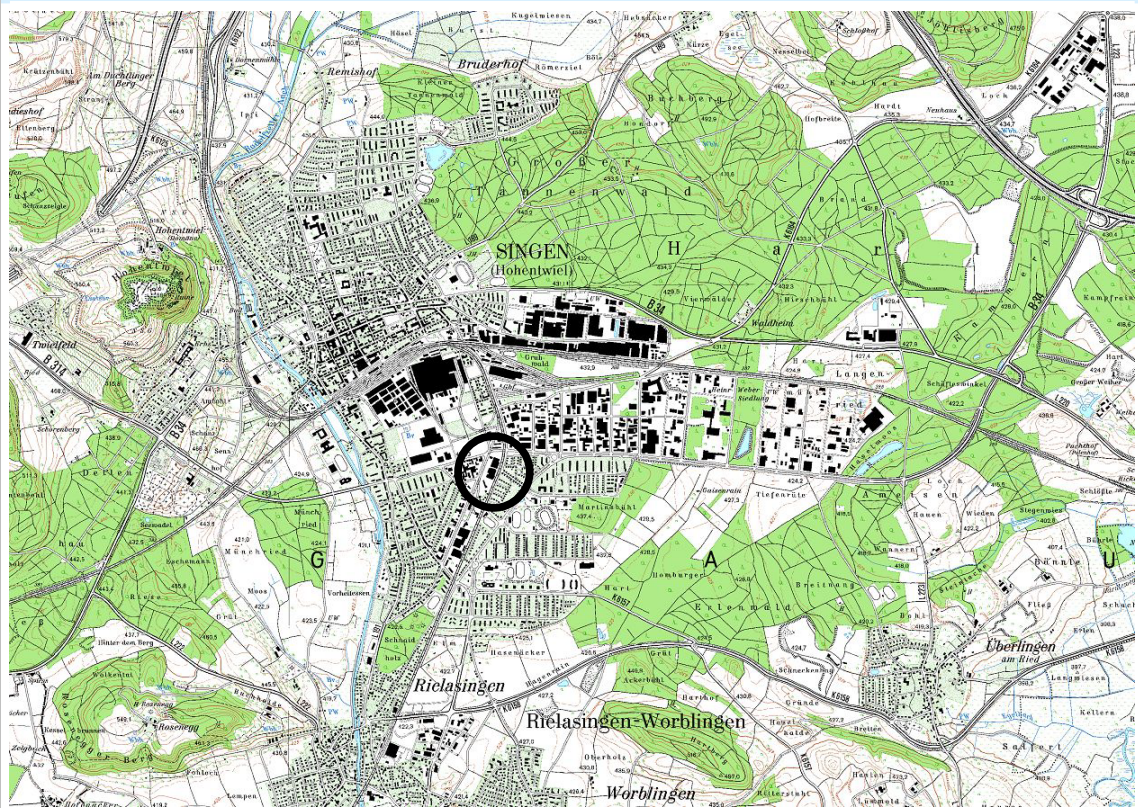


Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der VG Singen

Abschätzung der Umweltfolgen von Planungsvorhaben

1.	Laufende Nr. und Art der Planung	Si-29, Umwandlung Gewerbegebiet in Sondergebiet
2.	Lage des Vorhabens	
	Gemeinde/Stadt	Singen
	Gemarkung	Singen
	Bezeichnung	„Großflächiger Einzelhandel 'Industriestraße Nord, Bereich A+B'“
	Fläche in ha	3,8 ha
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000 TK-Nr. 8119, 8219, 8218), Fotodokumentation	



„Bauhaus“ mit Parkplatz

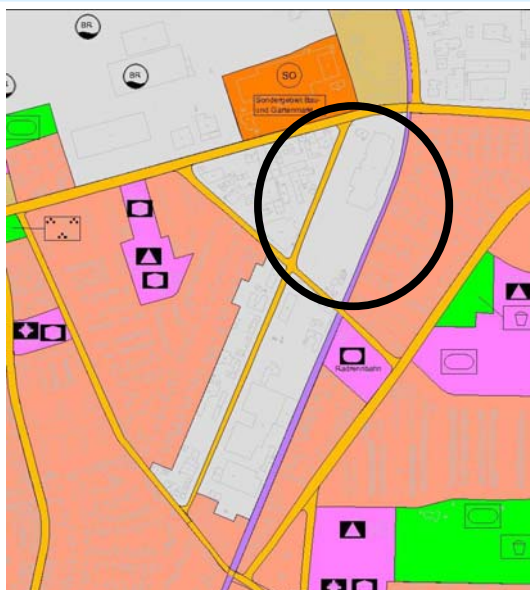


Unbebautes Grundstück im Süden des Plangebietes

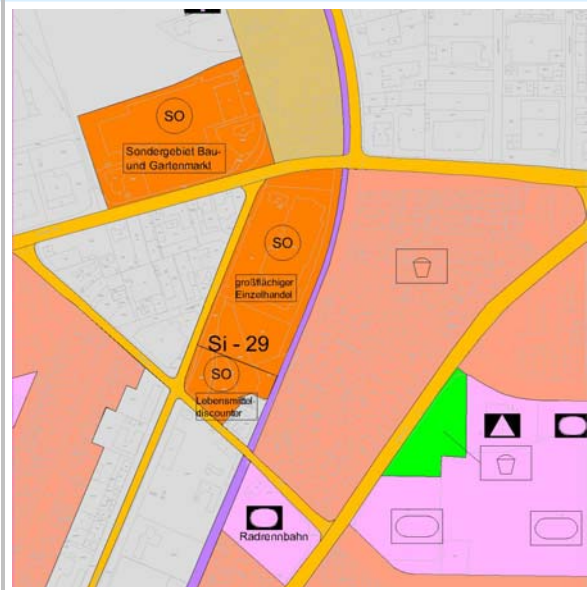
2.2 Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten (Maßstabsgerecht)



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 Gewerbegebiet wird in mehrere Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt. Dadurch wird der Bestand als großflächiger Einzelhandel definiert und auf der Brachfläche großflächiger Einzelhandel ermöglicht.</p> <p><i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.)</i></p> <p><u>Regionalplan</u>: Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche für Gewerbe- und Industrieflächen eingetragen. Im Osten verläuft eine Güterverkehr-Eisenbahnstrecke. Sie soll bis in die Schweiz für den Personenverkehr reaktiviert werden. Östlich der Bahnlinie schließt Wohnbebauung an.</p> <p><u>Landschaftsplan</u>: Es 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>Im Plangebiet befindet sich ein Baumarkt und ein Fast-Food-Restaurant. In der Mitte des Gebietes liegt eine Sanierungsfläche, die noch unbebaut und mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Im Süden steht ein Lebensmittel-Discounter. Bis auf die Ruderalfläche und wenige Ziergrünflächen im Bereich der Parkplätze und des Restaurants ist das Plangebiet vollständig überbaut und versiegelt.</p> <p>Im Osten und Süden wird das Plangebiet von Gewerbeflächen begrenzt. Im Norden schließt jenseits der Georg-Fischer-Straße ein Mischgebiet an. Im Westen beginnt hinter der Bahnlinie ein Wohngebiet.</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 der Industriestraße. Großteile des Plangebietes sind als Altstandorte verzeichnet.</p> <p>Vorbelastung durch großflächig versiegelte Bereiche im Plangebiet.</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>Durch die Nutzung als Einzelhandel sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner und sich hier aufhaltenden Menschen zu erwarten. Die Zufahrt über die leistungsfähige Georg-Fischer-Straße (mittelbar) und die Industriestraße (unmittelbar) ist gewährleistet. Stellplätze sind ausreichend vorhanden. Durch die zusätzlichen Einkäufer ist mit vermehrtem Verkehr zu rechnen. Er ist aufgrund der leistungsfähigen Straßen und des bestehenden Verkehrsaufkommens unerheblich. Die Parkplätze werden durch das Baumarkt-Gebäude gegen die Wohnbebauung abgeschirmt.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die Bahnlinie vom östlich angrenzenden Wohngebiet getrennt. Südwestlich des Plangebietes ist die Umnutzung eines Gewerbegebietes in ein Wohngebiet geplant. Es hat somit eine gewisse Bedeutung als Wohnumfeld. Im Plangebiet hat der Mac Donalds eine Bedeutung für die Naherholung und Freizeitgestaltung. Bedeutende Wegebezüge für Radfahrer und Fußgänger sind nicht vorhanden.</p> <p>Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>	●
5.2	<p><i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i></p> <p>Das Plangebiet mit seinen fast vollständig versiegelten Flächen hat keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Ruderalfläche weist eine entsprechende, lückige Vegetation auf. Sie ist wieder gewerblich überplant.</p> <p>Durch die Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.</p>	-
5.3	<p><i>Boden</i></p> <p>Der Boden ist vollständig anthropogen überformt. Durch die geplante Umwidmung sind keine Änderungen zu erwarten.</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 den zusätzlichen Einzelhandel auf der jetzigen Brachfläche erhöht sich das Verkehrsaufkommen, es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>	●
5.7	<p><i>Landschaft / Ortsbild</i></p> <p>Durch die Umwidmung wird auf der Brachfläche ebenfalls ein großflächiger Einzelhandel möglich. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird in seinem Charakter durch die geplante Umwidmung nicht wesentlich verändert.</p>	● bis -

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

<p>5.8</p>	<p>Kultur- und Sachgüter Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Sachgüter sind die bestehenden Gebäude. Sie bleiben erhalten.</p>	<p>-</p>
<p>5.9</p>	<p>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge 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) Es sind keine Natura –2000 Gebiete betroffen.</p>	<p>-</p>
<p>5.11</p>	<p>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen Durch die rechtliche Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird auf der Brachfläche ebenfalls ein Einzelhandel möglich. Dadurch ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>	<p>● bis -</p>
<p>6.</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung</p>	
<p>6.1</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen Durchgrünung des Sondergebietes ⇒ Wiederherstellung / Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der Biotopfunktionen Verwendung offenerporiger Beläge und Regenwasserversickerung ⇒ Minimierung des Eingriffs in Boden und Grundwasser: Erhalt / Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate.</p>	
<p>6.2</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Energienutzung etc.) Schadloose Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen</p>	
<p>7.</p>	<p>Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte</p>	
	<p>Es ist keine Kompensation erforderlich.</p>	
<p>8.</p>	<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.</p>	

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

9.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung) Da die meisten großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Gebiet bereits bestehen und die nötigen Räumlichkeiten und Stellplatzkapazitäten ebenso wie eine ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließung vorhanden sind, ist die Umwidmung in ein Sondergebiet und die Schließung der Baulücke mit einem weiteren Einzelhandelsbetrieb sinnvoll.
10.	Weiteres Vorgehen <i>10.1 Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i> <input type="checkbox"/> UVS nach UVPG <input type="checkbox"/> Umweltbericht nach BauGB (Sreening) <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