

Abschätzung der Umweltfolgen von Planungsvorhaben

1. Laufende Nr. und Art der Planung Si-32, Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

2. Lage des Vorhabens

Gemeinde/Stadt

Singen

Gemarkung

Überlingen am Ried

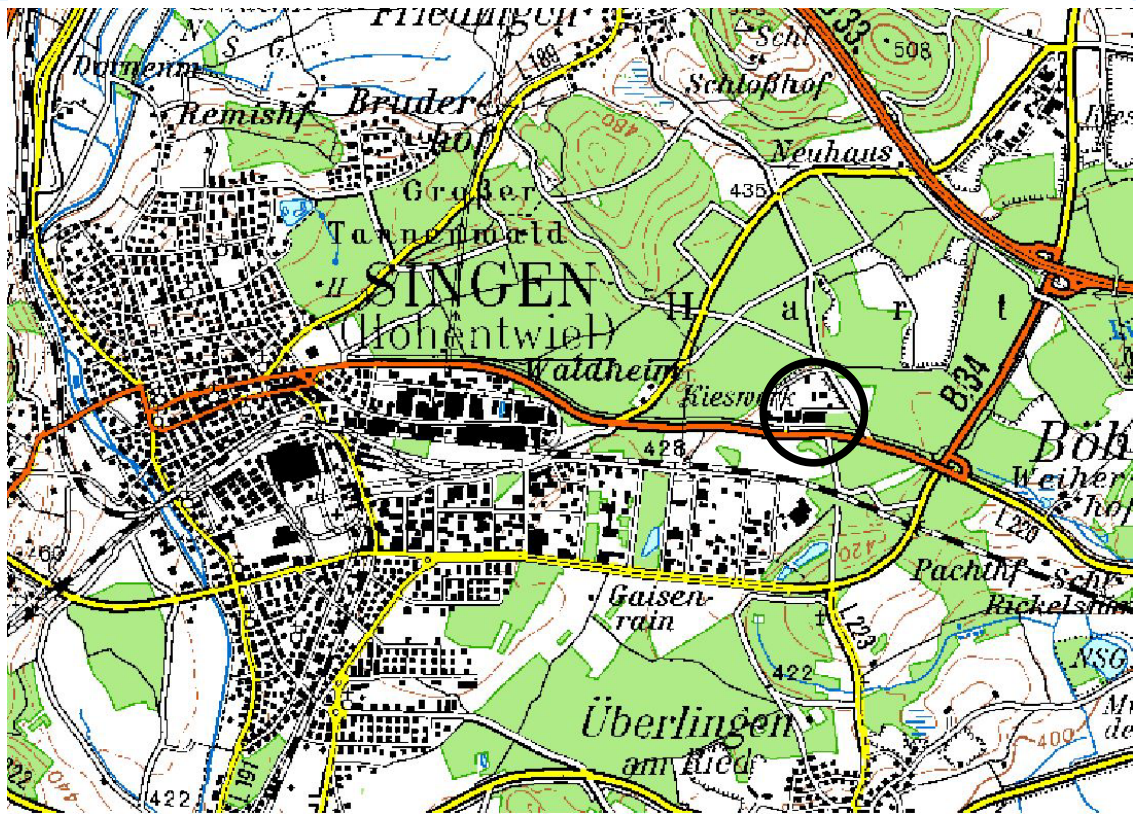
Bezeichnung

„Großflächiger Einzelhandel ‚Unter den Tannen‘“

Fläche in ha

Ca. 2,2 ha

2.1 Übersichtslageplan (TK 1:25.000 TK-Nr. 8119, 8219, 8218), Fotodokumentation



Eingangsbereich

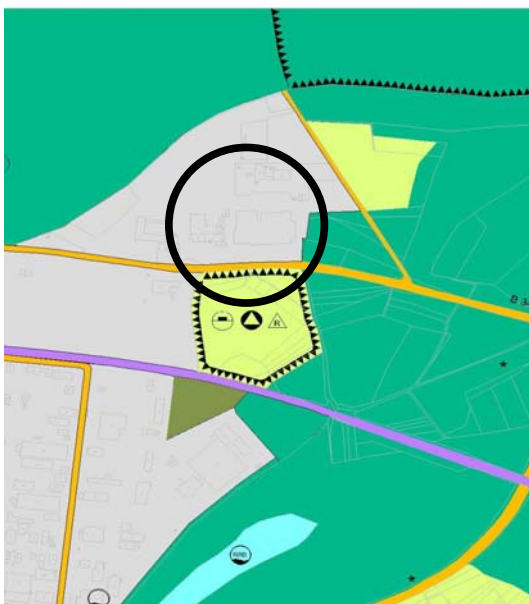


Parkplatz hinter dem Einkaufszentrum

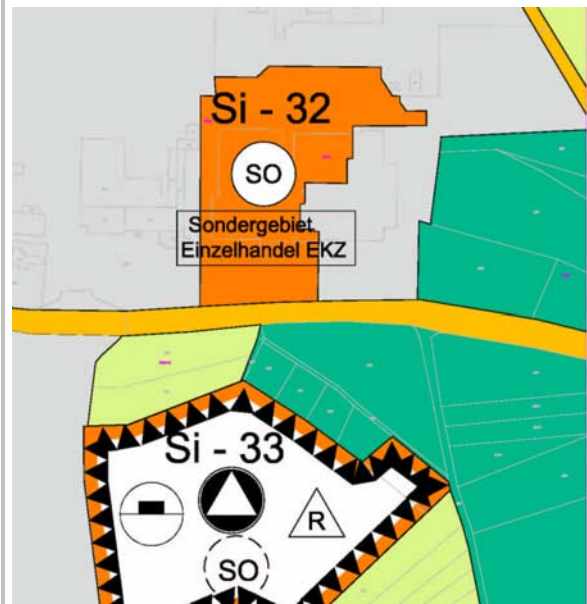
2.2 Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten (Maßstabsgerecht)



2.3. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP



Ausschnitt FNP 2020 (Planung)



<p>3.</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p>	<p>Planung</p> <p><i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i></p> <p>Geplant ist die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (EKZ), um den ansässigen Einzelhandelsbetrieben eine geringe Erweiterung bzw. Umnutzung der Verkaufsflächen ermöglichen und den Bestand zu sichern. Eine anderweitige Nutzungsänderung ist nicht geplant.</p> <p><i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i></p> <p><u>Regionalplan</u>: Das Plangebiet ist ein Teil eines als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie ausgewiesenen Bereiches.</p> <p><u>Landschaftsplan</u>: Der Parkplatz kann als Ausgangspunkt für Wanderungen genutzt werden. Ansonsten werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.</p>
<p>4.</p> <p>4.1</p> <p>4.2</p> <p>4.3</p>	<p>Bestand</p> <p><i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i></p> <p>Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich eines Einkaufszentrums mit mehreren Anbietern. Hier ist ein EDEKA- Markt ansässig. Das Plangebiet ist zu einem großen Teil versiegelt und überbaut. Vor dem EKZ zur B 34 befindet sich ein Grünstreifen mit großkronigen Bäumen sowie entlang der Straße eine Schnitthecke. Hinter dem Zentrum befindet sich ein weiterer Parkplatz, der von Rasenstreifen mit unterschiedlich alten Bäumen gegliedert wird.</p> <p><i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i></p> <p>Vorbelastung durch großflächig überbaute und versiegelte Flächen (Verlust von Lebensräumen, der Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung; thermische Vorbelastung, Trennwirkung für Tiere)</p> <p>Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen von der B 34 und aus den umliegenden Gewerbeflächen.</p> <p><i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in zwei Wasserschutzgebieten Zone III und IIIB (TB Bollwiese LfU Nr. 335059; TB Überlingen, LfU Nr. 335065).</p> <p>Ansonsten sind keine Schutzgebiete betroffen.</p>

5.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Beurteilung der Auswirkungs- intensität
5.1	<p><i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i></p> <p>Da keine bzw. nur geringfügige bauliche Änderungen bei gleichbleibender Nutzung zu erwarten sind, ist nicht mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Gesundheit der Anlieger zu rechnen.</p> <p>Durch die Sicherung des Einzelhandels an diesem Standort kann die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden.</p> <p>Als Wohnumfeld hat das Plangebiet keine Bedeutung. Eine Naherholung im östlich angrenzenden Waldgebiet möglich, wozu der Parkplatz als Ausgangspunkt dienen kann.</p>	-
5.2	<p><i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i></p> <p>Das Plangebiet ist weitgehend überbaut und versiegelt. Auf den Parkplätzen befinden sich Grünflächen (überwiegend Wiese bzw. Rasen) mit groß- und mittelkronigen Bäumen verschiedenen Alters. Das Gebiet hat eine sehr geringe bis geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Grünflächen stellen in der unmittelbaren Umgebung des Waldes Trittsteinbiotope dar.</p> <p>Durch die Festsetzung von zusätzlichen Bäumen und Grünflächen sind geringfügige Verbesserungen möglich.</p>	-
5.3	<p><i>Boden</i></p> <p>Der Boden ist bereits vollständig anthropogen überformt. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Bäumen und Grünflächen sind geringfügige Verbesserungen möglich.</p>	-
5.4	<p><i>Grundwasser</i></p> <p>Aufgrund der hohen Versiegelungsrate hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch die geplante Umwidmung sind keine Änderungen zu erwarten.</p>	-
5.5	<p><i>Oberflächenwasser / Retention</i></p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen.</p>	-
5.6	<p><i>Klima / Luft</i></p> <p>Durch die hohe Versiegelungsrate und den geringen Anteil an Gehölzen ist das Gebiet thermisch stark vorbelastet. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Bäumen und Grünflächen sind geringfügige Verbesserungen möglich.</p>	-
5.7	<p><i>Landschaft / Ortsbild</i></p> <p>Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die geplante Umwidmung nicht verändert. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Bäumen und Grünflächen sind geringfügige Verbesserungen möglich.</p>	-

* Auswirkungsintensität: ●●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

5.8	<p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Sachgüter sind die bestehenden Gebäude. Sie bleiben weitgehend erhalten.</p>	-
5.9	<p>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.</p>	-
5.10	<p>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</p> <p>Es sind keine Natura –2000 Gebiete betroffen.</p>	-
5.11	<p>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</p> <p>Durch die rechtliche Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel 'Unter den Tannen'“ sind keine wesentlichen Änderungen des Bestandes vorgesehen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Bäumen und Grünflächen sind geringfügige Verbesserungen möglich.</p>	-
6.	<p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung</p>	
6.1	<p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</p> <p>Pflanzung von Bäumen und Festsetzungen von Grünflächen ⇒ Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere Verwendung offenerporiger Beläge für unbelastete Flächen ⇒ Reduzierung des Eingriffs in Boden und Grundwasserneubildung</p>	
6.2	<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Energienutzung etc.)</p> <p>Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers (Dachbegrünung + Versickerungsschächte oder Mulden) Nutzung Regenerativer Energien wie Solarenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen, über die Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu entscheiden) Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen</p>	
7.	<p>Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte</p> <p>Da der Bestand unverändert erhalten bleibt, sind keine Maßnahmen notwendig.</p>	
8.	<p>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Der Umweltzustand wird sich ob mit oder ohne Umsetzung der Planung nicht wesentlich unterscheiden. Ohne die Sicherung und die Änderung der Festsetzungen wäre der Einzelhandel an diesem Standort nicht langfristig gesichert.</p>	

* Auswirkungsintensität: ●●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen

9.	<p>Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)</p> <p>Laut GMA-Gutachten ist die Stadt Singen Einzelhandelsschwerpunkt der Region. Ziel ist es, die zentrumsnahe Versorgung zu sichern und eine unkontrollierte Ausbreitung der Einzelhandelsflächen in Gewerbe- und Industriebetrieben zu verhindern.</p> <p>Der beschriebene Standort ist zwar nicht als integriert zu bezeichnen, er unterliegt jedoch dem Bestandschutz. Außerdem kann der zunehmende Flächenbedarf des Lebensmittel- Einzelhandels in der Innenstadt schwer gedeckt werden. Es sind laut Gutachten keine Auswirkungen auf die Innenstadt oder Nahversorgungszentren zu erwarten.</p>								
10.	<p>Weiteres Vorgehen</p> <p>10.1 <i>Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> UVS nach UVPG <input type="checkbox"/> Umweltbericht nach BauGB <input type="checkbox"/> FFH- Erheblichkeitsprüfung <input type="checkbox"/> Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel <input type="checkbox"/> Floristische Untersuchung <input type="checkbox"/> Faunistische Untersuchung, Artengruppen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Vögel</td> <td><input type="checkbox"/> Amphibien</td> <td><input type="checkbox"/> Fledermäuse</td> <td><input type="checkbox"/> Laufkäfer</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Heuschrecken</td> <td><input type="checkbox"/> Schmetterlinge</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Sonstige:</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement <input type="checkbox"/> Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung <input type="checkbox"/> Klimauntersuchung <input type="checkbox"/> Immissionsschutzgutachten <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> Altlastenerkundung <input type="checkbox"/> Sonstige Erkundungen / Gutachten <p>10.2 <i>Noch auszuwertende Unterlagen</i></p> <p>-</p>	<input type="checkbox"/> Vögel	<input type="checkbox"/> Amphibien	<input type="checkbox"/> Fledermäuse	<input type="checkbox"/> Laufkäfer	<input type="checkbox"/> Heuschrecken	<input type="checkbox"/> Schmetterlinge	<input type="checkbox"/> Sonstige:	
<input type="checkbox"/> Vögel	<input type="checkbox"/> Amphibien	<input type="checkbox"/> Fledermäuse	<input type="checkbox"/> Laufkäfer						
<input type="checkbox"/> Heuschrecken	<input type="checkbox"/> Schmetterlinge	<input type="checkbox"/> Sonstige:							
11.	<p>Sonstiges</p> <p>Der Bebauungsplan „Unter den Tannen II – Teilbereich A1“ ist seit dem 28.07.2004 rechtsverbindlich.</p>								