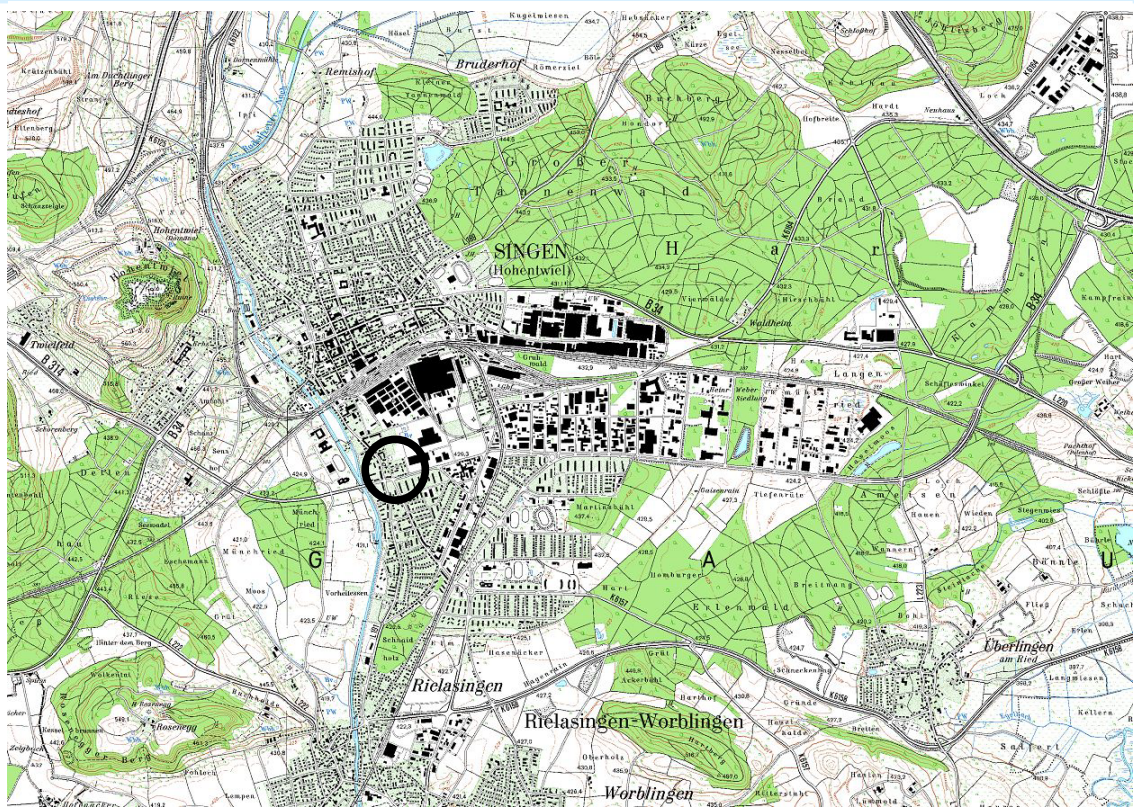


Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der VG Singen

Abschätzung der Umweltfolgen von Planungsvorhaben

1.	Laufende Nr. und Art der Planung	Si-17, Umwandlung Wohngebiet in Misch- und Gewerbegebiet
2.	Lage des Vorhabens	
	Gemeinde/Stadt	Singen
	Gemarkung	Singen
	Bezeichnung	Zukunft Singen Süd
	Fläche in ha	Mischgebiet ca. 0,7 ha, Gewerbegebiet ca.0,7 ha
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000 TK-Nr. 8119, 8219, 8218), Fotodokumentation	

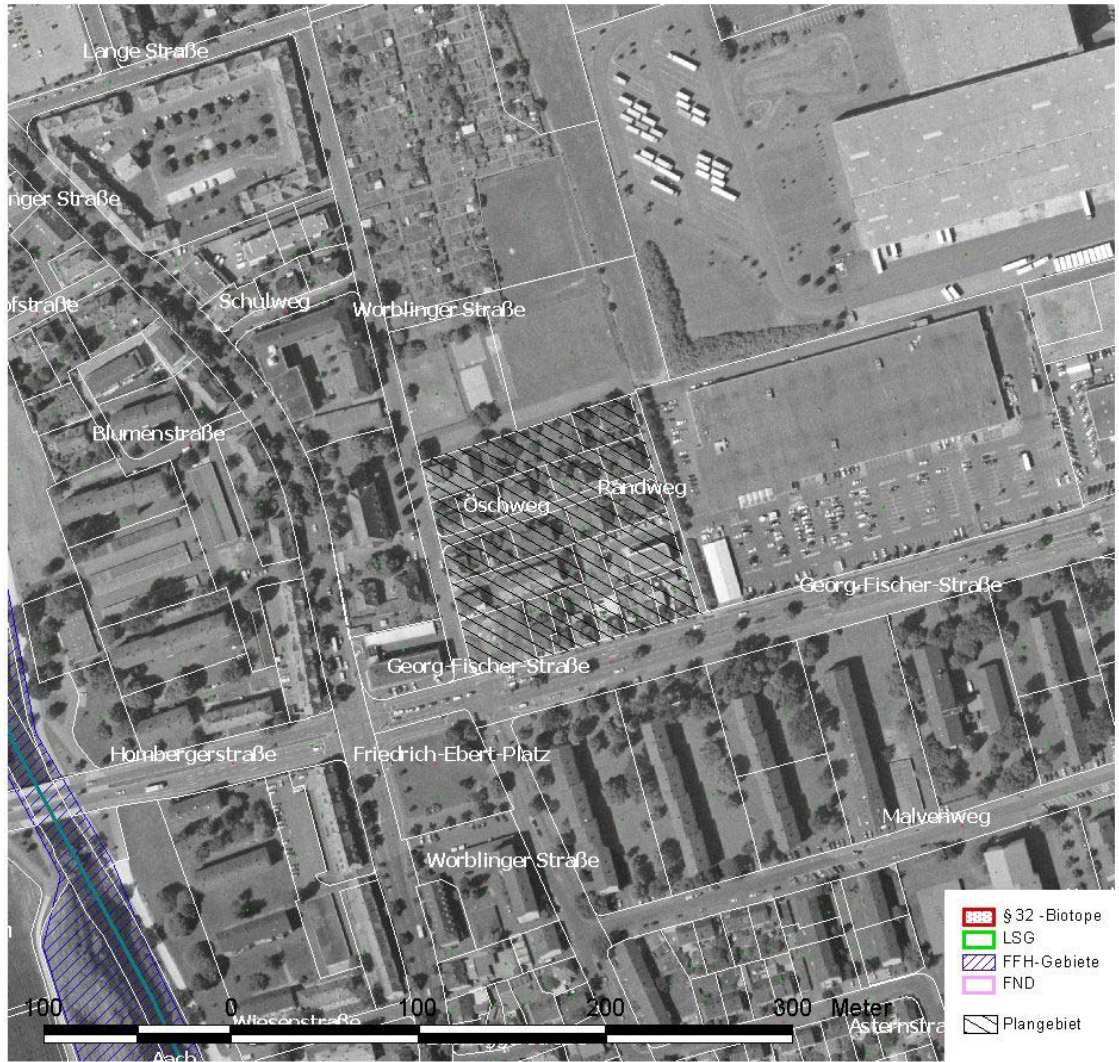


Gepflegte Wohnbebauung am Öschweg

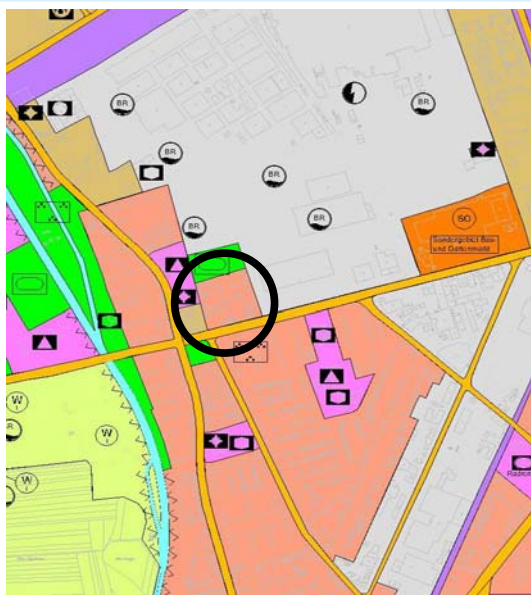


Wohngebäude und Brachflächen an der Georg-Fischer-Straße

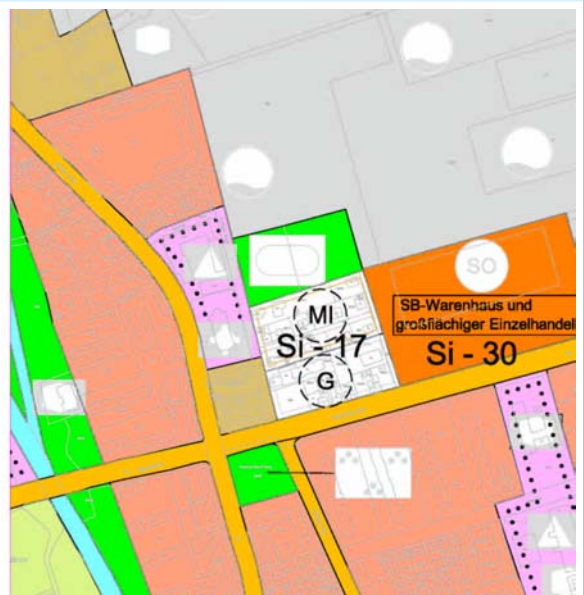
2.2 Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten (Maßstabsgerecht)



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>Das bestehende Wohngebiet soll im Bereich des Öschwegs als Mischgebiet, entlang der Georg-Fischer-Straße als Gewerbegebiet überplant werden.</p> <p><i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.)</i></p> <p><u>Regionalplan</u>: Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche eingetragen. Im Norden und Osten grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an.</p> <p><u>Landschaftsplan</u>: Es werden keine Aussagen 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 wird überwiegend als Wohngebiet genutzt. Entlang des Öschwegs (geplantes Mischgebiet) stehen zweistöckige Wohngebäude mit gepflegten Gärten. Die Georg-Fischer-Straße im Süden des Plangebietes ist vierspurig ausgebaut und stark befahren. Im Bereich der Georg-Fischer-Straße sind die Wohngebäude in überwiegend schlechtem Zustand, die Gärten sind teilweise verbracht. Am Randweg steht ein Neubau des Elisabethen-Vereins.</p> <p>Im Norden des Plangebietes befindet sich ein alter Hof mit einem Obstgarten. Von der Worblinger Straße aus wird ein neuerer Wohnblock mit Tiefgarage erschlossen. Westlich der Worblinger Straße befinden sich Wohnhäuser, eine Kirche sowie eine Schule. Nördlich des Plangebietes grenzen die Sportanlagen der Schule an. Im Osten wird das Plangebiet durch den Grenzweg und einen Wall mit einer 6-8 m hohen freiwachsenden Hecke vom Parkplatz eines Einkaufszentrums getrennt.</p> <p><i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i></p> <p>Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe von der Georg-Fischer-Straße und dem Parkplatz des Einkaufszentrums.</p> <p>Vorbelastung durch Lärm durch Industriebetriebe im Norden (insbesondere auch nachts).</p> <p>Geringe Vorbelastung durch Lärm von den Sportanlagen.</p> <p>Isolation durch großflächig versiegelte Bereiche im Osten und Süden des Plangebietes.</p> <p>Altstandort im Bereich des Elisabethen-Vereins</p> <p><i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in zwei Wasserschutzgebieten Zone III und IIIB (TB Remishof, LfU Nr. 335064; TB Bollwiese LfU Nr. 335059).</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>Geringe negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner sind durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (Lärm, Schadstoffe etc.) und zusätzlichen Anliegerverkehr (auch Schwerverkehr) zu erwarten. Das Wohnumfeld wird sich von einem eingewachsenen Wohngebiet zu einem Misch- und Gewerbegebiet entwickeln.</p> <p>Das Gebiet hat Bedeutung als Wohnumfeld und für Freizeitaktivitäten (Schul- und Sportanlagen). Der Öschweg, der Grenzweg und die Worblinger Straße sind Wegeverbindungen zur Schule, den Sportanlagen und den nördlich angrenzenden Kleingärten. Durch die geplante Umwandlung in Misch- und Gewerbegebiet werden die Grenzwerte für Lärmimmissionen angehoben, was langfristig zu Beeinträchtigungen von Gesundheit und Wohlbefinden führen kann.</p>	●●
5.2	<p><i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i></p> <p>Die alten, eingewachsenen Gärten und Gebäude sowie die Brachflächen bieten einen vielfältigen Lebensraum für an die Städte angepasste Tier- und Pflanzenarten. Besonders im Zusammenhang mit den nördlich gelegenen, großflächigen Grün- und Brachflächen ist eine für Stadtgebiete hohe biologische Vielfalt zu erwarten.</p> <p>Durch die geplante Umwandlung in ein Misch- und Gewerbegebiet sind durch die höhere mögliche Versiegelung Verluste von Lebensräumen zu erwarten. Es ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.</p>	●
5.3	<p><i>Boden</i></p> <p>Der Boden ist überwiegend versiegelt und vollständig anthropogen überformt. Durch die geplante Umwidmung erhöht sich die maximal mögliche Versiegelung von einer GRZ von 0,4 im Wohngebiet auf eine GRZ von 0,6 im Misch- und von 0,8 im Gewerbegebiet (zuzüglich 50% Überschreitung für Nebenanlagen bis max. 0,8). Es können also ca. 0,3 ha mehr versiegelt werden, als bisher. Dies führt zum Verlust aller Bodenfunktionen im betreffenden Bereich.</p>	●●
5.4	<p><i>Grundwasser</i></p> <p>Die Grundwasserneubildung geht durch die zusätzliche Versiegelung auf ca. 0,3 ha verloren. Durch die Gewerbenutzung steigt die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Es sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>	●
5.5	<p><i>Oberflächenwasser / Retention</i></p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen. Die unbebauten Flächen haben gerade im Stadtgebiet jedoch eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie zur Pufferung der Niederschlagswässer. Sie werden durch die Planung verringert.</p>	●
5.6	<p><i>Klima / Luft</i></p> <p>Die gehölzreichen Hausgärten und Brachflächen wirken lokalklimatisch ausgleichend sowie Staub- und Schadstofffilternd. Durch eine mögliche Verdichtung wird die ausgleichend wirkende Fläche reduziert. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>	●
5.7	<p><i>Landschaft / Ortsbild</i></p> <p>Das Ortsbild um den Öschweg ist sehr homogen von älteren, eingewachsenen Wohngebäuden geprägt. Konkret sind keine Änderungen zu erwarten., Langfristig besteht jedoch die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, wodurch der homogene Charakter verloren ginge. Entlang der Georg-Fischer-Straße ist das Gebiet geprägt von Brachflächen, teilweise untergenutzten Gebäuden und dem hohen Gebäude des Elisabethen-Vereins. Durch eine einheitliche Bebauung könnte das Ortsbild aufwertet werden.</p>	<p>Geplantes MI: ●●</p> <p>Geplantes GE: voraussichtlich - bis +</p>

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

<p>5.8</p>	<p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>Der alte Hof mit dem Obstgarten ist ein kulturhistorisches Zeugnis des alten Siedlungskerns. Sachgüter sind die bestehenden Gebäude. Sie haben Bestandschutz.</p>	<p>●</p>
<p>5.9</p>	<p>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.</p>	<p>●</p>
<p>5.10</p>	<p>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</p> <p>Es sind keine Natura –2000 Gebiete betroffen.</p>	<p>-</p>
<p>5.11</p>	<p>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</p> <p>Für die Anwohner des Plangebietes und der Umgebung sind Beeinträchtigungen durch die zukünftig mögliche Gewerbenutzung möglich. Durch eine zusätzlich mögliche Versiegelung von 0,3 ha gehen Bodenfunktionen verloren, die Grundwasserneubildung wird verringert . Die Gefahr von Schadstoff- und Lärmbelastung steigt durch die Gewerbeansiedlungen Das Ortsbild wird verändert</p>	<p>●</p>
<p>6.</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung</p>	
<p>6.1</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</p> <p>Erhalt einer ansprechenden Wegebeziehung durch das Plangebiet ⇒ Erhalt der Durchgängigkeit für Fußgänger Ansprechende Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen, starke Eingrünung von weniger ansprechenden Gebäuden und Stellplätzen ⇒ Erhalt bzw. Wiederherstellung des Ortsbildes Verwendung offenerporiger Beläge für Stellflächen Höfe und Gehwege ⇒ Minimierung des Eingriffs in Boden und Grundwasserneubildung</p>	
<p>6.2</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Energienutzung etc.)</p> <p>Schadlose Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers (wenn möglich) Nutzung Regenerativer Energien wie Solarenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen</p>	
<p>7.</p>	<p>Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte</p> <p>Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt etwa 0,3 ha. Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet sind meist wenig sinnvoll. Die Kompensation kann beispielsweise im Zuge einer größeren Maßnahme in der freien Landschaft umgesetzt werden.</p>	
<p>8.</p>	<p>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Ohne die geplante Umwidmung würde die Wohnnutzung fortgesetzt. Die Brachflächen und untergenutzten Wohngebäude entlang der Worblinger Straße könnten saniert oder durch neue Wohngebäude ersetzt werden. Diese wären durch den Verkehrslärm von der Georg-Fischer-Straße jedoch erheblich beeinträchtigt, Lärmschutzmaßnahmen wären notwendig.</p>	

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

9.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung) Eine Alternative wäre die Belassung als Wohngebiet. Entlang der Georg-Fischer-Straße werden die gültigen Richtwerte für Wohnnutzungen (DIN -Norm 18005) erheblich überschritten. Eine Wohnnutzung ist hier nicht sinnvoll. Da das Plangebiet an Gewerbeflächen angrenzt, bietet sich die Umnutzung der Flächen entlang der Georg-Fischer-Straße an. Die Umwidmung des Bereichs Öschweg in ein Mischgebiet ist als Puffer wegen der vorhandenen und der zu erwartenden Emissionen notwendig.
10.	Weiteres Vorgehen <i>10.1 Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i> <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: <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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Sonstige Erkundungen / Gutachten: Ermittlung des aktuellen Bedarfs an Nahversorgungseinrichtungen <i>10.2 Noch auszuwertende Unterlagen</i>
11.	Sonstiges