

Stadt Singen

Umweltsteckbrief zur 14. Änderung des FNP 2020

Wohnbaufläche Singen – Überlingen a.R.

Stand: 27.03.2019

Auftraggeber: Stadt Singen – Fachbereich Bauen
Abteilung Stadtplanung
Fr. Sonja Martin
Hohgarten 2
78224 Singen / Hohentwiel

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com

Projektleitung: Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: M.Sc. Viktoria Vornehm
Tel. 07551 949558 8
v.vornehm@365grad.com

Projekt: 2208_bs

1. Vorbemerkungen

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung der Stadt Singen und der Ortsteile steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Nach dem Beschluss des Ortsentwicklungskonzeptes des Singener Teilortes Überlingen am Ried wurden bereits Nachverdichtungen im Ortskern durchgeführt. Nun ist die Umnutzung der bestehenden gewerblichen Fläche im Nordosten des Ortes zu Wohnfläche geplant.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,47 ha umfasst das Flurstück 784/2 der Gemarkung Überlingen. Die Fläche ist über die Händlestraße erschlossen. Da es sich um eine ehemalige Kiesabbaufläche handelt, liegt die Fläche vertieft im Gelände. Die an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen nördlich und östlich (Böschung) sollen als solche erhalten bleiben. Bestand im Plangebiet sind gewerbliche Flächen mit Gebäuden und versiegelten Flächen sowie einzelne (Zier-)Gehölze.

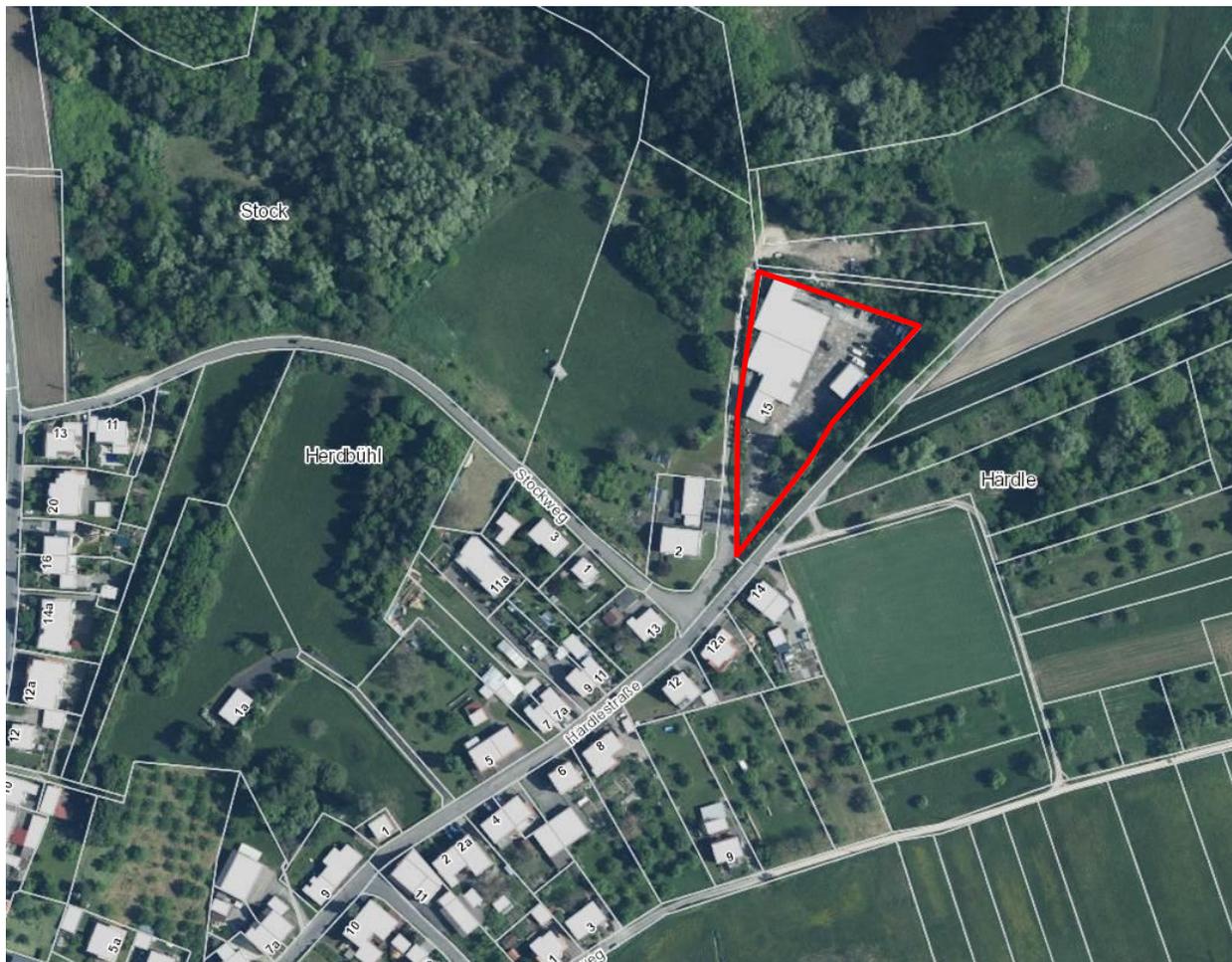
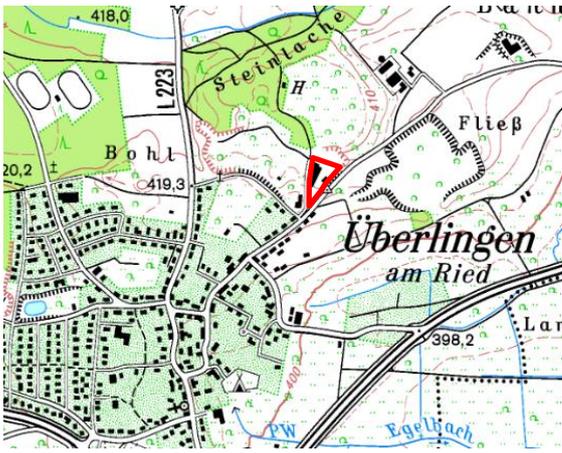
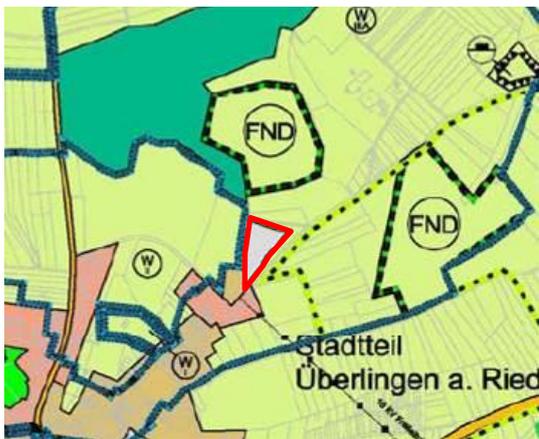
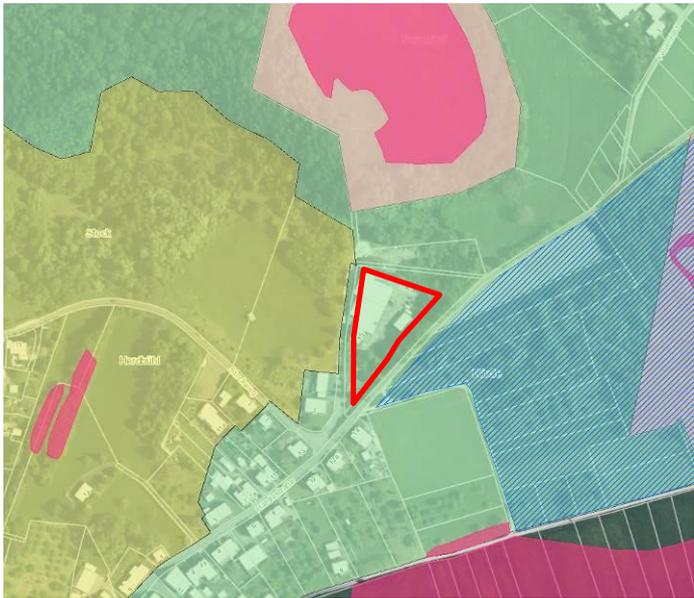


Abbildung 1: Lage des Vorhabens (rot umrandet) am nordöstlichen Rand von Überlingen a.R. (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 19.03.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

1.	Bezeichnung	Wohnbaufläche Singen – Überlingen a.R.		
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung		
	Gemeinde	Singen (Hohentwiel)	bisher	Gewerbliche Baufläche
	Gemarkung	Überlingen	geplant	Wohnbaufläche
	Größe	Ca. 0,47 ha		
2.1	Übersichtslageplan (TK 25)	Ausschnitt FNP		
				
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation			
		<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> FFH-Gebiet <input checked="" type="checkbox"/> Biotop <ul style="list-style-type: none"> Offenlandbiotopkartierung Waldbiotopkartierung <input checked="" type="checkbox"/> Naturdenkmal <input checked="" type="checkbox"/> Wasserschutzgebietszone <ul style="list-style-type: none"> Zone I und II bzw. II A Zone II B Zone III und III A Zone III B 		
				
	Südlicher Bereich der Fläche	Nördlicher Teil der Fläche; im Hintergrund die Böschung zur Härdlestraße		

Wohnbaufläche Singen – Überlingen a.R.	
3.	Planung
3.1	<i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i>
	Geplant ist die Umnutzung einer gewerblichen Fläche für Wohnbebauung im Nordosten von Überlingen am Ried um den steigenden Wohnbedarf in Singen und den Ortsteilen zu decken. Die gewerbliche Nutzung wird aufgegeben.
3.2	<i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i>
	<u>Regionalplan (2000)</u> : Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Nördlich angrenzend befindet sich eine Grünzäsur. Sie wird nicht tangiert. <u>Landschaftsplan (2005)</u> : Im Landschaftsplan von 2005 befindet sich das Plangebiet innerhalb der Grünzäsur. (Maßstabungenauigkeit)
4.	Bestand
4.1	<i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i>
	Das Plangebiet befindet sich auf einer gewerblich genutzten Fläche (Autohändler etc.). Es ist weitgehend versiegelt bzw. von Gebäuden bestanden. Im südlichen Teil befinden sich einige Gehölze (Waldkiefer, Salweide, Eiche) innerhalb der Fläche sowie am westlichen Rand kleinere gärtnerische Gebüschrflächen. Die östlich angrenzende ca. 4 m hohe Böschung zur Händlestraße ist von Gehölzen (Eichen, Robinien etc.) bestanden.
4.2	<i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i>
	Das Gebiet liegt relativ ruhig. Durch die gewerbliche Nutzung sind die Böden zu etwa 80–90% versiegelt und können ihre natürlichen Funktionen bereits im Bestand nicht erfüllen. Gemäß der historischen Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen ist die Fläche als Altstandort gekennzeichnet.
4.3	<i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i>
	<u>Im Plangebiet</u> : Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des BNatschG. Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb der Fläche. Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet „WSG TB ÜBERLINGEN A.R., Überlingen a.R.“ Zone III und IIIA. Die Zone I und II bzw. IIA beginnt direkt westlich des Plangebietes. Es sind keine Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund betroffen. <u>Im Umfeld des Plangebietes</u> : Ca. 25 m südöstlich beginnt das FFH-Gebiet „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ (Nr. 8219341). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ (Nr. 8220401) befindet sich etwa 480 m südwestlich der Fläche. 100 m nördlich der Fläche liegt das geschützte Offenlandbiotop „Feuenried bei Überlingen a.R.“ (Nr. 182193350021). 150 m südlich des Plangebietes befindet sich der „Feuchtbiotopkomplex östl. Überlingen a.R.“ (Nr. 182193350013). Rd. 215 m östlich liegt das Biotop „Kiesgrube Fließ östl. Überlingen a.R.“ (Nr. 182193350012) und 220 m westlich das „Feldgehölz bei Überlingen a.R.“ (Nr. 182193350011). 50 m nördlich liegt das flächenhafte Naturdenkmal „Feuenried“ (Nr. 83350750022). 190 m östlich des Vorhabens befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Kiesgrube Fließ“ (Nr. 83350750024).
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)
	Die Inanspruchnahme und Umnutzung bereits anthropogen geprägter Flächen (Gebäude, versiegelte Flächen) ist positiv zu bewerten und wirkt dem Flächenverbrauch entgegen. Alternative sinnvolle Flächen für Wohnbebauung in Überlingen a.R. stehen derzeit nicht zur Verfügung, in den vergangenen Jahren wurden bereits Flächen in der Ortslage über Nachverdichtung als Wohnflächen ausgewiesen.

Wohnbaufläche Singen – Überlingen a.R.		
6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungs- intensität
6.1	<i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>	
	Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten. Die Fläche grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Auf der Händlestraße verläuft ein Wander- und Radweg in Richtung Böhringen. Maßgeblicher KFZ-Verkehr besteht dort nicht. Die Erholungsfunktion wird durch die geplante Wohnbebauung nicht negativ beeinflusst.	-
6.2	<i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>	
	Die großflächig versiegelte Fläche stellt nur randlich einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Im Süden der Fläche befinden sich einige große Bäume, die Habitatstrukturen für Vögel und ggf. Jagdrevier für Fledermäuse bieten. Die nördlich und östlich der Fläche angrenzenden Grünflächen mit Baumbestand sollen erhalten werden. An den Gebäuden haben sich keine Hinweise auf Bruthabitate von Vögel oder Fledermäuse ergeben.	●
6.3	<i>Fläche</i>	
	Durch die Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche als Wohnbaufläche wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Da die Fläche bereits teilweise überbaut ist, entsteht keine zusätzliche Zerschneidungswirkung der Landschaft.	-
6.4	<i>Boden</i>	
	Die Böden sind weitestgehend versiegelt (Betriebsgebäude und Hofflächen). Die in der Umgebung natürlich anstehenden Böden sind überwiegend Parabraunerden aus Schmelzwasserschottern aus Lehmsand, Schluff und Lehm, skeletthaltige meist flach- bis mittelgründige Böden. Im Untergrund befindet sich Kies. Die Fläche ist des Weiteren ein ehemaliges Abbaugelände für Rohstoffe, das rekultiviert wurde (LGRB Kartendienst). Da die Fläche eine Rohstoffabbaufläche darstellt, liegen keine Bodenfunktionsbewertungen vor. Durch die Entsiegelung eines Teils der Fläche, beispielsweise im Bereich der Hausgärten, entsteht voraussichtlich eine Aufwertung für das Schutzgut Boden (maximal zulässige Versiegelungsrate in einem Wohngebiet beträgt 60% (GRZ 0,4 + 50% für Nebenanlagen), derzeitige Versiegelung ca. 80-90%).	+
6.5	<i>Grundwasser</i>	
	Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ (Grundwasserleiter) und innerhalb des Wasserschutzgebietes „Überlingen a.R.“ Zone III und IIIA. Durch die Entsiegelung steigt die Grundwasserneubildungsrate geringfügig. Durch die Umnutzung einer Gewerbefläche zu Wohnbauflächen reduziert sich zudem die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.	+
6.6	<i>Oberflächenwasser / Retention</i>	
	Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer und es liegt außerhalb von Überschwemmungsflächen.	-
6.7	<i>Klima / Luft</i>	
	Durch die teilweise Entsiegelung von versiegelten Flächen ist mit einer positiven Wirkung auf das Lokalklima zu rechnen (maximal zulässige Versiegelungsrate in einem Wohngebiet beträgt 60% (GRZ 0,4 + 50% für Nebenanlagen), derzeitige Versiegelung ca. 80-90%).	+

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

Wohnbaufläche Singen – Überlingen a.R.		
6.8	<i>Landschaft / Ortsbild</i>	
	Durch den ehemaligen Kiesabbau sowie die gegenwärtige Überbauung der Fläche sind das Landschaftsbild und die ursprüngliche Topographie bereits nachhaltig gestört. Bei Erhalt der bestehenden Eingrünung im Osten und Norden sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Es ist tendenziell mit einer Verbesserung des Ortsbildes zu rechnen.	-
6.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	
	Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Ein Sachgut stellen der bestehende Gewerbebetrieb und die Gebäude dar.	-
6.10	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	Ca. 25 m südöstlich beginnt das FFH-Gebiet „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ (Nr. 8219341). Es umfasst die eiszeitlich geprägte Grundmoränen-Landschaft mit Riedkomplexe entlang der Aach, Auwald, Verlandungs- und Streuwiesenkomplexe sowie Flachwasserzonen des Zeller Sees. Erdgeschichtlich bedeutsame. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ (Nr. 8220401) befindet sich etwa 480 m südwestlich der Fläche. Aufgrund der seit Jahren schon bestehenden Nutzung und der Barrierewirkung der auf einer hohen Böschung gelegenen Härdlestraße ist nicht mit negativen Auswirkungen über den Boden-, Wasser-, oder Luftpfad zu rechnen.	-
6.11	<i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>	
	Geringfügige Veränderung des Grundwasserhaushaltes durch mehr Versickerung von Niederschlagswasser, Teilentsiegelung, mehr Grünflächen ⇒ positive Auswirkungen auf die Vegetation und Tierwelt	+
6.12	<i>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</i>	
	Durch die Umnutzung einer bestehenden gewerblichen Fläche für Wohnbauzwecke gehen einige (Zier-)Gehölze verloren. Insgesamt entsteht aber durch den geringeren Versiegelungsgrad neuer Lebensraum für Tiere in den Hausgärten. Die Entsiegelung ist für Boden und Grundwasser positiv zu bewerten.	
Beurteilung der Umweltbelange: Bevorzugtes Gebiet		

sehr konfliktreiches Gebiet

Konflikt-Gebiet

Geeignetes Gebiet

Bevorzugtes Gebiet

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

	Wohnbaufläche Singen – Überlingen a.R.	
7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Sicherung der nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen und Schutz während der Bauzeit ⇒ Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild • Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes ⇒ Erhalt bzw. Wiederherstellung von Funktionsbezügen und Lebensräumen • Verwendung von offenporigen Belägen auf Hof- und Stellflächen • Freimachen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden) außerhalb der Vogelbrutzeit • Verwendung von insektenfreundlichen, nach unten strahlenden Leuchtmitteln zur Straßenbeleuchtung • Empfehlung: Dachbegrünung 	
7.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Differenziertes Regenwassermanagement zu schadlosen Beseitigung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers • Nutzung Regenerativer Energien wie Solarenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen), Erdwärme im Einzelfall prüfen • Minimierung von Emissionen durch Verwendung technischer Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik • Maßnahmen zu Klimaanpassungen sind zu prüfen • Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen 	
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte	
	<p>Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung auf dem stark vorbelasteten Grundstück wird voraussichtlich eine Verbesserung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erreicht, daher besteht kein Kompensationsbedarf. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt durch die Rodung von einzelnen Gehölzen kann durch Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Neupflanzungen von Gehölzen im Gebiet minimiert werden.</p>	
9.	Weiteres Vorgehen	
9.1	<i>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"/> Faunistische Untersuchung, Artengruppen: <input type="checkbox"/> Vögel <input type="checkbox"/> Fledermäuse <input type="checkbox"/> Schmetterlinge	<input checked="" type="checkbox"/> Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement <input type="checkbox"/> Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Baugrundgutachten <input type="checkbox"/> Klimauntersuchung <input type="checkbox"/> Immissionsschutzgutachten (Geruch) <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input checked="" type="checkbox"/> Altlastenerkundung

Stand: 27.03.2019

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