

Stadt Spaichingen

Landkreis Tuttlingen



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Bebauungsplan 2. Änderung „Oberstadt I“

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 des
Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Stand Mai 21

Auftraggeber: Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG Rötelstr. 30 74172 Neckarsulm Tel.: +49 771-89659-310 Fax.: 07132 306020 Email: Cornelia.Heim@lidl.de	Planverfasser: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 72488 Sigmaringen Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 E-Mail: info@langenbach.de
---	--

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	2
1.1. Anlass der Planung, Aufgabenstellung	2
1.2. Daten und Informationsgrundlage	2
2. Rechtliche und methodische Grundlagen	3
3. Vorprüfung des Einzelfalls	5
4. Fazit	9
5. Anhang Fotodokumentation	10
6. Anhang Vorhabensentwurf	12

1. Einleitung

1.1. Anlass der Planung, Aufgabenstellung

Die Fa. Lidl beabsichtigt ihre Filiale in Spaichingen zu verlagern und das bestehende Gebäude einer Nachnutzung als Drogerie-Fachmarkt zuzuführen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen über eine Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

Das Verfahren soll gem. § 13a BauGB durchzuführen werden. Ein beschleunigtes Verfahren ist jedoch gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die ihrerseits eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG unterliegen

Gem. Anlage 1 UVPG Punkt 18.8 i.V.m. Punkt 18.6.2 ist für die Bebauungsplanänderung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist dann erforderlich, wenn aufgrund der vorliegenden überschlägigen Prüfung das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG haben kann.

1.2. Daten und Informationsgrundlage

Wesentliche Unterlagen, die der allgemeinen UVP-Vorprüfung zu Grunde liegen, sind:

- Vorhabensentwurf des Auftraggebers
- Grünordnungsplan „Oberstadt I“ 4. Änderung Lützelesch I Teilbereich
- Ortsbegehung
- Datenabfragen LUBW vom April 2021 zu den Themen:
 - Schutzgebiete und geschützte Biotop
 - Fließgewässernetz, Fließgewässerordnung und Biozönotisch bedeutsamer Fließgewässertyp Baden-Württemberg
 - Bodenkarte 1:50.000
 - Biotop nach NatSchG und LWaldG
 - Sonstige Schutzgebiete

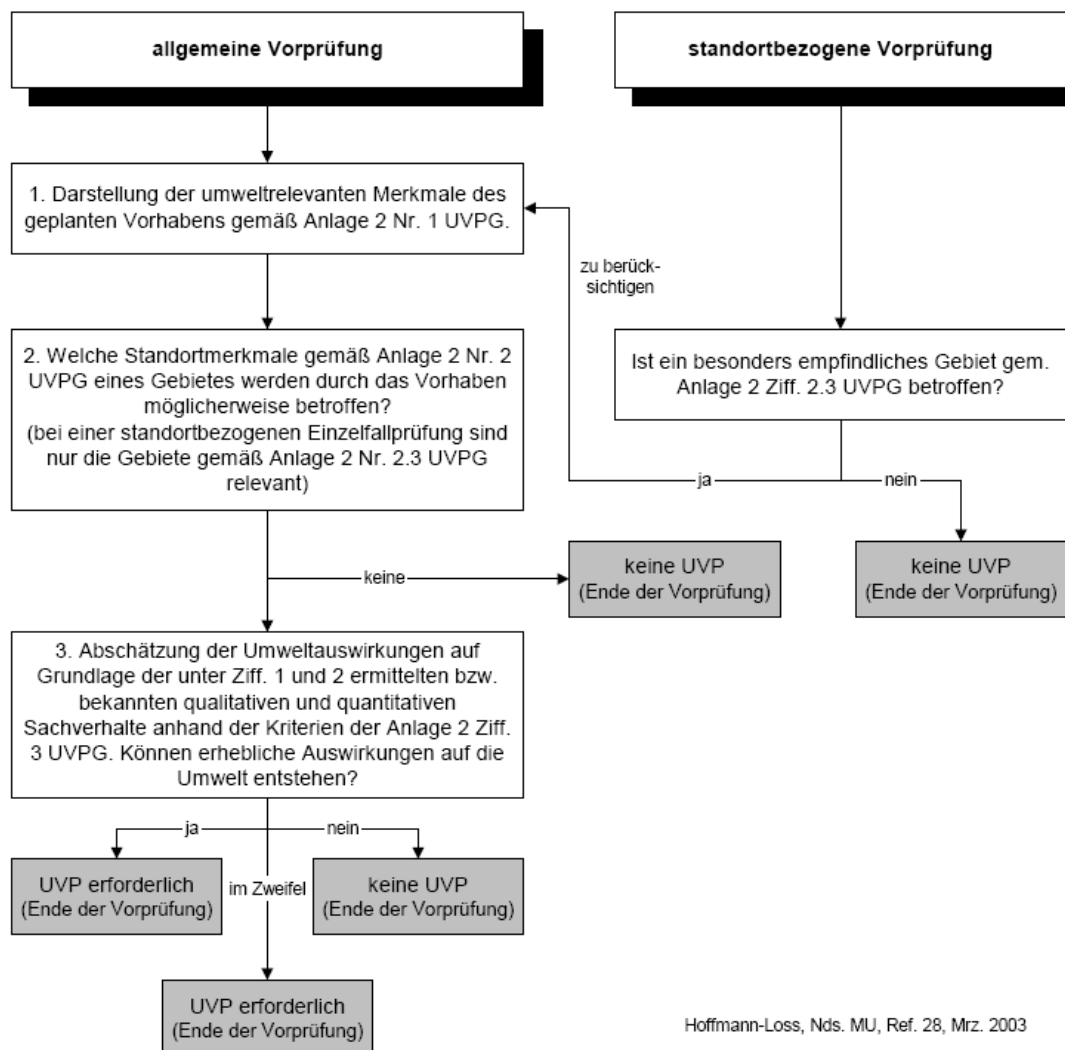
2. Rechtliche und methodische Grundlagen

Aus § 7 Abs. 1 und 2 vgl. Anlage 1 UVPG und § 11 vgl. Anlage 1 und 2 des Umweltverwaltungsgesetzes (UVwG) geht hervor, für welche Vorhaben prinzipiell eine UVP durchgeführt werden muss und wann es einer Vorprüfung des Einzelfalls (allgemein bzw. standortbezogen) bedarf, um ein Urteil über die Erforderlichkeit einer UVP zu treffen. Dazu ist die geplante Maßnahme anhand den in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien auf mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hin zu untersuchen.

Gemäß § 7 und § 9 UVPG vgl. Anlage 1 Nr. 18.6.2 i.V.m Nr. 18.8 ist für das vorliegende Vorhaben eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen.

Die vorliegende Unterlage dient demzufolge zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG anhand der im UVwG Anlage 2 aufgeführten Kriterien. Zusätzlich werden die Verfahrensvorschläge und Informationen zur Einzelfallprüfung des "Leitfadens zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten" (BMU, 2003) berücksichtigt.

Die Vorprüfung hat nach § 7 Abs. 1 UVPG sowie dem oben genannten Leitfaden ausdrücklich eine überschlägige Einschätzung zum Ziel, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Gemäß § 2 UVPG können die Auswirkungen unmittelbar oder mittelbar wirksam sein. Lassen sich solche Auswirkungen nicht ausschließen, endet die Vorprüfung mit dem Ergebnis, dass eine UVP durchzuführen ist.



Hoffmann-Loss, Nds. MU, Ref. 28, Mrz. 2003

Abbildung 1: Ablaufschema der „allgemeinen“ und „standortbezogenen“ Vorprüfung des Einzelfalls (BMU, 2003)

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben. Bei der nachfolgenden Untersuchung handelt es sich um eine Zusammenstellung von Daten und eine gutachterliche Beurteilung unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 UVPG. Sie dient als Grundlage für die Entscheidung der zuständigen Behörde.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist dann durchzuführen, wenn aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 3 UVPG aufgeführten Schutzkriterien nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Vorprüfung des Einzelfalls

Die Merkmale des Vorhabens mit den entsprechenden Umweltauswirkungen werden anhand der in der Tabelle 1 gelisteten Kriterien überschlägig beschrieben. Es werden hierbei nur die Merkmale und Wirkungen in Bezug auf das geplante Vorhaben und ihre evtl. erheblichen, nachteiligen Effekte auf die Umwelt betrachtet.

Tabelle 1: Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens

1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	
	Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle ☒ Neubaumaßnahme ☒ Änderung / Erweiterung	Art/Umfang
1.1	Größe des Vorhabens Zusammenwirkung mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben:	Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,1 ha. Die Verkaufsfläche des bestehenden Lidl Filiale wird von 1.050 m ² auf rund 1.460 m ² erhöht. Zusätzlich ist ein Fachmarkt mit insgesamt ca. 1.350 m ² Verkaufsfläche geplant. Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 2.645 m ² . Für die Umsetzung ist der Abriss eines Wohngebäudes sowie dessen Nebenanlagen notwendig.
1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Das Vorhaben liegt auf einer überwiegend versiegelten innerstädtischen Fläche. - Neuversiegelung von ca. 2.645 m ² bisher als Garten und Grabeland genutzter Fläche. - Verlust des Obstbaumbestandes entlang der B 14.
1.3	Erzeugung von Abfällen	Durch die Betriebsabläufe im Einzelhandel werden keine gefährlichen Sonderabfälle anfallen. Vorschriftsgemäße Entsorgung der Abfälle.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Aufgrund der neu anzusiedelnden Geschäfte ist eine gewisse Zunahme der betriebsbedingten Immissionen (Kundenverkehr, Anlieferung etc.) zu erwarten. Es kommt zu Synergieeffekten, sodass nur von einer begrenzten zusätzlichen Belastung (Lärm, Staub, Abgase) gegenüber der bestehenden Situation auszugehen ist. Das parallel zur B 14 entstehende Gebäude bewirkt eine gewisse Abschirmung. Im Zuge der Bauarbeiten ist mit zusätzlichen temporären baubedingten Immissionen (Lärm, Staub, Abgase) zu rechnen.
1.5	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind	Beim Neubau und Umbau werden keine Stoffe oder Technologien eingesetzt die Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen beinhalten.
1.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit zu rechnen. Der erwartete Zuwachs an Verkehr ist geringfügig.

2	Standort des Vorhabens	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes	Der Geltungsbereich liegt entlang der Hauptverkehrsader (B 14) von Spaichingen. In der unmittelbaren Umgebung liegen Wohn- und Mischgebietsflächen. Die Fläche wird im Bestand vom bestehenden Lidl inkl. der zugehörigen Parkplatzfläche sowie randlichen Freibereichen eingenommen. Im Südwesten liegt ein Wohnhaus mit Nebenanlagen und Garten/Grabeland.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Wasser: Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 5 m unter GOK. Die Versickerungsfähigkeit ist als gering einzustufen, zumal der überwiegende Flächenanteil bereits versiegelt/überbaut ist. Die Funktion Grundwasserneubildung ist stark eingeschränkt. Ein großer Bereich des Plangebietes liegt derzeit im HQ 100 Bereich der Prim. Boden: Der natürliche Bodenaufbau/Funktionen sind im Vorhabensbereich stark anthropogen überformt (Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung). Der gewachsene Boden baut sich aus Hangschuttablagerungen aus stark bindigen, mit Weißjurastückchen durchsetzten Kiesen auf. Tiere Pflanzen: Die überbaute/versiegelte Fläche bietet keine Lebensräume. Die Rasenfläche und Pflanzbeete sind von geringer Wertigkeit, Einzelbäume und Obstbaumbestand sind höherwertig. Der randliche Einfluss der B 14 wirkt stark wertmindernd. Es wurde eine ASP durchgeführt; Die Gehölze bieten nur Habitatpotential für ubiquitäre Freibrüter. Hinweise für Fledermausbesatz an Gebäuden und Gehölzen liegen nicht vor, die Nutzung von Einzeltieren als Tagesquartier kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Klima/Luft: Es sind keine Luftaustauschbahnen betroffen. Der Geltungsbereich ist aufgrund der innerstädtischen Lage klimatisch vorbelastet. Die Vorbelastungen ergeben sich v.a. aus dem Verkehrsaufkommen der angrenzenden B 14. Orts-/Landschaftsbild: Der Standort weist aufgrund der innerstädtischen Lage keine landschaftsräumliche Prägung auf. Das Ortsbild ist durch die Bebauung geprägt, die straßenbegleitende Gehölzstruktur, v.a. im Bereich der Prim (gegenüberliegende Straßenseite) ist von hoher Bedeutung für das nähere Ortsbild.

2.3	Schutzgebiete	Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten, Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet liegt ca. 930 m entfernt. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens nicht anzunehmen. Ein großer Teil des Plangebietes liegt noch im HQ100 Bereich der Prim (Überschwemmungsgebiet gem.- § 76 WHG). Parallel zum Bauleitplanverfahren läuft die Planung zur Erneuerung/Vergrößerung der Verdolung um die Hochwassersituation zu entschärfen. Sonstigen Schutzgebieten und sonstige nach Anlage 3 Punkt 2.3 genannten Schutzkriterien sind nicht berührt.
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen	Die Umsetzung der Planung führt zum Abriss eines Wohngebäudes inkl. Nebengebäude sowie den Entfall eines kleinflächigen Obstbaumbestandes. Auswirkungen der Planung sind auf das engere Umfeld begrenzt. Potenziell betroffen sind die Anwohner der Hauptstraße und gegenüber der B 14 stehender Wohngebäude. Aufgrund der Vorbelastung durch die B 14 und des bereits bestehenden Lidl ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Situation auszugehen. Eine hohe Bestandsversiegelung sowie die innerörtliche Lage haben einen insgesamt geringen Vorwert der Schutzgüter zur Folge, das Ausmaß der Auswirkungen ist als nicht erheblich anzusehen. Als Minimierungsmaßnahmen sind der teilweise Erhalt der randlichen Grünflächen sowie mögliche Anpflanzungen oder Dachbegrünungen anzusehen. Aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten resultiert lediglich eine Bauzeitenregelung um Verbotstatbestände zu vermeiden. Dies wurde in den Bebauungsplan übernommen.
3.2	Grenzüberschreitende Auswirkungen	Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten

3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Wasser: Die Erhöhung des Versiegelungsgrads verringert die Grundwasserneubildungsrate gering. Minimierungsmöglichkeiten bestehen in der Gestaltung der Kundenparkplätze mit offenporigen Belägen sowie der Empfehlung zur Dachbegrünung. Eingriff in HQ 100 Fläche durch Neubau. Zur Vermeidung wird parallel eine Vergrößerung der Primverdolung geplant. Boden: Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer erhöhten Versiegelung im Gebiet. Aufgrund der Vorbelastung und der bestehenden Versiegelungsrate ist von unerheblichen Auswirkungen auszugehen. Tiere/Pflanzen: Soweit möglich werden Erhaltungs- bzw. Anpflanzungsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese können den Verlust der Gehölze jedoch nicht vollständig kompensieren. Aufgrund der hohen Vorbelastung der Fläche (Nähe zur B 14) ist die Wertigkeit als Lebensraum jedoch stark eingeschränkt, sodass diesbezüglich keine Erheblichkeit vorliegt. Klima/Luft: Erhebliche klimatische oder lufthygienische Veränderungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird es aufgrund der geringeren Grünfläche zu Veränderungen kommen. Orts-/Landschaftsbild: Es werden keine Sichtbeziehungen/-achsen beeinflusst. Durch den Entfall der angrenzend zur B 14 stehenden Gehölze und den Neubau einer langgestreckten Baukörpers wird sich der visuelle Eindruck ändern. Erhebliche negative Auswirkungen können jedoch durch örtliche Bauvorschriften (Fassaden- und Dachgestaltung) sowie die Vorgaben zur Baukubatur (Höhe Baufenster) vermieden werden. Wechselwirkungen bestehen durch die zusätzliche Bodenversiegelung zwischen den Schutzgütern Boden Wasser, Tiere/Pflanzen.
3.4	Wahrscheinlichkeit	Bei Umsetzung der Planung sind alle beschriebenen Auswirkungen zu erwarten.
3.5	Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Mit Beginn der Umsetzung des Vorhabens treten baubedingte Auswirkungen auf. Diese sind jedoch temporär und aufgrund des Ausmaßes des Vorhabens nicht langfristig. Solange die geplante Nutzung (Einzelhandel) besteht, sind die betriebsbedingten Auswirkungen dauerhafter Natur. Der Verlust aller Bodenfunktionen durch Überbauung sowie der Verlust der Bäume sind nicht vollständig reversibel.

4. Fazit

Die Fa. Lidl plant die Verlagerung ihrer Verkaufsfläche, parallel dazu soll das Bestandsgebäude durch einen Fachmarkt neubelegt werden. Durch das Vorhaben ergeben sich negative Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden (zusätzliche Versiegelung) und Fauna/Flora (Verlust von Gehölzen und Überbauung von bisher unversiegelten Flächen). Die Hochwasserproblematik wird durch die Aufdimensionierung der vorhandenen Verdolung der Primverdolung maßgeblich entschärft. Das RP Freiburg hat die Planung bereits beauftragt. In der Betrachtung des städtebaulichen Kontextes, der Wertigkeit der Schutzgüter sowie des geringen Ausmaßes können diese Auswirkungen als unerheblich im Sinne des UVPG gewertet werden. Zur Minimierung tragen bei:

- teilweiser Erhalt der Gehölze (v.a. im Norden) und Neuanpflanzungen
- Offenporige Beläge im Bereich der Kundenstellplätze
- Festlegung eines Baufensters
- Empfehlung zur Dach-/Fassadenbegrünung

Im Planungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine weiteren Gebiete, die unter die Schutzkriterien gem. Anlage 2 Nr. 2.3 fallen. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die im UVPG Anlage 2 Nr. 2.3 genannten Schutzkriterien. Die überschlägige Gesamteinschätzung gelangt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine wesentlich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Voraussetzung ist die Umsetzung aus der Artenschutzprüfung resultierenden Maßnahmen sowie die Primmaßnahme.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu der Einschätzung, dass **keine Pflicht** zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bericht verfasst durch:

i.A. M.Sc Maja Petzold

Sigmaringen den 04.05.2021

5. Anhang Fotodokumentation



Blick auf den Obstbaumbestand. Blickrichtung vom Parkplatz Richtung Südosten.



Blick auf den Parkplatz und das Bestandsgebäude. Blickrichtung nach Osten



Blick auf entfallendes Gebäude und angrenzendem Garten. Blickrichtung nach Westen

6. Anhang Vorhabensentwurf

