

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorlage-Nr. 2023/509

Einbringende Dienststelle

FB 2 - Stadtplanung

Datum, Unterschrift

Verantwortlich

Martin, Sonja

Beteiligte Dienststellen

Fachbereich Bauen

FB 2 - Grün/Gewässer

FB 2 - Umweltschutz, Mobilitätswende und Naturschutz

FB 4 - Referat Recht

Eigenbetrieb Stadtwerke

FB 2 - Straßenbau

Stabsstelle Wirtschaftsförderung/Singen Aktiv

23. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, Gewerbliche Baufläche/Gemischte Baufläche/Grünfläche/ Flächen für Wald Tiefenreute, Singen

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Entwurfsbeschluss**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Ö / N	Geplante Sitzungstermine	Gremium	Zuständigkeit
Ö	25.01.2024	Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt	Vorberatung
Ö	06.02.2024	Gemeinderat	Vorberatung
Ö	20.02.2024	Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 23. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der 23. Änderung Flächennutzungsplan 2020 in der Fassung vom 03.01.2024 wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind durchzuführen.
4. Ergibt sich aus den vorhergehenden Verfahrensschritten keine Änderung des Planungsentwurfs, so ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anmerkung: Auf die Beachtung der §§ 18 und 35 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Befangenheit von Gemeinderäten / Öffentlichkeit von Sitzungen) wird hingewiesen.

Sachverhalt:

Die Stadt Singen liegt in der prosperierenden Region Hegau-Bodensee und verzeichnet seit Jahren eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen und einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg. Das Wachstum an Einwohnerinnen und Einwohnern, aber auch an Arbeitsplätzen, setzt sich weiter fort, was durch Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg sowie der Empirica AG und der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH bestätigt wird. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt, verbunden mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen in den Bereichen Kultur, Bildung, Wirtschaft und Freizeit, zeichnen die Stadt Singen als attraktiven Standort zum Wohnen und Arbeiten aus.

Die hohe Attraktivität Singens geht mit der Tatsache einher, dass Flächen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe bzw. für die Neuansiedlung von Unternehmen nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Ebenso verhält es sich mit Flächen für den Wohnungsmarkt: die noch verfügbaren Wohnbauflächen im Innenbereich sind knapp, die Bodenpreise und Mieten steigen. Um den Bedarf an Gewerbeflächen und Wohnbauflächen zu ermitteln, wurden ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet sowie der Wohnungsbedarf ermittelt. Beide Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass in Singen aus strukturellen Gründen ein erhöhter Gewerbeflächen- und Wohnflächenbedarf besteht, der nicht alleine in den bestehenden Baugebieten befriedigt werden kann. Damit die Stadt Singen ein aktiver Wirtschaftsstandort bleibt, den Bedarf an Arbeits- und Wohnstätten für alle Preissegmente sicherstellen kann bedarf es einer zeitnahen und strategischen Flächenbereitstellung für Gewerbe und Wohnen, die im Gebiet Tiefenreute-Bühl erfolgen soll.

Aus städtebaulicher Sicht ist Tiefenreute-Bühl die einzige zusammenhängende Fläche, die für die bedarfsorientierte Gewerbeflächenentwicklung in der erforderlichen Größe unter Beachtung der Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper in Betracht kommt. Eine zeitnahe Realisierung ist, nach Durchführung aller notwendigen Planungsschritte, möglich. Die Fläche liegt im Siedlungszusammenhang, an die technische und verkehrliche Infrastruktur kann angeschlossen werden und die Erweiterung der Infrastruktur ist teilweise bereits vorgesehen.

Auch im Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee ist in der Stadt Singen eine Siedlungsentwicklung in dieser Größenordnung nur im Gebiet Tiefenreute-Bühl möglich, da Grünzüge und Grünzäsuren die Stadt Singen und die Ortsteile weitgehend umschliessen. Im Gebiet Tiefenreute-Bühl ist im Regionalplan 2000 keine Festlegung vorliegend.

Die durch den Gemeinderat der Stadt Singen im bisherigen Planungsprozess zur städtebaulichen Entwicklung Tiefenreute – Bühl bestätigten städtebaulichen Ziele sollen mit dieser FNP-Änderung umgesetzt werden:

- Stadt der kurzen Wege: Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Erholen durch kompakte urbane Strukturen und die Verzahnung mit den angrenzenden Naherholungsbereichen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch hohe Bebauungsdichte
- Entwicklung eines nutzungsgemischten, gestalterisch hochwertigen und attraktiven Stadtquartiers
- Entwicklung einer klimaverträglichen Bebauungsstruktur und Integration der Belange des Klima- und Naturschutzes und der Klimaanpassung im Sinne eines zukunftsfähigen Stadtquartiers
- Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen Strukturen des bestehenden Gewerbegebietes „Tiefenreute“ und des angrenzenden Wohngebietes „Bühl“ unter

- Berücksichtigung der vorhandenen Körnung und Kubatur sowie der Topografie
- Erhalt der Waldspitze und Einbindung in die Grünstruktur
- Vernetzung der vorhandenen Freiraumstrukturen untereinander und mit den im Plangebiet vorgesehenen Grün- und Spielflächen.

Für die gewerbliche Nutzung werden im Plangebiet insbesondere diese städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung einer Gewerbeflächenstruktur mit einer hohen Arbeitsplatzdichte
- Fokussierung auf nicht erheblich störende (d.h. nicht lärmintensive oder geruchsintensive) gewerbliche Einrichtungen
- Sicherung der Versorgung für geplante Büro- und Dienstleistungen am Standort
- Bau der gewerblichen Gebäude und Infrastruktur ressourceneffizient, nachhaltig und klimaresilient
- Stärkung der erneuerbaren Energien und Optimierung der Energieeffizienz im Gebiet
- Entwicklung des Gewerbegebietes als Lebensort mit attraktiver Aufenthaltsqualität

Städtebauliche Ziele für die Wohnnutzung sind insbesondere:

- Verknüpfung des bestehenden Wohngebietes, des geplanten Wohngebietes (WA) und des nördlich angrenzenden urbanen Gebietes (MU) über Fuß- und Radwegeverbindungen
- Schaffung eines differenzierten und bedarfsgerechten Wohnraumangebots mit Mehrfamilienhäusern und einer kompakten Reihen-, Einzel- und Doppelhausbebauung
- Schaffung von Infrastruktureinrichtungen wie insb. einer Kita sowohl für Bewohner als auch für Arbeitende im Gewerbegebiet
- Gebäudestellung und Höhenentwicklung der Gebäude im MU als Lärmabschirmung für das südlich angrenzende WA

Gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da es sich um den Bau eines Städtebauprojekts handelt, für das im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 10 ha aufgestellt wird. Diese wird im Zusammenhang mit der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Aufstellung des Bauleitplans erforderlichen Umweltprüfung durchgeführt.

Zusammenfassend lässt sich dem Umweltverträglichkeitsbericht, den das Büro 365° freiraum + umwelt erarbeitet hat, folgendes entnehmen: Den überplanten Böden kommt eine sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu. Die Flächen liegen innerhalb zweier Trinkwasserschutzgebiete. Zudem handelt es sich um gute landwirtschaftliche Ertragsstandorte (Vorbehaltsflur I). Für Fledermäuse haben die Flächen lediglich für die Jagd einen Wert; Flugrouten oder Quartiere kommen im Gebiet nicht vor. Es handelt sich jedoch um ein Gebiet mit einem regional überdurchschnittlichen Vorkommen an Vogelarten wichtiger Bedeutung. Im Gebiet brüteten in vergangenen Jahren die Feldlerche sowie die Goldammer. Zudem gibt es Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen. Schutzgebiete (insbesondere Natura 2000-Gebiete) sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen Biotope (Feldhecke, Magerrasen) können über die Darstellung bzw. über die spätere verbindliche Festsetzung von Grünflächen in diesen Bereichen gesichert werden.

Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen, sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch den Verlust von Bruträumen geschützter Vogelarten, ggf. bauzeitliche randliche Eingriffe in Magerrasen sowie durch die Rodung eines Feldgehölzes und zweier kleiner Waldinseln im Plangebiet. Aus der weiter um Singen liegenden freien Landschaft ist das Gebiet aufgrund der angrenzenden Wald- und Siedlungsflächen zwar nicht einsehbar; durch die weitere Verstädterung wirkt sich die Planung dennoch auf das Orts- und Landschaftsbild aus. In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft sind geringe Umweltbelastungen insbesondere durch eine Zunahme des Wärmeinseleffekts sowie durch

die Freisetzung von Luftschadstoffen in den geplanten Gewerbegebieten zu erwarten. Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung werden die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen dargestellt und geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminderung empfohlen. Für die Umsiedlung der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) umzusetzen. Hierfür stehen nördlich von Bohlingen geeignete Flächen zur Verfügung. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird voraussichtlich bei rund 3 Mio. Ökopunkten liegen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB werden im vorliegenden Umweltsteckbrief dargelegt. Der Umweltbericht beschreibt und beurteilt das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aufgrund der parallelen Erarbeitung des detaillierten Umweltberichts im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Umweltbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans kurzgefasst und eine Abschichtung vom Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen. 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 explizit erläutert und dargestellt. Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte und die erheblichen Umweltfolgen als „(noch) geeignetes Gebiet“ beurteilen. Eingriffsschwerpunkte sind zum einen die Schutzgüter Boden und Wasser (Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Ertragsflächen; Reduktion der Grundwasserneubildung und damit ggf. Auswirkungen auf das Trinkwasserdargebot durch großflächige Versiegelung). Zum anderen ist das Schutzgut Flora/Fauna stark betroffen, da Lebensräume und Funktionsbezüge für teilweise gefährdete Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Das Schutzgut Mensch ist in gleicher Weise negativ (Verlust von Naherholungsräumen; Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes /weitere Verstädterung) wie positiv (Erhaltung/Schaffung von Arbeitsplätzen; Angebot neuen Wohnraums mit qualitativ hochwertigen Freiräumen) betroffen.

Für die Umsetzung dieser Planung ist gemäß § 7 UVPG, Anlage 1 des UVPG eine Vorprüfung über die UVP-Pflicht von forstlichen Vorhaben durchzuführen. Die Waldumwandlung erfolgt nach §§ 9,10 LWaldG bei Inanspruchnahme von Waldflächen als standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalls. Für die geplante städtebauliche Entwicklung Tiefenreute-Bühl werden ca. 1,02 ha Wald in Anspruch genommen. Der forstrechtliche Ausgleich liegt teilweise im Planungsgebiet Tiefenreute-Bühl: rund 1,2 ha am südlichen Randbereich zum bestehenden Hardwald; weitere Ausgleichsflächen sind im Bereich des Rückhaltebeckens Rössler, Gemarkung Singen (ca. 0,032 ha) und eine Teilfläche (ca. 0,043 ha auf Gemarkung Singen-Überlingen. Die Ausgleichsfläche beträgt knapp 2 ha, so dass ein Ausgleich von nahezu 1:2 angestrebt ist.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Tiefenreute-Bühl, Singen 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, Wohnbaufläche und Gewerbliche Baufläche dargestellt und soll in Gewerbliche und Gemischte Baufläche, sowie Grünfläche und Fläche für Wald geändert werden. Das Bebauungsplanverfahren Tiefenreute-Bühl wird derzeit vorbereitet und soll in Kürze durch Beschlussfassungen in den politischen Gremien gestartet werden. Eine einheitliche Gesamtüberplanung des Gebiets Tiefenreute-Bühl ist zwingend notwendig, die Erschließung und die nachfolgende Vermarktung der Grundstücke wird in Etappen / Bauabschnitten nach dem tatsächlichen Erfordernis erfolgen.

Auswirkungen auf die Klimaziele der Stadt Singen

- positive Auswirkung
- negative Auswirkung
- keine Auswirkung

Kurzerläuterung und (bei neg. Auswirkungen) Alternativen/ Optimierungsmöglichkeiten:

Schaffung von Gewerblichen und Gemischten Bauflächen für den dringenden Bedarf unter Berücksichtigung der bestehenden Biotopstrukturen und Waldflächen zur Realisierung der Stadt der kurzen Wege innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Beeinträchtigungen und Eingriffe werden entsprechend des Umweltberichts minimiert und ausgeglichen.

Anlage/n

1	23and_FNP2020_Begründung_aufst_240103
2	23and_FNP2020_1_Plan_aufst_240103
3	23and_FNP2020_2_Fortschreibung_GEK_gma
4	23and_FNP2020_3_Wohnungsmarkt Singen_empirica
5	23and_FNP2020_4_UVP-Bericht
6	23and_FNP2020_5_Umweltbericht_2312
7	23and_FNP2020_6_Artenschutz_kartierungen
8	23and_FNP2020_7_UVPVorprüfung Waldumwandlung