

Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen

Zusammenfassende Erklärung

Eine Gemeinde stellt Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Er gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanes sind neben dem Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18. Dezember 1990.

Das Plangebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen hat eine Größe von rund 11.000 ha und zirka 63.650 Einwohner (Stand 31.12.2005).

Grundlage bei der Suche nach geeigneten Bauflächen waren zum einen städtebauliche Entwicklungsideen zum anderen Rahmenpläne und Dorfentwicklungskonzepte in den einzelnen Gemeinden. Als potentielle Entwicklungsflächen wurden auch alle Flächen, die bereits im FNP 1985 mit seinen zahlreichen Änderungen als geplante Bauflächen dargestellt waren, bis heute allerdings nicht in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wurden, in der Untersuchung berücksichtigt. Des Weiteren wurde der Landschaftsplan der VVG aus dem Jahr 2005, der mögliche Siedlungserweiterungen vorgeschlagen hat, in diese Flächenfindung einbezogen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2020 wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss am 14.10.2004 gefasst, der Scoping Termin fand am 27.04.2006 gemäß § 2 (1) BauGB statt. Gemeinsam mit den relevanten Fachbehörden wurde der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlungen der Umweltbelange erörtert und die zu prüfenden Inhalte und anzuwendenden Methoden festgelegt. Die Zusammenstellung der Unterlagen erfolgte ohne Schwierigkeiten.

Für den ersten Verfahrensschritt des Flächennutzungsplanverfahrens (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB) wurden alle potentiellen Erweiterungsflächen in der Planung aufgelistet, um eine genaue Einschätzung dieser geplanten Bauflächen zu erhalten und auch eine differenzierte Bewertung. Alle in Frage kommenden Flächen wurden aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht untersucht und mit Hilfe von Steckbriefen bewertet. Während der frühzeitigen Beteiligung konnten die Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Bürger sich zur Planung äußern. Diese Stellungnahmen wurden geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Abwägung führte zu einer Reduzierung der Bauflächen. Diese mit hohem Konfliktpotential hinsichtlich der Ökologie, der Lärm- oder Geruchsproblematik wurden aus der Flächennutzungsplanung zum nächsten Verfahrensschritt herausgenommen.

Im Flächennutzungsplanverfahren liefen zeitlich parallel zusätzliche Verfahren, die für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind. So war zur Fläche RW-9 ein Zielabweichungsverfahren für die Realisierung des Gewerbegebiets in einer Regionalen Grünzäsur notwendig. Mit dem Bescheid vom 01.10.2009 des Regierungspräsidiums Freiburg ist die Abweichung von dem im Plansatz 3.2.1 des Regionalplans Hochrhein-Bodensee 2000 festgelegten Ziel der Raumordnung gemäß §24 Landesplanungsgesetz zugelassen. Das Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren wurde vom Regierungspräsidium Freiburg für die Fläche Si – 28 (SO – Möbeleinzelhandel) durchgeführt. Das Ergebnis ist, dass ein großflächiger Einzelhandel mit einem Möbel-Kernsortiment (inkl. Büromöbel, Gartenmöbel, Küchen und Bäder) auf einer maximal festgesetzten Verkaufsfläche zulässig ist. Mit dem Bescheid vom 29.03.2010 wurde die Inanspruchnahme von Waldflächen im Gebiet „Tiefenreute“, Stadt Singen und Gebiet „Vor Eichen“, Gemeinde Steißlingen bei der Forstdirektion Freiburg genehmigt (Waldumwandlungserklärung).

In dem sich anschließenden Verfahrensschritten der öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB) waren nur noch diese Flächen enthalten, die aufgrund der Abwägung als „geeignete Bauflächen“ dargestellt werden konnten. Durch die Wahl dieses Verfahrens - mehr Flächen in das Verfahren einzubringen, als rechnerisch begründbar sind - ist eine transparente Alternativenprüfung der Bauflächen nachvollziehbar dargestellt, wie es im BauGB Anlage 1 zu § 2 (4) und §§ 2a und 4c gefordert wird. Die vorgetragenen Anregungen ergaben keine wesentlichen Änderungen, so dass der abschließende Beschluss zum Flächennutzungsplan 2020 am 15.04.2010 im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gefasst wurde. Der Genehmigungsantrag wurde am 23.07.2010 beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht, die Genehmigung am 22.10.2010 erteilt. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 24.11.2010 ist der Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wirksam.

Wohnbauentwicklung

Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung erfolgt in der Kernstadt **Singen** im Remishofer Zelgle (im Norden der Kernstadt), auf der Schanz (im Westen der Kernstadt) und im Bereich Tiefenreute (im Südosten der Kernstadt). Die Gebiete Schanz und Remishofer Zelgle wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrssituation, Erschließung, Infrastruktur, Nahversorgung etc. überplant und teilweise in ihrer Abgrenzung verändert. So wurde das Planungsgebiet Schanz wegen der bestehenden Verkehrssituation (stark befahrene Straßen) und des im Regionalplan 2000 eingetragenen Grünzuges reduziert. In jedem Singener Ortsteil Beuren, Bohlingen, Friedingen, Hausen, Schlatt und Überlingen ist eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für eine Wohnbebauung gegeben.

Auch in der Gemeinde **Rielasingen-Worblingen** wurden die Wohnbauflächen durch den Abwägungsprozess erheblich reduziert. Jedem einzelnen Ortsteil Rielasingen, Worblingen und Arlen steht jeweils eine größere Entwicklungsfläche zur Verfügung.

In **Steißlingen** können nach der Reduzierung der nördlichen geplanten Baufläche auf zwei Bauflächen Wohngebiete entwickelt werden, im Gebiet „Steinrenne“ und auf der Fläche „Im Tal“.

In **Volkertshausen** steht das Baugebiet „Oberer Reuteberg“ zur Verfügung.

Der **Flächenbedarf an Wohnbaufläche** bis zum Jahr 2025, der sich aus dem Bevölkerungswachstum und aus dem Flächenersatzbedarf ergibt, wird sich bis ins das Jahr 2025 für

die Gesamte Verwaltungsgemeinschaft auf zirka 85,0 ha belaufen. Diesem Bedarf stehen insgesamt ein Nachverdichtungspotential (Innenentwicklung, rechtsverbindliche Bebauungspläne, die noch nicht vollständig bebaut sind) in Höhe von etwa 34 ha gegenüber und einer städtebaulichen Entwicklung in der Größenordnung von ca. 55 ha in allen Mitgliedsgemeinden.

Zusammenstellung der Wohnbauflächen

	Nachverdichtungspotential in ha (2.1.2)	Bauflächen in rechtsverb. BP in ha (2.1.2)	Neue Wohnbaufläche in ha (2.1.3)	Summe Wohnbauflächen in ha	Rechn. Gesamtbedarf (2.1.1)
Singen	4,3	11,1	38,6	54,0	50,0
Rielasingen-Worblingen	2,3	3,0	13,6	18,9	19,0
Steißlingen	1,8	3,9	3,4	9,1	8,6
Volkertshausen	0,8	7,3	-	8,1	8,0
VVG Singen gesamt	9,2	25,3	55,6	91,4	85,6

Tabelle aus den FNP 2020 –

die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Nummerierung im FNP 2020 - Begründung

Gewerbeentwicklung

In der **Stadt Singen** wurde das große zusammenhängende gewerbliche Plangebiet Gaisensrain-Tiefenreute (teilweise Gemarkung Überlingen) im Planungsprozess reduziert. Der östliche Teilbereich der Fläche ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt ebenso wie eine Fläche entlang der Georg-Fischer-Straße, die für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Singen vorgehalten wird. Zwischen den dargestellten Gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten und der Wohnbaufläche im Süden bleibt Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Waldspitze wird begradigt, um sinnvoll nutzbare Gewerbegrundstücke zu erhalten, die Aufforstung ist in unmittelbarer Nachbarschaft vorgesehen. Eine weitere Gewerbliche Baufläche wird für einen Aluminium verarbeitenden Betrieb, der auf seinen Betriebsgrundstücken keine Erweiterungsmöglichkeit mehr besitzt, östlich seines bestehenden Betriebsgeländes dargestellt. Die einzelnen Ortsteile der Stadt Singen verfügen über Gewerbliche Bauflächen und Gemischte Bauflächen unterschiedlicher Größenordnung in ihrer Dorfstruktur mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Handwerkern. In Hausen hat sich das Gewerbegebiet etabliert und da es standortgünstig gelegen ist, kann dort der Bedarf für weitere Gewerbetreibende gedeckt werden. Das bestehende Gewerbegebiet wird erweitert.

Die Gewerblichen Bauflächen in **Rielasingen-Worblingen** wurden im Planungsprozess ebenfalls reduziert. Eine Entwicklungsmöglichkeit ist im Süden an der Schweizer Grenze vorgesehen. Diese Fläche wird zu einem Großteil für die Umsiedlung und Erweiterung einer ortsansässigen Spedition vorgehalten. Die weitere Gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen wird im Norden in Richtung Singen erfolgen. Mit dem Bescheid vom 01.10.2009 des Regierungspräsidiums Freiburg wird die Abweichung von dem im Plansatz 3.2.1 des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee 2000 festgelegten Ziel der Raumordnung (Regionale Grünzäsur) gemäß § 24 Landesplanungsgesetz zugelassen.

Die Entscheidung der Weiterentwicklung im Gewerblichen Bereich ist in der **Gemeinde Steißlingen** zu Gunsten einer eigenständigen Entwicklung gefallen. Das verkehrsgünstig gelegene Gewann „Vor Eichen“ östlich der L223 ist als Gewerbefläche in einem erheblich reduzierten Umfang dargestellt. Die bestehende Infrastruktur (verkehrliche und technische

Erschließung) bedingt die Lage des geplanten Gewerbegebiets, das gegenüber der Erschließung des Gewerbegebietes "Hard-Süd" an die Infrastruktur optimal angeschlossen werden kann. Durch eine Kostengegenüberstellung wurde die Wirtschaftlichkeit dieser Lage der Gewerbefläche nachgewiesen. Die Ansiedlung der Gewerblichen Nutzung ist eine Folgenutzung des Kiesabbaus, der die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes noch prägt.

In der Gemeinde **Volkertshausen** wird das bestehende Gewerbegebiete südlich erweitert. Das Gebiet bildet in Zusammenhang mit der Fläche für Gemeinbedarf (Erweiterung der Halle) eine sinnvolle Abrundung des südlichen Ortsrandes. Weitere Gewerbeflächen sind im Interkommunalen Gewerbegebiet mit der Stadt Aach vorhanden.

Der **Bedarf an Gewerbefläche** berechnet sich aus dem Arbeitsplatzbedarf (Bedarf durch Bevölkerungswachstum und dem Bedarf aus der Arbeitslosigkeit) und dem Flächenbedarf für Neuansiedlungen. Bei der Flächenprognose wurde der Bedarf für produzierendes Gewerbe und für den Dienstleistungsbereich unterschieden. Es ergibt sich ein Gesamtbedarf von rund 62,0 ha. Dieser Berechnung stehen im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft rund 24 ha an verfügbarer Fläche (Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplangebieten bzw. Gewerbebrachen) gegenüber. Der Flächennutzungsplan sieht eine gewerbliche Entwicklung auf rund 44 ha vor, zuzüglich Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe in einer Größe von insgesamt 24 ha.

Zusammenstellung der Gewerbeflächen

Gewerbe	Nachverdichtungspotential / Brachen/ Baulücken in ha (2.3.2)	Neue Gewerbeflächen in ha (2.3.3)	Summe Gewerbeflächen in ha	Gesamtbedarf (2.3.1)
Singen	19,5	30,2 Erweiterungsfläche für einen Betrieb: (22,0)	49,7 (22,0)	46,8 (22,0)
Rielasingen-Worblingen	1,5	8,8 Umsiedl. Spedition 2,0)	10,3 (2,0)	9,2 (2,0)
Steißlingen	3,0	4,3	7,3	3,7
Volkertshausen	IKG Aach-Volkertshausen	1,0	1,0 (IKG)	2,3
VVG Singen gesamt	24,0	44,3 (24,0)	68,3 (24,0/IKG)	62,0 (24,0/IKG)

Tabelle aus den FNP 2020 –

die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Nummerierung im FNP 2020 - Begründung

Neben **Gemischten Bauflächen** und **Flächen für den Gemeinbedarf** sind **Sondergebiete** und **Verkehrsprojekte** im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen dargestellt. Des Weiteren finden siedlungsprägende und der Naherholung dienende **Grünflächen** (Parkanlagen, Spielplätze, Kleingartenanlagen) Berücksichtigung. Entwicklungstendenzen der **Infrastruktur** (Kindergärten, Schulen, Sportanlagen, Kulturelle Einrichtungen, Sozial-/Gesundheitswesen) sind im FNP ebenfalls dargestellt, ebenso wie die Belange der Ver- und Entsorgung.

Stadt Singen – Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung - sm, 25.11.2010