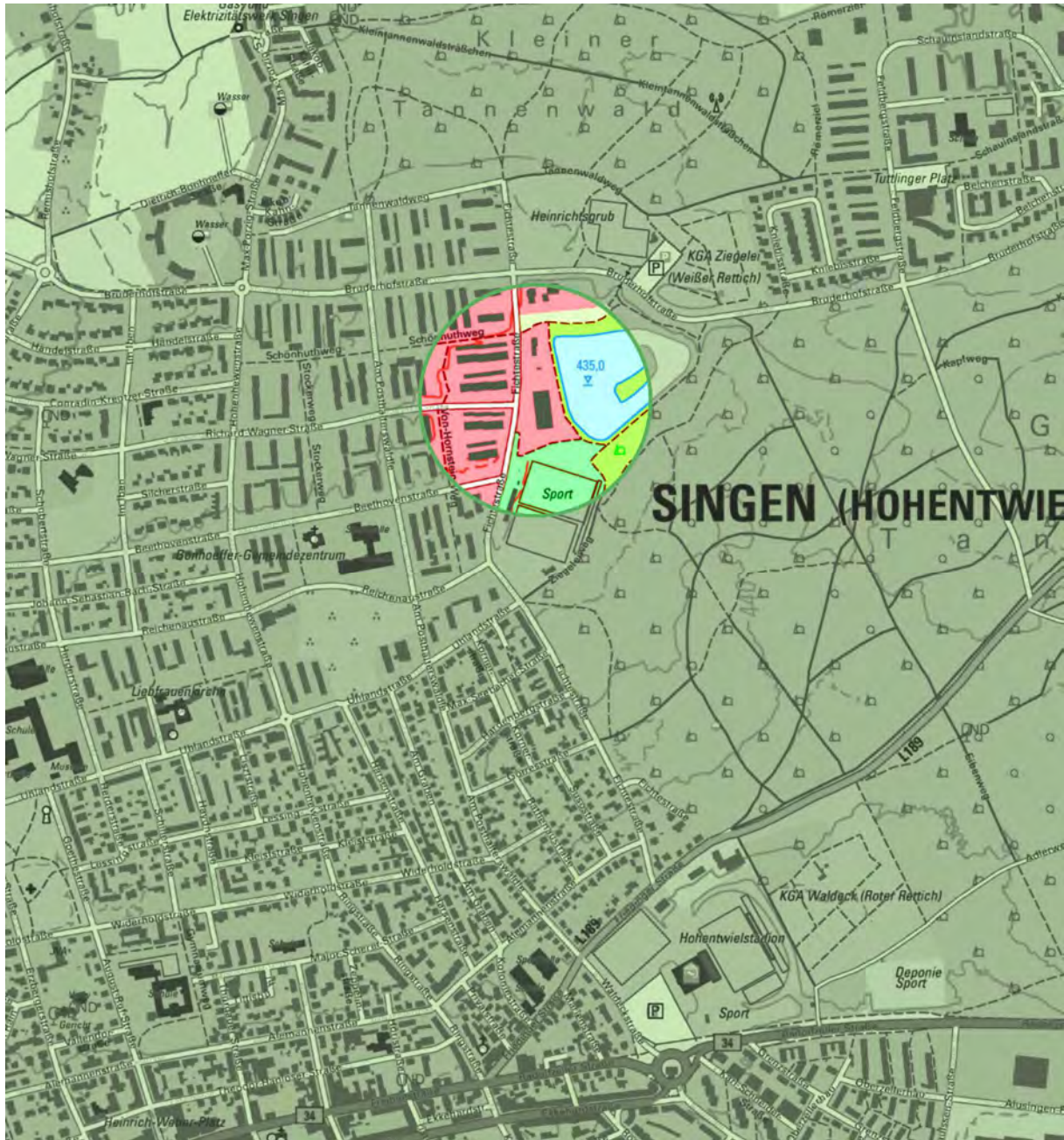




Stadt Singen
Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

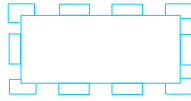
Entwurf
Fassung 22.04.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	4
3	Satzung - Verfahren gemäß § 13 a BauGB	5
4	Begründung – Städtebaulicher Teil	7
5	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	9
6	Verfahrensvermerke	11

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 15) |
| 1.4 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 13) |
| 1.5 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) |
| 1.6 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124) |

2.1



Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Singen (Planfassung vom 13.10.2021; rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 13.12.2021).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Singen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fichtestraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Planfassung vom 13.10.2021; Bekanntmachung vom 13.12.2021) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.04.2026.

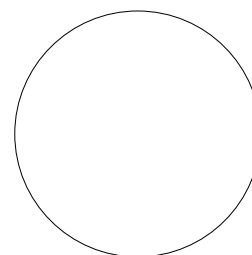
Der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 22.04.2026 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Singen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Singen, den

.....
(Oberbürgermeister Bernd Häusler)



(Dienstsiegel)

- 4.1 Allgemeine Angaben
 - 4.1.1 Zusammenfassung
 - 4.1.1.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fichtestraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sollen aufgehoben werden, da das ursprünglich geplante Vorhaben auf Grund der Kündigung des Durchführungsvertrages vom 01.07.2024 aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr umgesetzt werden kann und das bestehende Gebäude saniert wird. Mit der Aufhebung gelten die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Ob dem Harsen" von 11.04.1961. Hier sind öffentliche Grünflächen sowie Parkflächen festgesetzt.
 - 4.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fichtestraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - 4.1.1.3 Nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach dem zugrundeliegenden Bebauungsplan "Ob dem Harsen" von 11.04.1961.
 - 4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Aufhebungsbereiches
 - 4.1.2.1 Der aufzuhebende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Singen. Im westlichen Planbereich verläuft ein Teil der „Fichtestraße“. Östlich grenzt an den Geltungsbereich der „Ziegelei-Weiher“ an. Südlich des Plangebietes liegt ein Sportplatz und nördlich des Planbereiches befindet sich die städtische Jugendeinrichtung. Der Bereich ist bereits vollständig bebaut.
 - 4.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1093/1 (Teilfläche), 1093/3 (Teilfläche), 9300 (Teilfläche) sowie 9302.
- 4.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange
 - 4.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie
 - 4.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Hegau geprägt.
 - 4.2.1.2 Das Plangebiet ist bereits bebaut, im Bestand befindet sich ein achtstöckiger Plattenbau aus den 1960 er Jahren.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich erhaltenswerte Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Singen.
 - 4.2.2 Erfordernis der Planung
 - 4.2.2.1 Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fichtestraße“ sowie der hierzu gehörenden örtlichen Bauvorschriften ist erforderlich, da das ursprünglich vorgesehene Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisierbar ist und das bestehende

Gebäude saniert wird. Durch die Rückführung des Plangebietes in den Bebauungsplan "Ob dem Harsen" von 11.04.1961 wird der Bestand gesichert.

Da der Vorhabenträger das geplante Vorhaben nicht umsetzt, entfällt die Grundvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.2.3 Übergeordnete Planungen

4.2.3.1 Die Aufhebung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Hochrhein- Bodensee.

4.2.3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

4.2.3.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

- 5.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
 - 5.1.1 Umweltprüfung
 - 5.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - 5.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - 5.1.2.1 Im Zuge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße" kommt es zu keinen Eingriffen. Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- 5.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - 5.2.1 Bestandsaufnahme
 - 5.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Singen (Hohentwiel). Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt ein Fachgeschäft, an welches Wohngebäude angrenzen. In weiter nördlicher Richtung verläuft die „Bruderhofstraße“ in West-Ost-Richtung. Westlich wird das Plangebiet durch die „Fichtestraße“ begrenzt, die teilweise innerhalb des überplanten Bereichs liegt. Jenseits der Fichtestraße schließt das nördliche Stadtgebiet Singens mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung an. Südlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz des „DJK Singen e. V.“. Östlich des Geltungsbereiches liegt der „Ziegeleiweiher“, an dessen Ostufer ein weitläufiges Waldgebiet anschließt. Die überplante Fläche ist im Realbestand bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Grünflächen sind nur randlich vorhanden und artenarm ausgeprägt. Südlich schließt eine kleine Grünfläche mit einzelnen Baumpflanzungen an. Gehölzstrukturen treten überwiegend als gepflanzte Bestände entlang von Straßen, Parkplätzen sowie im Bereich der südlichen Grünfläche auf und weisen aufgrund ihres überwiegend jungen Alters nur ein geringes Habitatpotenzial auf. Der direkt angrenzende Ziegeleiweiher stellt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Weitere geschützte Biotope befinden sich nördlich (Feldgehölz) sowie in größerer Entfernung östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Westlicher Hegau“ liegt etwa 780 m nördlich. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III/III A des Wasserschutzgebiets "WSG TB REMISHOF, BRUNNENGRUPPEN NORD und MÜNCHRIED, Singen", weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Böden im Plangebiet sind überwiegend versiegelt und selbst in den unversiegelten Bereichen stark anthropogen überprägt. In den verbleibenden Grünflächen können die Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter- und Puffer für Schadstoffe noch eingeschränkt erfül-

len. Oberflächengewässer befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht; östlich angrenzend liegt der Ziegeleiweiher. Aufgrund der ebenen Geländelage sind Überflutungen infolge von Starkregenereignissen nicht zu erwarten; ein Hochwasserrisiko besteht nicht. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ausschließlich in den Grünflächen möglich. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor; ein oberflächennaher Grundwasserstand ist jedoch nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Bebauung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die lokale Kaltluftbildung. Gehölze leisten lediglich einen geringen Beitrag zur Frischluftproduktion und zur Temperaturregulierung; eine besondere kleinklimatische Funktion ist nicht gegeben. Die Luftqualität ist durch den umliegenden Verkehr vorbelastet. Laut Klimaanalyse der Stadt Singen weist der Bereich eine günstige bis mittlere bioklimatische Situation auf und liegt in einem Kaltlufteinwirkungsbereich mit Luftströmungen aus östlicher Richtung. Das Plangebiet liegt im Naturraum Hegau des voralpinen Hügel- und Moorlandes am Fuß des Hohentwiels, der das Landschaftsbild der Stadt prägt. Die Einsehbarkeit des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Bepflanzung stark eingeschränkt; Wanderwege verlaufen nicht durch den Geltungsbe- reich. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des fehlenden Bezugs zur offenen Landschaft bestehen keine relevanten Wechselbeziehungen zum Schutzgut Landschaftsbild.

Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße“ (Fassung vom 13.10.2021) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von fünf Wohngebäuden mit Wohnungen, Stellplätzen sowie einem Lebensmittelmarkt ge- schaffen. Eine Umsetzung des Vorhabens erfolgte jedoch nicht. Bei einer Realisierung der geplanten Bebauung wäre gegenüber dem bestehenden Zustand keine wesentliche Ver- änderung zu erwarten gewesen. Die Versiegelung hätte sich nur geringfügig erhöht. Durch die Umsetzung wäre es zu einer moderaten Nachverdichtung gekommen, die eine be- grenzte Beeinträchtigung der vorkommenden Böden sowie eine geringfügige Verschlech- terung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zur Folge gehabt hätte. In- folge der leicht erhöhten Versiegelung wäre zudem eine geringe Zunahme der Wärme- entwicklung zu erwarten gewesen. Der Entfall einzelner Gehölze hätte eine geringfügige Reduzierung der Frischluftproduktion nach sich gezogen. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes wäre jedoch keine relevante Beeinträchtigung des Landschafts- bildes zu erwarten gewesen.

5.2.2 Auswirkungen der Planung

- 5.2.2.1 Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fichtestraße“ (Fassung vom 13.10.2021) ist die Umsetzung der geplanten fünf Wohngebäude mit Wohnungen, Stellplätzen sowie eines Lebensmittelmarktes nicht mehr möglich. Die bereits bestehende Versiegelung im Bereich der Parkfläche bleibt auch weiterhin bestehen. Es verbleibt der im Bestand beschriebene Realzustand. Änderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand treten nicht ein, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

6.1 Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

6.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Singen, den

.....

(Oberbürgermeister Bernd Häusler)

6.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fichtestraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Singen, den

.....

(Oberbürgermeister Bernd Häusler)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 22.04.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

S. Löscher

Landschaftsplanung

M. Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. S. Löscher)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.