

Große Kreisstadt  
Giengen an der Brenz



Vorhabenbezogener  
**B E B A U U N G S P L A N**  
und örtlichen Bauvorschriften

**„Sondergebiet Sundgaustraße“**

Allgemeine Vorprüfung  
nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG

Plandatum: 09.04.2020

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-5



---

INGENIEURE & PLANER

---

Bearbeitung:  
Johannes Panzer  
M.Eng. Stadtplanung  
Landschaftsarchitekt

Projektnummer 218.09915.00

## 1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Neubau eines Einzelhandelsstandortes in der Großen Kreisstadt Giengen an der Brenz im Bereich einer Industriebrache zwischen Sundgaustraße und Robert-Bosch-Straße planungsrechtlich ermöglicht werden.

Neben einer neuen LIDL- sowie REWE-Filiale inkl. Bäcker und Café, soll ein Drogeriemarkt mit insgesamt maximal 4.110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Im Zuge der Erschließung des Standortes soll der Kreuzungsbereich Ulmer Straße / Robert-Bosch-Straße angepasst werden, um eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung auch künftig zu gewährleisten.

Derzeit gibt es keinen Standort in Giengen an der Brenz, der die erforderliche Größe aufweist, um ein solches Vorhaben realisieren zu können. Positiv kommt hinzu, dass es sich bei der Fläche des Vorhabens um eine alte Industriebrache handelt, die so einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Für die Realisierung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren kann jedoch nur angewandt werden, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Innenbereich besteht gem. § 7 UVPG und Nr. 18.8 i.V.m Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“. Als Grundlage für die Zulässigkeit der Anwendung der Verfahrensregeln des § 13a BauGB ist diese zu erarbeiten.

Im Folgenden werden die Vorgaben gemäß Anlage 3 UVPG hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überprüft, um auf Grundlage der Ergebnisse die grundsätzliche UVP-Pflicht des Vorhabens zu bewerten.

Kommt die Vorprüfung zum Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann der Bebauungsplan (vBP) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Wenn nach der überschlägigen Prüfung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst werden, ist nach § 7 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a ist dann ausgeschlossen.

## 2. DATEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN

Das Planungsgebiet befindet sich in Giengen an der Brenz, südlich der Bahntrasse zwischen Sundgaustraße und Robert-Bosch-Straße. Es beinhaltet eine Fläche von ca. 2,25 ha. Das derzeitig bebaute Gelände an der Sundgaustraße ist nahezu eben. Zur Robert-Bosch-Straße hin befindet sich eine etwa 4 m hohe Böschung. Zwischen Sundgaustraße und Bahntrasse liegt eine etwa 7,50 m tiefe Böschung.

Im Norden befindet sich auf die Sundgaustraße folgend das Bahngelände. Im Osten grenzt das Gebiet an die Ulmer Straße sowie an bestehende Wohnbebauung. Südlich befindet sich die Robert-Bosch-Straße, über die das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird. Weiter südlich sind gemischte Bauflächen mit Gewerbeeinheiten sowie Wohnbauflächen vorhanden. Im Westen schließt Gewerbe und das Gelände der Firma BSH Hausgeräte an. Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnet-

zes möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird Richtung Norden über einen Kanal in die Brenz geleitet werden.

Eine artenschutzfachliche Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Der Betrachtungsraum des Fachbeitrages Artenschutz umfasst den Geltungsbereich und den daran angrenzenden Wirkraum. Das Vorhabengebiet besteht aus einem leerstehenden Gebäude und der dazu gehörigen Erschließung. Randlich, insbesondere Richtung Bahn, sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Zusammenfassend werden die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums zwischen 1. Oktober und Ende Februar ist eine fachlich geeignete Person als ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die das Baufeld auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Falls Tiere aufgefunden werden sollten, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- Aufhängen von 6 Nistkästen für den Haussperling und Kohlmeise (Einflugloch-Durchmesser von 32 mm) sowie 1 Nistkasten (Halbhöhle) für den Hausrotschwanz im direkten Umfeld des Vorhabens (Maximaler Abstand 200m) oder an den neu geplanten Gebäuden. Die Nistkästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit zu reinigen, zu kontrollieren und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind aktuell nicht notwendig. Es wurden zudem keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten festgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Giengen an der Brenz: Flurstück Nr. 1010, 1010/2, 1009/3 und Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 926, 926/3, 1006, 1009, 1260/5

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind Flurstücke der Gemarkung Giengen an der Brenz: Flurstück Nr. 926, 926/3, 1000/6, 1000/7, 1004/3, 1005/3, 1006, 1006/1, 1007, 1008, 1008/3, 1009, 1009/1, 1010/1, 1260/1, 1260/5.

### **3. METHODIK UND VORGEHEN**

Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an dem „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ des Bund-Länder-Arbeitskreis „UVP“ in der Fassung vom 14.08.2003. Der Ablauf der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich aus der Anlage 2 UVPG und umfasst folgende Kriterien:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale möglicher Auswirkungen

Die Merkmale des Vorhabens werden aus der Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die Informationen über den Standort basieren auf einer Analyse des Gebietes vor Ort.

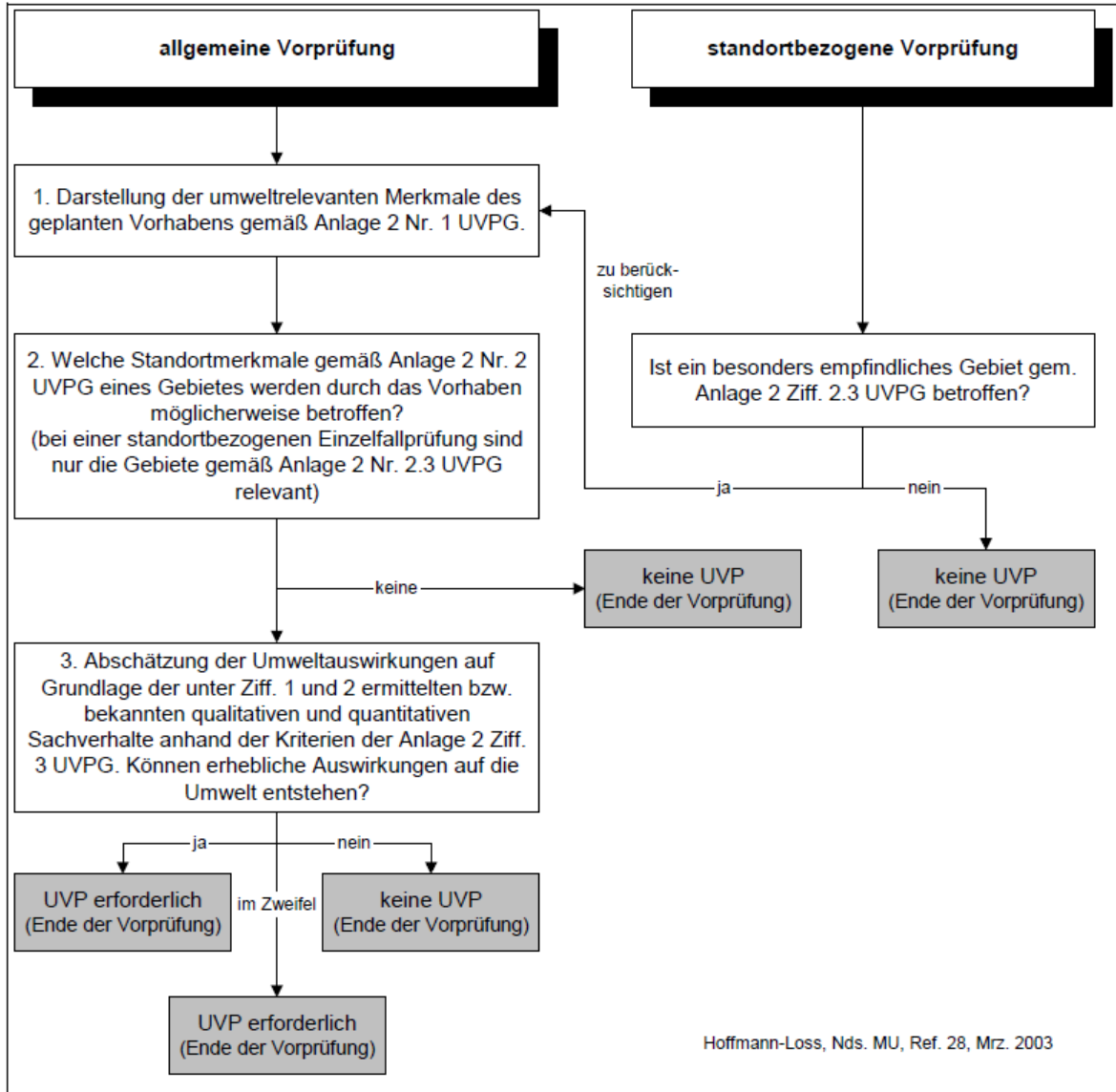


Abbildung 1: Ablaufschema der „allgemeinen“ und „standortbezogenen“ Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG. (Quelle: Leitfaden des Bund-Länder-Arbeitskreis „UVP“ vom 14.08.2003)

#### 4. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des gemäß § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 UVPG.

Ziffer	Kriterium	Bemerkung
<b>1</b>	<b>Merkmale des Vorhabens und des Bebauungsplans</b> Die Merkmale des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nach folgenden Kriterien beurteilt:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und der Abrissarbeiten	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,2 ha, ist derzeit bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit einem eingeschossigen Einzelhandelsmarkt und zugehörigen Stellflächen. <u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht erheblich
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Insgesamt sind keine bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten bekannt, die im Zusammenwirken mit den Vorhaben zu erheblichen nachträglichen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG führen. Summationswirkungen sind nicht zu erwarten. <u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht erheblich
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen von Wasser, Boden, Fläche, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Versiegelte Flächen für den Einzelhandelsmarkt, Zufahrten und Stellplätze. Der Grad der Versiegelung ändert sich durch die Planung nicht wesentlich. Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen und in angrenzender Grünfläche. Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers in den nächsten Vorfluter (Brenz). <u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht erheblich
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Um die Umnutzung der Fläche zu ermöglichen, müssen die bestehenden Gebäude auf dem Areal abgerissen werden. Der Rückbau und die Entsorgung anfallender Abfallstoffe wird ordnungsgemäß erfolgen. Das Material soll teilweise als Aufschüttung wieder eingebracht werden. Im Rahmen der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie aus den Festsetzungen des vBP insgesamt sind im Hinblick auf die Abfallerzeugung keine Besonderheiten zu erwarten. <u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht relevant.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Aus der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt werden keine Besonderheiten erwartet, die zu Umweltverschmutzungen oder Belästigungen führen könnten. Ein Schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen der Aufstellung des vBP erstellt. Die Immissionschutzvorgaben

Ziffer	Kriterium	Bemerkung
		sind eingehalten. <u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht relevant
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit für Störfälle	Kein Lagern, Umgang oder Produktion von gefährlichen, klimaverändernden Stoffen; keine Nutzung von gefährlichen Technologien; kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen, die zu Störfällen nach Störfall-Verordnung bzw. Bundes-Immissionsschutzgesetz führen. Im Rahmen der Einzelhandelsnutzung und aus den Festsetzungen des vBP insgesamt wird nur ein geringes Unfallrisiko erwartet. <u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht relevant
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i. S. des WHG, Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen. Keine Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen. Mit dem Vorhaben sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden insbesondere durch Verunreinigung von Wasser und Luft. <u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht relevant
<b>2.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b> Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben oder den Bebauungsplan möglicherweise beeinträchtigt werden kann, wird insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien und unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben und Bebauungsplänen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbe- reich beurteilt:	
2.1	<u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr und Entsorgung.	Das Gebiet liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung brach. Auf dem Flurstück 1010 befindet sich eine leerstehende Gewerbeeinheit (Hallen und Bürogebäude) Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Keine Betroffenheit von land-, forst- oder fischereiwirtschaftlicher Nutzung. Das Plangebiet ist bereits durch die Sundgaustraße erschlossen. <u>Betroffenheit:</u> gering
2.2	<u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Die beplanten Flächen sind derzeit nahezu vollständig versiegelt und erfüllen daher sehr geringe Funktionen für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Natur und Landschaft. Im Rahmen des vBP werden durch getroffene Festsetzungen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Ziffer	Kriterium	Bemerkung
		vermieden. <u>Betroffenheit:</u> gering
2.3	Schutzkriterien	
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Natura 2000	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG,	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden
2.3.8	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG, Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Der vBP liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.
2.3.9	Gebiete, in denen die Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Der Geltungsbereich des vBP liegt in zentraler Lage westlich der Altstadt von Giengen (Teil des Doppel-Unterzentrums Giengen-Herbrechtingen)
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Wirkungsbereich des vBP nicht vorhanden



Ziffer	Kriterium	Bemerkung
<b>3.</b>	<b>Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens oder des Bebauungsplanes werden anhand der unter den Nummern 1. und 2. aufgeführten Kriterien beurteilt	
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Das Umfeld wird grundsätzlich nicht erheblich verändert, da sich der Geltungsbereich in einem bestehenden, zusammenhängend bebauten Gebiet (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete) mit dementsprechenden Nutzungen befindet.
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Entfällt
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen und Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	<p>Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im vBP mit den planungsrechtlich zulässigen Bauungen und Versiegelungen sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unter Einhaltung der Festsetzungen zur Bauzeitenregelung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten,</li> <li>- keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds aufgrund der Vorbelastung der Fläche (leerstehende Gebäude),</li> <li>- der Versiegelungsgrad bleibt durch die Nachnutzung in ähnlicher Form bestehen, keine Neuversiegelung,</li> <li>- keine Beeinträchtigung von höherwertigen Biotopelementen, Verlust von einzelnen Ziergehölzen,</li> <li>- Schutzgebiete nach dem BNatSchG sind im Gebiet nicht vorhanden, die Belange des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.</li> </ul> <p>Insgesamt entspricht der vBP durch die Wiedernutzbarmachung des derzeit brach liegenden Geländes den Zielen des § 1 a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.</p> <p><u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht erheblich</p>
3.4	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Mit Bestand des Bebauungsplanes und anhaltender Einzelhandelsnutzung ist von ständigen und dauerhaften Auswirkungen auszugehen. Reversibel sind diese nur bei einer Aufgabe der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und einer Änderung des Bebauungsplanes.
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit bestehenden oder geplanten Vorhaben	<u>Umweltauswirkungen:</u> Nicht erheblich

## 5. FAZIT

Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde geprüft, ob von dem Vorhaben (Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Sundgaustraße“ zur Errichtung eines Einzelhandelsstandortes erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind:

- da eine bereits bebaute und versiegelte Fläche umgenutzt werden soll und geringe zusätzliche Versiegelung entsteht
- durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Schutzkriterien Rechnung getragen wird

Für das vorliegende Vorhaben besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 6. LITERATUR

BLAK UVP BUND-LÄNDER-ARBEITSKREIS „UVP“ (2003): Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BNATSCHG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
ROG	Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt geändert 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt geändert 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)