

---

PMG Gesellschaft für Immobilien mbH

---

## **Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ in Wehingen**

---

### **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG**

---

Rottweil, den 09.07.2018  
Entwurf



---

PMG Gesellschaft für Immobilien mbH, Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ in Wehingen, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Entwurf

---

Projektleitung und Bearbeitung:  
Diplom-Biologin Christine Preyer

---

faktorgruen  
78628 Rottweil  
Eisenbahnstr. 26  
Tel. 0741 / 15705  
Fax 0741 / 15803  
[rottweil@faktorgruen.de](mailto:rottweil@faktorgruen.de)

---

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
69115 Heidelberg  
70565 Stuttgart  
[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

---

Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1 Vorhabenbeschreibung .....	2
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen .....	2
<b>2. Merkmale des Vorhabens .....</b>	<b>4</b>
2.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens.....	4
2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten .....	5
2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	5
2.4 Abfallerzeugung .....	6
2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	6
2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen.....	7
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit.....	7
<b>3. Standort des Vorhabens .....</b>	<b>8</b>
3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien) .....	8
3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebietes (Qualitätskriterien) .....	8
3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien).....	9
<b>4. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Fazit .....</b>	<b>14</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Vorhabenbeschreibung

*Anlass, Angaben zum Vorhaben*

Die Firma PMG Gesellschaft für Immobilien mbH plant, in Wehingen ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Im Erdgeschoss ist eine Aldi-Filiale vorgesehen, darüber drei Wohn- und Gewerbeeinheiten. Vor- und neben dem Gebäude sind Parkplätze geplant.

Für das geplante Bauvorhaben wird der Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Plangebiet im Innenbereich liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,48 ha.

*Lage des Plangebiets*

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Wehingen, an der Reichenbacher Straße. In der Umgebung befinden sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine Bushaltestelle.



Abb. 1: Lage des Plangebiets

### 1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

*Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG*

Das Vorhaben begründet die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> sowie von Büro- und Wohnnutzungen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird), in Verbindung mit Nr. 18.6.2 zum UVPG (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung [...] mit einer zuläs-

sigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>), ist für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9 bzw. § 7 UVPG erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist dann durchzuführen, „wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann...“. Die zuständige Behörde stellt nach § 5 UVPG Abs. 2 nämlich fest, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder nicht. Die vom Vorhabenträger vorgelegte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls des Vorhabens soll der zuständigen Behörde diese Einschätzung ermöglichen.

Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind seitens der zuständigen Behörde zu dokumentieren.

Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger gem. § 7 Abs. 4 UVPG verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 zu den Merkmalen des Vorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu übermitteln.

## *Prüfmethode*

Die im Folgenden durchgeführte Vorprüfung richtet sich einerseits nach den Kriterien der Anlage 3 UVPG ("Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung"). Andererseits orientiert sie sich an dem "Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten" (BMU 2003).

Da für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, werden sämtliche Kriterien der Anlage 3 UVPG zur Prüfung herangezogen.

## *Beurteilung der Erheblichkeit*

Bei der Vorprüfung ist gemäß § 7 Abs. 5 zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers (insbesondere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung kann zudem ergänzend berücksichtigt werden, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die allgemeine Vorprüfung eröffnen, überschritten werden.

Gemäß dem oben genannten Leitfaden (BMU 2003) ist der Begriff der "erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt" i. S. des UVPG entsprechend den Prüfkriterien der Anlage 3 UVPG weiter zu fassen als der Begriff der „erheblichen Beeinträchtigung“ i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des BNatSchG.

## *Datengrundlagen*

Folgende Daten und Untersuchungen wurden für die UVP-Vorprüfung herangezogen:

- FICHTNER Water & Transportation GmbH (2018): Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, mail von A. Villanyi, 14.05.2018
- Gemeinde Wehingen (1983): Bebauungsplan „Hofen-West“, inkl.1. Änderung, Planzeichnung, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Begründung

- faktorgruen (2018): Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ in Wehingen, Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen
- faktorgruen (2018): Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ in Wehingen, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- fsp (2018): Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“, Planzeichnung, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Begründung. Stand: Entwurf 11.06.2018
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Boden (LGRB): Bodenkarte 50 (WMS, Abruf Dezember 2017)
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Boden (LGRB): Hydrogeologische Übersichtskarte (Abruf Dezember 2017)
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Kartenserver (Daten zu Schutzgebieten u.a., Abruf April 2018)
- Ortsbegehung durch faktorgruen (Dezember 2017, April 2018)

## 2. Merkmale des Vorhabens

### 2.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens

<i>Plangebiet</i>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,48 ha.
<i>Bebauung</i>	<p>Geplant ist auf den Flurstücken 6/1, 7/1, 14/3, 350/5, 408/3 und 5253/3 ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> in der Erdgeschosszone, Büro- und Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschosszone sowie für den Betrieb des Lebensmittelmarktes notwendige Nebenanlagen (Lagerflächen etc.) und Stellplätze.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist mit einer Höhe von max. 758 m geplant und es ist ein Flachdach mit einer Neigung von max. 5° vorgesehen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.</p> <p>Es ist ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büro- und Wohnnutzung“ (§ 11 BauNVO) vorgesehen. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu GRZ 1,0 überschritten werden.</p>
<i>Erschließung</i>	Die Erschließung (Anlieferung, Einkauf) erfolgt von der nördlich gelegenen Reichenbacher Straße.
<i>Platzgestaltung / Begrünung</i>	<p>Am Rand der Bebauung im Süden, Südosten und am Rand des Gebiets im Nordosten sowie zwischen den Stellplätzen sind Grünflächen vorgesehen. Auch eine Begrünung der Stellplätze (Überstellung mit Bäumen) ist geplant.</p> <p>Zudem ist eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachfläche vorgesehen. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 10 cm betragen.</p>

## 2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Summationswirkungen mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten sind nicht zu erwarten.

*Bestehender Bebauungsplan*

Das Plangebiet überlagert sich größtenteils mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofen – West“ vom 26.03.1983.

Für ca. 0,3 ha sind derzeit gemischte Bauflächen mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,6 und zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Auf ca. 0,04 ha ist eine Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf ca. 0,01 ha ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,0 und zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Flst. 5253/3) besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

## 2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

*Fläche*

Die wesentlichen Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft bestehen in der Inanspruchnahme von Flächen für das Gebäude und den Parkplatz. Laut der GRZ von 0,45, die bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf, können maximal ca. 0,48 ha versiegelt werden.

*Boden*

In den versiegelten Bereichen kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ein Teil des Gebiets bereits versiegelt / teilversiegelt ist und die Böden im Siedlungsbereich bereits nicht mehr in ihrer natürlichen Ausprägung vorliegen.

Die Auswirkungen auf den Boden werden im Umweltbeitrag untersucht. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe nicht erheblich sind.

*Wasser*

Oberflächengewässer sowie Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt in der Ortsmitte und ist teilweise bereits bebaut. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

*Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

Die Auswirkungen auf die Fauna werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und im Umweltbeitrag behandelt. Unter Einbeziehung von Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Biotoptypen werden im Umweltbeitrag untersucht. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe nicht erheblich sind, da ein Teil des Gebiets bereits versiegelt / teilversiegelt ist und überwiegend geringwertige Biotoptypen vorliegen.

*Landschafts- / Ortsbild*

Wesentliche Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbilds sind nicht zu erwarten, da das Gebiet innerhalb der bebauten Ortslage

liegt. Durch die Mehrfachnutzung mit Einzelhandel, Büro- und Wohnnutzung fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein.

## *Sonstige Schutzgüter*

Von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Faktoren Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter sowie auf den Mensch ist derzeit nicht auszugehen.

Bezüglich Verkehrslärm und Gewerbelärm werden teilweise die zulässigen Grenzwerte überschritten. Daher werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt.

## **2.4 Abfallerzeugung**

### *Boden*

Nicht belasteter Bodenaushub wird, sofern möglich, wiederverwendet.

Überschüssiges, nicht belastetes Bodenmaterial wird gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt. Gleiches gilt für belastetes Bodenmaterial, sofern dieses im Plangebiet auftreten sollte.

### *Baustoffe*

Baustoffe, die im Rahmen der Bebauung, Erschließung oder der Gestaltung der Außenanlagen anfallen, werden, sofern möglich, wiederverwendet.

Überschüssiges oder belastetes Material wird gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.

### *Abfallerzeugung im Betrieb*

Im Betrieb ist mit einer im Rahmen einer Nutzung als Lebensmittelmarkt üblichen Abfallerzeugung auszugehen. Diese Abfälle werden gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.

Abwässer werden in die kommunale Kläranlage eingeleitet.

## **2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

### *Allgemeines*

Abzuschätzen sind hier lt. UVPG die voraussichtlich durch das Vorhaben in Luft, Wasser und Boden emittierten Stoffe.

### *Wasser*

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist die Nutzung von Oberflächengewässern ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch fachgerechte Entsorgung der anfallenden Abfälle und des Abwassers ausgeschlossen.

### *Boden*

Verunreinigungen von Böden bei Bauarbeiten durch Leckagen an Behältern und Leitungen von Baumaschinen und –fahrzeugen können unter Berücksichtigung der allgemeinen betrieblichen Umweltschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

### *Mensch*

Akustische Störungen auf den Menschen während der Bauarbeiten stellen lediglich eine temporäre Beeinträchtigung dar und sind aufgrund der Lage in der Ortsmitte allenfalls in äußerst geringem Umfang, der nicht über das jetzige Maß hinausgeht, zu erwarten.

Betriebsbedingt werden bezüglich Verkehrslärm und Gewerbelärm teilweise die zulässigen Grenzwerte überschritten. Daher werden im



Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt. Bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen sind betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht als erheblich anzusehen.

## *Tiere*

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen auf Tiere auftreten (Lebensraumverlust, Störungen während der Bauphase und betriebsbedingt in Form menschlicher Anwesenheit, optischer und akustischer Wirkungen).

Unter Beachtung artspezifischer Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die auch im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna zu erwarten. Details sind der separaten saP (faktorgruen 2018) zu entnehmen.

## *Klima / Luft*

Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens und seiner Lage in der Ortsmitte sind allenfalls äußerst geringe Auswirkungen, die nicht über das jetzige Maß hinausgehen, auf die Faktoren Klima und Luft in Form von bau- und betriebsbedingten Luftschadstoffemissionen zu erwarten.

## *Vegetation*

Vorhandene Vegetationsstrukturen werden durch das Vorhaben mit einer GRZ von bis zu 1,0 (durch Nebenanlagen) komplett überplant.

Zu beachten ist jedoch, dass ein Teil des Gebiets bereits versiegelt ist und kleine Grünflächen sowie Pflanzungen geplant sind.

## *Kultur- und Sachgüter*

Bau- und betriebsbedingte stoffliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## **2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen**

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| 2.6.1. | <i>Verwendete Stoffe und Technologien</i>       | Von dem geplanten Vorhaben geht, mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien, kein Unfallrisiko aus. Die eingesetzten Technologien entsprechen den bei Erd- und Hochbauarbeiten üblichen Techniken. |
| 2.6.2. | <i>Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle</i> | Eine Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung besteht nicht.   |

## **2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit**

### *Risiken*

Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, sind aufgrund der Art des Vorhabens nicht verbunden.

### 3. Standort des Vorhabens

#### 3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

*Nutzung* Das Plangebiet ist im südlichen Teil mit zwei Wohnhäusern mit Gärten und Garagen bebaut. Im nördlichen Teil bestehen kleinere Grünflächen sowie ein kleiner Platz mit Brunnen.

#### 3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebietes (Qualitätskriterien)

*Fläche* Das Plangebiet umfasst ca. 0,48 ha, davon

- ca. 1.510 m<sup>2</sup> versiegelte / teilversiegelte Flächen
- ca. 330 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen (Hecken und Gebüsche)
- ca. 2.990 m<sup>2</sup> Grünflächen und Garten

*Boden* Aus der BK50 liegen keine Daten zu Bodentypen vor, da das Gebiet in einer Siedlung liegt, jedoch sind in den bereits versiegelten Bereichen die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit) nicht mehr gegeben.

*Landschaft* Das Plangebiet liegt inmitten vorhandener Bebauung (Wohnen, Geschäfte, Büros) an einer Ortsdurchfahrt.

*Wasser* Das Gebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit „Mittel- und Unterjura“, einem Festgestein und Grundwassergeringleiter. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

*Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

##### Vegetation

Im Plangebiet bestehen folgende Biotoptypen:

- 11.20 Naturferne Quelle (Brunnen) (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- 33.80 Zierrasen (ca. 1.350 m<sup>2</sup>)
- 44.10 Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch (u.a. Hasel, wolliger Schneeball, ca. 230 m<sup>2</sup>)
- 44.20 Naturraum- oder standortfremde Hecke (u.a. Hartriegel, Schneebeere, ca. 100 m<sup>2</sup>)
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (ca. 720 m<sup>2</sup>)
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (ca. 530 m<sup>2</sup>)
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz (ca. 220 m<sup>2</sup>)
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- 60.50 Kleine Grünfläche (mit Blumen und Sträuchern, ca. 140 m<sup>2</sup>)
- 60.62 Ziergarten (ca. 600 m<sup>2</sup>)
- 60.63 Mischtyp von Nutz- und Ziergarten (ca. 890 m<sup>2</sup>)

Zusätzlich bestehen ca. 25 Einzelbäume, überwiegend Bergahorn, Linden und Tannen.

## Fauna

An den Gebäuden sind gebäudebrütende Vogelarten möglich (Schwalben, Haussperlinge), evtl. sind auch einzelne Tagesquartiere gebäudebewohnender Fledermäuse nicht vollständig auszuschließen. In den Grünflächen und Gärten kommen gehölzbrütende Vogelarten vor. Zu Details wird auf die saP verwiesen.

## 3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 3.3.1  | <i>Natura 2000-Gebiete</i>  | Das nächste FFH-Gebiet Nr. 7919311 „Großer Heuberg und Donautal“ befindet sich ca. 760 m entfernt.<br><br>Von den im Datenbogen genannten Lebensraumtypen kommt im Plangebiet keiner vor. Die genannten Zielarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.<br><br>Das nächste Vogelschutzgebiet Nr. 7820441 „Südwestalb und Oberes Donautal“ befindet sich ca. 400 m entfernt.<br><br>Von den im Datenbogen genannten Zielarten ist im Plangebiet aufgrund der Habitatstruktur keine zu erwarten. |
| 3.3.2  | <i>Naturschutzgebiete</i>   | Naturschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.  |
| 3.3.3  | <i>Nationalparke und Nationale Naturmonumente</i>   | Die genannten Gebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.   |
| 3.3.4  | <i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</i>                                     | Die genannten Gebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.   |
| 3.3.5  | <i>Naturdenkmäler</i>   | Naturdenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.  |
| 3.3.6  | <i>Geschützte Landschaftsbestandteile inkl. Alleen</i>                                      | Die genannten Gebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.   |
| 3.3.7  | <i>Gesetzlich geschützte Biotope</i>  | Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.  |
| 3.3.8  | <i>Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete</i> | Die genannten Gebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.   |
| 3.3.9  | <i>Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen der EU überschritten sind</i>                    | Die genannten Gebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.   |
| 3.3.10 | <i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte</i>   | Wehingen zählt nicht zu den Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte.   |
| 3.3.11 | <i>Denkmäler / Bodendenkmäler / archäologisch</i>   | Denkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.   |

*bedeutende Landschaften*

Hinweise auf ein Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologisch bedeutende Landschaften liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor

#### 4. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Vgl. Text Nr.	Überschlägige Beschreibung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf Grundlage der Art und Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter den Kriterien Art, Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Zusammenwirken mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben, Möglichkeiten zur Verminderung von Auswirkungen	erheblich nachteilige Umweltauswirkung ?	
			ja	nein
3.1	<u>Nutzungskriterien</u> ▶ Nutzungsänderung von Wohnen und Gewerbe (Kleiner Handwerksbetrieb) zu Wohnen und Gewerbe (Einzelhandel).	Wohnnutzung und Gewerbenutzung bleibt bestehen, das Gebiet liegt in der Ortsmitte und ist bereits teilweise bebaut. Vorbelastung durch angrenzende Ortsdurchfahrtstraße ist bereits vorhanden. Keine erheblichen Veränderungen bei den Nutzungskriterien zu erwarten.		x
3.2	<u>Fläche</u> ▶ Versiegelung von bis zu ca. 0,48 ha Fläche.	Ein Teil des Gebiets ist bereits versiegelt. Bebauung in der Ortsmitte anstatt auf der grünen Wiese ist positiv zu werten. Als mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind Dachbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen zu beachten.		x
3.2	<u>Boden</u> ▶ Teilweise Beanspruchung bereits versiegelter oder teilversiegelter Flächen. Allenfalls kleinstflächig Beanspruchung natürlicher Böden, da bereits anthropogen beeinflusst.	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.  Als mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind Dachbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen zu beachten.		x
3.2	<u>Landschaft</u> ▶ Gebiet ist geprägt von der Lage in der Ortsmitte. Ausblick in die freie Landschaft ist nicht vorhanden.	Das Ortsbild wird durch die Neubebauung nicht verschlechtert.		x
3.2	<u>Oberflächengewässer:</u>	Keine Auswirkungen zu erwarten, da im Plangebiet keine Oberflächengewässer bestehen.		x

3.2	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung / Versiegelung von Freiflächen</li> </ul>	<p>Die Bebauung findet teilweise auf bereits versiegelten Flächen statt. Als Verminderungsmaßnahmen sind Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge auf den Parkplätzen vorgesehen.</p>		x
3.2	<p><u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verlust von Vegetationsstrukturen (ca. 0,33 ha)</li> <li>▶ Veränderung / Verlust von Lebensraum für Tiere</li> <li>▶ Störung von Tieren durch Lärm, Licht und menschliche Anwesenheit</li> <li>▶ Beeinträchtigung von Tieren durch Verkehr</li> </ul>	<p>Im Plangebiet bestehen hauptsächlich Biotoptypen mit keiner bis geringer Wertigkeit. Kleine Grünflächen, Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen sind als Verminderungsmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>In den vorhandenen Gebäuden ist Quartierpotenzial für Fledermausarten vorhanden. Gebäudebrütende Vogelarten sind ebenfalls möglich, an einem Gebäude sind Schwalbennester angebracht. Für die Gebäude bewohnenden Tierarten müssen als CEF-Maßnahme Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen in räumlicher Nähe angebracht werden. Als weitere Brutvögel sind im Plangebiet und dessen nahem Umfeld weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten, für die davon ausgegangen wird, dass die ökologische Funktion einer vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine Verletzung oder Tötung von Individuen ist im Rahmen der Fäll- und Abrissarbeiten auszuschließen, da das Fällen und der Abriss während der Zeit des Brütens und der Jungenaufzucht vom 01.03. – 30.09. ausgeschlossen ist. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum für den Gebäudeabriss auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.</p> <p>Nicht zu erwarten, da die vorhandenen Arten in der Ortsmitte an Störungen gewöhnt sind.</p> <p>Nicht zu erwarten, da die vorhandenen Arten in der Ortsmitte an Störungen gewöhnt sind.</p>		<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>
3.2	<p><u>Luft / Klima</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ bau- und betriebsbedingte Luftschadstoffemissionen</li> </ul>	<p>Temporär sind baubedingte Emissionen zu erwarten. Diese sind jedoch nicht erheblich. Betriebsbedingt ist durch die höhere Zahl an Parkplätzen und die Einrichtung eines Einzelhandels mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Zu beachten ist jedoch die bereits bestehende Vorbelastung durch die Lage an der Ortsdurchfahrtstraße. Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>		x

3.2	<p><u>Mensch</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erholungseignung: bisher Wohn- und Gewerbenutzung, keine spezielle Erholungsfunktion.</li> <li>▶ Mensch / Gesundheit: bau- und betriebsbedingte Luftschadstoff- und Lärmemissionen</li> </ul>	<p>Keine Veränderung der Erholungseignung.</p> <p>Temporär sind baubedingte Emissionen zu erwarten. Diese sind jedoch nicht erheblich. Betriebsbedingt ist durch die höhere Zahl an Parkplätzen und die Einrichtung eines Einzelhandels mit einer Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Zu beachten ist jedoch die bereits bestehende Vorbelastung durch die Lage an der Ortsdurchfahrtstraße.</p> <p>Bezüglich Verkehrslärm und Gewerbelärm werden teilweise die zulässigen Grenzwerte überschritten. Daher werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt. Bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen sind betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht als erheblich anzusehen.</p>		<p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p>
3.3	<u>Schutzkriterien</u>			
3.3.1 – 3.3.11	<p><u>Natura 2000-Gebiete, NSG, Nationalparke / Nat. Naturmonumente, Biosphärenreservate, LSG, ND, Geschützte Landschaftsbestandteile inkl. Alleen, gesetzlich geschützte Biotop, Wasser- / Heilquellenschutzgebiete / Hochwasserrisiko- / Überschwemmungsgebiete, Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen der EU überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, Denkmäler / Bodendenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften</u></p>	<p>Die unter 2.3.1 bis 2.3.11 genannten Schutzgebiete / Schutzkriterien werden nicht berührt.</p>		<p style="text-align: center;">x</p>

## 5. Fazit

Durch das Vorhaben ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter.

Diese Beurteilung berücksichtigt die Kriterien der Anlage 3 Ziffer 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes: Die Art und das Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind, den etwaigen grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen, die Schwere und der Komplexität der Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, den voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen, das Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben und der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.

Nach Einschätzung des Gutachters besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 5 UVPG.