

---

**Gemeinde Immenstaad**

**Bebauungsplan „Nahversorgung Ruhbühl-Stockwiesen“**

**Umweltbericht**

(Mai 2006)

---

## Inhalt

1.0	Einleitung .....	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	3
1.2	Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes .....	3
1.2.1	Fachgesetze .....	3
1.2.2	Aussagen des Landesentwicklungsplans: .....	3
1.2.3	Aussagen des Regionalplans: .....	4
1.2.4	Aussagen des Landschaftsplans: .....	4
1.2.5	Ausgewiesene Schutzgebiete .....	4
1.2.5.1	Natura 2000 .....	4
1.2.5.2	Naturschutzgebiete .....	4
1.2.5.3	Landschaftsschutzgebiete .....	4
1.2.5.4	Wasserschutzgebiete .....	4
1.2.5.4	§ 24 a Biotope .....	4
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
2.1	Bewertung des Plangebietes .....	5
2.1.1	Örtliche Lage / Landschaftsbild .....	5
2.1.2	Boden .....	6
2.1.3	Klima / Luft .....	6
2.1.4	Wasser .....	7
2.1.5	Flora/Fauna .....	7
2.1.6	Bevölkerung .....	8
2.1.7	Kulturdenkmäler .....	10
2.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich .....	10
2.2.1	Landschafts- / Ortsbild .....	10
2.2.2	Boden .....	11
2.2.3	Klima / Luft .....	11
2.2.4	Wasser .....	11
2.2.5	Flora / Fauna .....	12
2.2.6	Bevölkerung .....	12
2.3	Wechselwirkungen .....	12
2.4	Voraussichtliche Entwicklung ohne das geplante Vorhaben .....	13
2.5	Alternativenprüfung .....	13
3.0	Zusätzliche Angaben .....	14
3.1	Prüfungsverfahren .....	14
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	15
3.3	Zusammenfassung .....	15

## **1.0 Einleitung**

### **1.1 Inhalt und Ziel der Planung**

### **1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes**

#### **1.2.1 Fachgesetze**

##### **Baugesetzbuch § 1a (3)**

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)

##### **Bundesnaturschutzgesetz §§ 18, 19, 21**

- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

##### **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21**

- Eingriffsregelung

##### **Wassergesetz Baden-Württemberg**

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

#### **1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans:**

Im Landesentwicklungsplan 2002 ist Immenstaad der Randzone um den Verdichtungsraum Bodensee zu geordnet.

Als Grundsatz (allgemeine Aussagen, die bei raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind) wird hier für die Randzone festgelegt:

*„Die Randzonen um die Entwicklungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- um Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.“*

Als ein Ziel (von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgabe zu beachten) wird festgeschrieben:

*„Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“*

Umweltbericht

### **1.2.3 Aussagen des Regionalplans:**

Im Regionalplan des Regionalverbands Bodensee- Oberschwaben ist ein regionaler Grünzug außerhalb des Plangebietes um die Gemeinde Immenstaad gelegt.

Ziele und Ausweisungen nach dem Regionalplan werden nicht berührt.

### **1.2.4 Aussagen des Landschaftsplans:**

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

### **1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete**

#### **1.2.5.1 Natura 2000**

Das Plangebiet und seine Umgebung sind nicht als Natura 2000 Gebiet ausgewiesen.

#### **1.2.5.2 Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind im betroffenen Bereich nicht ausgewiesen.

#### **1.2.5.3 Landschaftsschutzgebiete**

Der Planungsbereich ist nicht von einer Ausweisung betroffen.

#### **1.2.5.4 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **1.2.5.5 § 24 a Biotope**

§ 24 a Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bewertung des Plangebietes im Bestand und bei Umsetzung der Planung**

#### **2.1.1 Örtliche Lage/ Landschaftsbild**

##### **Bestand**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Wohngebietes Ruhbühl im Bereich der bisherigen Tennishalle. Die bestehenden Gebäude treten durch die großvolumigen, hohen Baukörper dominant in Erscheinung. Die Freiflächen um das Gebäude werden durch den asphaltierten Parkplatz geprägt, in den Randbereichen finden sich schmale Grünstreifen mit Ziergehölzen und Bodendeckern.

Im Einzelnen finden sich:

- großflächige Tennishalle (Höhe 11 Meter)
- Parkplätze asphaltiert
- in den Randbereichen schmale Pflanzflächen mit Bodendeckern und Ziergehölzen
- kleine Wiesenfläche (im Bereich ausgewiesener Parkierungsfläche im rechtsgültigen Bebauungsplan)
- Einzelbäume (2 Platanen, 1 Ahorn)

##### **Planung**

Die Planung sieht die Errichtung eines Nahversorgungs- Lebensmittelmarktes mit folgenden Einrichtungen vor:

- Lebensmitteldiscountmarkt ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (NORMA)
- Getränkehandel mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Einzelhandel mit 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bistro/ Restaurantbereich

und den zugehörigen Parkplätzen vor.

Die Gebäudehöhe wird 7,50 Meter nicht überschreiten.

## Umweltbericht

### 2.1.2 Boden

#### Bestand

Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit der Tennishalle und den asphaltierten Parkplätzen weitgehend versiegelt. An den Grundstücksgrenzen sind schmale Pflanzstreifen. Die bestehende kleine Wiesenfläche liegt im Bereich der in der 15. Teiländerung (Juli 1991) ausgewiesenen Parkplatzfläche und könnte ebenfalls für Stellplätze genutzt werden.

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 aus.

Auf dieser Fläche hat der Boden im Bestand bereits seine natürlichen Funktionen als

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe

verloren.

#### Planung

Die Neuplanung weist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 zuzüglich Nebenanlagen, maximal 0,8 aus.

Damit ergibt sich durch die Neuplanung keine Verschlechterung der bestehenden Situation entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

### 2.1.3 Klima / Luft

#### Bestand

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,6°C.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und geringen Grünbestand -vorwiegend mit Ziergehölzen- hat der Planbereich für Kaltluftbildung und Frischluftproduktion keine Bedeutung.

#### Planung

Der Versiegelungsgrad verändert sich im Wesentlichen nicht. Zusätzliche Baumpflanzungen sind vorgesehen.

Im Vergleich zur heutigen Situation werden durch die Bebauung die Voraussetzungen für das Schutzgut Klima durch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen eher verbessert.

Durch die höhere Besucherfrequenz eines Einkaufsmarktes im Vergleich zu einer Tennishalle ist mit zusätzlichem Anlieferungs- und Kundenverkehr zu rechnen.

## Umweltbericht

Im direkten Bereich des Plangebietes und der Zufahrt ist deshalb mit zusätzlichen Emissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr zu rechnen.

Da der Markt keine überörtliche Funktion besitzt und der bestehende Markt in der Hapenweilerstraße verlagert wird, handelt es sich dabei allerdings um die Verlagerung von Verkehrsströmen innerhalb des Gemeindegebietes von Immenstaad.

### 2.1.4 Wasser

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt bei ca. 750 mm.

Die bebauten Flächen sind vollständig versiegelt, die Parkplatzflächen sind asphaltiert. Anlagen zur Retention oder Versickerung von Regenwasser sind nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildung wird durch die großflächigen Versiegelungen beeinträchtigt. Außerdem ist von einem erhöhten und beschleunigten Abfluss von Oberflächenwasser auszugehen.

#### Planung

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen der Versiegelung werden die Parkplätze in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt.

Es werden Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser festgesetzt.

Es findet im Bezug auf die Grundwasserneubildung keine Verschlechterung der bisherigen Situation statt. Der Abfluss von Regenwasser wird durch die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung positiv beeinflusst.

### 2.1.5 Flora/ Fauna

#### Bestand

Im Plangebiet finden sich folgende Vegetations-/ Nutzungsstrukturen:

- kleinflächige Grünflächen mit Ziergehölzen und Bodendeckern
- kleine Wiesenfläche (im Bereich ausgewiesener Parkierungsflächen)
- 3 Einzelbäume (2 Platanen, 1 Ahorn)

Das Plangebiet ist für Flora/ Fauna von geringer Bedeutung.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung (im Norden, Osten und Südosten) geprägt. Westlich und südlich schließen sich an die Zufahrtsstraße direkt intensiv

## Umweltbericht

landwirtschaftlich genutzte Flächen (vorwiegend Acker und Intensivobstanlagen) an, die in der zur Genehmigung anstehenden Fortschreibung des Flächen-nutzungsplanes z.T. aber schon als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

### Planung

Durch zusätzliche Baumpflanzungen kann das Gebiet im Vergleich zur heutigen Situation geringfügig aufgewertet werden.

Mit einer Störung von hochwertigen Lebensräumen in der Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der Vorbelastungen im Bestand und zukünftig vorgesehener Bebauung nicht zu rechnen.

## 2.1.6 Bevölkerung

### Bestand

#### Plangebiet:

Das Plangebiet ist im derzeitigen Zustand durch die intensive Versiegelung für die Bevölkerung als Naherholungsgebiet nicht von Bedeutung. Durch die Aufgabe der Nutzung als Tennishalle ist auch keine positive Funktion für die Freizeitgestaltung mehr vorhanden.

#### Lebensmittelmarkt:

Im Kernort von Immenstaad befindet sich an der Happenweilerstraße ein Lebensmittel-discountmarkt (NORMA) mit 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 27 Parkplätzen. Dieser Markt hat am bisherigen Standort aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und der nicht optimalen Parkplatzsituation nur eine beschränkte Zukunftsfähigkeit.

Er soll an diesem Standort aufgegeben und in die neue Planung integriert werden.

### Planung

**Für die Planung wurde eine gutachterliche Stellungnahme (Wirkungsanalyse) von der BBE Baden-Württemberg GmbH, Freiburg erarbeitet.**

Diese kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung das Planprojekt insgesamt noch der Grundversorgung Immenstaads dient. Im Bereich des Lebensmittelhandwerks und des Getränkehandels wird die Grundversorgung allerdings überschritten. Bezogen auf den Ortsteil „Siedlung“ würde jedoch eine Verbesserung der Versorgung durch die Ansiedlung eines Bäckers und eine Metzgers eintreten.

Bezüglich der Regelungen gemäß Einzelhandelserlass wird festgestellt:

zu Kongruenzgebot:

*„Das Kongruenzgebot wird durch das Planvorhaben nicht verletzt. Der Umsatzanteil der Kunden von außerhalb der Gemeinde Immenstaad wird mit den ermittelten ca. 17% deutlich unter 30% bleiben.“*

zu Beeinträchtigungsgebot:

*„Insgesamt betrachtet wird das Planvorhaben nicht zu Umsatzverlusten von über 10% beim relevanten Lebensmittelangebotsbestand führen.“*

## Umweltbericht

*Im Einzelfall sind jedoch Umsatzabzüge von über 10% zum Beispiel bei den etablierten Betrieben des Lebensmittelhandwerks in Immenstaad möglich. Aufgrund der Vielzahl der Anbieter dürfte selbst bei einer wettbewerbsbedingten Verringerung der Betriebsstätten im Kernort weiterhin ein leistungsstarkes Angebot an Brot- und Backwaren bzw. Fleisch- und Wurstwaren im zentralen Ortsbereich aufrechterhalten bleiben.*

*Beim ortsansässigen Getränkemarkt können ebenfalls Umsatzverluste von über 10% eintreten; dies ist aber unter städtebaulichen/ stadtstrukturellen Aspekten von relativ geringer Relevanz: Getränke -insbesondere Kistenware- sind nur sehr bedingt zentrenbedeutsam bzw. zentrenprägend und zumeist kfz-orientiert.*

*Mitbewerber im überörtlichen Raum sind nur marginal betroffen.“*

zu Integrationsgebot:

*„Der Planstandort ist nur bezogen auf den Ortsbereich „Siedlung“ als integriert zu betrachten, nicht aber bezogen auf den Versorgungskern der Gemeinde Immenstaad. Der Standort ist deshalb unter dem Gesichtspunkt des Integrationsgebotes nur als „suboptimal“ anzusehen. Wir gehen jedoch davon aus, dass im zentralen Versorgungsbereich von Immenstaad kein geeigneter Standort zur Verfügung steht, der den Ansprüchen des Planvorhabens an Fläche und Erreichbarkeit entspricht.“*

### Fazit der gutachterlichen Stellungnahme:

*„Im Ergebnis kommt der Gutachter zur Auffassung, dass die in Immenstaad vorgesehene Handelsflächenplanung dazu dient, den derzeit vorhandenen Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde zu vermindern und Immenstaad als Einkaufsstandort aufwertet. Das Planobjekt berührt die Belange der umliegenden Gemeinden nicht nachhaltig.*

*Das Planvorhaben besitzt keine wesentlich negativen Auswirkungen im Sinne von § 11, Abs. 3 Satz 2 BauNVO.“*

Durch die Ausweisung eines Lebensmittelmarktes wird eine Verbesserung der wohnortnahen Einkaufsmöglichkeiten erreicht, von denen die Bevölkerung Immenstaads insgesamt profitiert.

Mit negativen Auswirkungen ist für die direkten Anlieger der Zufahrtsstraße im Bereich der Wohnsiedlung durch zusätzliche Fahrbewegungen aus östlicher Richtung zu rechnen.

Die gutachterliche Stellungnahme der BBE ermittelt pro Tag ca. 700 bis 800 Kunden, die den Markt mit dem Kraftfahrzeug ansteuern. Getrennt nach Zu- und Abfahrt sind ca. 1.400 bis 1.600 Fahrzeugbewegungen zu unterstellen. Dabei erfolgt aber keine Differenzierung bezüglich der Anfahrt von Osten oder Westen. Aufgrund der Lage zum Ortskern Immenstaad ist aber davon auszugehen, dass der Hauptverkehrsstrom aus Richtung Westen kommen wird und damit das Wohngebiet „Siedlung“ nicht belastet.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass es sich dabei um die Verlagerung von Verkehrsströmen handelt, da der Markt keine überörtliche Funktion besitzt und nur in geringem Umfang Kunden von außerhalb anziehen wird, dafür aber den Kaufkraftabfluss und damit auch Fahrbeziehungen in Richtung Friedrichshafen deutlich vermindern wird.

Nicht berücksichtigt ist bei den genannten Zahlen die jetzt schon gute Anbindung an den örtlichen ÖPNV, die durch die Anlage einer zusätzlichen Haltestelle weiter verbessert wird.

Je nach Lage der Anlieferungszone ist die Andienung mit Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnbebauung verbunden.

## Umweltbericht

Es wurde deshalb eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Lärmemissionen erarbeitet, aus der hervorgeht, dass zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### 2.1.7 Kulturdenkmäler

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

## 2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Planung

Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

### 2.2.1 Landschafts- / Ortsbild Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur möglichst geringen Belastung des Orts-/ Landschaftsbildes tragen bei:

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 7,50 m
- Baumpflanzungen zur Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen
- Baumpflanzungen im Bereich der Parkplatzflächen

Durch die geringere Gebäudehöhe (Bestand 11 m – Planung 7,50 m) und zusätzliche Baumpflanzungen zur Eingrünung entsteht im Vergleich zur bestehenden Situation keine Mehrbelastung des Orts- und Landschaftsbildes durch die vorliegende Planung.

Durch zusätzliche Baumpflanzungen und geringere Gebäudehöhe kann die Eingrünung verbessert werden.

Umweltbericht

### **2.2.2 Boden Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Die Ausweisung für einen Einkaufsmarkt ist zwangsläufig mit großflächiger Versiegelung und der Anlage von Parkplätzen verbunden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht möglich.

Positiv ist zu betrachten, dass mit der vorgelegten Planung allerdings keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden ist.

Im Plangebiet entsteht durch Umplanung für die nicht mehr genutzte Tennishalle keine Verschlechterung der bisherigen Situation.

Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

### **2.2.3 Klima / Luft Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Eine Minimierung der Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Klima kann durch Festsetzungen erfolgen für:

- Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft entstehen im direkten Umfeld durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Minimiert werden kann dies durch eine Verbesserung im Angebot des ÖPNV durch Einrichtung einer Haltestelle für den Ortsbus.

### **2.2.4 Wasser Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan tragen zur Minimierung des Eingriffs bei:

- Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Dadurch werden im Vergleich zur bestehenden Situation die Verhältnisse für das Schutzgut Wasser durch die Retention und Versickerung von Regenwasser verbessert.

### **2.2.5 Flora / Fauna Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Maßnahmen, die dem Schutzgut Flora/Fauna dienen, sind:

- Baumpflanzungen
- Fassadenbegrünung

Durch die Maßnahmen erfolgt eine geringfügige Aufwertung des Planbereichs.

### **2.2.6 Bevölkerung Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Die Bereitstellung und Verbesserung der wohnortnahen Einkaufsmöglichkeiten wirkt sich insgesamt positiv auf die Bevölkerung von Immenstaad aus.

Es kommt allerdings zu Verkehrsverlagerungen, die sich auf die direkte Wohnumgebung des Plangebietes negativ auswirken. In einer gutachterlichen Stellungnahme werden derzeit die Lärmemissionen ermittelt.

Zur besseren Anbindung des geplanten Einkaufsmarktes wird eine Haltestelle für den Ortsbus in unmittelbarer Nähe eingerichtet.

## **2.3 Wechselwirkungen**

Zu betrachtende Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projekteinwirkung von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

Bei der vorliegenden Planung ist insbesondere die Ausgangssituation zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist im Bestand schon großflächig bebaut und versiegelt. Durch die Planung entstehen keine wesentlichen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter und keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushaltes.

Auswirkungen ergeben sich vor allem in Beziehung auf den Menschen durch eine Verbesserung der Einkaufssituation, die allerdings mit einer Zunahme von Verkehr für die umliegende Bebauung verbunden ist. Insgesamt ist jedoch nicht mit zusätzlichen Belastungen durch Emissionen zu rechnen, da es sich um eine Verlagerung von Verkehrsbeziehungen handelt.

## 2.4 Voraussichtliche Entwicklung ohne das geplante Vorhaben

Die bestehende Tennishalle wird nicht mehr genutzt und liegt derzeit brach. Eine wirtschaftliche Fortführung des Betriebes ebenso wie eine Umnutzung ohne Veränderung des Gebäudebestandes ist nicht möglich.

Ohne wirtschaftliche Nutzung droht eine Verwahrlosung des Gebäudes und der Freiflächen.

## 2.5 Alternativenprüfung

Dem bestehenden NORMA-Markt in der Happenweilerstraße wird laut gutachterlichen Stellungnahme der BBE Baden-Württemberg GmbH

*„unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächendimensionierung des Discounters und der nicht optimalen Parkplatzsituation am bisherigen Standort nur eine beschränkte Zukunftsfähigkeit zugebilligt.“*

Im zentralen Versorgungsbereich von Immenstaad steht allerdings kein geeigneter Standort zur Verfügung, der den Ansprüchen des Planvorhabens an Fläche und Erreichbarkeit entspricht.

Für den in der Planung vorgesehenen Standort spricht auch:

- die nicht mehr genutzte Tennishalle mit zugehörigen Parkplätzen, die einer Umnutzung bedarf
- die Tatsache, dass für das geplante Vorhaben keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erfolgen müssen,
- die Verbesserung der Versorgung des Wohngebietes „Siedlung“, das laut Flächennutzungsplan in den nächsten 15 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von rund 500 Einwohnern ausgewiesen ist.

## Umweltbericht

### **3.0      Zusätzliche Angaben**

#### **3.1    Prüfungsverfahren**

Das Plangebiet wurde auf folgender Grundlage bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Aussagen des Landschaftsplans
- Bestandserfassung vor Ort
- Gutachterliche Stellungnahme (Wirkungsanalyse) der BBE Baden-Württemberg GmbH, Freiburg zu Standortverlagerung und Flächenerweiterung bzw. Neugründungen
- Gutachterliche Stellungnahme zu Lärmemissionen

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die angesprochenen Maßnahmen zur Grünordnung und zur Regenwasserbewirtschaftung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

Die Überwachung erfolgt durch:

- Gemeinde Immenstaad.

Einmal jährlich ist zu überprüfen:

- Entwicklung und Vitalität der Baumpflanzungen
- Funktionsfähigkeit der Retentions- und Versickerungsflächen

### 3.3 Zusammenfassung

Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Happenweilerstraße hat an seinem Standort keine Zukunftsfähigkeit und soll verlagert und erweitert werden.

Innerhalb der Ortslage von Immenstaad steht aufgrund des Flächenbedarfs kein geeigneter Standort zur Verfügung.

Die vorliegende Planung nutzt den Standort der bisherigen nicht mehr genutzten Tennis-halle.

Deshalb ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit Getränkehandel und Bäckerei- und Metzgereiverkaufsstelle möglich ohne zusätzliche Flächenversiegelung.

Die Auswirkungen auf die Umwelt übersteigen nicht die Vorbelastungen durch den Bestand. Es sind deshalb keine Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Für das Vorhaben wurde eine gutachterliche Stellungnahme (Wirkungsanalyse) der BBE Baden-Württemberg GmbH, Freiburg zu Standortverlagerung und Flächenerweiterung bzw. Neugründungen erarbeitet, die zu dem Schluss kommt, „dass die in Immenstaad vorgesehene Handelsflächenplanung dazu dient, den derzeit vorhandenen Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde zu vermindern und Immenstaad als Einkaufsstandort aufwertet. Das Planobjekt berührt die Belange der umliegenden Gemeinden nicht nachhaltig. Das Planvorhaben besitzt keine wesentlich negativen Auswirkungen im Sinne von § 11, Abs. 3 Satz 2 BauNVO.“

## Umweltbericht

Um die Auswirkungen des Anliefer- und Kundenverkehrs zu bewerten, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den Lärmemissionen in Auftrag gegeben, aus der hervorgeht, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes ist von zusätzlichen Belastungen durch den Verkehr auszugehen, insgesamt handelt es sich aber um Verkehrsverlagerungen, da nicht von einem überörtlichen Einzugsgebiet ausgegangen werden kann. Durch die Bindung der Kaufkraft vor Ort, werden dafür Verkehrsbeziehungen ins Umland wegfallen.

