

24. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Wohnbaufläche Singen – Schlatt

Begründung

Rechtsgrundlagen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) 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).

Gemeinde **Stadt Singen, Gemarkung Schlatt**

Änderung: **Darstellung Wohnbaufläche / Grünfläche**

Zugang Wohnbaufläche	ca. 2,0 ha
Zugang Grünfläche	ca. 3,0 ha

FLÄCHENTAUSCH

Gemeinde **Stadt Singen, Gemarkung Schlatt
im Rahmen der 24. Änderung FNP 2020**

Änderung: **Darstellung Fläche für die Landwirtschaft
Abgang Wohnbaufläche** **ca. 0,5 ha**

Gemeinde **Stadt Singen, Gemarkung Singen – Bereich Tiefenreute-Bühl
Im Rahmen der 23. Änderung FNP 2020**

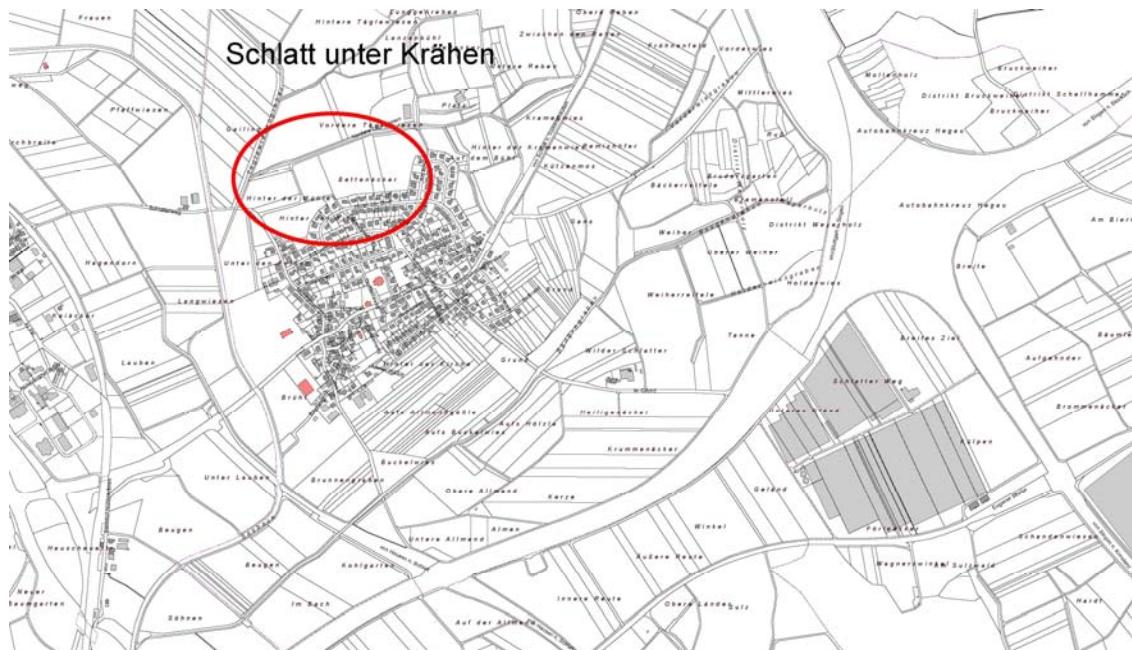
Änderung: **Abgang an Wohnbaufläche ca. 2,0 ha,
anteilig berücksichtigt in diesem Änderungsverfahren**
ca. 1,24 ha

Räumlicher Geltungsbereich

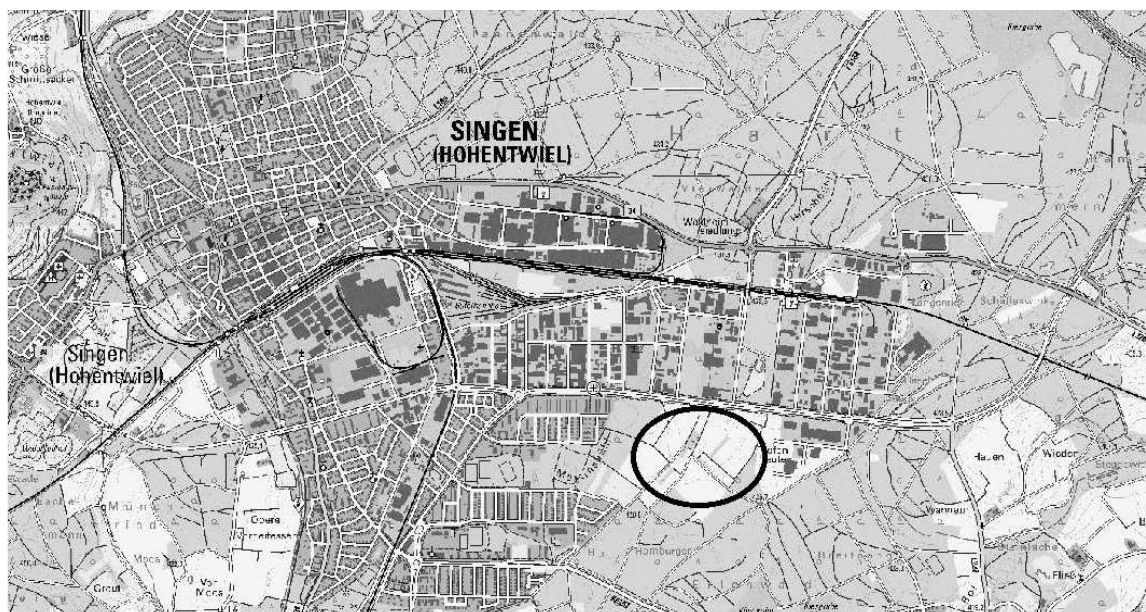
Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung für die geplante Wohnbaufläche liegt am nördlichen Ortsrand von Schlatt und beträgt ca. 2,0 ha. Die nördlich anschließende Grünfläche hat eine Größe von ca. 3,0 ha. Diese Fläche wird aufgrund des bestehenden Niedermoores und der schwierigen Bodenverhältnisse nicht als Siedlungsfläche überbaut.

Die Plangebiete für den Flächentausch (Herausnahme von Wohnbauflächen) liegen am westlichen Ortsrand von Schlatt (ca. 0,5 ha – HQ100 Überschwemmungsfläche), sowie im Bereich Tiefenreute-Bühl, südlich der Georg-Fischer-Straße auf Gemarkung Singen (Reduzierung der Wohnbaufläche um ca. 2,0 ha – siehe 23. Änderung FNP 2020)

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus den beiliegenden Plandarstellungen.



Übersichtsplan Schlatt – ohne Maßstab



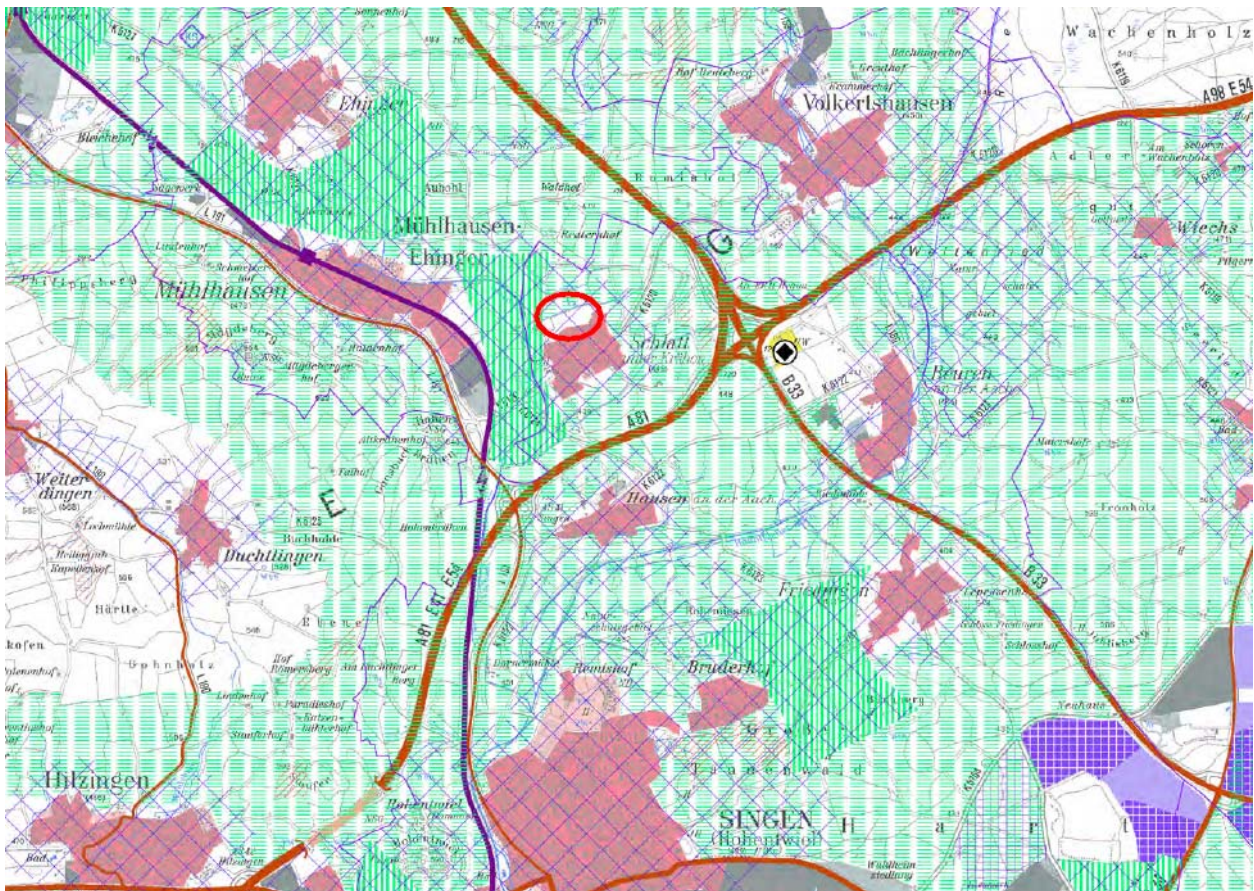
Übersichtsplan Singen, Tiefenreute-Bühl – ohne Maßstab

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 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 24. Änderung FNP 2020 schließt nördlich an die im Regionalplan 2000 festgelegte Siedlungsfläche des Singener Stadtteils Schlatt an. Es gibt keine Festlegungen im Regionalplan 2000 für diese geplante Wohnbauentwicklungsfläche.



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 31.12.2022 hat Singen 49.621 Einwohner, davon leben 1071 Personen in Schlatt unter Krähen. 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.

Im Ortsteil Schlatt sind derzeit keine städtischen Wohnbaugrundstücke vorhanden, die für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Die städtischen Grundstücke in den zeitlich zuletzt rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplänen „Allmend“ (rechtsverbindlich seit 17.05.1996) sind alle bebaut und die unbebauten, zur Vermarktung stehenden Grundstücke im Plangebiet Brand II (rechtsverbindlich seit 13.05.2020) sind vergeben. Baulücken sind im Ortsteil Schlatt nur vereinzelt vorhanden. Auf eine Bebauung dieser Baulücken hat die Stadt Singen jedoch keinen direkten Einfluss, da sich diese im Privatbesitz befinden und seit Jahren keine Möglichkeit besteht, diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Mit dem Dorfentwicklungskonzept für den Singener Ortsteil Schlatt wurde bereits im Jahr 2000 beschlossen, eine Abrundung der Siedlung in nördliche Richtung vorzunehmen, um den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Bereits im FNP 2020 der VVG Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen ist in diesem Bereich Bettenäcker in Schlatt eine Wohnbauentwicklung dargestellt. Die Prüfung dieser Fläche führte nun zu einer gegenüber der damaligen Planungsidee veränderten Siedlungsentwicklung.

Für das Gebiet wurde eine Bodenkundliche Voruntersuchung aufgrund des bestehenden Niedermoores erstellt, ebenso wurde für das Gebiet eine Ingenieurgeologische Untersuchung beauftragt. Aufgrund der bestehenden Niedermoorfläche und der schwierigen Bodenverhältnisse (Beckenablagerungen und Fließeande, die eine Gründung kaum möglich machen) wird die Wohnbebauung daher auf den Bereich entlang des bestehenden Ortsrandes beschränkt. Die Fläche des Niedermoores wird berücksichtigt und gesichert. Diese wird Teil der Ausgleichsfläche wird daher im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Das vorhandene Niedermoor wird durch die Einleitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers wiedervernässt. Dies ist für den humosen Boden förderlich und dient der CO₂ Speicherung im Boden, was eine nachhaltige Entwicklung unterstützt. Auf dieser Grünfläche sollen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, differenzierte Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren. Entlang des nördlichen Dorfbachs werden neue Wegeverbindungen mit Anbindung in die freie Landschaft geschaffen.

Die bestehende Bebauungsstruktur wird nördlich vom bestehenden Ortsrand weitergeführt, im Gebiet sollen Einzel-/Doppelhäuser und gegebenenfalls Tiny-Häuser entstehen. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets und die Anbindung an die technische Infrastruktur erfolgt von Westen, Fußwegeverbindungen sind auch an das bestehende Straßensystem geplant. Das geplante Wohngebiet liegt in fußläufiger Verbindung zur Dorfmitte, in der sich Bushaltestelle und Gemeinbedarfseinrichtungen, wie zum Beispiel der Kindergarten im Gebäude der Hohenkrähenhalle oder die Verwaltungsstelle befinden.

Das Bebauungsplanverfahren „Bettenäcker“ wird parallel erarbeitet, der Aufstellungs-/Entwurfsbeschluss „Bettenäcker“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Singen am 28.11.2023 gefasst.

Nördlich des bestehenden Siedlungsrand vom Ortsteil Schlatt liegt eine Überschwemmungsfläche, die nach der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans 2020 (wirksam seit 24.11.2010) nachrichtlich in den FNP übernommen wurde. Auf die Darstellung einer Wohnbaufläche wird in

diesem Bereich verzichtet, da keine Wohnnutzung im Überschwemmungsgebiet möglich ist. Dieser Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die Fläche von ca. 0,5 ha wird als Flächentausch angerechnet.

Diese geplante Wohnbaufläche in der Größenordnung von ca. 2,0 ha ist keine zusätzliche Wohnbaufläche, die in der Stadt Singen dargestellt wird, sondern ein **Flächentausch**, der sich wie nachstehend bilanziert:

Zugang Wohnbaufläche im Bereich Bettenäcker (24. Änd. FNP 2020) 2,00 ha

Abgang Wohnbaufläche im Bereich Bettenäcker (24. Änd. FNP 2020) - 0,50 ha

Aus der Bilanzierung der 18. Änderung FNP 2020 (wirksam seit 26.01.2022) ist noch ein **Überschuss** (2600m²) vorhanden. - 0,26 ha

Abgang Wohnbaufläche im Bereich Tiefenreute-Bühl (insgesamt 2,0 ha)
anteilig hier berücksichtigt: **- 1,24 ha**

Bilanzsumme 0 ha

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Entwicklung eines Wohngebiets im Singener Stadtteil Schlatt unter Krähen 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 in Wohnbaufläche und Grünfläche geändert werden, eine Teilfläche, die bisher als Wohnbaufläche dargestellt ist, soll als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

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.

Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen:
Die Fläche lässt sich als geeignetes Gebiet für eine Wohnbauentwicklung beurteilen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich um einen verträglichen Standort, wenn entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplans konkretisiert.

Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Boden sowie Klima/Luft durch die Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen in einer Größenordnung von ca. 1,8 ha (vollständiger Verlust der Bodenfunktionen, zusätzliche Aufheizeffekte), für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch den Verlust überwiegend geringwertiger Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse und ein Vorrücken beleuchteter Flächen in Richtung wichtiger Nahrungs- und Bruträume sowie für das Schutzgut Landschaftsbild durch die Vorverlagerung des nördlichen Ortsrands und den teilweisen Verlust von Blickbezügen zum Hohenkrähen. Für die anderen Schutzgüter sind mit der Umsetzung der Planung langfristig keine oder nur geringe Umweltbelastungen verbunden.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich insgesamt Vorteile, da durch die Planung zusätzlicher Wohnraum für die Singener Bevölkerung geschaffen und der Naherholungsbereich am Ortsrand durch die hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen langfristig aufwertet wird. Hierdurch erhöht sich die Attraktivität der Stadt als Wohnort. Die Auswirkungen der Bebauung und Nutzung auf die Anlieger (z.B. bauzeitliche Belästigungen, Lärm/Unruhe durch zusätzlichen Anliegerkehr) sind sehr begrenzt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch die Umsetzung wirksamer Artenschutzmaßnahmen (insbesondere reduzierte Außenbeleuchtung bzw. Vermeidung einer Lichtabstrahlung in angrenzende Gehölzflächen) vermieden werden.

Aus Umweltsicht wird die Fläche für eine angemessene Siedlungserweiterung in Schlatt insgesamt als vertretbar eingestuft. Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung, zur Minimierung der Versiegelung und Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen werden im Umweltbericht im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Bettenacker“ detailliert untersucht werden.

Die Bodenkundliche Voruntersuchung, Ingenieurbüro Flickinger & Tollkühn, März 2020 liegt in der Anlage bei. Aufgrund dieser Untersuchung ist die zu überbauende Fläche verkleinert, die Bereiche des Niedermoores sind nicht für eine Überbauung vorgesehen und als Grünfläche geplant. Diese Vorgabe ist die Grundlage für die Darstellung der Grünfläche und der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten für die Hegauer Aach liegen vor. Die Siedlungsfläche ist den HQ-100 Überschwemmungsflächen angepasst und ist gegenüber der Darstellung im wirksamen FNP 2020 um diese Flächengröße, die innerhalb der Überschwemmungsfläche liegt, reduziert.

Das Plangebiet für die Siedlungserweiterung liegt nicht innerhalb einer Überschwemmungsfläche.

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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das

Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: 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 – 07.12.2023

Anlagen:

- Plandarstellungen
- Umweltbericht/Steckbrief
- Bodenkundliche Voruntersuchung Baugebiet Bettenäcker, Ing-Büro Flickinger & Tollkühn, vom 10.02.2020

Verfahren

24. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Wohnbaufläche, Singen-Schlatt

BESCHLUSSFASSUNG 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 ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM	BIS
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM	

Dienstsigel

OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB

AM

Dienstsigel

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 24. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM