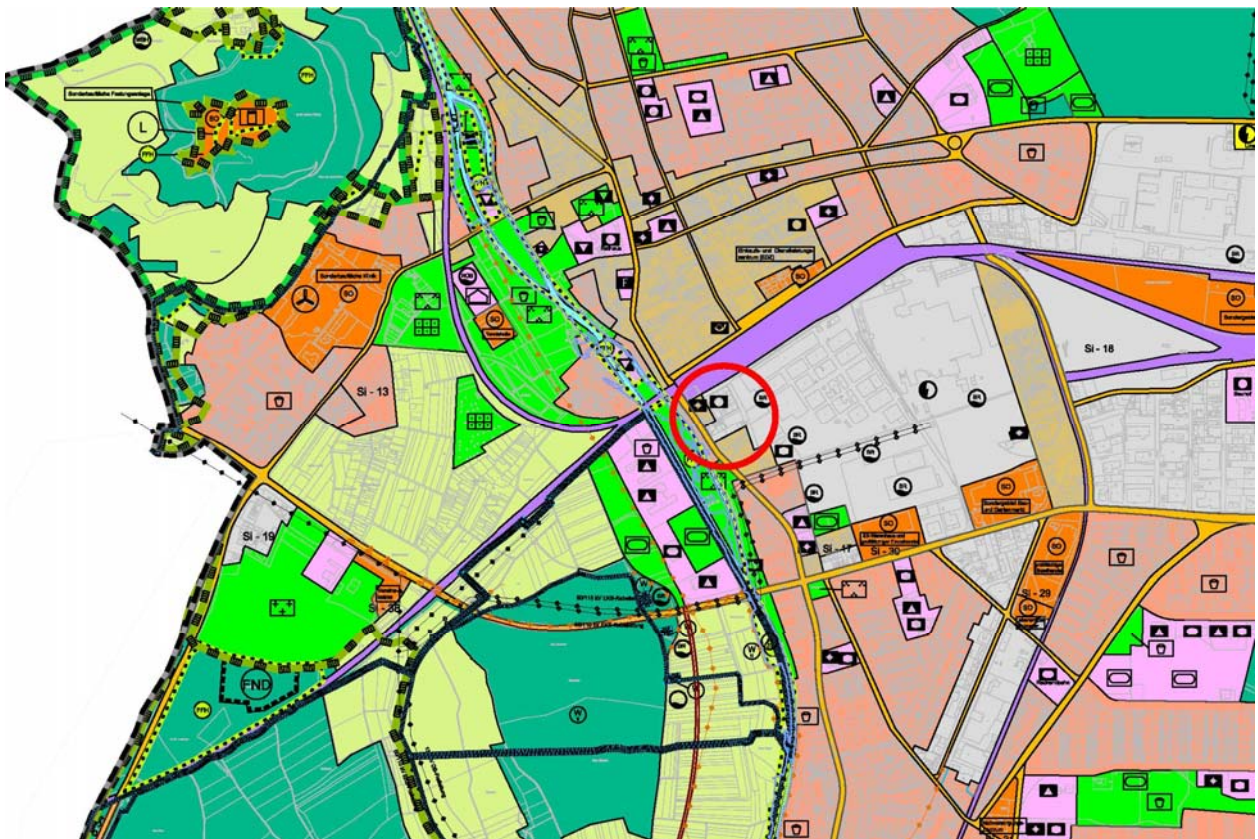


17. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Gemischte Bauflächen, Singen

Plandarstellung Flächennutzungsplan 2020 - Planausschnitt

In dem seit dem 24.11.2010 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

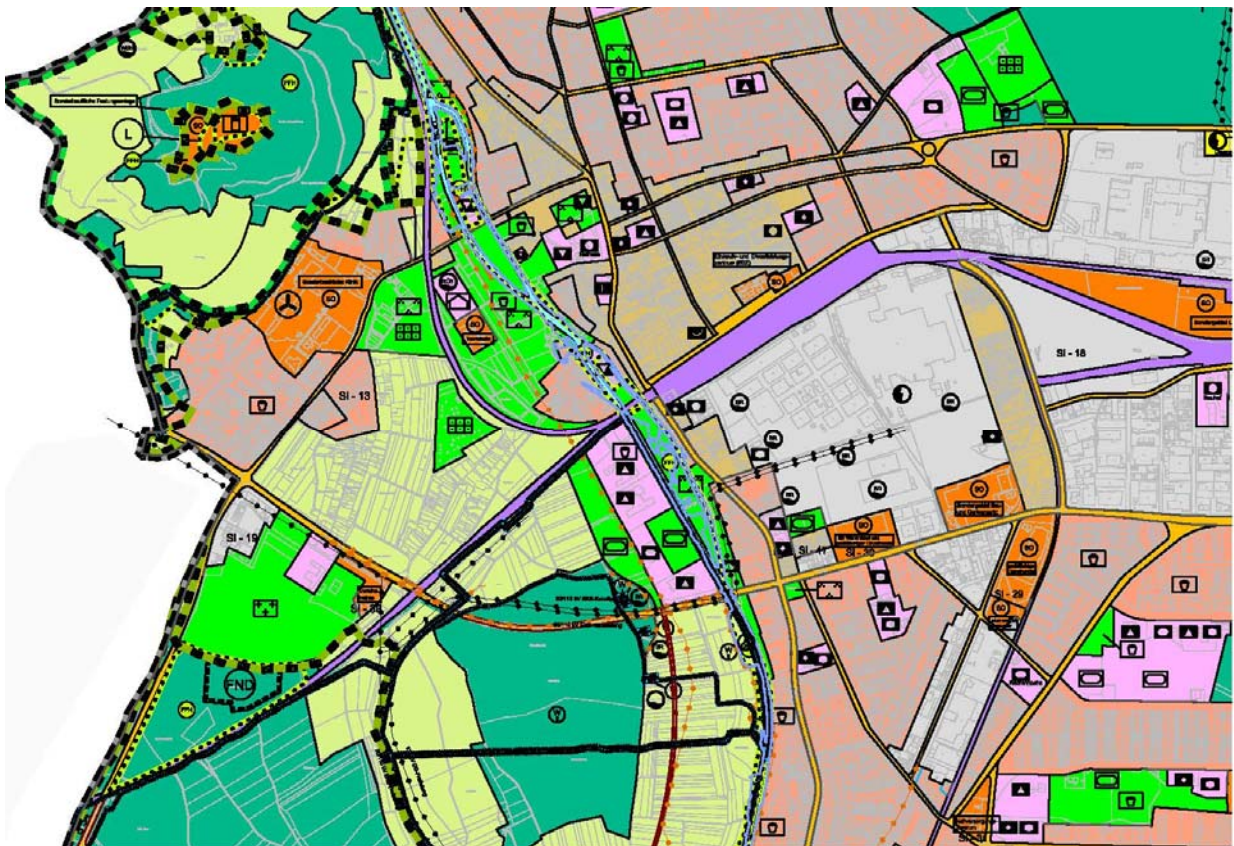


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen – ohne Massstab

17. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Gemischte Bauflächen, Singen

Geplante Darstellung

Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



17. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen – Planausschnitt ohne Massstab

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – sm 27.02.2020

17. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Gewerbliche Baufläche/Fläche für Gemeinbedarf, Singen

Begründung

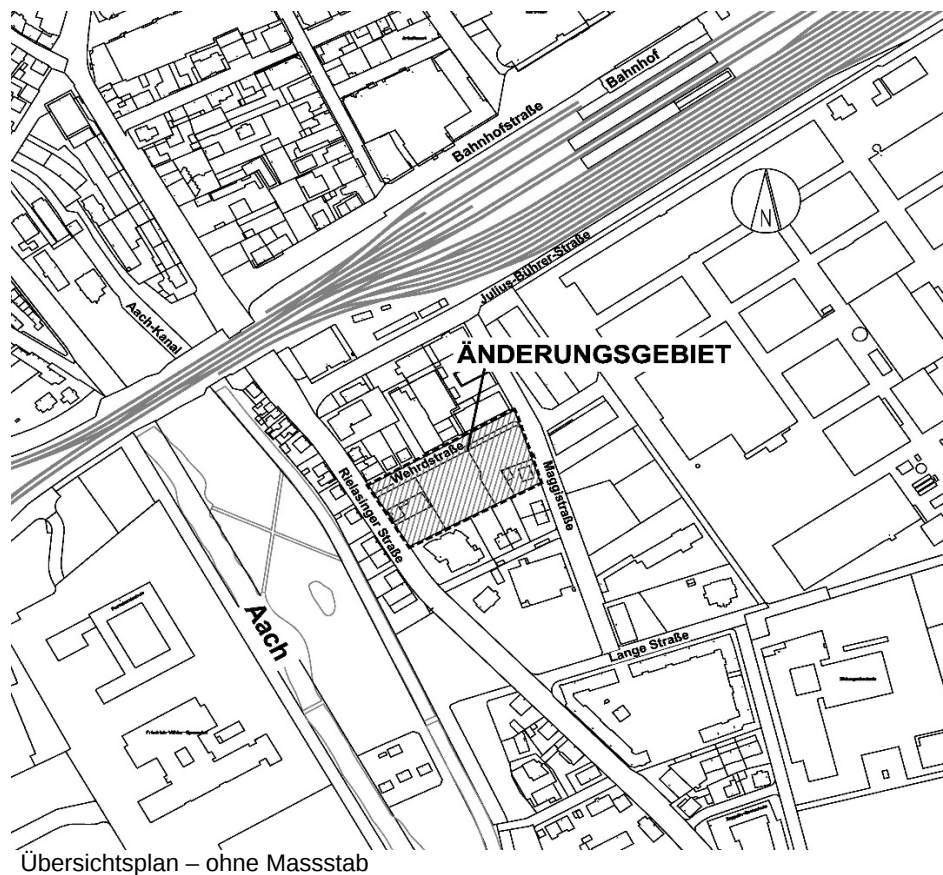
Rechtsgrundlagen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung 1990 (PanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

Gemeinde	Stadt Singen
Änderung:	Darstellung Gemischte Bauflächen
Fläche:	ca. 0,55 ha

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt östlich der Rielasinger Straße in der Südstadt Singens. Die Fläche beträgt ca. 0,55 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Plandarstellung.

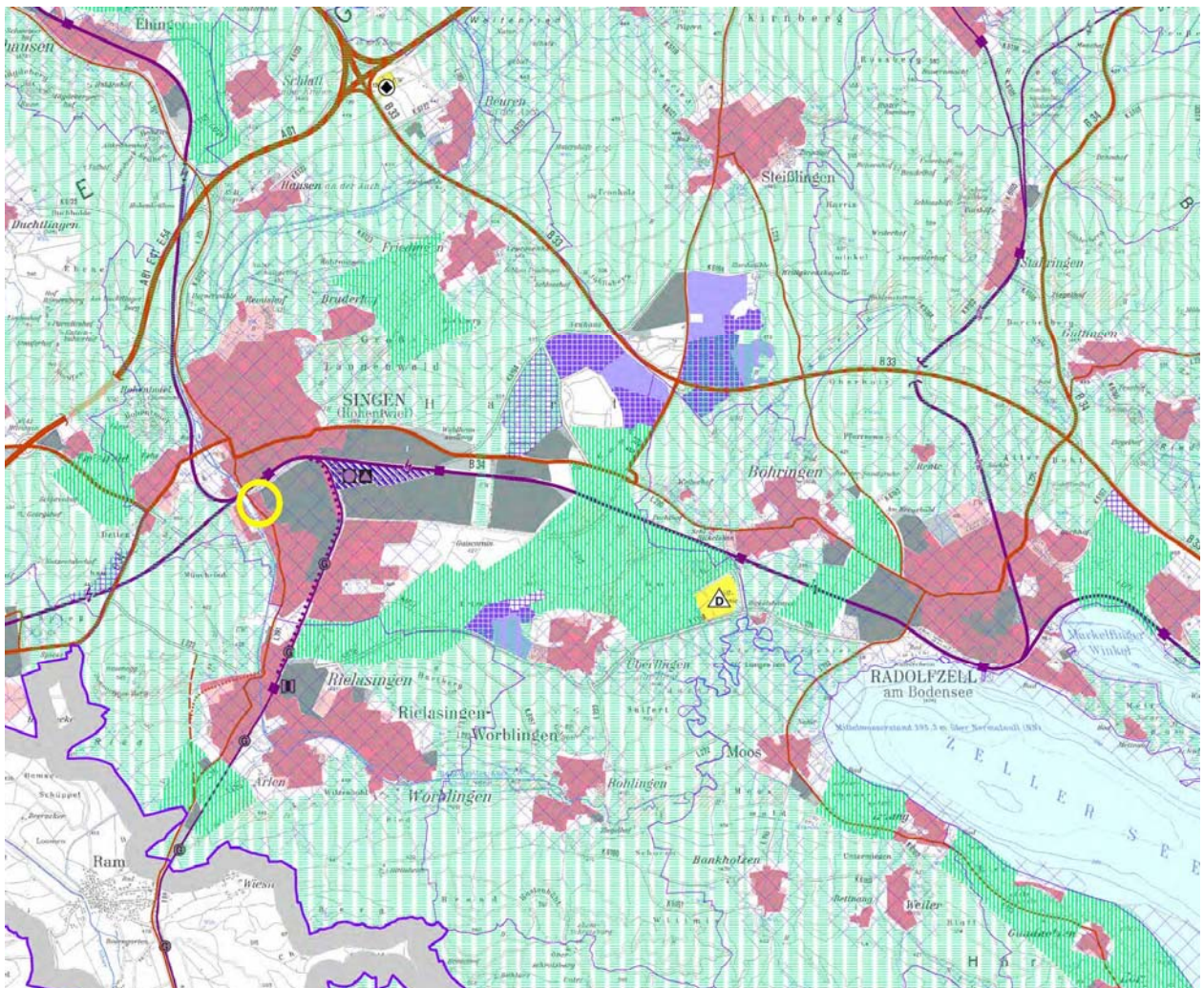


Planungsrecht

Singen ist gemäß **Landesentwicklungsplan (LEP 2002)** ein Mittelzentrum, zu dessen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen zählen. Außerdem sind grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Schaffhausen und Thurgau zu berücksichtigen. Im LEP 2002 zählt Singen zur LEP-Raumkategorie des Verdichtungsraums (Gebiet mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung) und liegt im Schnittpunkt dreier Landesentwicklungsachsen.

Der **Regionalplan 2000** des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Regionalplans wurde begonnen.

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee liegt das Plangebiet östlich der Rielasinger Straße in einer Siedlungsfläche mit Wohnen und Mischgebiet (überwiegend).



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Auf der Fläche südlich der Wehrdstraße, zwischen Rielasinger Straße und Maggistraße, ist ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen mit den dazugehörigen Stellplätzen, die überwiegend im Untergeschoss angeordnet werden, geplant.

Diese Fläche ist Teil des vom Gemeinderat der Stadt Singen am 10.07.2001 beschlossenen Rahmenplanes „Zukunft Singen Süd“, der die Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung bildet. Die westlich an das MAGGI-Werk angrenzende und bis zur Rielasinger Straße reichende Fläche zeichnet sich unter anderem durch Innenstadt- und Bahnhofsnähe aus. Der Gemeinderat hat am 25.06.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes „Maggistraße“ gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung fanden im Herbst 2002 statt. Der Bebauungsplanentwurf „Maggistraße“ setzte westlich der Maggistraße, zwischen Wehrdstraße und Lange Straße, Mischgebiet (MI) fest, der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stellte hier Gemischte Bauflächen (M) dar. Der Bebauungsplanentwurf „Maggistraße“ sah zum damaligen Zeitpunkt südlich der Wehrdstraße eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung und Gemeinschaftstiefgarage mit vertikal gegliederter Nutzung vor (unten Gewerbe, oben Wohnen) sowie am Standort des ab 2002 errichteten Product Technology Centre (PTC) der Nestlé ein Quartiersparkhaus.

Als Ersatz für den ursprünglichen Parkhaus-Standort bot die Nestlé eine Fläche südöstlich des PTC an, der aber 2005 mit der Aufwertung des MAGGI-Werkes zum strategischen Nestlé-Werk entfiel, weil damit der Rückzug der MAGGI aus der Fläche aufgegeben wurde. Im Jahr 2006 akzeptierte der Gemeinderat die entsprechende Änderung des Rahmenplanes.

Aus städtebaulichen Gründen - ausreichende Grundstückstiefe und Lage inmitten des Planungsgebietes „Maggistraße“ - sowie aufgrund der Eigentumsverhältnisse bot sich als Ersatzstandort für das Quartiersparkhaus die als Parkplatz genutzte Brachfläche südlich der Wehrdstraße an. Diese Fläche wurde zusammen mit zwei weiteren Grundstücken mit Wohngebäuden unter dem Titel „Wehrdstraße II“ aus Zeitgründen aus dem Bebauungsplangebiet „Maggistraße“ herausgelöst. Da das Parkhaus, das aufgrund seiner Außenmaße nur in der Mitte der Brachfläche ausreichend Platz fand, nicht zu der ursprünglichen Planung mit der vertikalen Nutzungsgliederung (unten Gewerbe, oben Wohnen) passte und um den Anforderungen des Schallschutzes Genüge zu tun, wurde die Art der Nutzung im Bebauungsplan-Entwurf „Wehrdstraße II“ und im 2008 geänderten Rahmenplan-Nutzungskonzept auf „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) geändert. Auch der Flächennutzungsplan-Entwurf 2020 wurde zum damaligen Zeitpunkt entsprechend angepasst und stellt seither Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Mit der Notwendigkeit, das Parkhaus an der Ecke Julius-Bührer-Straße/Rielasinger Straße neu aufzubauen, ergab sich nun die Möglichkeit, die zahlreichen auf der Brachfläche südlich der Wehrdstraße bauordnungsrechtlich für das Quartier angeordneten Stellplätze und darüber hinaus weitere Stellplätze aus dem Quartier in diesem vergrößerten Parkhaus unterzubringen. So kann nun in diesem Bereich das ursprüngliche städtebauliche Konzept der vertikalen Gliederung (unten Gewerbe, oben Wohnen) weiterverfolgt werden.

Das geplante Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Ziel des Rahmenplanes „Zukunft Singen Süd“, diese wertvolle innenstadt- und bahnhofsnahe Fläche flächensparend zu nutzen.

Im Flächennutzungsplan soll im Gebiet südlich der Wehrdstraße gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebäudes mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und dazugehörigen Stellplätzen südlich der Wehrdstraße geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben entspricht an diesem Standort dem Einzelhandelskonzept der Stadt Singen 2025 (GMA, Ludwigsburg – 2019), das sich derzeit in der Fortschreibung befindet. Der Standort Maggistraße / Wehrdstraße ist ein Nahversorgungsstandort zweiter Stufe, der der flächendeckenden Nahversorgung in der Kernstadt dient. Diese stellen die wohnortnahe Nahversorgung sicher und haben daher eine hohe Standortrelevanz für die Nahversorgungsstruktur.

Das Planungsgebiet ist im FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wirksam seit 24.11.2010 (zuletzt geändert durch die 11. Änderung vom 3.4.2019) als Gewerbliche Baufläche dargestellt und soll in Gemischte Baufläche geändert werden. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht den Festlegungen des Regionalplans.

Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Mensch: Gesundheit / Wohnen/ Erholung / Freizeit / Bevölkerung), , Pflanzen / Tiere / Biodiversität, Schutzgut Fläche, Boden, Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention, Klima / Luft, Landschaft/ Ortsbild, Kultur- / Sachgüter, Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge sind im beiliegenden Steckbrief dargestellt.

Die zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen ergeben, dass die Fläche ein bevorzugtes Gebiet für das geplante Vorhaben ist.

Es gehen keine hochwertigen Flächen verloren; die Bodenfunktionen werden bereits jetzt nicht mehr bzw. nur rudimentär erfüllt. Die Errichtung der geplanten Bebauung führt zu einer Veränderung des Stadtbildes. Die Wirkung kann durch Erhöhung des Grünvolumens minimiert werden, was auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung durch Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen festgesetzt werden kann. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit können nicht ausgeschlossen werden, durch den Verlust der Gartenfläche sind geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

Gemäß Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone III. Die jeweiligen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten für die Hegauer Aach liegen vor. Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet.

Hinweise

Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen auf den Flurstücken 6238, 6238/5 (Teilbereich), 6238/6 (Teilbereich). Der Anfall von Schadstoffbelastungen im Boden kann nicht ausgeschlossen werden.

Denkmalschutz / Bodendenkmale

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (EMail: Abteilung 8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – 27.02.2020

Anlagen:

- Plandarstellung
- Steckbrief/Umweltbericht

Verfahren

17. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Gemischte Bauflächen, Singen

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB und	
BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und	
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB	VOM BIS
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM BIS
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und	
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM BIS
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM

DIENTSIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB

AM

DIENTSIEGEL

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 17. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM

Stadt Singen

Umweltsteckbrief zur 17. Änderung des FNP

Gemischte Baufläche – Singen Wehrdstraße

Stand: Februar 2020

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: B.A. Ute Nestel
Tel. 07551 949558 72
u.nestel@365grad.com

Projekt: 2333_bs

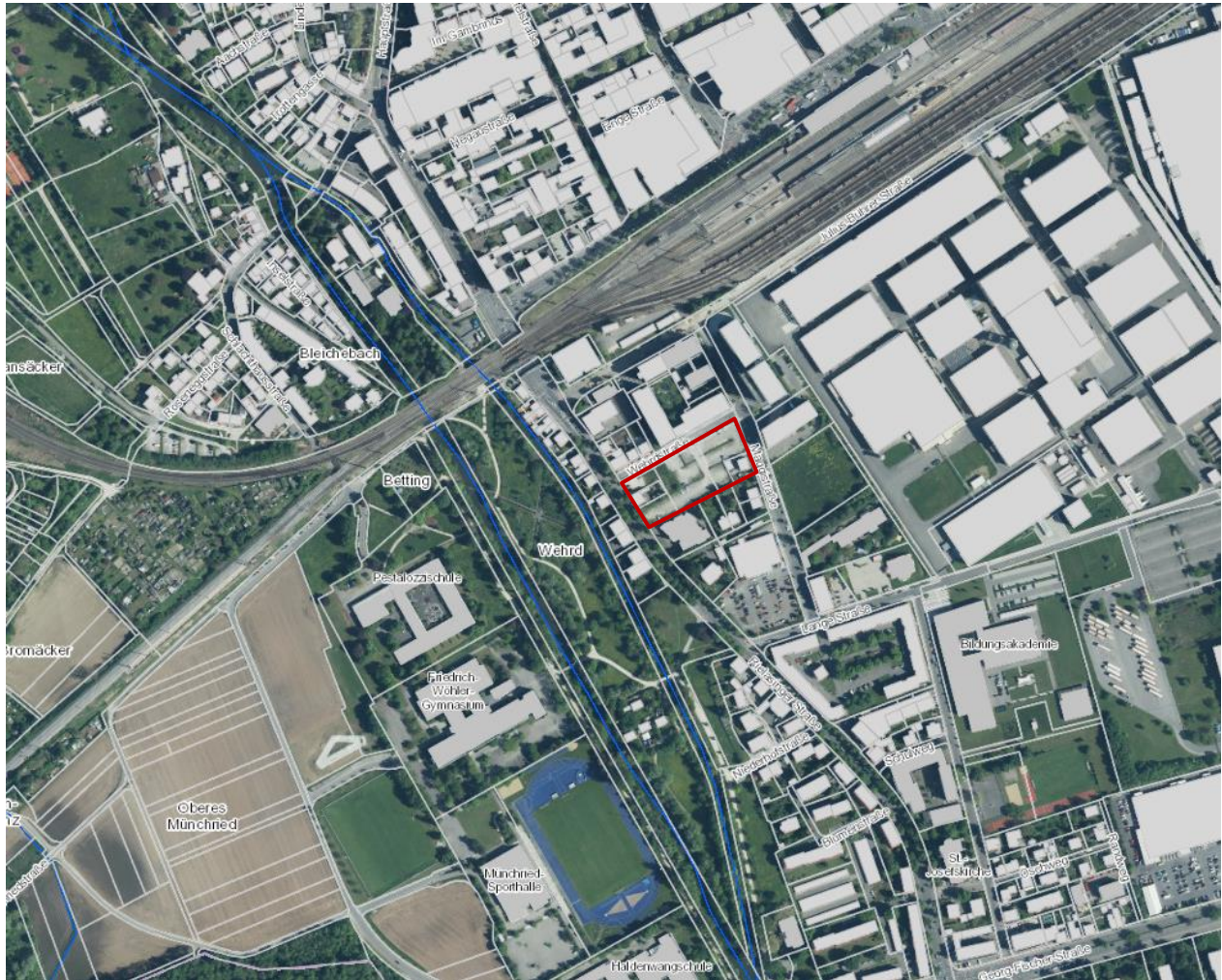
365° freiraum + umwelt

Kübler · Seng · Siemensmeyer

Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 D-88662 Überlingen Tel 07551 / 9495580 e-mail info@365grad.com



Die Stadt Singen möchte mit der 17. Änderung FNP 2020 der VVG Singen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gemischten Baufläche südlich dem bestehenden Bürokomplex an der Julius-Bührer-Straße schaffen. Im Osten und Westen begrenzen die Rielasinger Straße und Maggistraße das Plangebiet. Auf der Fläche soll Handel/Gewerbe im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen mit den dazugehörigen Stellplätzen, die überwiegend im Untergeschoss angeordnet sind, entstehen.



365° freiraum + umwelt

1.	Bezeichnung	Wehrdstraße		
2.	Lage des Vorhabens			FNP-Darstellung
	Stadt	Singen (Hohentwiel)	bisher	Gewerbliche Baufläche
	Gemarkung	Singen	geplant	Gemischte Baufläche
	Größe	0,55 ha		
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000)		Ausschnitt FNP	
				
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation			
			☒ Naturdenkmal ☐ FFH-Gebiet	
			Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 10.02.2020, unmaßstäblich	
				
	Blick von Norden auf das Plangebiet		Blick von der Maggistraße auf den Parkplatz	

	Wehrdstraße
3.	Planung
3.1	Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens
	Geplant ist die Umnutzung einer größtenteils unbebauten Fläche am Rande der Innenstadt zur Entwicklung einer gemischten Baufläche. Vorgesehen ist die Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Handel.
3.2	Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);
	<u>Landesentwicklungsplan (2002)</u>: Das Plangebiet ist nicht näher erläutert. Die Radolfzeller Aach hat eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. <u>Regionalplan (2000)</u>: Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Es liegt in einem Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Die direkt angrenzenden Rielasinger Straße wird als Straße für den regionalen Verkehr abgebildet. <u>Landschaftsplan (2005)</u>: Im Landschaftsplan ist das nahegelegene FFH-Gebiet mit der Radolfzeller Aach als Schwerpunkt der Naherholung dargestellt. Zur Sicherung einer für Natur und Landschaft verträglichen Ortsentwicklung sollte der Siedlungsgrünzug erhalten und entwickelt werden. Es hat zudem eine übergeordnete Bedeutung für die Kaltluftströmung. Für das Plangebiet selbst wird keine Aussage getroffen.
4.	Bestand
4.1	Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)
	Das Plangebiet ist eben und wird als Parkierungsfläche genutzt. Im Westen ist ein kleiner Teil überbebaut, welcher ebenfalls neu überplant wird. Die Fläche ist durch die Nutzung als Parkplatz und die daraus resultierenden Verdichtungen bereits vorbelastet. Die westlich angrenzenden Rielasinger Straße hat eine Barrierewirkung zum Naherholungsgebiet entlang der Radolfzeller Aach. Nördlich grenzt ein Quartier mit überwiegend Bürogebäuden und nur einer geringer Zahl an Wohngebäuden an. Im Osten wird das Gebiet durch die Maggistraße begrenzt, direkt dahinter schließen Bürogebäude und Industriebetriebe an. Im Süden befinden sich eine Kirche sowie Wohngebäude mit Gartenfläche.
4.2	Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen
	Die Fläche ist durch ihre Lage an der Rielasinger Straße bereits stark vorbelastet (rund 16.700 Kfz/24h lt. Verkehrsuntersuchung zur Neubebauung im Bereich Wehrdstraße / Maggistraße - Rapp Trans AG). In unmittelbarer Nähe befindet sich ein großer Produktionsbetrieb.
4.3	Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens
	<u>Im Plangebiet</u>: Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des BNatschG. Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb der Fläche. Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es sind keine Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund betroffen. <u>Im Umfeld des Plangebietes</u>: Ca. 40 m westlich beginnt das FFH-Gebiet „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ (Nr. 8219341). Es sind keine Beeinträchtigungen über den Boden-, Wasser- oder Luftpfad zu erwarten. Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden.

	Wehrdstraße	
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)	
	Durch die Lage und bisherige Nutzung ist die Fläche sehr für die Entwicklung eines gemischten Gebiets geeignet. Die Fläche ist durch ihre Versiegelung bereits vorbelastet, wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Die geplante Bebauung ist in der Höhe an den nördlich angrenzenden Bürokomplex angepasst. Die südlich liegende Kirche wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.	
6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungs- intensität
6.1	Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung	
	Durch die Ausweisung der gemischten Baufläche mit einer Größe von 0,55 ha wird eine hohe Verdichtung erzielt. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner durch Schallimmissionen aus dem Betrieb des Handels/Gewerbe und den zusätzlichen Verkehr sind nicht auszuschließen. Das Wohnumfeld wird sich gegenüber dem Bestand nicht erheblich negativ verändern. Innerhalb des Plangebietes sind keine Wege vorhanden, die zu Erholungszwecken genutzt werden können. Das für die Erholung relevante Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe bleibt unverändert bestehen. Es entstehen somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungs- / Freizeitfunktion.	●● —
6.2	Pflanzen / Tiere / Biodiversität	
	Das Plangebiet ist überwiegend von der Nutzung als Parkierungsfläche geprägt. Bäume sind in geringer Anzahl vorhanden. Am westlichen Rand befindet sich ein Wohngebäude mit Gartenfläche. Durch den Verlust der Gartenfläche sind geringfügig negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten. Bei einer faunistischen Untersuchung im Sommer 2019 wurden keine Tiere, insbesondere keine Reptilien gefunden. Das Habitat wurde als ungeeignet beurteilt (Kiechle 2019)	●
6.3	Fläche	
	Durch die Umnutzung des Areals wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Da sie bereits teilweise überbaut und teilversiegelt ist, entsteht keine zusätzliche Zerschneidung der Landschaft.	+
6.4	Boden	
	Durch die Lage im Siedlungsbereich liegen keine Bodendaten vor. Die Bodenfunktionen werden auf dem Parkplatz sowie auf den bereits überbauten Flächen durch Versiegelung im Bestand bereits nicht mehr bzw. nur rudimentär erfüllt. Die im Bestand unversiegelten Flächen haben eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine geringe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Vorbelastung durch Altlasten möglich, da es sich um einen Altstandort im Siedlungsbereich handelt.	●
6.5	Grundwasser	
	Es liegen keine Daten zum Grundwasserstand vor. Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Gebiet ist durch das Vorhaben keine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate anzunehmen.	—

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

	Wehrdstraße	
6.6	<i>Oberflächenwasser / Retention</i>	
	Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.	–
6.7	<i>Klima / Luft</i>	
	Das Plangebiet ist durch kaum Bewuchs sowie die (Teil-)Versiegelung bereits vorbelastet.	●
6.8	<i>Landschaft / Ortsbild</i>	
	Das Plangebiet liegt zentralörtlich und eben an einer regional bedeutsamen Straße und ist überwiegend als Baulücke zu bezeichnen. Die Errichtung der Bebauung ist eine Veränderung des Stadtbilds. Durch die Anpassung der Gebäudehöhe in die Umgebung und Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen können negative Wirkungen minimiert, je nach Architekturqualität und Durchgrünung positive generiert werden.	●
6.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	
	Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Als Sachgut geht Bebauung verloren.	●
6.10	<i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>	
	Keine erheblichen negativen Wechselwirkungen ersichtlich.	–
6.11	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	Es sind keine Natura-2000 Gebiete betroffen (Entfernung zum FFH-Gebiet „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ rund 40m, keine Verbindung über Wasser-Luft oder Bodenpfad). Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	–
6.12	<i>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</i>	
	Durch die Entwicklung der gemischten Baufläche können negative Auswirkungen auf die Gesundheit nicht ausgeschlossen werden. Durch den Verlust der Gartenfläche sind geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere zu erwarten. Es gehen keine hochwertigen Flächen verloren. Die Bodenfunktionen werden bereits jetzt nicht mehr bzw. nur rudimentär erfüllt. Die Errichtung der Bebauung ist eine Veränderung des Stadtbildes. Die Wirkung kann durch Erhöhung des Grünvolumens minimiert werden. Als Sachgut geht die bestehende Bebauung verloren.	
	Beurteilung der Umweltbelange: Bevorzugtes Gebiet	

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

sehr konfliktreiches Gebiet	Konflikt-Gebiet	Geeignetes Gebiet	Bevorzugtes Gebiet
-----------------------------	-----------------	-------------------	--------------------

	Wehrdstraße																							
7.	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung																							
7.1	<i>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</i>																							
	- Durchgrünung des Gebiets, z.B. durch Pflanzung von Bäumen und Hecken - Dach- und Fassadenbegrünung (Kombinationen mit PV-Anlagen möglich) - Verwendung offener Beläge für Stellflächen und Gehwege																							
7.2	<i>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</i>																							
	- Nutzung Regenerativer Energien wie Solarenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) - Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung																							
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenswerpunkte																							
	Es entsteht nach §13a BauGB kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Pflanzen / Biotope und Boden.																							
9.	Weiteres Vorgehen																							
9.1	<i>Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i>																							
	<table border="0"> <tr> <td>☐ UVS nach UVPG</td> <td>☒ Entwässerungskonzept, Regenwasser- management</td> </tr> <tr> <td>☒ Umweltbericht nach BauGB</td> <td>☐ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung</td> </tr> <tr> <td>☐ FFH-Erheblichkeitsprüfung</td> <td>☒ Baugrundgutachten</td> </tr> <tr> <td>☒ Differenzierte Kartierung nach dem LfU- Datenschlüssel</td> <td>☐ Klimauntersuchung</td> </tr> <tr> <td>☐ Faunistische Untersuchung, Artengruppen:</td> <td>☒ Immissionsschutzgutachten (Schall)</td> </tr> <tr> <td>☐ Vögel</td> <td>☒ Verkehrsgutachten</td> </tr> <tr> <td>☐ Fledermäuse</td> <td>☐ Altlastenerkundung</td> </tr> <tr> <td>☐ Schmetterlinge</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ Amphibien</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ Laufkäfer</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ Heuschrecken</td> <td></td> </tr> </table>		☐ UVS nach UVPG	☒ Entwässerungskonzept, Regenwasser- management	☒ Umweltbericht nach BauGB	☐ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung	☐ FFH-Erheblichkeitsprüfung	☒ Baugrundgutachten	☒ Differenzierte Kartierung nach dem LfU- Datenschlüssel	☐ Klimauntersuchung	☐ Faunistische Untersuchung, Artengruppen:	☒ Immissionsschutzgutachten (Schall)	☐ Vögel	☒ Verkehrsgutachten	☐ Fledermäuse	☐ Altlastenerkundung	☐ Schmetterlinge		☐ Amphibien		☐ Laufkäfer		☐ Heuschrecken	
☐ UVS nach UVPG	☒ Entwässerungskonzept, Regenwasser- management																							
☒ Umweltbericht nach BauGB	☐ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung																							
☐ FFH-Erheblichkeitsprüfung	☒ Baugrundgutachten																							
☒ Differenzierte Kartierung nach dem LfU- Datenschlüssel	☐ Klimauntersuchung																							
☐ Faunistische Untersuchung, Artengruppen:	☒ Immissionsschutzgutachten (Schall)																							
☐ Vögel	☒ Verkehrsgutachten																							
☐ Fledermäuse	☐ Altlastenerkundung																							
☐ Schmetterlinge																								
☐ Amphibien																								
☐ Laufkäfer																								
☐ Heuschrecken																								

Stand: Februar 2020