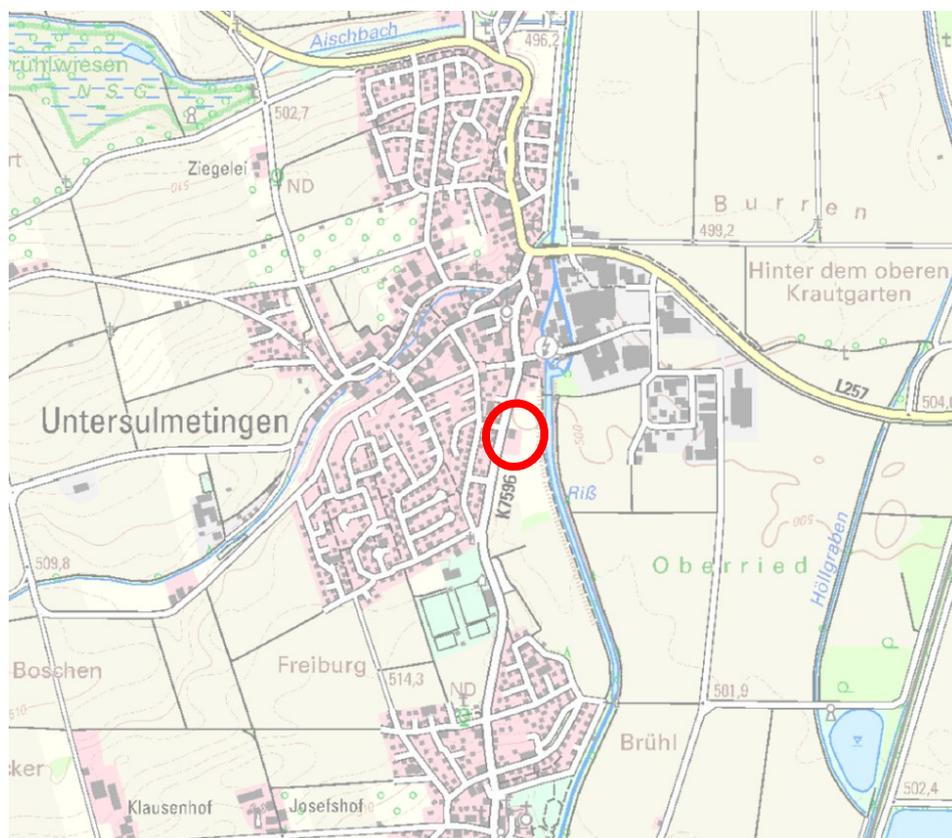


## **UMWELTSTECKBRIEF**

### **FÜR DIE FNP-TEILÄNDERUNG 19: “SONDERGEBIET NAHVERSORGUNGSZENTRUM SULMETINGEN“ IN UNTERSULMETINGEN**



Stand: 15.10.2024

---

**UMWELTSTECKBRIEF**  
**Für die FNP-Teiländerung 19:**  
**“SO Nahversorgungszentrum Sulmetingen“**  
**in Untersulmetingen**

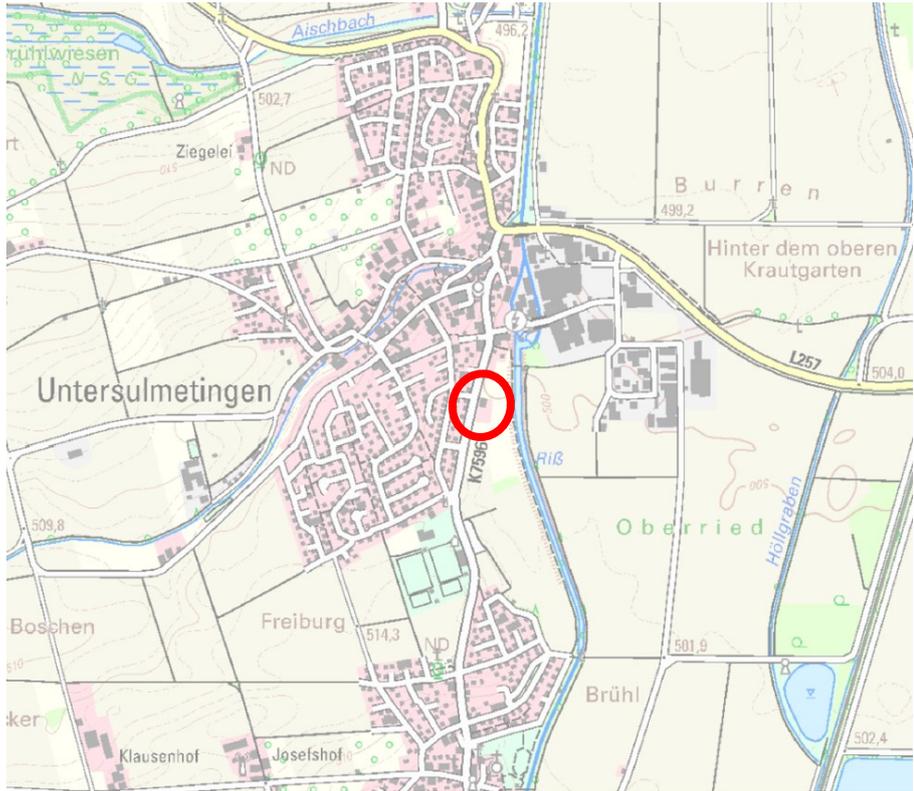
**AUFTRAGGEBER:** Stadt Laupheim  
Amt für Stadtplanung und Baurecht  
  
Marktplatz 1  
  
88471 Laupheim

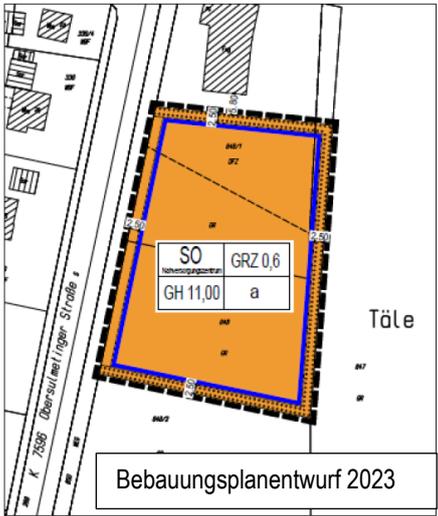
**BEARBEITUNG:** Karin Schmid  
Dipl. Ing. Landespflege (FH)  
  
Panoramaweg 5  
88441 Mittelbiberach  
  
Tel.: 07351-802367  
E-Mail: schmid@luf-plan.de

aufgestellt: 15.10.2024

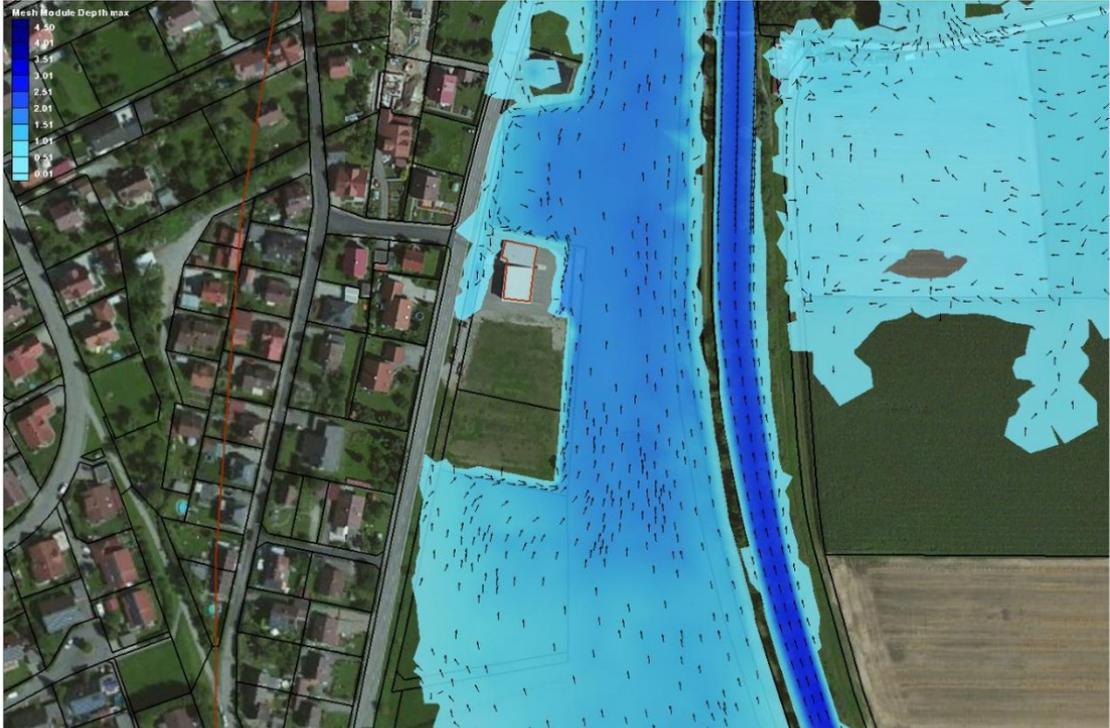


Karin Schmid

<b>Umweltsteckbrief FNP-Teiländerung 19</b> des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim (wirksam seit 12.06.2006)							
<b>1. Bezeichnung</b>	„Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Laupheim-Untersulmetingen Sonderbaufläche						
<b>2. Lage des Vorhabens</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gemeinde / Stadt</td> <td>Laupheim</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Untersulmetingen</td> </tr> <tr> <td>Größe</td> <td>0,46 ha</td> </tr> </table>	Gemeinde / Stadt	Laupheim	Gemarkung	Untersulmetingen	Größe	0,46 ha
Gemeinde / Stadt	Laupheim						
Gemarkung	Untersulmetingen						
Größe	0,46 ha						
<b>2.1 Übersicht (LUBW, ohne Maßstab), Fotos (2023)</b>	<div style="display: flex; flex-direction: column;">  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;">  <p><b>Blick von Süden nach Norden:</b> Das Plangebiet grenzt direkt östlich an die „Obersulmetinger Straße“ an. Beim Bau der Feuerwehrrhalle wurde das Plangebiet ebenfalls bis auf Straßenniveau angefüllt und ohne Oberbodenauftrag belassen. Hieraus entwickelte sich eine extensiv genutzte Grünlandstruktur.</p> </div> <div style="width: 45%;">  <p><b>Blick von Norden nach Süden:</b> Der nordwestlichste Bereich des Plangebietes wird häufig als Abstellplatz für Fahrzeuge und Anhänger genutzt. Zudem nutzt die Feuerwehr das Gelände für Übungen.</p> </div> </div> </div>						

<b>2.2</b>	<b>Darstellung im Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)</b>
	Der Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist seit Juni 2006 rechtswirksam. Im bestehenden FNP wird die Fläche „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ als bauliche Flächen, Anlagen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ dargestellt.
<b>2.3</b>	<b>Geplante Darstellung in der Teiländerung (Neuplanung)</b>
	<div data-bbox="277 465 715 981" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  <p style="text-align: center;">Bebauungsplanentwurf 2023</p> </div> <div data-bbox="746 465 1401 981" style="display: inline-block; vertical-align: top; padding-left: 20px;"> <p>Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ anstelle von baulichen Flächen, Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.</p> <p>Um die Nahversorgung sowie die Daseinsfürsorge für die in Obersulmetingen und Untersulmetingen lebende Bevölkerung zu verbessern bzw. langfristig zu sichern, wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. Dort soll insbesondere die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen.</p> </div>
<b>3.</b>	<b>In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzgebiete:</b>
	<p>Im Bebauungsplanbereich und im näheren Umfeld befinden sich <u>keine</u> Natura-2000 Gebiete. Innerhalb des Plangebietes und im weiteren Umfeld befinden sich <u>keine</u> gesetzlich geschützten Biotop (§30 BNatSchG). Das Plangebiet liegt <u>nicht</u> im Bereich von Kern- oder Suchflächen für den Biotopverbund.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt <u>nicht</u> innerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <div data-bbox="277 1256 1366 2018" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  </div> <p style="text-align: center;">Luftbild (Datengrundlage: LUBW Alle Schutzgebiete 2024)</p>

<b>3.2</b>	<b>Umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (z.B. Landschaftsplan, Regionalplan)</b>
	<p>Als regionalplanerische Vorgabe ist gegenwärtig noch der Regionalplan Donau-Iller von 1987 (mit Teilfortschreibung 2009) zu berücksichtigen und befindet sich derzeit in Fortschreibung.</p> <p>Das Plangebiet liegt rund 4 km in westlicher Richtung des Mittelzentrums Laupheim, und liegt somit innerhalb der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Ulm und Biberach und der regionalen Entwicklungsachse zwischen Ehingen und Schwendi. Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim (2004) ist der umliegende, nicht bebaute Bereich des Plangebiets als Talauenlandschaft mit Grünland dargestellt. Südlich des Plangebietes wird hier als Maßnahme die Schaffung eines übergeordneten Grünzuges vorgeschlagen (G8): Trenngrün zwischen Obersulmetingen und Untersulmetingen. Sport- und Freizeitgelände, Streuobstwiesen.</p>
<b>4.</b>	<b>Bestand</b>
<b>4.1</b>	<b>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</b>
	Das Plangebiet wurde mit dem Bau der nördlich gelegenen Feuerwehrrhalle auf das gleiche Geländenniveau zur Straße hin aufgefüllt, wird derzeit extensiv als Grünland genutzt und dient sowohl als Abstellplatz für Fahrzeuge als auch als Übungsgelände der Feuerwehr.
<b>4.2</b>	<b>Vorbelastungen</b>
	Vorbelastungen durch Schallimmissionen resultieren aus dem Verkehr der angrenzenden Obersulmetinger Straße, aus dem angrenzenden Feuerwehrgelände. Geringe Vorbelastung durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Lärm, Schadstoffe und Staubentwicklung). Das Urgelände wurde rund 1,5 m auf Straßenniveau aufgefüllt. Altlasten sind im Bereich der FNP-Änderung nicht bekannt.
<b>4.3</b>	<b>Bevölkerung und menschliche Gesundheit</b>
	Zu den einschränkenden Faktoren hinsichtlich der Attraktivität des Gebietes für die Tageserholung gehören v.a. die oben genannten Vorbelastungen. Ein Gehweg befindet sich derzeit nur auf der anderen Straßenseite. Lediglich durch die beidseitigen Wege entlang der Riß, rund 70 m östlich des Plangebietes kommt der Naherholung doch eine gewisse Bedeutung zu. Eine direkte Anbindung zum Plangebiet ist jedoch nicht gegeben.
<b>4.4</b>	<b>Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt</b>
	<p>Das Plangebiet grenzt direkt östlich an die „Obersulmetinger Straße“ an. Beim Bau der Feuerwehrrhalle wurde das Plangebiet ebenfalls bis auf Straßenniveau angefüllt und ohne Oberbodenauftrag belassen. Hieraus entwickelte sich eine extensiv genutzte Grünlandstruktur, die zwei bis dreimal pro Jahr gemäht wird. Bereiche, die als Abstellplatz für Fahrzeuge und Anhänger genutzt werden, weisen nur eine geringe Vegetation auf. Das umliegende Urgelände liegt rund 1,5 m tiefer und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der „Obersulmetinger Straße“ befindet sich an der Böschung eine Baumreihe aus Linden. Östlich des Plangebietes befindet sich am Böschungsfuß eine Rosskastanie (50 cm Stammdurchmesser).</p> <p>Die Grünfläche des Plangebietes stellt kein Brutgebiet für Vogelarten dar, dient jedoch, wie das weitere Umfeld, mehreren Vogelarten je nach Jahreszeit als Nahrungsrevier. Die Brutgebiete der meisten Vogelarten befinden sich in den rund 80 m östlich verlaufenden Gehölzstrukturen entlang der Riß und in den Siedlungsgebieten im Westen und Norden.</p> <p>Als planungsrelevante Arten konnten im Rahmen der Begehungen in 2022 folgende Brutvogelarten nachgewiesen werden: Mäusebussard, Weißstorch, Rotmilan, Grünspecht, Bluthänfling, Rauch- und Mehlschwalbe, Haussperling, Klappergrasmücke, Stockente und Goldammer.</p> <p>Die Arten konnten innerhalb des Plangebietes nur überfliegend, bzw. nahrungssuchend festgestellt werden.</p>

	<p>Lediglich die streng geschützte Zauneidechse konnte im Plangebiet an der südlichen bis südöstlichen Grasböschung mit mehreren adulten Individuen nachgewiesen werden.</p>
<b>4.5</b>	<b>Fläche und Boden</b>
	<p>Die Lage im Bereich des Naturraumes „Hügelland der unteren Riß“ (Großlandschaft: Donau-Iller-Lech-Platte) bildet letztlich die geologische Situation des Untersuchungsgebietes ab. Laut Geologischer Karte (GeoLa GK50) liegt das Plangebiet im Bereich von quartären Hochwassersedimenten (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllung). Laut Bodenkarte (GeoLa BK50) treten verbreitet reliktscher Gley aus geringmächtigen Hochwasserablagerungen auf Niederterrassenkies auf.</p> <p>Im Plangebiet waren ursprünglich sandige Lehmböden (L 2 b 2) zu finden. Im Zuge des Baus der Feuerwehrrhalle wurde das Ursprungsgelände des Plangebietes ebenfalls bis auf das Niveau der Obersulmetinger Straße aufgefüllt und ohne Oberbodenauftrag belassen.</p>
<b>4.6</b>	<b>Wasser</b>
	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt <u>nicht</u> innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Innerhalb des eigentlichen Plangebietes befinden sich <u>keine Oberflächengewässer</u>. Rund 70 m östlich verläuft die Riß.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet:</u> In der offiziellen Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg wird die Fläche als HQ100-Bereich gekennzeichnet. Da die Fläche aber bereits vor einigen Jahren aufgeschüttet wurde, liegt sie außerhalb des Überschwemmungsbereichs. Die Stadt Laupheim hat eine Neuberechnung in Auftrag gegeben mit folgendem Ergebnis:</p>
	 <p style="text-align: right;">Aktualisierte Hochwasserberechnung, proaqua</p>
<b>4.6</b>	<b>Klima</b>
	<p>Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 500 müNN.</p> <p>Im Großraum von Laupheim gibt es nur geringe klimatische Unterschiede und so sind auch die Temperaturen überwiegend einheitlich (Quelle: climate-data.org):</p> <p>Im Jahresdurchschnitt liegen sie bei ca. 8,9 °C; im kältesten Monat Januar bei ca. – 0,4 °C; im wärmsten Monat Juli bei ca. 17,9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge erreicht im weiteren Planungsgebiet rund 927 mm. Süd-Südwest ist die vorherrschende Windrichtung im Großraum Laupheim.</p>

<b>4.7</b>	<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	
	Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Untersulmetingen und schließt im Westen direkt an die Obersulmetinger Straße und Siedlungsstrukturen an. Rund 70 m östlich verläuft die Riß mit markanten, ortsbildprägenden, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen. Der nicht bebaute Bereich des Rißtales wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist relativ eben auf das Niveau der angrenzenden Straße und die Feuerwehrhalle aufgefüllt.	
<b>4.8</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
	Im eigentlichen Plangebiet befinden sich keine geschützten Kultur- oder Sachgüter.	
<b>5.</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	
<b>5.1</b>	<b>Bevölkerung und menschliche Gesundheit</b>	
	Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen. Betriebsbedingte Auswirkungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen von aufgrund der geplanten Sondernutzung von geringer bis mittlerer Bedeutung. Da an das geplante Baugebiet nach Umsetzung der Planung intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist mit den üblichen Emissionen (Spritzmittel, Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen.	
	<b>Erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit</b>	<b>gering – mittel</b>
<b>5.2</b>	<b>Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>	
	Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das eigentliche Plangebiet (extensiv genutztes Grünland) mit einer Größe von ca. 0,46 ha derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung. Zudem handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich. Planungsrelevante Vogelarten konnten im Rahmen der Begehungen in 2022 nur überfliegend, bzw. nahrungssuchend innerhalb des Plangebietes festgestellt werden. Die Brutgebiete der meisten Vogelarten befinden sich in den rund 80 m östlich verlaufenden Gehölzstrukturen entlang der Riß und in den Siedlungsgebieten im Westen und Norden und werden nicht beeinträchtigt. Bei dem Nachweis der streng geschützten Zauneidechse an der südlichen bis südöstlichen Grasböschung des Plangebietes ist anzunehmen, dass die Tiere von der Böschung entlang der Riß eingewandert sind, und es sich hierbei nur um ein Teilhabitat handelt, da keine geeigneten Eiablageplätze vorhanden sind. Jungtiere konnten im Spätsommer nicht mehr nachgewiesen werden. Insgesamt ist jedoch bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens mit potenziellen Beeinträchtigungen der Zauneidechsen zu rechnen. Somit sind Maßnahmen notwendig, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, sind die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten (siehe Punkt 6.) Zur Eingrünung des geplanten Sondergebietes, werden Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.	
	<b>Erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit</b>	<b>mittel</b>
<b>5.3</b>	<b>Fläche und Boden</b>	
	Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Durch das geplante Sondergebiet kann eine Fläche von rund 0,36 ha zusätzlich versiegelt werden (GRZ: 0,6 + 0,2 Nebenanlagen). Aufgrund der Lage am Ortsrand entlang der Obersulmetinger Straße entsteht keine zusätzliche Zerschneidungswirkung. Der geplante Eingriff stellt jedoch insgesamt einen erheblichen Eingriff dar, da mit der Inanspruchnahme (Bodenverlust, Bodenversiegelung) die Bodenfunktionen gem. § 1 BodSchG verloren gehen.	
	<b>Erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit</b>	<b>hoch</b>

<b>5.4</b>	<b>Wasser</b>	
	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes und liegt durch die bereits erfolgte Auffüllung außerhalb des Überschwemmungsbereiches (HQ100).  Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.  Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.</p>	
	<b>Erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit</b>	<b>mittel</b>
<b>5.5</b>	<b>Klima und Luft</b>	
	<p>Das Plangebiet hat durch die Kleinräumigkeit nur eine geringe Bedeutung für die Luftreinigung. Zudem unterliegt das Gebiet bereits einer Vorbelastung durch die angrenzende Straße mit Siedlungsgebieten und die landwirtschaftliche Nutzung im Umland. Die Funktion im Hinblick auf die Luftreinigung verschlechtert sich daher nicht maßgeblich.</p>	
	<b>Erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit</b>	<b>gering</b>
<b>5.6</b>	<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	
	<p>Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandeneren Siedlungsstrukturen, der Obersulmetinger Straße und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann das Landschaftsbild als vorbelastet eingestuft werden.  Erholungswirksame Funktionsbeziehungen wie beispielsweise Wege entlang der Riß werden durch die Realisierung der Planung nicht unterbrochen.</p>	
	<b>Erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit</b>	<b>gering - mittel</b>
<b>5.7</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
	<p>Im eigentlichen Plangebiet befinden sich <u>keine</u> geschützten Kultur- oder Sachgüter.</p>	
	<b>Erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit</b>	<b>gering</b>
<b>5.8</b>	<b>Wechselwirkung der Schutzgüter</b>	
	<p>Insgesamt sind relevante, nachteilige Wechselwirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p>	
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden</li> <li>▪ Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall</li> <li>▪ Erhalt und Schutz der vorhandenen Bäume</li> <li>▪ Ggf. Vergämen bzw. Umsiedeln von Zauneidechsen vor Baufeldfreimachung</li> <li>▪ Reduktion von Lichtemissionen (insektenfreundlich Beleuchtung)</li> <li>▪ Durchgrünung / Eingrünung des Sondergebiets (Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Pflanzung von Bäumen)</li> <li>▪ Retention und schadlose Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers</li> <li>▪ Nutzung der Dachfläche für Photovoltaik / Solarthermie in Verbindung mit Dachbegrünung</li> </ul>	
<b>7.</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)</b>	
	<p>Im bestehenden FNP wird die Fläche als bauliche Flächen, Anlagen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ dargestellt. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Es ist anzunehmen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Fläche wie bisher als genutzt wird.  Ohne die Möglichkeit einer Nahversorgung könnte jedoch eine Verbesserung der Grundversorgung für die in Obersulmetingen und Untersulmetingen lebenden Bevölkerung langfristige nicht ausreichend gesichert werden.</p>	

<b>8.</b>	<b>Alternativprüfungen</b>	
	Der vorliegenden FNP-Teiländerung ging eine vollumfassende Alternativenprüfung voran. Der nun gewählte Standort hat sich gegenüber allen Alternativen im Bereich um den Sportplatz durchgesetzt. Hier sind u. a. der Vegetationsbestand, die Anbindung und die Lage in einer regionalen Grünzäsur als wesentliche Gegenargumente zu nennen. Andere Alternativen, die die notwendige Flächengröße, Anbindung und Lage aufweisen, sind nicht vorhanden.	
<b>9.</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	
	In den weiteren Planungsschritten ist ein Umweltbericht und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation insbesondere für die Zauneidechse zu erstellen, um erhebliche Eingriffswirkungen, sowie ein auslösen von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.	
<b>10.</b>	<b>Gesamtbeurteilung</b>	
	Das Plangebiet ist für das Vorhaben grundsätzlich geeignet. Wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen insbesondere durch die Neuversiegelung von Flächen sowie den Verlust von Grünlandflächen, ggf. mit entsprechenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen für die Zauneidechse. Auf Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse können die Eingriffe für die aufgeführten Schutzgüter durch entsprechende Vermeidungs-, Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie ggf. CEF-Maßnahmen ausgeglichen bzw. vermieden werden.	
	<b><u>Erwartete Beeinträchtigungserheblichkeit gesamt</u></b>	<b>mittel</b>