

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorlage-Nr. 2024/410

Einbringende Dienststelle

FB 2 - Stadtplanung

Datum, Unterschrift

Verantwortlich

Martin, Sonja

Beteiligte Dienststellen

Fachbereich Bauen

FB 4 - Referat Recht

24. Änderung Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen - Wohnbaufläche/Grünfläche Bettenäcker, Singen-Schlatt - Feststellungsbeschluss

| Ö / N | Geplante Sitzungstermine | Gremium | Zuständigkeit |
|-------|--------------------------|--|---------------|
| Ö | | Ortschaftsrat Schlatt unter Krähen | Vorberatung |
| Ö | 11.12.2024 | Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt | Vorberatung |
| Ö | 17.12.2024 | Gemeinderat | Vorberatung |
| Ö | 09.01.2025 | 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 24. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) wird in der Fassung vom 31.10.2024 einschließlich Begründung und Umweltbericht/Steckbrief beschlossen.
3. Die Stadt Singen wird als erfüllende Gemeinde beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.
4. Die Stadt Singen wird als erfüllende Gemeinde beauftragt, das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 Baugesetzbuch durchzuführen und nach dessen Abschluss die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

Anmerkung:

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

Sachverhalt:

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 31.12.2023 leben 1076 Personen in Schlatt unter Krähen. Die wachsende Bevölkerung der Stadt Singen zeigt, dass

die Menschen die Stärken der Stadt Singen schätzen und ihren Wohnstandort nach Singen und in die sechs Ortsteile verlagern. Die bereits im Dorferwicklungskonzept 2000 angedachte Abrundung am nördlichen Ortsrand von Schlatt soll nun umgesetzt werden, um den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. In diesem Ortsteil sind derzeit keine freien städtischen Wohnbaugrundstücke vorhanden, die für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet schließt nördlich an die im Regionalplan 2000 festgelegte Siedlungsfläche des Singener Stadtteils Schlatt an. Es gibt keine Festlegungen im Regionalplan 2000 für diese geplante Wohnbauentwicklungsfläche, auch nicht in der Fortschreibung des Regionalplans, der sich derzeit im Verfahren befindet.

Die Prüfung der geplanten Wohnbaufläche führte nun zu einer gegenüber der ursprünglichen Planungsidee veränderten Siedlungsentwicklung. Aufgrund der bestehenden Niedermoorfläche und der schwierigen Bodenverhältnisse wird die Wohnbebauung (ca. 2,0 ha) auf einen Bereich entlang des bestehenden Ortsrandes beschränkt. Die Fläche des nördlich liegenden Niedermoores wird berücksichtigt und als Grünfläche (ca. 3,0 ha) dargestellt, ebenso wird auf die Darstellung der Wohnbaufläche, die im Bereich eines Überschwemmungsgebiets liegt (ca. 0,5 ha), verzichtet.

Diese geplante Wohnbaufläche in der Größenordnung von ca. 2,0 ha ist keine zusätzliche Wohnbaufläche, die in der Stadt Singen dargestellt wird, sondern ein Flächentausch, der sich wie nachstehend aus verschiedenen parallelaufenden bzw. abgeschlossenen FNP-Änderungsverfahren bilanziert:

| | |
|---|------------------|
| Zugang Wohnbaufläche im Bereich Bettenäcker (24. Änd. FNP 2020) | 2,00 ha |
| Abgang Wohnbaufläche im Bereich Bettenäcker (24. Änd. FNP 2020): | - 0,50 ha |
| Aus der Bilanzierung der 18. Änderung FNP 2020 (wirksam seit 26.01.2022) ist noch ein Überschuss (2600m ²) vorhanden. | - 0,26 ha |
| Abgang Wohnbaufläche im Bereich Tiefenreute-Bühl (insgesamt 2,0 ha) | |
| <u>anteilig hier berücksichtigt:</u> | <u>- 1,24 ha</u> |
| Bilanzsumme | 0 ha |

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 erläutert und dargestellt. Zusammenfassend lässt sich das Gebiet als „geeignetes Gebiet“ bei der Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen einschätzen.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Wohnbauentwicklung im Singener Stadtteil Schlatt u.K. 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 dargestellt und soll als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren "Bettenäcker" wird parallel erarbeitet, die öffentliche Auslegung ist durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der 24. Änderung FNP 2020 (gemäß § 3 Abs. 1) hat vom 25.03.2024 bis einschließlich 16.04.2024, die der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs.1 BauGB) vom 27.04.2024 bis 23.05.2024 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 05.08.2024 bis zum 13.09.2024.

Von den Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern wurden Anregungen zur Eignung des Baugebiets, zu möglichen Gefahren für die angrenzenden Bestandsgrundstücke, zur Flächenversiegelung, zum Umweltbericht, zum Klimaschutz und den Klimaschutzziele, zu

Leerstand bzw. zur Schaffung von Wohnraum, zum Wachstum der Gemeinde Schlatt, zur Infrastruktur in Schlatt, zum Wasserhaushaltsgesetz, zum Grundwasser, zu Ausgleichsflächen, zum Immissionsschutz, zur Bodenqualität und zur Entwässerungskonzeption vorgebracht.

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, dieser Zuzug hat zur Folge, dass auch in der Stadt Singen weiterhin Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen geschaffen werden muss. Die bereits im Dorfentwicklungskonzept 2000 angedachte Abrundung am nördlichen Ortsrand von Schlatt soll nun umgesetzt werden, um den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Die baulichen Entwicklungen innerhalb der Gesamtstadt werden von den entsprechenden Abteilungen für die Kita-Planungen und Schulentwicklungsplanungen berücksichtigt.

Bei der Realisierung des Baugebiets Bettenäcker und der entsprechenden FNP-Änderung sind die Klimaziele der Stadt Singen einzuhalten. Diese werden in den einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan detailliert berücksichtigt. Im Rahmen der parallellaufenden Bebauungsplanung wurden auch Gutachten zu Geruch (benachbarte Tierhaltung) und zur Bodenbeschaffenheit erstellt bzw. bestehende Gutachten ergänzt. Diese Gutachten sind der FNP-Änderung als Anlage beigefügt. Die nicht bebaubaren Flächen im Untersuchungsgebiet werden als Grünflächen festgesetzt und stehen nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Somit wird die Fläche des Niedermoores gesichert und durch die Einleitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers auch wiedervernässt. Das Entwässerungskonzept ist mit den zuständigen Behörden auf Bebauungsplanebene abgestimmt. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den jeweiligen Eingriff festgesetzt, auch unter Berücksichtigung des Grundwassers. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude ist gemäß den Aussagen des Gutachters der Bodenkundlichen Voruntersuchung nicht zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme Singen 2030:

| Auswirkungen auf die Klimaziele der Stadt Singen | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> positive Auswirkung <input checked="" type="checkbox"/> negative Auswirkung <input type="checkbox"/> keine Auswirkung | <p>Kurzerläuterung und (bei neg. Auswirkungen) Alternativen/ Optimierungsmöglichkeiten:</p> <p>Schaffung von Wohnbauflächen / Sicherung der Niedermoorfläche</p> <p>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 erläutert und dargestellt. Zusammenfassend lässt sich das Gebiet als „geeignetes Gebiet“ bei der Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen einschätzen.</p> |

Anlage/n

| | |
|---|--|
| 1 | 24and_fnp2020_abwägung_feststellung_241031 |
| 2 | 24and_FNP2020_begründung_fest_241031 |
| 3 | 24and_FNP2020_plan_fest_241031 |
| 4 | 24and_FNP2020_Umweltsteckbrief_fest241028 |
| 5 | 24and_FNP2020_Niedermoorkatierung_mit_Ergaenzung |
| 6 | 24and_FNP2020_geruchsimmissiongutachten |