

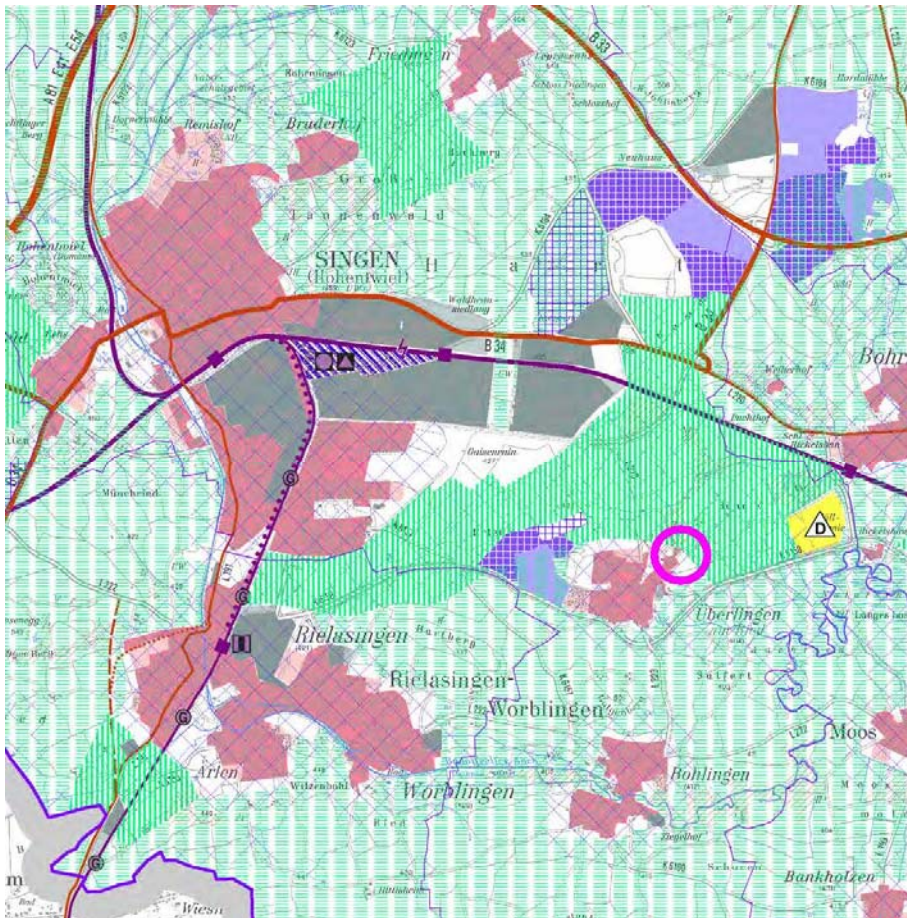
Planungsrecht

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 wird von drei Landesentwicklungsachsen, die sich alle in Singen schneiden, berührt.

Im Bereich des Plangebietes weist der Regionalplan Siedlungsfläche Wohnen aus.

Der **Regionalplan 2000** des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Regionalplans wurde begonnen.



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 01.01.2018 hat Singen 47.968 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.

Mit dem Dorfentwicklungskonzept für den Singener Ortsteil Überlingen am Ried wurde im Jahr 2007 beschlossen, dass der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung Überlingens die sanfte Nachverdichtung des Ortskerns sein soll.

So wurde im Herbst 2009 auf der Grundlage eines „Aktivierungskonzeptes - Vertiefende Untersuchung zur möglichen Aktivierung des innerörtlichen Potentials“ ein Antrag auf Förderung von Bauvorhaben der Innenentwicklung mit Mitteln aus dem „Entwicklungsprogramm ländlicher Raum“ (ELR) gestellt. Inzwischen konnten einige Projekte im Ortskern von Überlingen realisiert werden. Das Ziel, weitere Wohnbauprojekte durch die Schließung innerörtlicher Baulücken zu realisieren, wird mit Priorität weiterverfolgt. Auch mit der Entwicklung der beiden in den Jahren 2015 und 2017 zuletzt entwickelten innerhalb des Dorfes liegenden Baugebiete „Stöckle“ und „Unterdorf“ in Überlingen für jeweils ca. 8 Baugrundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.

Um im Ortsteil Überlingen am Ried weitere Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können, soll die Umnutzung der bestehenden Gewerblichen Fläche zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Die Fläche beträgt ca. 0,47 ha. Es sollen etwa 15 Reihenhäuser auf dieser Fläche entstehen.

Die städtebauliche Zielsetzung der Innenentwicklung und auch die Entwicklung von untergenutzten Flächen um den dringenden Wohnbedarf in der Stadt Singen zu decken wird mit der Umnutzung dieser Fläche weiter verfolgt.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Überlingen und ist über die Händlestraße erschlossen. Südlich angrenzend bestehen entlang der Händlestraße und des Stockwegs Wohnhäuser. Die nördlich und östlich des Planungsgebiets bestehende Grünfläche teilweise mit Baumbestand soll als solche erhalten bleiben.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf der nicht mehr gewerblich genutzten Fläche 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 8. Änderung vom 22.11.2017) als Gewerbliche Baufläche dargestellt und soll in Wohnbaufläche geändert werden.

Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Mensch: Gesundheit / Wohnen/ Erholung / Freizeit / Bevölkerung), Schutzgut Fläche, Boden, Pflanzen / Tiere / Biodiversität / Schutzgebiete, Schutzgut Wasser: Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention, Klima / Luft, Landschafts-/ Ortsbild, Kultur- / Sachgüter, Emissionen / Abfall, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge werden in einem im Planungsverfahren zu erarbeitenden Steckbrief erläutert und dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

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

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten für die Hegauer Aach liegen vor.
Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet.

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.

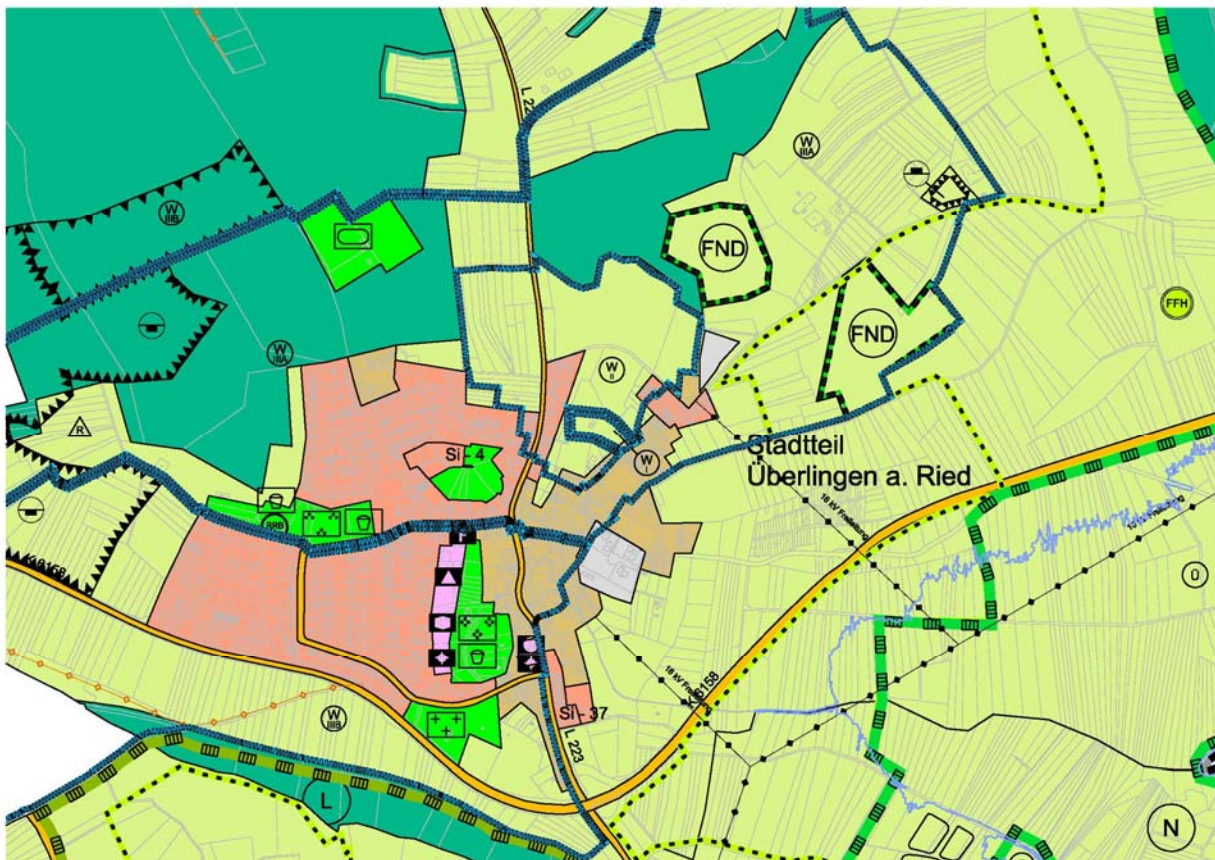
Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – sm 08.11.2018

Anlagen:

- Plandarstellung

Plandarstellung Flächennutzungsplan 2020

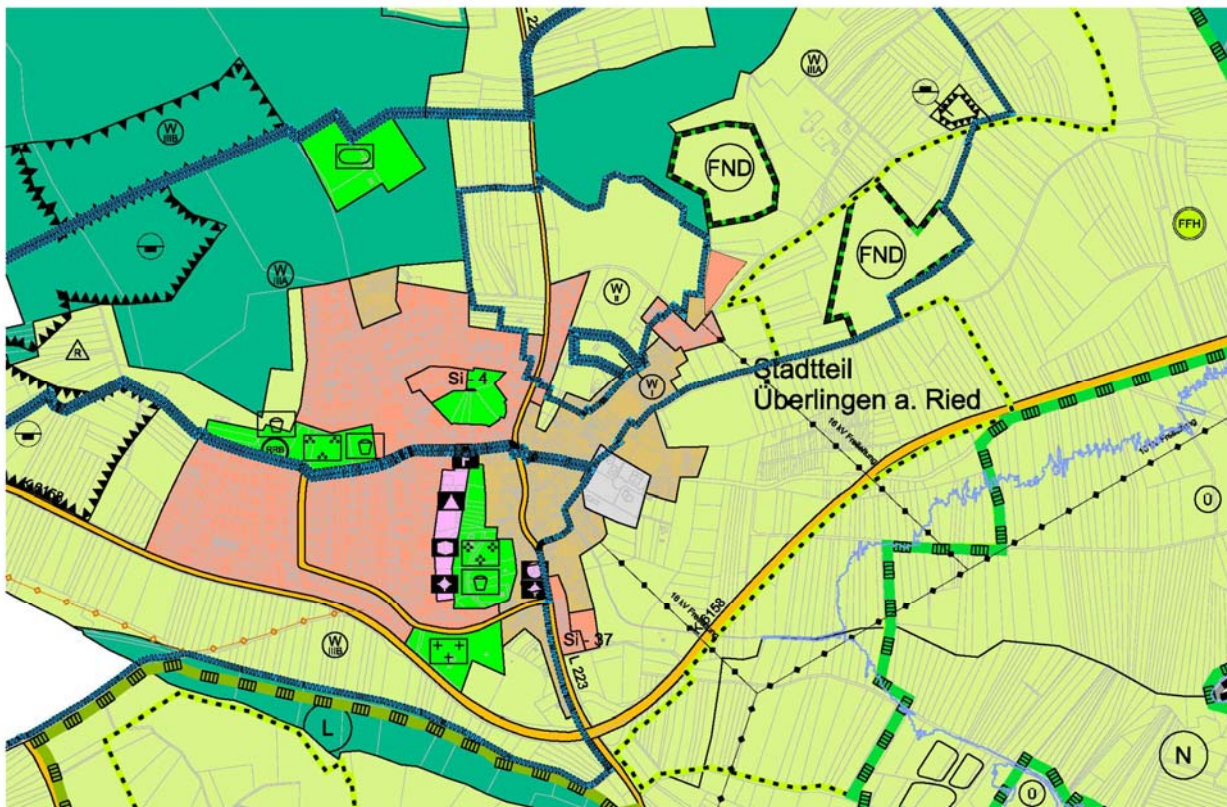
In dem seit dem 24.11.2010 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen – ohne Massstab

Geplante Darstellung

Darstellung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



14. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen,
Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen – Planausschnitt ohne Massstab

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – sm 08.11.2018

Verfahren

14. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Wohnbaufläche, Singen-Überlingen a.R

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB	AM
BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und	
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB	VOM BIS
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 14. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM