

PMG Gesellschaft für Immobilien mbH

Bebauungsplan "Bauser-Linse-Areal" in Wehingen

Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen

Rottweil, den 09.07.2018 Entwurf



faktorgrun

PMG Gesellschaft für Immobilien mbH, Bebauungsplan "Bauser-Linse-Areal" in Wehingen, Umweltbeitrag, Entwurf

Projektleitung und Bearbeitung: Diplom-Biologin Christine Preyer

faktorgruen 78628 Rottweil Eisenbahnstraße 26 Tel. 07 41 / 1 57 05 Fax 07 41 / 1 58 03 rottweil@faktorgruen.de

79100 Freiburg 78628 Rottweil 69115 Heidelberg 70565 Stuttgart www.faktorgruen.de

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



GOP619_UB_180516.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Allg	emeines	1
	1.1	Vorhabenbeschreibung	1
	1.2	Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	2
	1.3	Geschützte Bereiche	3
	1.4	Übergeordnete und kommunale Planungen	3
	1.5	Datenbasis	4
2.	Wirk	daktoren des Planungsvorhabens	5
3.	Prüf	ung der UVP Pflicht	6
4.	Prüf	ung der Natura 2000 Betroffenheit	6
5.	Prüf	ung der Betrachtung von schweren Unfällen	6
6.	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung		
7.	Vors	schläge für grünordnerische Festsetzungen	14
8.	Zus	ammenfassung	16
Abk	oildu	ngsverzeichnis	
Abb	. 1: La	age des Plangebietes	1
Abb		ebauungsplan "Hofen-West", rot = Geltungsbereich Bebauungsplan "Bauser-Linse- real"	
Abb	. 3: A	nsicht von Nordwesten	18
Abb	. 4: G	ebäude Reichenbacher Straße 6	18
Abb	. 5: G	ehölzbestand im Süden	18
		ückseite der beiden Gebäude mit Garten	
Abb	. 7: G	ebäude Reichenbacher Straße 8	18
Abb	. 8: A	nsicht von Nordosten	18

Anhang

• Anhang 1: Fotodokumentation

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

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 Vorhaben soll der Bebauungsplan "Bauser-Linse-Areal" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Vorgesehen ist ein Geltungsbereich von ca. 0,48 ha, es wird ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büround Wohnnutzung" mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt. Diese darf durch oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

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.

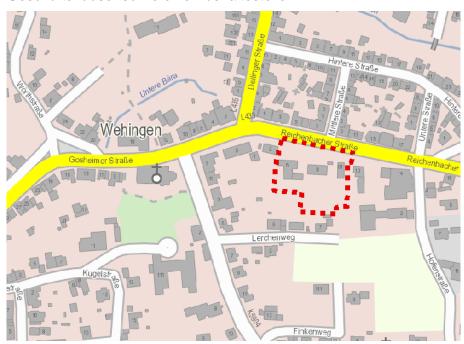


Abb. 1: Lage des Plangebietes



1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S 2 BauGB – Voraussetzungen Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzung 1:

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1)

Voraussetzung 2:

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen (s. hierzu Kap. 3).

Voraussetzung 3:

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (s. hierzu Kap. 4).

Voraussetzung 4:

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind (s. hierzu Kap. 5).

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden "Umweltbeitrag".

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die separate spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (faktorgruen 2018) verwiesen.



1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG) Das nächste FFH-Gebiet Nr. 7919311 "Großer Heuberg und Donautal" befindet sich ca. 760 m entfernt.

Von den im Datenbogen genannten Lebensraumtypen kommt im Plangebiet keiner vor. Die genannten Zielarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Das nächste Vogelschutzgebiet Nr. 7820441 "Südwestalb und Oberes Donautal" befindet sich ca. 400 m entfernt.

Von den im Datenbogen genannten Zielarten ist im Plangebiet aufgrund der Habitatstruktur keine zu erwarten.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Nationalpark (§ 24 BNatSchG) Nationalparke sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) Biosphärenreservate sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Naturpark (§ 27 BNatSchG) Das Plangebiet liegt im Naturpark 4 "Obere Donau".

Das Schutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Naturdenkmäler sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33

NatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG) Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg Die Gemeinde Wehingen ist Teilunterzentrum gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg. Zugleich wurde in Wehingen im Ortszentrum ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan festgelegt. Das Bauser-Linse-Areal liegt innerhalb dieses Vorranggebiets. Regionalplanerische Restriktionen stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Heuberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des GVV Heuberg von 2011 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

Bestehende Bebauungspläne Das Plangebiet überlagert sich größtenteils mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hofen – West" vom 26.03.1983.

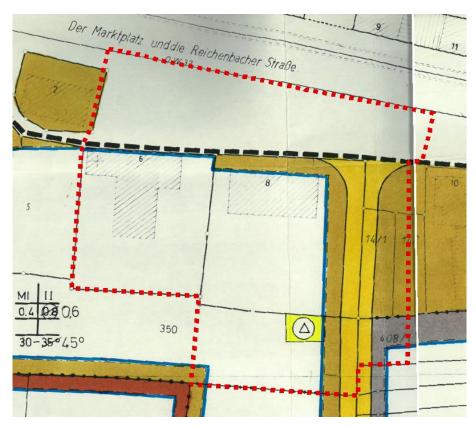


Abb. 2: Bebauungsplan "Hofen-West", rot = Geltungsbereich Bebauungsplan "Bauser-Linse-Areal"

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.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

- 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, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG
- 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. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt

- Beseitigung von Vegetation inkl. Gehölzrodungen,
- Abriss von Gebäuden,
- Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Bodenverdichtung,
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme (Baustelleneinrichtungsflächen),
- Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube),
- Schallemissionen (Lärm),
- Erschütterungen.

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme,
- Veränderung der Oberflächengestalt.

Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büro- und Wohnnutzung" (§ 11 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl von 0,45, diese darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu GRZ 1.0 überschritten werden.

Gebäudehöhe:

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.

Erschließung:

Über die nördlich gelegene Reichenbacher Straße wird das Plangebiet erschlossen.



Betriebsbedingt

- Schallemissionen durch das Vorhaben,
- Stoffemissionen (Stäube, Luftschadstoffe),
- · Lichtemissionen.

3. Prüfung der UVP Pflicht

Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Das Vorhaben begründet die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² 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 zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²), ist für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9 bzw. § 7 UVPG erforderlich.

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wurde von faktorgruen erstellt und liegt dem Bebauungsplanentwurf bei.

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

4. Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten (vgl. Kap. 1.3) können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von einem Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² in der Erdgeschosszone, Büro- und Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschosszone, Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes notwendige Nebenanlagen (Lagerflächen etc.) und Stellplätze (vgl. Kap. 1.1). Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.



6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Fläche		
Flächenbilanz	Das Plangebiet umfasst ca. 0,48 ha, davon	Es wird ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büro- und Wohnnutzung" festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von
	• ca. 1.510 m² versiegelte Flächen	0,45 darf bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. D. h. es werden max. ca. 0,48 ha versiegelt.
	 ca. 330 m² Gehölzpflanzungen (Hecken und Gebüsche) 	
	• ca. 2.990 m² Grünflächen und Garten	
Boden		
Bodentypen	Aus der BK50 liegen keine Daten zu Bodentypen vor, da das Gebiet in einer Siedlung liegt.	Durch Abgrabungen, Umlagerung, Verdichtung sowie Überbauung / Versiegelung kommt es zur Beeinträchtigung bzw. zum Verlust natürlich anstehenden Bodens (s. im Detail auch unten bei "Funktionsbewertung" und "Versiegelungsgrad").
Funktionsbewertung	denfunktionen vor, da das Gebiet in einer Siedlung liegt, jedoch sind in den bereits	In den versiegelten Bereichen kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ein Teil des Gebiets bereits versiegelt bzw. teilversiegelt ist.
		Als mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind Maßnahmen zum Bodenschutz, Beschränkung des Versiegelungsanteils auf ein Minimum und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen zu beachten.
Versiegelungsgrad	Auf einem Großteil der Fläche besteht bereits eine GRZ von 0,4, auf einem kleinen Bereich sogar eine GRZ von 0,8.	Teilweise Beanspruchung bereits versiegelter oder teilversiegelter Flächen. Allenfalls kleinstflächig Beanspruchung natürlicher Böden, da bereits anthropogen beeinflusst. Auf einem Großteil der Fläche
	Es bestehen bereits zahlreiche versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen (s. Flä-	besteht bereits eine GRZ von 0,4, auf einem kleinen Bereich sogar eine GRZ von 0,8. Die geplante Überschreitung ist daher nicht als



Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	chenbilanz).	erheblich zu sehen.
		Als mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind Dachbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen zu beachten.
Altlasten	Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.	Sollten Altlasten auftreten, wird belastetes Material gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.
Wasser		
Grundwasser	Das Gebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit "Mittel- und Unterjura", einem Festgestein und Grundwassergeringleiter.	
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden	Keine Auswirkungen zu erwarten, da im Plangebiet keine Oberflächengewässer bestehen.
Klima / Luft		
Lokalklima	Geprägt durch Lage in der Ortsmitte mit größtenteils überbauten sowie versiegelten/teilversieglten Flächen. Dadurch ist von einer thermischen Belastung auszugehen, da sich versiegelte Flächen durch die Sonne stärker aufheizen bzw. während der Nacht langsamer abkühlen.	Keine Veränderung zu erwarten.
Lufthygiene	Mittlere NO ₂ -Belastung im Jahr 2010: Berechneter Wert 9 μg/m³ Mittlere NO ₂ -Belastung im Jahr 2020: Berechneter Wert 7 μg/m³	Die Grenzwerte von durchschnittlich 40 $\mu g/m^3$ NO $_2$ sowie 40 $\mu g/m^3$ PM $_{10}$ pro Jahr werden auch durch das geplante Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreicht, da selbst die Prognosen für 2020 weit darunter liegen.



chutzgut / Derzeitiger Zustand rüfaspekte		Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	Mittlere PM ₁₀ -Belastung im Jahr 2010:	
	Berechneter Wert 15 µg/m³	
	Mittlere PM ₁₀ -Belastung im Jahr 2020:	
	Berechneter Wert 12 μg/m³	
Immissionen /	Bestehende Vorbelastung durch die Lage	Temporär sind baubedingte Emissionen zu erwarten.
Emissionen	an der Ortsdurchfahrtstraße.	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.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biotoptypen / -strukturen	 Im Plangebiet bestehen folgende Biotoptypen: 11.20 Naturferne Quelle (Brunnen) (ca. 10 m²) 33.80 Zierrasen (ca. 1.350 m²) 44.10 Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch (u.a. Hasel, Wolliger Schneeball, ca. 230 m²) 44.20 Naturraum- oder standortfremde Hecke (u.a. Hartriegel, Schneebeere, ca. 100 m²) 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (ca. 720 m²) 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (ca. 530 m²) 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz 	 Geplant sind (voraussichtlich) folgende Biotoptypen: 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter 60.50 Kleine Grünfläche Auf einem Großteil der Fläche besteht bereits eine GRZ von 0,4, auf einem kleinen Bereich sogar eine GRZ von 0,8. D.h. es dürften bereits jetzt mehr Flächen versiegelt sein als im aktuellen Bestand. Die Überschreitung ist unter Beachtung der Verminderungsmaßnahmen Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge auf den Parkplätzen nicht als erheblich zu sehen.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	(ca. 220 m²)	
	 60.23 Weg oder Platz mit wasserge- bundener Decke, Kies oder Schotter (ca. 50 m²) 	
	 60.50 Kleine Grünfläche (mit Blumen und Sträuchern, ca. 140 m²) 	
	 60.62 Ziergarten (ca. 600 m²) 	
	 60.63 Mischtyp von Nutz- und Zier- garten (ca. 890 m²) 	
	Zusätzlich bestehen ca. 25 Einzelbäume, überwiegend Bergahorn, Linden und Tannen.	
Habitatpotenzial	An den Gebäuden sind gebäudebrütende Vogelarten möglich (Schwalben,	
	Haussperling), evtl. sind auch einzelne Tagesquartiere gebäudebewohnender Fledermäuse nicht vollständig auszu- schließen. In den Grünflächen und Gär-	Für die Gebäude bewohnenden Tierarten müssen als CEF-Maßnahme Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen in räumlicher Nähe angebracht werden (vgl. saP und Kap. 7).
	ten kommen gehölzbrütende Vogelarten vor (vgl. saP).	Für weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten wird davon ausgegangen, 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.



Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Landschaftsbild und Erholungswert		
Landschaftsbildqualität	Das Gebiet ist geprägt von der Lage in der Ortsmitte. Die Landschaftsbildqualität ist daher nur gering.	Keine erhebliche Veränderung zu erwarten.
Erholungseignung / -nutzung	Wohn- und Gewerbenutzung, keine spezielle Erholungseignung.	Keine Veränderung der Erholungseignung zu erwarten.
Vorbelastung	Vorbelastung durch Lage in der Ortsmitte direkt an der Ortsdurchfahrtstraße.	Keine erhebliche Veränderung zu erwarten.
Mensch		
Lärmimmissionen / -emissionen	Vorbelastung durch Lage in der Ortsmitte direkt an der Ortsdurchfahrtstraße.	Bezüglich der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Reichenbacher Straße ergeben sich im Plangebiet teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV. Aufgrund dieser festgestellten Lärmkonflikte werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zur Schalldämmung der Außenbauteile und zur Belüftung von Schlafräumen im Bebauungsplan für die betroffenen Bereiche vorgeschlagen.
		Die Untersuchung der Änderung der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft hat ergeben, dass keine wesentlichen Änderungen nach den hilfsweise herangezogenen Kriterien der 16. BImSchV vorliegen. Somit werden keine Lärmschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft aufgrund der Änderung der Verkehrslärmsituation abgeleitet.
		Bezüglich des Gewerbelärms werden Festsetzungen von Schutzmaßnahmen im Plangebiet empfohlen (Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen an der Ostseite des Baufensters, Lärmschutzwand östlich des Andienbereichs des geplanten Lebensmittelmarktes mit einer Höhe von ca. 4,50 m an der höchsten Stelle).



Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Luftschadstoff-	Vorbelastung durch Lage in der Ortsmitte direkt an der Ortsdurchfahrtstraße.	Temporär sind baubedingte Emissionen zu erwarten.
immissionen / -emissionen		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.
Geruchsimmissionen / -emissionen	Nicht vorhanden.	Keine erhebliche Veränderung zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter		
Archäologische Fundstellen	Nicht bekannt.	Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
Geschützte Bereiche		
	Nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen auf geschützte Bereiche zu erwarten.
Abwasser und Abfall		
	Da die Grundstücke bereits bebaut sind,	Abwasser wird wie bisher auch abgeleitet und gereinigt.
	wird Abwasser in die Kanalisation geleitet und in der nächsten Kläranlage gereinigt.	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.
	Abfall wird mit der ortsüblichen Müllab- fuhr entsorgt.	
		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.
I t		Im Betrieb ist mit einer im Rahmen einer Nutzung als Lebensmittelmarkt üblichen Abfallerzeugung auszugehen. Diese Abfälle werden gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.



Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Erneuerbare Energien u	ınd effiziente Energienutzung	
	Nicht vorhanden.	Photovoltaikanlagen sind nicht erlaubt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.



7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen Im Folgenden werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

Pfg1: Baumpflanzungen auf den PKW-Stellplatzflächen

Auf den PKW-Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, dass bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 8 "Schwäbische und Fränkische Alb" mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden.

Hinweise

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist darauf zu achten, dass bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 8 "Schwäbische und Fränkische Alb" mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden.

Maßnahmen zum Artenschutz (für Details wird auf die saP verwiesen):

V1: Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

V2: Abrisszeiten

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit von 1. März bis zum 30. September erfolgen. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

CEF1: Schwalbennester

Die zu entfernenden Nester müssen im Vorfeld des Eingriffs durch Anbringen von Kunstnestern im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe ausgeglichen werden. Es sind daher 10 Kunstnester anzubringen.



Hinweise zum geeigneten Standort vgl. saP.

CEF2: Nisthilfen Haussperling

Als Ausgleich für potenziell entfallende Brutplätze sind Nistkästen im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzubringen. Es sind daher 20 Nisthilfen anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für mehrere Brutpaare möglich sind.

Hinweise zum geeigneten Standort vgl. saP.

CEF3: Fledermausquartiere

Für gebäudebewohnende Fledermausarten sind an anderen Gebäuden in der Umgebung mind. fünf Ersatzquartiere durch das Anbringen von Fledermauskästen anzulegen. Es sind sowohl Flachkästen (z.B. Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH von Schwegler oder vergleichbare) als auch Fledermausbretter möglich.

Hinweise zum geeigneten Standort vgl. saP.

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenver-



besserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

8. Zusammenfassung

Anlass

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.

Aufgabenstellung

Für das geplante Vorhaben soll der Bebauungsplan "Bauser-Linse-Areal" aufgestellt werden. Vorgesehen ist ein Geltungsbereich von ca. 0,48 ha, es soll ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büro- und Wohnnutzung" mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt werden. Diese darf durch oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des GVV Heuberg von 2011 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

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

Ergebnis

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wurde von faktorgruen erstellt und liegt dem Bebauungsplanentwurf bei.

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

Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sowie schwere Unfälle sind durch das Vorhaben ausgeschlossen.

Auf die umweltrelevanten Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Erholungswert, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Geschützte Bereiche sowie Abwasser und Abfall) sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die Lage in der Ortsmitte und von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zum Artenschutz wurde eine separate saP erstellt, diese liegt dem



Bebauungsplanentwurf bei.

Aufgrund der Habitatstrukturen sind als Brutvögel im Plangebiet und dessen nahem Umfeld weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Ein Vorkommen gebäudebrütender, planungsrelevanter Vogelarten ist im Plangebiet ebenfalls nicht auszuschließen, geeignete Strukturen sind vorhanden. Da Fledermäuse, insbesondere die Zwergfledermaus, auch kleinste Spalten in der Fassade als Tagesquartier nutzen können, ist ein Vorkommen nicht vollständig auszuschließen, obwohl bei der Begehung im April 2018 der Gebäude keine Quartiere nachgewiesen wurden.

Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen sind die Maßnahmen V1 (Rodungszeiten) und V2 (Abrisszeiten) zu beachten.

Zum Ausgleich (potenziell) entfallender Fortpflanzungsstätten sind die Maßnahmen CEF1 (Schwalbennester), CEF2 (Nisthilfen Haussperling) und CEF3 (Fledermausquartiere) zu beachten (vgl. Kap. 7).

Unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen.

faktorgrun

Anhang

Fotodokumentation



Abb. 3: Ansicht von Nordwesten



Abb. 4: Gebäude Reichenbacher Straße 6



Abb. 5: Gehölzbestand im Süden



Abb. 6: Rückseite der beiden Gebäude mit Garten



Abb. 7: Gebäude Reichenbacher Straße 8



Abb. 8: Ansicht von Nordosten