

<p><b>Beschlussvorlage</b> <i>öffentlich</i></p> <p><i>Einbringende Dienststelle</i> FB 2 - Stadtplanung</p> <p><i>Verantwortlich</i> Martin, Sonja</p> <p><i>Beteiligte Dienststellen</i> Fachbereich Bauen FB 2 - Grün/Gewässer Eigenbetrieb Stadtwerke FB 6 - Referat Recht FB 2 - Umweltschutz, Mobilitätswende und Naturschutz</p>	<p><b>Vorlage-Nr. 2026/119</b></p> <p><i>Datum, Unterschrift</i></p>
<p><b>23. Änderung FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen - Gewerbliche Baufläche/Gemischte Baufläche/Grünfläche/Flächen für Wald - Tiefenreute, Singen</b> <b>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b></p>	

<i>Ö / N</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
Ö	16.04.2026	Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt	Vorberatung
Ö	28.04.2026	Gemeinderat	Vorberatung
Ö	29.04.2026	Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt. Die vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie nicht berücksichtigt werden konnten, zurückgewiesen.
2. Die 23. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) wird in der Fassung vom 05.03.2026 einschließlich Begründung, Plandarstellung und sämtlicher Anlagen beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB sind 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 technischen 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. Für das Gebiet Tiefenreute-Bühl liegt im gültigen Regionalplan 2000 und im Regionalplan 3.0, der sich derzeit im Verfahren befindet, keine Festlegung vor.

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, insbesondere die „Stadt der kurzen Wege“ mit dem Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Erholen durch kompakte urbane Strukturen und die Verzahnung mit den angrenzenden Naherholungsbereichen.

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 Biotop (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. Bei erneuten Begehungen 2023 und 2025 wurden jedoch weder Zauneidechsen, noch Feldlerchen vorgefunden. So dass keine CEF-Maßnahmen umzusetzen sind. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird voraussichtlich bei rund 3 Mio. Ökopunkten liegen. Die entsprechenden Dokumente (Umweltbericht, Umweltverträglichkeitsprüfung, Begründung ) wurden dahingehend angepasst.

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 Absichtung vom Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

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 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 im Planungsgebiet Tiefenreute-Bühl: rund 1,3 ha am südlichen Randbereich zum bestehenden Hardwald, ein Ausgleich von 1:1,2 ist angestrebt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024 durchgeführt.

Es sind keine Bürgeranregungen eingegangen.

Anmerkungen zum Waldausgleich wurden mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Oberforstdirektion abgestimmt und in den entsprechenden Unterlagen der FNP-Änderung ergänzt, ebenso die Waldumwandlungserklärung. Der Waldabstand von 30 Metern ist durch die Festlegung von Grünflächen bereits auf der FNP-Ebene dargestellt. Schallimmissionen werden auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene gutachterlich untersucht und entsprechend festgesetzt. Die Hinweise, dass ein Regionaler Grünzug betroffen sei, ist nicht richtig, zumal auch der Regionalverband Hochrhein-Bodensee hat keine Bedenken zu dieser FNP-Änderung geäußert hat.

Im Jahr 2023 und 2025 fand eine neuerliche Begehung des Planungsgebiets statt, die Artenschutzgutachten wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben und beigefügt. Eine Betroffenheit der Feldlerche kann nicht mehr festgestellt werden. Ebenso konnten keine Zauneidechsen im Plangebiet festgestellt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige Festsetzungen und Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich festgesetzt werden, auch wird eine Eingriff- Ausgleichbilanzierung mit entsprechenden Ausgleichs-, Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet und verbindlich festgesetzt.

Einzelhandelsnutzungen sind mit Ausnahme eines Nahversorgers im gesamten Entwicklungsgebiet nicht vorgesehen. Die konkrete Steuerung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Es ist davon auszugehen, dass mit dem geplanten Nahversorger keine Auswirkungen auf den Einzelhandel der Nachbargemeinden entstehen.

Das ermittelte Gewerbeflächenpotenzial für die Stadt Singen wurde im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2030 nachgewiesen. Im Rahmen der Untersuchung hat eine Auswertung des vorhandenen sekundärstatistischen Material aufgezeigt, dass die im Umland von Singen gelegene Standorte für Gewerbeflächen ähnliche Engpässe aufweisen wie Singen selbst. Dementsprechend stellen diese Standorte keine unmittelbaren Wettbewerbsstandorte im Sinne möglicher Verlagerungs-/Alternativstandorte dar.

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 28. und 26. Änderung vom 28.01.2026) 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.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Maßnahme Singen 2030:**

<b>Auswirkungen auf die Klimaziele der Stadt Singen</b>	
<input type="checkbox"/>	positive Auswirkung
	Kurzerläuterung und (bei neg. Auswirkungen) Alternativen/

—		Optimierungsmöglichkeiten:
<input checked="" type="checkbox"/>	negative Auswirkung	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.
<input type="checkbox"/>	keine Auswirkung	

**Anlage/n**

1	23and_FNP2020_1_Abwägung_Offenlage_260305
2	23and_FNP2020_2 Plandarstellung_Offenlage_260305
3	23and_FNP2020_3_Begründung_Offenlage_2603
4	23and_FNP2020_4_Fortschreibung_GEK_gma
5	23and_FNP2020_5_Wohnungsmarkt Singen_empirica
6	23and_FNP2020_6_UVP-Bericht_offenlage2603
7	23and_FNP2020_7_UB_offenlage_2603
8	23and_FNP2020_8a_Artenschutz_kartierungen
9	23and_FNP2020_8b_Aktualisierung Artenschutz
10	23and_FNP2020_9_UVP-Vorprüfung Waldumwandlung Tiefenreute-Bühl_offenlage_2603
11	23andFNP2020_10_Antrag auf Waldumwandlung Tiefenreute-Bühl_2603