreichbar. Das geplante Wohnquartier soll eine möglichst große Bandbreite an unterschiedlichen Bewohner*innen, unabhängig insbesondere von Einkommen, Familienstand, Alter und Geschlecht ein neues Zuhause finden. Es werden daher auch Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms der Mietwohnungsfinanzierung Baden-Württemberg umgesetzt. Für den Anteil des geförderten Wohnraums wird ein Stellplatzschlüssel von 0,5 zu Grunde gelegt. In diesem Zusammenhang wurden auch zwei Car-Sharing-Stellplätze geplant. Kenntnisnahme Die Sichtfelder der Ausfahrt aus der Tiefgarage wurden geprüft.
3	BW Regierungs- präsidium Freiburg Forstdirektion	21.11.2025	Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Quartier am Remishof – Ost“ berührt keine waldrechtlichen wie waldfachlichen Belange im Sinne von §§ 2 ff BWaldG/LWaldG. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplanentwurf. Die Untere Forstbehörde am Landratsamt Konstanz erhält eine Mehrfertigung des Schreibens	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungs-

Kenntnisnahme

Berücksichtigung

Der Hinweis zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und Abfallverwertungskonzept wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

Berücksichtigung

Es wird entsprechend verfahren.

Kenntnisnahme

bereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG TB Remishof, Brunnengruppe Nord und Münchried, Singen“ (LUBW Nr.: 335-064) sowie der Nähe zu dem „Tiefbrunnen II Nord“ wird (in den Antragsunterlagen) hingewiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Berücksichtigung

Der Hinweis zur Geotechnik wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

Kenntnisnahme

Der Hinweis zu den WSG für den TB Remishof und die Brunnengruppen Nord und Münchried der Stadt Singen wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

		<u>2.3. Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Kenntnisnahme	
		<u>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	
		3. Landesbergdirektion <u>3.1. Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	

			Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRB-wissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
5	Vodafone West GmbH	25.11.2025	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/pl	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

			anaskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Kenntnisnahme s.o.
6	Netze BW	04.12.2025	Innerhalb des Geltungsbereichs unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren
7	Stadtwerke Singen Abteilung Abwasser	04.12.2025	Jeweils in der Begründung unter der Überschrift "Niederschlagswassermanagement" ist im Satz "Eine Ausnahme bilden die Zufahrten entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Bruderhofstraße" - "und der Bruderhofstraße" bitte streichen. Jeweils in der Begründung unter der Überschrift "Ver- und Entsorgung" ist bei der Aufzählung der Sparten "...und die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung..." mit aufzunehmen. Im Bericht "Niederschlagswasserthematik" ist unter "Schmutzwasser" der Textteil "...und MW-Sammler..." zu streichen.	Berücksichtigung Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Berücksichtigung Der Bericht zur Niederschlagswasserthematik wurde entsprechend ergänzt.
8	Landeskriminalamt BW Prävention	05.12.2025	Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichtigung der wesentlichen kriminalpräventiven Grundsätze geprüft. Die Bewertung folgt den etablierten Leitlinien der Polizeilichen Kriminalprä-	Kenntnisnahme

		vention, den europäischen Empfehlungen zur Vorbeugung von Tatgelegenheiten im Städtebau und subjektivem Sicherheitsempfinden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Entwurf geeignete strukturelle Voraussetzungen für ein sozial kontrolliertes und übersichtliches Wohnumfeld bietet. Im Folgenden werden die einzelnen Themenfelder im Hinblick auf mögliche Optimierungspotenziale näher beleuchtet. Zur Begründung und Festsetzung Art der baulichen Nutzung Die vorgesehene Mischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen und kleingewerblichen Nutzungen wird aus kriminalpräventiver Sicht positiv bewertet. Die Funktionsvielfalt stärkt die soziale Kontrolle im Quartier, unterstützt ein lebendiges Wohnumfeld, ermöglicht kurze Wege und wirkt der Entstehung von Angsträumen entgegen. Empfehlungen: Für die Umsetzung ist darauf zu achten, dass aktive und öffentlich zugeordnete Nutzungen insbesondere in den Erdgeschosszonen realisiert werden. Eindeutige Adressbildungen sowie gut wahrnehmbare Eingangsbereiche erleichtern die Orientierung und fördern soziale Überwachung. Eine kleinteilige Nutzungsdurchmischung – horizontal wie vertikal – wird empfohlen, sofern sie die Wohnqualität nicht beeinträchtigt. Ergänzende Nutzungen sollen so angeordnet werden, dass sie sich in das Gebäudegefüge einfügen und keine Konflikte mit der Wohnnutzung erzeugen. Für die festgelegte Wohnnutzung im östlichen Bereich des Plangebietes sollte darauf geachtet werden, dass dort nicht ausschließlich der Mietwohnungsbau für gering verdienende als	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Stellungnahme wurde der mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren weitergeleitet.
--	--	--	---

		Lärmschutz festgelegt wird. Eine räumliche Trennung unterschiedlicher Wohnformen kann langfristig soziale Ungleichgewichte begünstigen und damit auch Unsicherheiten im Quartier verstärken. Überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudestellungen. Die festgesetzten Baufenster schaffen klare räumliche Strukturen und ermöglichen gute Einsehbarkeit. Abgeschirmte Zwischenräume werden weitgehend vermieden, was zur Sicherheit und Orientierung im Quartier beiträgt. Empfehlungen: In der detaillierten Objektplanung sollte darauf geachtet werden, dass Fassadenvorsprünge, tieferliegende Eingangsbereiche oder bauliche Nischen so gestaltet werden, dass keine unbeobachteten Bereiche entstehen. Die Erdgeschosszonen sollten transparent und gut einsehbar ausgebildet werden, um Sichtbeziehungen zu stärken. Zudem wird empfohlen, eine klare Zonierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen vorzusehen, um Verantwortungsräume eindeutig zu definieren. Darüber hinaus ist im unmittelbaren Gebäudenahbereich auf eine geeignete Vegetationsgestaltung zu achten. Bei begrünten Fassaden von Mehrfamilienhäusern sollte auf Rankgerüste verzichtet werden, da diese das Überklettern erleichtern und somit sicherheitsrelevante Risiken erhöhen können. Quartiersplatz und Freiflächen Der Quartiersplatz bildet den zentralen Aufenthaltsbereich des neuen Wohngebiets. Voraussetzung für	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Stellungnahme wurde der mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren weitergeleitet. Kenntnisnahme
--	--	---	---

seine sichere Nutzbarkeit sind klare Sichtbeziehungen, eine übersichtliche Strukturierung und eine Gestaltung, die soziale Kontrolle unterstützt.

Empfehlungen:

Eine angemessene Beleuchtung sowie eine übersichtliche Wege- und Möblierungsanordnung gewährleisten auch in den Abendstunden eine gute Wahrnehmbarkeit des Platzes. Vegetation ist so einzusetzen, dass keine verdeckten Bereiche entstehen und der gesamte Platz gut einsehbar bleibt.

Unabhängig von der konkreten Umfeldnutzung sollte der Platz so gestaltet werden, dass keine abgeschirmten Bereiche entstehen, die als Rückzugs- oder Sammelpunkte für unerwünschte Gruppen dienen können. Sitzgelegenheiten sind daher funktional zu gliedern und maßvoll anzuordnen; baulich stark geschützte oder schwer einsehbare Aufenthaltsbereiche sollten vermieden werden. Eine offene Platzgeometrie und klar definierte Wegebeziehungen unterstützen die soziale Kontrolle und tragen dazu bei, problematischen Daueraufenthalten vorzubeugen. Gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind so zu strukturieren, dass ihre Funktionen klar erkennbar bleiben und eine sozial kontrollierbare Umgebung entsteht.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Tiefgaragen und Stellplatzanlagen weisen erfahrungsgemäß ein höheres Unsicherheitspotenzial auf. Die geplanten Anlagen erscheinen grundsätzlich geeignet, erfordern jedoch eine sicherheitsorientierte Ausführungsplanung.

Empfehlungen:

Tiefgaragen sollten hell und gleichmäßig beleuchtet sein, klare Sichtachsen sowie eine eindeutige Wegeführung aufweisen. Zudem sind grundlegende Si-

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wurde der mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren weitergeleitet.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wurde der mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren weitergeleitet.

		cherheitskriterien wie eine möglichst gute Tageslichtführung im Zugangsbereich, Notrufmöglichkeiten und eine überschaubare Anzahl an Stellplätzen pro Teilbereich zu berücksichtigen, um Orientierung und soziale Kontrolle zu gewährleisten. Stellplätze sollten in kleinteiligen, gut einsehbaren Strukturen vorgesehen werden, damit keine abgeschirmten oder unübersichtlichen Bereiche entstehen. Erschließung und Verkehrsflächen Die geplante Erschließungsstruktur ist linear, übersichtlich und weist keine unübersichtlichen Sackgasen oder abgeschirmten Wegeführungen auf. Dies erleichtert Orientierung und fördert informelle soziale Überwachung. Empfehlungen: Im Rahmen der Detailplanung sollte ein durchgängiges und an die Nutzungssituation angepasstes Beleuchtungskonzept umgesetzt werden. Möblierung, Einbauten und Vegetation sollten so angeordnet sein, dass sie die Orientierung nicht beeinträchtigen und keine potenziellen Rückzugsbereiche entstehen lassen. Entlang von Hauptwegen sollten bevorzugt Bäume statt dichter Strauchpflanzungen oder Unterholz vorgesehen werden, um das Entstehen schwer einsehbarer Bereiche („dunkle Ecken“) zu vermeiden. Eine zurückgesetzte Anordnung der Bepflanzung entlang der Wege unterstützt durchgängige Sichtbeziehungen und trägt zur sozialen Kontrolle bei. Zusammenfassende Bewertung Insgesamt ist der Bebauungsplanentwurf „Quartier am Remishof - Ost“ aus kriminalpräventiver Sicht	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Stellungnahme wurde der mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren weitergeleitet. Kenntnisnahme
--	--	---	---

			positiv zu bewerten. Die vorgesehenen Strukturen begünstigen Übersichtlichkeit, soziale Kontrolle, gute Orientierung und eine ausgewogene Nutzungsdichte. Die kriminalpräventiv wesentlichen Faktoren betreffen daher vor allem die spätere Detailplanung. Besonders relevant werden die Gestaltung der Erdgeschosszonen, die Sicherstellung ausreichender Sichtbeziehungen im Freiraum, die funktionale Einbindung des Quartiersplatzes sowie die sorgfältige Ausführung der Stellplatz- und Tiefgaragenbereiche sein. Nach Vorlage konkreter Objekt- oder Ausführungsplanungen kann eine weitere vertiefte kriminalpräventive Bewertung vorgenommen werden. Der vorliegende Bebauungsplan bildet dafür eine geeignete und tragfähige Grundlage.	Kenntnisnahme
9	Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee	08.12.2025	Bebauungsplan „Quartier am Remishof Ost“ dient der Realisierung für die Neubebauung vorwiegend mit Wohnungen sowie weiteren ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Leitidee ist die Schaffung eines urbanen, lebendigen Quartiers mit der Integration eines Nahversorgungszentrums. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum in Singen. Wir haben keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

10	Landratsamt Konstanz Amt für Bau- recht und Umwelt	15.12.2025	<u>I. Fachbehördliche Stellungnahme:</u> <u>Kreisforst:</u> Innerhalb des Bebauungsplans liegt kein Wald. Konflikte mit der Waldabstandsvorschrift nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) sind aktuell nicht absehbar. Forstfachliche und waldrechtliche Belange sind daher nicht betroffen. Das Kreisforstamt hat keine Einwendungen oder Hinweise. <u>Amt für Flurneuordnung:</u> Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. <u>Straßenbau:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Einwendungen. Auswirkungen auf die sich in der Nähe befindlichen klassifizierten Straßen (L 191 und K 6122) sind nicht zu erwarten. <u>Kreisarchäologie:</u> Bei archäologischen Sondagen im Jahr 2020 wurde im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal (eisenzeitliche Siedlung, § 2 Denkmalschutzgesetz) festgestellt. Bei der Bebauung ist daher mit weiteren archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Es wird darum gebeten die Ausführungen zu Kultur- und Sachgütern sowie sich darauf beziehende Textpassagen im Umweltbericht entsprechend inhaltlich zu aktualisieren. Des Weiteren wird darum gebeten den Hinweis zum Denkmalschutz in den textlichen Festlegungen (Punkt F.4) gemäß folgender Formulierung zu aktualisieren: Im Plangebiet liegt ein archäologisches Bodendenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Erdarbeiten sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Berücksichtigung Der Hinweis zum Denkmalschutz wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen
----	--	------------	---	---

Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, T. +49 7731 6-1229 oder +49 171 366-1323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humusöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens weitere 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 (Dienstszitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, T. +49 761 208-3580, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) 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 DSchG 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. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Landwirtschaft:

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:

Nach Einsichtnahme in den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einschließlich dem Entwurf der Schalltechnischen Untersuchung „Vorha-

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

benbezogener Bebauungsplan Nordstadtversorger in Singen“ des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud, Projekt: 3773/e1 vom 30. Juli 2025, ergeben sich gegenüber diesem keine Bedenken.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung haben in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ergeben, dass aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Textlichen Festsetzungen (C9) übernommen.

Gemäß Gutachter sind außer den bereits im Vorfeld konzipierten Schallschutzmaßnahmen (oben genannte Schalltechnische Untersuchung) keine weiteren Schallschutzmaßnahmen gegenüber den gewerblichen Immissionen, einschließlich der Tiefgarage, erforderlich. Es wird empfohlen die konzipierten Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festzusetzen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Parkplatz der Stiftung Liebenau. Es wird empfohlen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zu untersuchen, ob der Parkierlärm Einfluss auf die Wohnnutzung der angrenzenden Gebäude (Haus 2 und Haus 3) hat.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, ein Erdmassenausgleich durchzuführen ist (§ 3 Abs. 3 Landes- Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG).

Kenntnisnahme

Berücksichtigung

Es wird entsprechend verfahren.

Kenntnisnahme

Der Hinweis zum Bodenschutz wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

Wasserrecht:

Dem Vorhaben wird aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt.

Abwassertechnik:

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Untere Wasserbehörde, Referat Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG für den TB Remishof und die Brunnengruppen Nord und Münchried“ der Stadt Singen. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Einwendungen gegen die Planung. Die in der genannten Rechtsverordnung festgestellten Schutzbestimmungen sind einzuhalten. Die Wasserversorgung gilt am genannten Standort als sichergestellt.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten/Verdachtsflächen bekannt.

Bodenschutz:

Vorliegend wurde im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Böden im Planungsgebiet durchgeführt. Insbesondere durch die geplante Neuversiegelung entsteht ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden von ca. 29.000 Ökopunkten, das innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. 24.671 Ökopunkte bleiben nach internen Maßnahmen (erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen, ex-

Kenntnisnahme

Berücksichtigung

Es wird entsprechend verfahren.

Kenntnisnahme

Der Hinweis zu den WSG für den TB Remishof und die Brunnengruppen Nord und Münchried der Stadt Singen wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

tensiv begrünte Dachflächen) übrig. Dieser restliche Kompensationsbedarf soll vollständig durch planexterne Kompensationsmaßnahmen oder Ökopunkte ausgeglichen werden.

Die beiden Vorhabenträger befinden sich derzeit in Abstimmung mit der Stadt Singen zum Erwerb von Ökopunkten, die im weiteren Verfahren den beiden Bebauungsplänen zugeordnet werden. Im Bebauungsplan sind die konkreten Ökokontomaßnahmen bzw. -punkte zu benennen und festzuschreiben.

Sofern die im Bebauungsplan erfassten Erschließungsflächen 0,5 ha bzw. 1 ha überschreiten ist gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept einzureichen bzw. eine fachkundliche Baubegleitung (BBB) nachzuweisen.

Berücksichtigung

Für den externen Kompensationsausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahme für den Teilbereich A (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan)

Es werden 600 Ökopunkte der Maßnahme „Pflanzung von 15 Laubbäumen entlang der Bruderhofstraße und Remishofstraße“, Fl.-Nrn. 437 und 12676, Gemarkung Singen, umgesetzt 2011, für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Es werden 16.632 Ökopunkten von der Maßnahme "Rückbau Staustufe Haselmoosgraben/Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Gewässers", Gemarkung Überlingen am Ried auf Fl.-Nrn. 1772, umgesetzt 2024 für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Singen für den Teilbereich B

Es werden 41.027 Ökopunkte von der Maßnahme Az. 335.02.250 (Entwicklung artenreichen Grünlands auf Fl.-Nr. 577 Gmkg. Bittelbrunn) für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Die Maßnahmen werden im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrags gesichert.

Kenntnisnahme

Der Hinweis zum Bodenschutz wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

Naturschutz:

Am nördlichen Stadtrand von Singen soll ein Nahversorgungszentrum mit Geschäften, Wohnungen und dazugehörigen Verkehrsflächen entstehen. Hierfür wurden zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne inklusive örtlicher Bauvorschriften vorgelegt. Der Bebauungsplan „Quartier am Remishof Ost“ umfasst die Flurstück Nrn. 1498, 1500, 1511, 1512, 1513 auf der Gemarkung Singen. Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben von Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

Umweltbelange:

Für beide Teilflächen liegt ein zusammenfassender Umweltbericht vor. Dieser dient als Grundlage für den Bebauungsplan, handelt alle Eingriffe ordnungsgemäß ab und setzt entsprechende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fest. Artenschutzrechtliche Belange wurden ebenfalls berücksichtigt. Auch wenn lediglich vier von den sechs vorgesehenen Relevanzbegehungen für Fledermäuse und Vögel durchgeführt wurden, können die Untersuchungen aufgrund der geringen Habitatseignung als ausreichend eingestuft werden. Dem Fazit des Umweltberichtes, dass die geplante Bebauung nicht zu Konflikten mit artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führt, stimmt die Untere Naturschutzbehörde zu.

Eingriffsbilanz:

Durch die geplanten Eingriffe entsteht trotz planinterner Kompensationsmaßnahmen (Begrünungen von Dachflächen) ein rechnerisches Defizit von 146.703 Ökopunkten, welches durch planexterne Kompensationsmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) abgedeckt werden sollen. Um welche es sich hierbei handelt,

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Berücksichtigung

Für den externen Kompensationsausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahme für den Teilbereich A (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan)

konnte die Untere Naturschutzbehörde aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersehen. Es wird insofern darum gebeten, eine detaillierte Auflistung der externen Kompensationsmaßnahmen nachzureichen.

Die Untere Naturschutzbehörde bittet darum die gesetzliche Regelung des § 21 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in die Hinweise (Kapitel F) aufzunehmen und auch das Verbot bzgl. der Errichtung von Schottergärten einzufügen. Bei der Errichtung von Zäunen ist darauf zu achten, dass diese kleintierfreundlich gestaltet werden und mindestens 10 cm über dem Boden enden. Von der Errichtung von Sockelmauern ist abzusehen.

Bezüglich der Pflanzgebote 3 und 4 (PFG 3+4) bittet die Untere Naturschutzbehörde zu ergänzen, dass es sich um Großbäume 1. Ordnung handeln muss.

Fazit der Unteren Naturschutzbehörde:

Unter der Voraussetzung, dass die erbetenen Änderungen und Ergänzungen vorgenommen und alle im Umweltbericht aufgelisteten Maßnahmen umgesetzt

Es werden 600 Ökopunkte der Maßnahme „Pflanzung von 15 Laubbäumen entlang der Bruderhofstraße und Remishofstraße“, Fl.-Nrn. 437 und 12676, Gemarkung Singen, umgesetzt 2011, für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Es werden 16.632 Ökopunkten von der Maßnahme "Rückbau Staustufe Haselmoosgraben/Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Gewässers", Gemarkung Überlingen am Ried auf Fl.-Nrn. 1772, umgesetzt 2024 für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Singen für den Teilbereich B

Es werden 41.027 Ökopunkte von der Maßnahme Az. 335.02.250 (Entwicklung artenreichen Grünlands auf Fl.-Nr. 577 Gmkg. Bittelbrunn) für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Die Maßnahmen werden im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrags gesichert.

Berücksichtigung

Die Hinweise zum Artenschutz wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

Kenntnisnahme

Im Plangebiet sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse (z. B. Leitungstrassen, Abstandsflächen, Tiefgaragenüberdeckung, Nachbarrecht) sowohl Bäume 1. als auch 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste vorgesehen.

Kenntnisnahme

			werden und der Kompensationsbedarf gedeckt wird, bestehen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind festzusetzen und in das Kompensationsverzeichnis einzutragen. Wir bitten um <u>weitere Beteiligung am Verfahren.</u>	Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.
11	naturenergie netze GmbH	08.12.2025	In diesem Gebiet sind wir nicht Netzversorger. Anlagen der naturenergie-netze GmbH sind ebenfalls nicht vorhanden. Bitte wenden Sie sich hierzu an den zuständigen Netzbetreiber.	Kenntnisnahme

Über die Stellungnahmen der Nachbargemeinden wird im Folgenden berichtet:

	Nachbargemeinden	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Gottmadingen	24.11.2025	Der Bebauungsplan „Quartier am Remishof Ost“ der Stadt Singen wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen, da Belange der Gemeinde Gottmadingen nicht berührt sind.	Kennntnisnahme
2	Mühlhausen-Ehingen	27.11.2025	die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat keine Anregungen zu o. g. Vorhaben.	Kennntnisnahme

Anlagen

Die Anlagen der Behörden werden im Folgenden aufgelistet:

Anlage 1

1. Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 20.11.2025



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL: Südwest			
PTI: Donaueschingen			
ONB: Singen	A&B: 4		
Bemerkung:		Sicht	Lageplan
Name: Jahrendt, Frank, PT132		Maßstab	1:1000
Datum: 20.11.2025		Blatt	1

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Singen
Stuttgart, den 05.05.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP