

25. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Wohnbaufläche/Sonderbauflächen Singen – Beuren

Begründung

Rechtsgrundlagen

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) und der Planzeichenverordnung 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 Beuren	
Änderung:	Darstellung Wohnbaufläche / Grünfläche / Sonderbaufläche-Gartenbauliche Erzeugung	
Fläche in ha	Wohnbaufläche	ca. 3,8 ha
	Sonderbauflächen- Gartenbauliche Erzeugung	ca. 0,5 ha
	Grünflächen	ca. 1,7 ha

FLÄCHENTAUSCH WOHNBAUFLÄCHE

Gemeinde	Stadt Singen, Gemarkung Singen	
Änderung:	Abgang an Wohnbaufläche im Gebiet Tiefenreute-Bühl, Singen	
	Im Verfahren der 23. Änderung FNP 2020 gehen ca. 2,0 ha an Wohnbauflächen ab, davon sind 1,24 ha in der 24. Änderung FNP 2020, Wohnbauentwicklung Singen-Schlatt angerechnet, so dass in diesem Änderungsverfahren der 25. Änderung FNP 2020 anteilig noch berücksichtigt werden:	
		ca. 0,76 ha

Gemeinde	Stadt Singen, Gemarkung Friedingen	
Änderung:	Abgang an Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand in Friedingen	
	Die Flächen am südlichen Ortsrand von Friedingen sind teilweise im Bebauungsplan (BP „Vor dem Dorf Teil 1“ rechtsverbindlich seit 10.10.2012) als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und daher nicht für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen, teilweise sind die Flächen aufgrund von Streuobstbestand (Fläche >1500m ²) gemäß NatSchG BW als solche zu erhalten und weitere Flächen als Grünland im Biotopvernetzungs-konzept Singen aufgeführt und ebenfalls nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet:	
		ca. 2,30 ha

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 25. Änderung Flächennutzungsplan 2020 für eine Wohnbaufläche liegt am nördlichen Ortsrand von Beuren und beträgt ca. 3,8 ha. Darüber hinaus werden ca. 0,5 ha Sonderbaufläche – Gartenbauliche Erzeugung dargestellt und ca. 1,7 ha als Grünfläche.

Die dargestellte Wohnbaufläche in Singen Beuren ist keine zusätzliche Neuausweisung einer Wohnbaufläche, sondern ein Flächentausch verbunden mit der Herausnahme von Wohnbauflächen in der Kernstadt im Gebiet Tiefenreute-Bühl (ca. 0,76 ha), sowie am südlichen Ortsrand von Friedingen (ca. 2,30 ha), so dass eine Neuausweisung an Wohnbaufläche von ca. 0,74 ha mit dieser FNP-Änderung angestrebt ist, die als Abrundung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung anzusehen ist.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus den beiliegenden Plandarstellungen der FNP-Änderung – hier die Übersichtspläne zur Lage der Plangebiete:

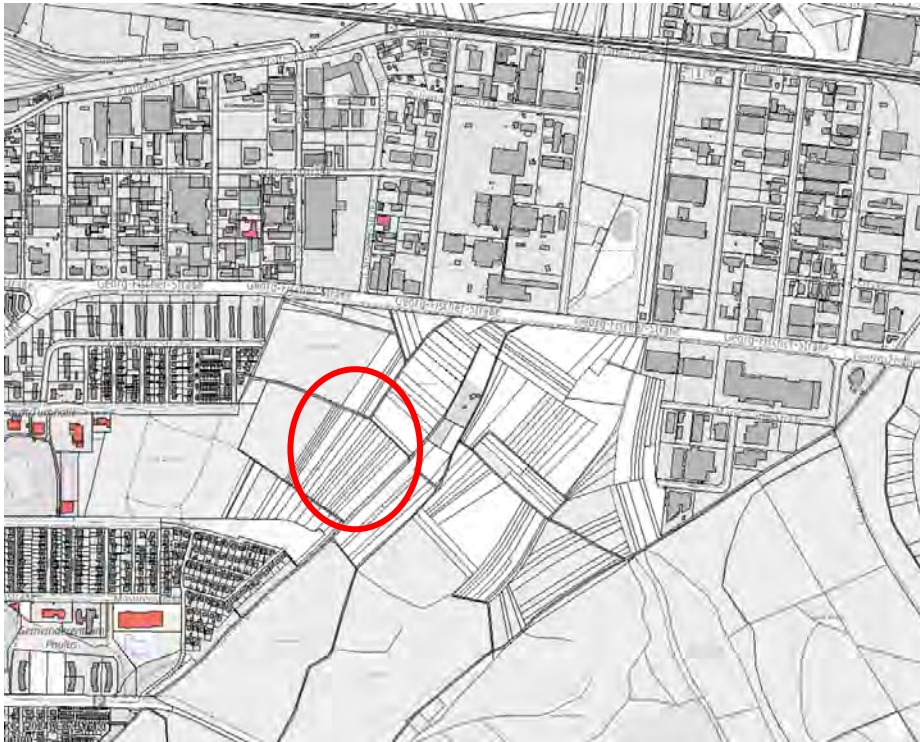
Wohnbaufläche/Sonderbaufläche /Grünfläche in Singen-Beuren



Übersichtsplan Beuren – ohne Maßstab

Herausnahme von Wohnbauflächen:

- Tiefenreute-Bühl, Singen



Übersichtsplan aus 23.Änd FNP 2020 – Tiefenreute-Bühl, Singen – ohne Maßstab

- Friedingen



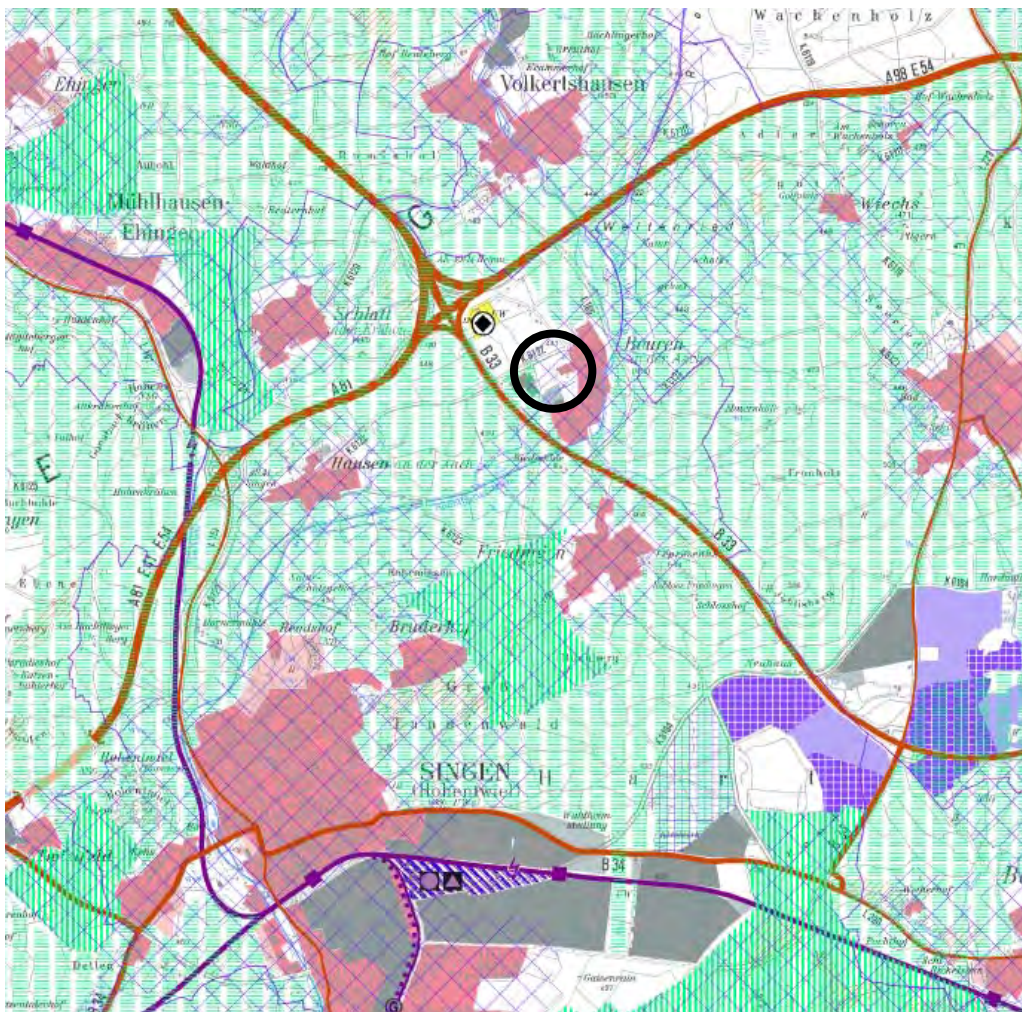
Übersichtsplan Friedingen – ohne Maßstab

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



Ausschnitt aus Regionalplan 2000 ohne Maßstab

Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 31.12.2024 hat Singen knapp 50.000 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 den stetigen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, soll eine Wohnbauentwicklung am nördlichen Ortsrand von Beuren ermöglicht werden. Das Plangebiet schließt an den bestehenden Ortsrand an. Die Wohnbebauung soll vom benachbarten Wohngebiet, das sich derzeit in Realisierung befindet, durch die Weiterführung der Straßen und Infrastruktur erschlossen werden. Fußwegeverbindungen sind nach Süden über den Beurener Dorfbach geplant, um fußläufig direkt zur Grundschule, zum Kindergarten und zur Mehrzweckhalle mit Räumlichkeiten für Vereine zu gelangen. Die Neue Mitte Beuren schließt sich im weiteren Verlauf südöstlich mit weiteren Nutzungen an, wie einem geplanten Pflegestützpunkt, und die Verwaltungsstelle des Ortsteils, die an der Buronstraße liegt.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich am nördlichen Ortsrand von Beuren, die im Westen von einem bestehenden landwirtschaftlichen Gartenbau-Betrieb, im Norden von der Engener Straße, im Osten vom Ortsrand und im Süden vom Beurener Dorfbach begrenzt wird, muss in seiner Gesamtheit betrachtet werden.

Im Westen des Plangebiets wird eine Sonderbaufläche zur Gartenbaulichen Erzeugung dargestellt. Die Anordnung dieser Sonderbaufläche soll die Weiterentwicklung des bestehenden Gartenbaubetriebs sicherstellen. Die Nutzung dieser Sonderbaufläche ist für gartenbauliche Zwecke vorgehalten, insbesondere sollen Lagerflächen und/oder ein Boarding House für die Mitarbeitenden des angrenzenden Gartenbaubetriebs errichtet werden können. Durch die Anordnung der Gebäude an dieser Stelle wird die Lärmbelastung, die vom landwirtschaftlichen Gartenbaubetrieb ausgeht, minimiert.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Planung ist es den Bedarf an Wohnraum für die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen durch ein gemischtes Angebot an Bauformen zu decken. Es soll ein Mix aus Mehrfamilienhausbebauung, Reihenhausbauung, Kettenhausbebauung, Doppelhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern und Mikrohäusern entstehen. Hierbei soll an der Struktur des ersten Bauabschnitts angeknüpft werden, um einen fließenden Übergang zwischen den einzelnen Bauabschnitten zu erreichen. In Richtung des Beurener Ortskerns soll der dörfliche Charakter durch den Bau von freistehenden Gebäuden erhalten bleiben. In Richtung Norden und Westen wird eine dichtere Bebauung angestrebt, um einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung zu entsprechen. Durch die Sonderbauform der Mikrohäuser soll darüber hinaus Wohnraum für besondere Bedürfnisse und Lebensstile zur Verfügung gestellt werden. Es sind circa 100 WE mit 210 EW geplant.

Weiteres Ziel ist die Sicherung erhaltens- und schützenswerter Grünstrukturen im südlichen Plangebiet sowie die Entwicklung von qualitativen Grünräumen, die sowohl ökologische als auch soziale Funktionen (Begegnungsflächen) erfüllen. Die Grünflächen entlang des Beurener Dorfbachs sichern auch den Gewässerrandstreifen, der innerhalb der dargestellten Grünflächen liegt und auch die hochwassergefährdeten Flächen liegen innerhalb der dargestellten Grünfläche.

Der Bebauungsplan „Engener Strasse II“ wird parallel erarbeitet. Der Entwurfsbeschluss ist am 08.07.2025 im Gemeinderat gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zeitraum vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025.

Flächenbilanz:

Zugang Wohnbaufläche im Bereich Engener Straße Beuren	3,80 ha
Abgang Wohnbaufläche im Bereich Tiefenreute-Bühl (23. Änderung FNP 2020): anteilig hier berücksichtigt	- 0,76 ha
Abgang Wohnbaufläche im Bereich Friedingen:	- 2,30 ha
Bilanzsumme (Zuwachs Wohnbaufläche)	0,74 ha

Der Wohnbedarf ist in der Stadt Singen für unterschiedliche Wohnformen gemäß dem von der empirica ag erarbeiteten aktualisierten Wohnbedarfsanalyse vom 26.04.2022 gegeben. In Singen sind Wanderungsgewinne von Familien und jungen Erwachsenen seit 2020 zu verzeichnen, verbunden mit den Beschäftigtenzahlen und deutlichen Pendlerüberschüssen in Singen liegt gemäß empirica ag die Wohnungsnachfrage bei durchschnittlich 140 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum von 15 Jahren.

Aus städtebaulichen Gründen wird eine ganzheitliche Überplanung des Plangebiets Engener Straße II vorgesehen. Eine Verkleinerung des Plangebiets um ca. 0,74 ha wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als nicht für sinnvoll erachtet. Außerdem steht die geplante Sonderbaufläche mit dem Wohngebiet unmittelbar in Zusammenhang, da die Schallschutzmaßnahmen als abschirmender Gebäudeschallriegel des Gartenbaubetriebs errichtet werden müssen. Darüber hinaus stehen auch keine weiteren Tauschflächen von im FNP 2020 dargestellten Wohnbauflächen auf Gemarkung Singen zur Verfügung. Die Herausnahme (Flächentausch) der großen zusammenhängenden Wohnbauflächen „Schanz“ oder „Remishoferzelgle“ - würde der bisherigen Erwerbsstrategie der Stadt Singen zuwiderlaufen, da in diesen Bereichen bereits einige Grundstücke seitens der Stadt erworben werden konnten. Diese Wohnbauflächen müssen für die langfristige wohnbauliche Entwicklung der Stadt erhalten bleiben, zumal sich gezeigt hat, dass der Eigentumserwerb dieser Flächen sowieso nur mit langfristigen Bemühungen erfolversprechend ist.

Der Erwerb aller Grundstücke eines zukünftigen Plangebiets ist in Singen Voraussetzung, um diese für eine Wohn- oder auch Gewerbeentwicklung zu überplanen und in Bauabschnitten zur Verfügung zu stellen. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Baugrundstücke (nur) mit Bauverpflichtung zu verkaufen und ungenutzte Grundstücke bzw. dauerhafte Baulücken zu verhindern. Im Bereich dieser geplanten Wohnbauentwicklung südlich der Engener Straße in Beuren ist die Stadt Eigentümerin der Flächen, eine Wohnbauentwicklung und eine gezielte Vermarktung ist hier kurzfristig möglich.

Beabsichtigt ist deshalb, die Flächen Beuren (ca. 3,8 ha) in den FNP aufzunehmen sowie im Gegenzug die Teilbereiche der Fläche Si-6 (Friedingen) (ca. 2,3 ha) aus dem FNP herauszunehmen. Zudem reduziert sich im Bereich „Bühl“ die wohnbaulich nutzbare Fläche (im WA auf 1/3 der Fläche des MU) um 2 ha und wird hier mit einer Fläche von ca. 0,76 ha berücksichtigt. Die 23. Änderung FNP 2020 im Bereich Tiefenreute-Bühl befindet sich im Verfahren, die frühzeitige Beteiligung in diesen Bauleitplanverfahren ist beendet.

Mit dieser 25. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche in Singen-Beuren 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 28. Änderung vom 14.05.2025) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll in Wohnbaufläche, Sonderbaufläche – Gartenbauliche Erzeugung und Grünfläche geändert werden.

Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Fläche, Boden/Geologie, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotop und biologische Vielfalt, Landschaft/Landschaftsbild, Mensch Bevölkerung, Gesundheit und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) sind im beiliegenden Steckbrief erläutert und dargestellt.

Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte und die erheblichen Umweltfolgen als „mittel“ beurteilen: Es gehen mittel - hochwertige Böden für die Landwirtschaft verloren. Die Fläche zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der sich in Umsetzung befindenden Wohnbebauung im Bereich „Engener Straße I“ im Ortsteil Beuren und dem angrenzenden Gartenbaubetrieb geht verloren, wird jedoch als Siedlungsfläche und Erweiterungsfläche für den bestehenden Gartenbaubetrieb einer dementsprechenden Nutzung zugeführt. Die Fläche ist von Norden her einsehbar. Mit der Bebauung gehen teilweise Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

Die Streuobstflächen im Süden des Plangebietes bleiben erhalten, dienen weiterhin als Flächen zur Kaltluftentstehung und werden daher im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt ebenso wie im Bebauungsplan als solche explizit festgesetzt. Durch eine Eingrünung des Ortsrandes wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert, das Regenwassermanagement (Zisternen /Versickerungsbecken) führt zu einem gedrosselten Ableiten des anfallenden Regenwassers und zum Zurückhalten des Niederschlagswassers im Plangebiet.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bebauungsplans „Engener Straße II“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage „Umweltbericht/Steckbrief“ mit Anlagen) durchgeführt, um das Vorkommen prüfungsrelevanter Arten nachzuweisen, die Betroffenheit der Arten und die Wirkung des geplanten Vorhabens zu prüfen. Im Rahmen des Bebauungsplans „Engener Straße“ (benachbarte Plangebiet) sind bereits zwei weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen im Jahr 2018 und 2020 vorausgegangen, um das Vorkommen prüfungsrelevanter Arten nachzuweisen, die Betroffenheit der Arten und die Wirkung des geplanten Vorhabens zu prüfen. Im Bereich des Bebauungsplans „Engener Straße“ wurden dabei Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Libellen, Heuschrecken, Wildbienen, Tagfalter und sonstige besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten flächendeckend erfasst. Die saP aus dem Jahr 2024 baut auf den vorangegangenen Untersuchungen auf, dabei wurden die Artengruppen der Vögel sowie Biotop und die Baumstrukturen im Gebiet neu erfasst. Die Untersuchungen zeigen im Ergebnis, dass durch die Beseitigung der Ackerfläche mit angrenzenden Ruderalvegetationsstreifen mit dem Verlust eines Reviers der Feldlerche zu rechnen ist. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird auf einem Teil des Flurstücks 1962 (Gemarkung Beuren) eine 10 m breite Buntbrache entwickelt, bei der jährlich je eine Hälfte wechselseitig gemäht wird, um den Verlust des Habitats zu kompensieren. Durch die Baumfällung/Rodung oder den Abriss von Gebäuden besteht das Risiko, dass Individuen vorkommender Vogel- und Fledermausarten verletzt oder getötet werden, entsprechen sind Vorkehrungen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten zu treffen und planungsrechtlich festzusetzen. Zum Schutz der vorkommenden Arten im Plangebiet wird der Zeitraum für die Baufeldfreimachung, der Erhalt von Gehölzen und Sträuchern, die Vermeidung betriebs- und anlagenbedingter Störungen und die Schaffung von sonstigen Ersatzhabitaten berücksichtigt. Die eben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Vorgezogene CEF-Maßnahme: Anlegen einer Buntbrache

Auf dem Flurstück 1962 (Gemarkung Beuren) wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Engener Straße“ im September 2021 erstmalig eine Buntbrache von 5,00 m Breite mit zwei Lerchenfenstern der Größe von jeweils 2,00 m auf 10,00 m angelegt, um das im Jahr 2018 nachgewiesene Lerchenpaar im Vorhabengebiet umzusiedeln (s. Spezielle artenschutzrechtliche

Prüfung (saP) vom 11.05.2018). Es wird angenommen, dass die angelegte Buntbrache zu klein dimensioniert wurde und daher nicht als neues Habitat von der Lerche angenommen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Engener Straße II“ wurde durch eine aktualisierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erneut das Vorhandensein von Lerchen im Plangebiet nachgewiesen (s. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2024). Für die gefährdete Feldlerche ist als geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer Buntbrache geplant. Hierbei handelt es sich um die bereits 2021 angelegte Buntbrache, die von 5,00 m auf 10,00 m vergrößert wird. Die Ausgleichsfläche befindet sich knapp 200 m nördlich des geplanten Baugebiets und verläuft mit einer Länge von 336 m und in einer Breite von 10 m entlang des genannten Flurstücks 1962 (Gemarkung Beuren) (s. Maßnahmenkonzept zur CEF-Maßnahme Buntbrache – Übersichtsplan in der Anlage).

Die Buntbrache wird im Spätsommer mit einer Saatgutmischung für Lerchenbrachen angesät. Es ist je eine Hälfte der Buntbrache wechselseitig einmal jährlich zu mähen.

Im beiliegenden Umweltbericht/Steckbrief werden Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und zur Minimierung der Versiegelung vorgeschlagen, die im Umweltbericht im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Engener Straße II“ detailliert untersucht und dementsprechend festgesetzt werden. Darüber hinaus wird zum Schutz der vorkommenden Arten im Plangebiet der Zeitraum für die Baufeldfreimachung, der Erhalt von Gehölzen und Sträuchern, die Vermeidung betriebs- und anlagenbedingter Störungen und die Schaffung von sonstigen Ersatzhabitaten berücksichtigt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Engener Straße II“ wurde die zu erwartende Lärmbelastung durch den Straßenverkehr sowie durch den westlichen Gartenbaubetrieb untersucht - siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung“.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für den Verkehrslärm sowie 40 dB(A) nachts für den Gewerbelärm nicht auf der gesamten Fläche des Plangebiets eingehalten werden.

Aufgrund der Nähe zur autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße 33 ist insgesamt eine hohe Verkehrslärmbelastung im Plangebiet festzustellen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete werden nahezu im gesamten Planbereich nicht eingehalten. Die Verkehrslärmbelastung liegt jedoch noch unterhalb des Grenzwerts für Mischgebiete, der als die Schwelle zur erheblichen Belästigung und eine erste Grenze der Abwägung angesehen werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass trotz einer Überschreitung der Orientierungswerte die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse gewahrt sind. Da die Grenzwerte für Verkehrslärm der 16. BImSchV für Wohngebiete im Plangebiet weitestgehend eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass hier ohne aktive Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse gewahrt sind. Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan getroffen, um eine Minimierung der Belastungen für die Wohnbevölkerung zu erreichen.

Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wurden die Betriebsabläufe im benachbarten Gartenbaubetrieb für die Anzucht von Jungpflanzen betrachtet. Hier wurde festgestellt, dass die Ursache der Geräuschbelastung der Umgebung weniger der eigentliche Betrieb ist, sondern vielmehr die Be- und Entladevorgänge des Warenumschlags im Bereich der Versandhalle insbesondere in den Zeiten vor 6 Uhr, die noch zu den Nachtstunden zählen. Um die Betriebsabläufe nicht in unzumutbarer Weise zu beeinträchtigen und die Betriebsabläufe zu gefährden, wurde darauf verzichtet hier die Be- und Entladevorgänge einzuschränken. Durch die

Berücksichtigung dieser weiterhin möglichen Be- und Entladevorgänge in der Nachtzeit, die selten vorkommen, kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen eignet sich in diesem konkreten Fall die Anknüpfung und Weiterführung der bestehenden Lärmschutzwand nordwestlich des Plangebiets. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets wird der Lärmschutz dezidiert im Bebauungsplan im Bereich der Sonderbauflächen-Gartenbauliche Erzeugung in Form einer geschlossenen Bebauung durch die Kombination von baulichen Anlagen und Lärmschutzwänden festgesetzt. Ergänzend werden Lärmschutzwände zwischen den baulichen Anlagen festgesetzt, um einen lückenlosen Verlauf der Lärmbarriere zu gewährleisten. Darüber hinaus ist eine Riegelbebauung festgesetzt, die die nachgelagerte Bebauung in Richtung Osten vor Lärmemissionen abschirmt.

Es ist davon auszugehen, dass während der Tageszeit keine Einschränkungen des Pflanzenzuchtbetriebs entstehen. In den Nachtstunden sind durch die Errichtung der Lärmabschirmung und der Verhinderung des Entstehens von Immissionsorten bis zu drei Be- oder Entladevorgänge pro Stunde im Bereich der Laderampe des Pflanzenzuchtbetriebs möglich. Lediglich besonders laute Ereignisse, wie sie beispielsweise beim Abkuppeln von Anhängern oder Aufliegern entstehen können, sind in den Nachtstunden nicht möglich. Diese Einschränkung wird als zumutbar im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme angesehen, dementsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

Gemäß Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone IIIb. Die jeweiligen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Erdwärmesonden sind im o.g. Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten für die Hegauer Aach liegen vor. Im südlichen Bereich liegt eine HQ-100 Überschwemmungsfläche nördlich des Beurener Dorfbachs. Diese Flächen sind im Bereich der dargestellten und liegen außerhalb der Wohnbaufläche.

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 (EMail: 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 – 05.08.2025

- Plandarstellung
- Umweltbericht/Steckbrief
mit Anlagen: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Engener Straße“, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Singen (ILN Singen) vom 11.05.2018, die Erweiterung vom 24.11.2020 und Ergänzung vom Juli 2024
- Schalltechnische Untersuchung zum BP Engener Straße II, Singen-Beuren vom 03.06.2024
Accon GmbH, Greifenberg

Verfahren

25. 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 09.10.2025

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

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 25. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM