

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

Abdruck

BEBAUUNGSPLAN Nr. S 62

mit Grünordnungsplan

BAUGEBIET: "SONDERGEBIET AN DER EINMÜNDUNG
DER ULMER LANDSTRAÙE IN DIE B 300"



MARKT STADTBERGEN
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 2003-06-03
geändert, den 2003-09-25
geändert, den 2003-11-27
geändert, den 2004-05-27

Planung:

Strohmayr Architekten

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANER
ALOIS LUDWIG STROHMAYR
AM GRABEN 5
86399 STADTBERGEN
Tel. 0821 / 431016
Fax.. 0821 / 431016
E-Mail info@strohmayr-architekten.de

Landschaftsarchitekt

Rainer Mauer

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
GEORG-ODEMER-STRASSE 2A
86356 NEUSÄSS

Tel. 0821 / 452513
Fax.. 0821 / 452100
E-Mail rainer.mauer@t-online.de

A2-018/S Ma/Fi/JÖ

1. Anlass der Planung

Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich durch die Nachfrage der Firma OBI für ein größeres Betriebsgrundstück, zum Neubau eines Heimwerkermarktes mit Gartencenter. Der jetzige Markt – ca. 400 m östlich, entspricht nicht mehr den Anforderungen und es fehlen jegliche Erweiterungsflächen.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionalplan

Der Markt Stadtbergen ist im LEP zum Siedlungsschwerpunkt bestimmt worden. Er ist damit ein geeigneter Standort für die Ansiedlung des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter. Das Vorhaben steht im Einklang mit der Versorgungsfunktion des Siedlungsschwerpunktes Stadtbergen. Die Anforderungen des Entwurfes zur Teilfortschreibung des LEP sind nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung ebenfalls erfüllt, zumal es sich um einen städtebaulich und verkehrlich integrierten Standort handelt.

2.2 Landesplanerische Überprüfung

Die Regierung von Schwaben, als höhere Landesplanungsbehörde hat auf Antrag des Marktes Stadtbergen eine landesplanerische Beurteilung mit folgender Aussage abgegeben (Schreiben vom 2002-07-22):

„Die geplante Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter, mit einer anrechenbaren Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.350 m² und darin enthaltenen Randsortimenten mit insgesamt ca. 800 m² Verkaufsflächen, entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.“

Gegenüber der Voruntersuchung haben sich im Zuge der konkreten Planung die anrechenbaren Verkaufsflächen erhöht.

Die Erhöhung der anrechenbaren Verkaufsfläche beträgt gegenüber der landesplanerischen Überprüfung 100 m², wobei der überwiegende Teil auf den Baumarkt entfällt.

Diese Erhöhung wird von der Regierung von Schwaben als unbedenklich eingestuft.

Nachfolgende Tabelle zeigt die einzelnen Flächen im Vergleich:

	landespl. Voruntersuchung		Bebauungsplanentwurf Festsetzung	
	Verkaufsfläche in m ²			
	tatsächlich	anrechenbar	tatsächlich	anrechenbar
Baumarkt	4.100 m ²	4.100 m ²	4.200 m²	4.200 m ²
Baustoffe überdacht	350 m ²	(50 %) 175 m ²	300 m²	(50 %) 150 m ²
Summe	4.450 m ²	4.275 m ²	4.500 m²	4.350 m ² = +75 m ²
Gartencenter	1.600 m ²	1.600 m ²	1.650 m²	1.650 m ²
Freifläche überdacht	600 m ²	(50 %) 300 m ²	550 m²	(50 %) 275 m ²
Freifläche	700 m ²	(25 %) 175 m ²	700 m²	(25 %) 175 m ²
Summe	2.900 m ²	2.075 m ²	2.900 m²	2.100 m ² = + 25 m ²
Gesamt		$\Sigma = 6.350 \text{ m}^2$		$\Sigma = 6.450 \text{ m}^2$

2.3 Flächennutzungsplan

Die zur Aufplanung vorgesehenen Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zum Teil als Bauflächen für Gewerbe und zum Teil als landwirtschaftliche Flächen enthalten. Die Flächenausdehnung der gewerblichen Bauflächen (lt. Flächennutzungsplan) beträgt ca. 80,0 m westlich der Ulmer Landstraße.

Für die Errichtung eines Heimwerkermarktes in dieser Größe ist ein sonstiges Sondergebiet – SO – im Sinne des § 11 Bau NVO erforderlich. Es folgt daher eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurde mit Feststellungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 29.04.2004 abgeschlossen. Die Genehmigung ist beantragt.

Der Bebauungsplan, dessen Aufstellung in der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung am 26.06.2003 beschlossen wurde, ist somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3. Beschreibung des Planbereiches

Geografische Lage:

Das Baugelände liegt am nordwestlichen Rand der Gemarkung Stadtbergen, zwischen dem Stadtteil Steppach der Stadt Neusäß und einem Park- und Rideplatz als Ende einer Straßenbahnlinie.

Erschließung:

Das Gelände ist gut erschlossen und liegt zwischen der Bundesstraße 10/300 in der Funktion als Ortsumfahrung von Steppach, der Ulmer Landstraße und der Zubringerstraße nach Steppach.

Nutzung:

Die Fläche bildet zur Zeit eine landwirtschaftlich genutzte Pufferfläche zwischen den Gebieten von Neusäß und Stadtbergen.

Mit Ausnahme von 2 kleineren Wiesenparzellen im Süden wird die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt.

Gehölzbestand:

An ihren Rändern wird sie von unterschiedlich alten Gehölzbeständen entlang der angrenzenden Straßen und Wege eingefasst (siehe Bestandsplan):

- entlang der Ulmer Landstraße aus Steppach von einer ca. 5-8 m hohen Lindenreihe sowie einer Baumhecke aus Erlen, Eichen und Hainbuchen
- an der B10 von 11 neugepflanzten Linden
- entlang der B 300 von einer geschlossenen Laubholzpflanzung mit in regelmäßigen Abständen eingestreuten Ahorn-Hochstämmen

Geländeverlauf:

Nach Nordosten fällt das Gelände deutlich zu einer Senke ab, sodass zu den angrenzenden Straßen kennzeichnende Dammböschungen entstehen.

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Aufgrund der aktuellen Bestände und Nutzungen ist die Fläche gem. Leitfa-den des LfU vor der Bebauung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Dabei sollte aber die städtebauliche Bedeutung dieser Trennfuge zwischen Neusäß und Stadtbergen nicht vernachlässigt werden und muss bei der Ausgleichsfrage angemessen Berücksichtigung finden.

4. Ziele der Planung

4.1 Städtebauliche Ziele

Besonderer Wert ist auf die Gestaltung der Baumassen, sowie die Einordnung ins Landschaftsbild zu legen.

Die zur Aufplanung kommende Fläche verringert den im südlichen Bereich noch vorhandenen Abstand zum OT Steppach, wobei der westliche Gewerbetrieb räumlich zu Steppach gerechnet wird, obwohl er auf der Gemarkung Stadtbergen liegt. Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Steppach besteht bereits eine durchgehende Bebauung, sodass eine Trennung der Orte nicht mehr wirksam und ablesbar ist. Siedlungsstrukturell ist die Fläche daher als Lücke zu betrachten und nicht als Freiraum zwischen Orten. Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch die vorliegende Planung den Ortsrand darstellen und entsprechend gestaltet werden (Eingrünung, usw.).

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ist darauf zu achten, dass die Westseiten der Gebäude gegliedert werden, zumindest jedoch eine ansprechende Fassadengestaltung erhalten.

Ebenso ist hier besonderer Wert auf die Gestaltung des Daches zu legen, da dieses von Westen her einsehbar ist. Daher wurden auch die Dachaufbauten begrenzt und die Werbeanlagen so festgelegt, dass sie dem Ortsbild Rechnung tragen.

4.2. Ziele der Grünordnung

Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung an der B300, B10 und der Ulmer Landstraße, sowie deren Schutz vor Beeinträchtigung.

Zulässig ist nur die unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen für die erforderliche Verkehrserschließung und Auffüllung des Baugrundstückes nach Einholung und Erlaubnis durch die zuständigen Genehmigungsbehörden.

Pflanzung von Hochstämmen in standortgerechten Arten zur wirksamen Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Ausbildung eines standörtlich angemessenen wirksamen Ortsrandes im Westen durch Pflanzung einer hochwüchsigen Baumhecke (siehe Regelschnitt in Anlage 3)

Ersatzpflanzung an der Ulmer Landstraße - Fortführung der Baumreihe

Parkplatzbegrünung durch 1 Hochstamm pro 5 Stellplätze

wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze mit zwischenliegenden Sickermulden und Hochstämmen (siehe Regelschnitt in Anlage)

extensive Begrünung von 50-60 % der Dachflächen mit Ausnahme der Glasdächer

Fassadenbegrünung besonders im Westen und Norden

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

UVP-Pflicht, Rechtsgrundlagen

Ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist oder nicht, ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 27. Juli 2002 (BGBl. I S.1950), in Verbindung mit Anlage 1 zum UVPG geregelt. Gemäß § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im bisherigen Au-

ßenbereich im Sinne des § 35 BauGB mit einer zulässigen Geschossfläche von ca. 16.800 m².

Damit ist für die Frage der Pflicht zur Durchführung der UVP der § 3b Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.6 maßgeblich. Demnach ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, soweit der untere Schwellenwert von 1.200 m² erreicht oder überschritten wird. Eine generelle Prüfungspflicht wird bei Überschreiten des oberen Schwellenwertes von 5.000 m² zulässige Geschossfläche ausgelöst. Letzteres ist vorliegend der Fall. Es besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Nr. 18.6.1 Anlage 1 zum UVPG.

Bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.8 Anlage 1 zum UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Folglich wird ein Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter, die Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern umfassend dargestellt werden.

Ermittlung der Umweltauswirkungen, Erstellung eines Umweltberichts

Da Eingriffe in die Umwelt vorliegen und Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind, wird im Verfahren ein Umweltbericht als Teil dieser Begründung erstellt. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen stützt sich auf vorhandene Fachgutachten und Kartierungen sowie Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden. Auf den Umweltbericht (Anlage 1) wird im Weiteren Bezug genommen.

Beschreibung der zuvor ermittelten Auswirkungen im Umweltbericht

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltschutzgüter ermittelt. In die Ermittlung wurde die Vorbelastung des Plangebietes, insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und die gebietsbegrenzenden, stark befahrenen (Bundes-)Straßen mit eingestellt.

Der Umweltbericht zeigt, dass es sich bei dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt. Durch das geplante Vorhaben werden keine Schutzgebiete, keine gesetzliche geschützten Biotop oder Lebensräume geschützter Arten (Rote-Liste-Arten) betroffen.

Dennoch gehen durch die Verwirklichung der geplanten Bebauung anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren aus, die die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Intensität betreffen.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden bzw. des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Durch die geplante Überbauung und Versiegelung von Flächen entsteht dauerhaft ein Eingriff in die Bodenfunktionen, den Boden- und Wasserhaushalt, der im Plangebiet selbst nur zum Teil ausgeglichen werden kann. Eingriffe, die gebietsintern nicht ausge-

glichen werden können, werden durch externe Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird aufgrund seiner geringen Wertigkeit im Ausgangszustand durch das geplante Vorhaben nur gering beeinträchtigt. Vorhandene Gehölzstrukturen werden nur im Bereich notwendiger Zufahrten und ggf. durch Auffüllung an der Ulmer Landstraße entfernt. Diese werden durch eine Reihe von gebietsinternen Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung im Bebauungsplan ausgeglichen.

Aus immissionsrechtlicher Sicht wird die vorhandene Situation nicht merklich beeinträchtigt. Das Vorhaben ist als Ersatz für einen bereits bestehenden Baumarkt zu beurteilen. Die dadurch erzeugten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre tragen zu keiner messbaren Erhöhung der bereits vorhandenen Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen bei.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die bauliche Überprägung beeinträchtigt. Die raumstrukturelle Funktion als Siedlungszäsur ist durch die verbleibende Ackerfläche weiterhin gegeben. Die landschaftsästhetische Bedeutung des Areals ist aufgrund der infrastrukturellen Zerschneidungen im Ausgangszustand als gering zu bewerten. Durch die geplante Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildelemente und die intensive Eingrünung des westlichen Ortsrandes kann die Beeinträchtigung weitestgehend kompensiert werden.

Die topographische Situation im Plangebiet, welche siedlungsgeographisch äußerst günstig ist, legt den Verdacht nahe, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Obwohl sich dieser Verdacht durch Sondagen auf einem Teilstück des Vorhabens nicht bestätigt werden konnte, wird in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in § 17 der textlichen Festsetzungen eine Schutzbestimmung aufgenommen. Durch eine entsprechende Vorgehensweise während der Bauphase kann den Belangen des Bodendenkmalschutzes Rechnung getragen werden und somit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter vermeiden werden.

Bewertung der im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen

Im Ergebnis weist der Umweltbericht dennoch ein ausgewogenes Bild. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen zeigen, dass mit der Verwirklichung der geplanten Bebauung einerseits zwar Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter einhergehen, andererseits sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Geländes im Wirkungsbereich einzelner Schutzgüter (Landschaftsbild, Mensch) keine nachteiligen Veränderungen gegenüber der Ausgangssituation zu erwarten.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind, wie oben beschreiben, allenfalls hinsichtlich des Schutzgutes Boden bzw. des Schutzgutes Wasser zu erwarten, da im Zuge der Bebauung große Flächen versiegelt werden. Diese werden jedoch über externe Ausgleichmaßnahmen kompensiert.

Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks und der Gesamtwirkung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die durch die Bebauung hervorgerufenen Auswirkungen insgesamt als ausgeglichen bewertet werden.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Lage des Baugrundstückes an leistungsfähigen überörtlichen Straßen ist ideal.

Die vorhandenen Straßen – die Ulmer Landstraße wie auch die B 300 – sind uneingeschränkt in der Lage, den Individualverkehr aufzunehmen. Um auch die Zu- und Abfahrt möglichst reibungslos zu gestalten, wurde bereits beim Bau des Park + Ride Platzes eine eigene Linksabbiegespur für das Sondergebiet vorgesehen. Zur internen Verkehrsentsflechtung, ist die Zufahrt für den Lieferverkehr separat von der Ulmer Landstraße her vorgesehen. Im Interesse und zum Vorteil der Steppacher Bevölkerung, hat der Marktgemeinderat ergänzend beschlossen, dass auch von Norden her die Zufahrt zum Kundenparkplatz möglich sein soll. Dadurch werden Umwege vermieden, die bei Nutzung der zentralen (3-spurig) Zufahrt von Osten her entstünden. Durch diese nördliche Zufahrt ist kein zusätzlicher, überörtlicher Verkehr zu erwarten. Die Geschwindigkeitsbegrenzung und der Rückbau der Ortsdurchfahrt Steppach, macht diese Verkehrsrichtung unattraktiv, zumal die leistungsfähige B 300 schneller zu erreichen ist.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird also in die bestehenden Fahrströme eingeleitet und über die bestehenden Ampelanlagen an den Kreuzungen entsprechend, je nach Fahrziel, verteilt.

6.2 Kanalisation

Auf dem Betriebsgrundstück liegt bereits der Kanalanschluss. Die Abwasserbeseitigung ist somit gesichert und jederzeit möglich. Die bestehende Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend aufnehmen.

Hinweis:

Das gesamte anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, ist auf dem Grundstück möglichst breitflächig, über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nur zulässig, für Niederschlagswasser aus Bereichen, auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden.

Niederschlagswasser – wasserwirtschaftliche Zielsetzungen und Hinweise:

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind, wo immer möglich, vorzusehen:

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen ist, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnträger abzuleiten und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone zu versickern.

Fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen sollten angelegt werden.

Wegeflächen sind mit fugenreichen Pflasterbelägen auszustatten.

Sonstiger Hinweis:

Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung, sowie zur Toilettenspülung zu sammeln, wird hingewiesen.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadt Augsburg gesichert und ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich und ausreichend.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

6.4 Energieversorgung

a-Elektroenergie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

b-Erdgas:

Die Erdgasversorgung für das Bebauungsplangebiet wird durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH, sichergestellt.

6.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ausreichend Flächen für Müllcontainer und Tonnen vorzuhalten (möglichst in Straßennähe).

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Immissionsschutz

Das Gebiet grenzt im Osten an den P + R – Bereich mit Straßenbahndstation an. Im Süden an die B 300 und im Norden an die Ulmer Landstraße. Im Westen liegt in ca. 180 m Entfernung das Wohngebiet von Steppach an der Stadtberger Straße.

Da zwischen dem Wohngebiet und dem überwiegenden Teil des künftigen Parkplatzes die Gebäude des Heimwerkermarktes liegen, wird mit keinen, über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen gerechnet; Zumal das Wohngebiet bereits vom Verkehrslärm der B 10/300 beeinträchtigt ist.

7.2. Landwirtschaft

Westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-,

Geruchs- und Staubentwicklungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch von 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

7.3 Baugrund / Grundwasser

Für das Gebiet wurde von der Ing. Gesellschaft Amann Infotec Consult AG ein Gutachten für Baugrund- / Gründungs- und Altlasten erstellt (Gutachten vom 2002-08-15). Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten, dass unter einer Mutterbodenschicht von ca. 0,35 m bis zu einer Tiefe von 2,0 m – 3,5 m Feinsand, stark schluffig, mittelsandig, an Basis nass und schwach schluffig, ansteht.

Kies, schluffig, wurde im nördlichen Bereich ab 3,0 m angetroffen.

Das Gutachten beinhaltet alle erforderlichen Angaben für die zulässigen Bodenpressungen.

7.4 Grundwasser

Im Bereich des Gebietes wurden auf Grund von Bohrungen Grundwasserstände von 2,71 m – 4,45 m unter Geländeoberkante ermittelt.

Die starke Schwankungsbreite der eingemessenen Wasserstände deutet darauf hin, dass es sich voraussichtlich um Schichtenwasser handelt, welche sich auf den gering durchlässigen, bündigen Bodenschichten, aufstauen. Dies ist bei den Konstruktionen zu beachten.

7.5 Altlasten

Mit Altlasten ist in diesem Bereich nicht zu rechnen; es sind auch keinerlei diesbezügliche Hinweise bekannt. Nach Erhebungen und Rücksprache mit Bürgern und Grundbesitzern, sind diese Grundstücke nicht verändert worden.

8. Städtebauliche Statistik

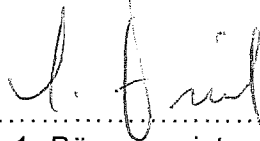
Größe des Geltungsbereiches	ca. 3,37 ha	=	100,00 %
Anteil Verkehrsflächen mit Radweg	ca. 0,37 ha	=	10,98 %
Nettobauland	ca. 3,00 ha	=	89,02 %

9. Verwirklichung der Planung

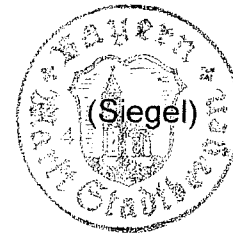
Die Firma hat bereits die Grundstücke erworben, bzw. langfristige Pachtverträge abgeschlossen, sodass keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

Es wird mit einem Baubeginn im Jahre 2004 gerechnet.

Stadtbergen, den 02.08.2004



Dr. L. Fink, 1. Bürgermeister



Anlagen:

Nr. 1 - Umweltbericht

Nr. 2 - Geländeschnitte Baumhecke Westseite M 1:200

Nr. 3 - Regelschnitt Parkplätze M ca. 1:300

Nr. 4 - Ausgleichsplan M 1:5000

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan S 62 „Sondergebiet an der Einmündung der Ulmer Landstraße in die B 300“

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. S 62 mit Grünordnungsplan

**BAUGEBIET: "SONDERGEBIET AN DER EINMÜNDUNG
DER ULMER LANDSTRASSE IN DIE B 300"**



**Markt Stadtbergen
LANDKREIS AUGSBURG**

Stadtbergen, den 2004-05-27

gsu

GESELLSCHAFT FÜR STADTPLANUNG UND URBANISTIK mbH
BERGIUSSTRASSE 15
86199 AUGSBURG

TEL (08 21) 9 06 30 50
FAX (08 21) 9 06 30 53
E-Mail : info@gsu-online.de

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. S 62 „Sondergebiet an der Einmündung der Ulmer Landstraße in die B 300“, Markt Stadtbergen befindet sich im Nordenwesten der Gemarkung Stadtbergen. Es umfasst eine Teilfläche eines bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areals zwischen dem Ortsteil Steppach der Stadt Neusäß und der Park-&-Ride-Anlage Augsburg West mit Straßenbahndaltestelle und –wendeschleife.

Das Plangebiet bandartigen Zuschnitts wird im Norden durch die Ulmer Landstraße (Anbindung Neusäß, Ortsteil Steppach), im Osten durch die Ulmer Landstraße (Gemeindeverbindungsstraße), im Süden durch die B 300 / B 10 und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Beschreibung des Bauvorhabens

Die geplante Bebauung sieht einen großflächigen Heimwerkermarkt inkl. Gartencenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.350 m² vor, der mit der Hauptzufahrt von Osten und mit einer Nebenzufahrt inkl. Andienung von Norden erschlossen werden soll.

Das Gebäude erstreckt sich in Längsrichtung entlang der Westgrenze des Plangebiets. Südlich und östlich des Gebäudes sind Stellplatzflächen vorgesehen. Das Bebauungsplangebiet soll als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum ausgewiesen werden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird die Bebauung folgendermaßen aussehen: Entlang der Westgrenze des Plangebiets ist ein eingeschossiger Baukörper in abweichender Bauweise vorgesehen. Für die Traufhöhe ist ein Höchstmaß von 10,0 m, für die Firsthöhe ein Höchstmaß von 11,5 m vorgesehen.

Der Eingang des Heimwerkermarktes befindet sich an der Ostseite des Gebäudes. Die Andienung erfolgt an der Nordseite des Gebäudes. Im Süden schließt das Gartencenter mit Gartenfreigelände direkt an den Heimwerkermarkt an.

Bedarf an Grund und Boden

Der Planbereich weist eine Gesamtgröße von 3,37 ha auf. Davon sind 2,4 ha für Bauflächen (SO), 0,6 ha für Grün- und Freiflächen und 0,37 ha für Verkehrsflächen (Geh- und Radweg mit Begleitgrün) vorgesehen.

2. Kurzbeschreibung der Umwelt im Planbereich

Das Plangebiet ist Teil einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, die in westlicher Richtung durch die Gemarkung Neusäß, Ortsteil Steppach und in östlicher Richtung durch das Gewerbegebiet „Ulmer Landstraße West“ mit einer Straßenbahndaltestelle und angegliederter Park-&-Ride-Anlage, jeweils Gemarkung Stadtbergen, begrenzt wird.

Die Fläche an drei Seiten (im Norden, Osten und Süden) von Straßen mit übergeordneter bzw. örtlicher Bedeutung begrenzt.

Im Westen schließt eine verbleibende landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Ost-Westausdehnung von ca. 100 – 150 m an das Plangebiet an. Ca. 40 m von der Westgrenze des Plangebiets entfernt, verläuft eine Freileitung mit 110 bzw. 380 Kilovolt Nennspannung in Nord-Süd-Richtung. Mittig zwischen der Ulmer Landstraße im Norden und der B 10 / B 300 im Süden befindet sich ein Leitungsmast auf der Ackerfläche.

Westlich der Ackerfläche verläuft die Gemarkungsgrenze Stadtbergen- Neusäß. Die Ortsrandbebauung von Steppach grenzt unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Westen der Fläche bestehen bereits heute mehrere gewerbliche Betriebe, die sich zwar auf der Gemarkung Stadtbergen befinden, räumlich aber dem Ortsteil Steppach zuzuordnen sind.

Bebauung / Bestandsnutzung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme von zwei kleineren Wiesenparzellen im Süden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Es befindet sich keine Bebauung auf der Fläche. Vielmehr bilden die Ackerflächen eine Zäsur zwischen den Siedlungsbereichen von Neusäß und Stadtbergen.

Grünflächenbestand / Freiräume

An den von Straßen begrenzten Rändern wird das Plangebiet von Straßenbegleitgrün mit unterschiedlich alten Gehölzbeständen eingefasst.

Geländeverlauf

Nach Nordosten fällt das Gelände deutlich zu einer Senke ab, sodass zu den angrenzenden Straßen kennzeichnende Dammböschungen entstehen.

3. Übersicht Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichskonzept

Umgang mit Umweltschutzgütern

Die Planung geht von einer weitestgehenden Bewahrung der Umweltschutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Die Vermeidung und Minimierung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen sind herausragende Forderungen des Naturschutzes in der Behandlung von Eingriffen, um so den Schaden in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Umgang mit Natur und Landschaft

Der Begriff „Eingriff“ wird bereits über die Naturschutzgesetzgebung definiert. Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Beeinträchtigungen können dabei sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt sein.

- Die baubedingten Beeinträchtigungen führen i.d.R. zu den Veränderungen der Grundflächen in ihrer Nutzung und Gestalt und dienen der Realisierung des Bauvorhabens.

Dabei kommt es zu einer zusätzlichen, zeitlich begrenzten Flächeninanspruchnahme, die Bodenverdichtung, Verlust oder Beeinträchtigung angrenzender Vegetation, Verlärmung, Staubemissionen u.s.w. beinhalten kann. Mit Beendigung der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen nicht mehr gegeben, bzw. ist der ursprüngliche Zustand der angrenzenden Bereiche wiederherzustellen.

- Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dauerhaft und gehen von den errichteten Gebäudeanlagen, der Verkehrserschließung und den Produktions- bzw. Betriebsabläufen aus. Diese führen zur unmittelbaren Flächeninanspruchnahme mit den dafür charakteristischen Eingriffen. Hinsichtlich des Land-

schaftsbildes und des Klimas bzw. der Lufthygiene führen sie zu den negativen Auswirkungen.

Grundsätzlich sind die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu vermeiden. Dies bedeutet, dass der Eingriff und daraus resultierende Konflikte gar nicht mehr auftreten.

Nicht vermeidbare Verluste sowie nicht vermeidbare Belastungen für die einzelnen Schutzgüter sind so weit wie möglich zu reduzieren bzw. zu minimieren. Ziel ist, die Gewichtigkeit des Eingriffes so weit wie möglich abzuschwächen.

Verbleibende, unvermeidbare und nicht weiter minimierbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Maßnahmen bezeichnet, die Zerstörungen von Werten und Funktionen des Naturhaushaltes durch Maßnahmen zur Wiederherstellung des gleichen Wertes und der gleichen Funktion des Naturhaushaltes ausgleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (Art. 61 Abs. 1 Satz 4 BayNatSchG).

Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, so können von dem Verursacher Maßnahmen verlangt werden, die die gestörten Funktionen des Naturhaushalts oder Werte des Landschaftsbilds gewährleisten (Ersatzmaßnahmen) (vgl. Art. 61 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird versucht, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. So wurde bereits mit der Standortwahl ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet. Besonderer Wert wird auf die Begrenzung der Überbauung und Versiegelung auf das funktional notwendige Mindestmaß sowie die grünordnerische Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild gelegt.

Da aufgrund der geplanten Bebauung nachfolgend dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG angewandt.

Die Eingriffsregelung zielt besonders darauf ab, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dem Vermeidungsgebot wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Es wurde ein Standort mit ausgezeichneter überörtlicher Verkehrsanbindung und sehr guter ÖPNV-Anbindung gewählt, der bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbestandort dargestellt ist und aufgrund der umgebenden Infrastruktureinrichtungen eine landschaftliche Vorbelastung aufweist.

Darüber hinaus werden zahlreiche Maßnahmen vorgesehen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Sie werden bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter im nachfolgenden Kapitel aufgeführt. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der verbleibende Kompensationsbedarfs ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt.

4. Beschreibung der einzelnen Schutzgüter - Ausgangssituation, Umweltauswirkungen, Maßnahmen

Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Das Schutzgut Mensch wird vorwiegend durch Verkehrs- und Gewerbelärm aus der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Ulmer Landstraße (Anbindung Neusäß, Ortsteil Steppach), im Osten ebenfalls durch die Ulmer Landstraße und im Süden durch die B 300 / B 10 begrenzt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge der Ulmer Landstraße beträgt ca. 10.000 Fahrzeuge, die der B 300 / B 10 ca. 30.000 Fahrzeuge.

Im Osten grenzt das Gewerbegebiet „Ulmer Landstraße West“ mit einer Straßenbahnendhaltestelle und angegliederter Park-&-Ride-Anlage, jeweils Gemarkung Stadtbergen, an.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Zur Problematik des Lärmschutzes hat die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg eine Schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 22.10.2003 angefertigt, um zu prüfen, ob durch die geplante Nutzung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht werden und die Anforderungen angesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden.

Gewerbelärm

Von dem geplanten Vorhaben gehen während des Betriebes Emissionen durch Parkplatzverkehr, LKW- und PKW-Zufahrten sowie durch die Entladung (Gabelstapler, Entladetätigkeit) aus. Im Westen des Marktes findet von März bis Juni einmal pro Tag eine Anlieferung für das Gartenparadies statt. Nachts treten keine Emissionen auf dem Grundstück auf.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Gewerbelärms die im Umfeld des Vorhabens befindlichen schützenswerten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vom 26.08.1998 können an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Verkehrslärm

Da eine sofortige Vermischung des anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehrs mit dem Verkehr auf der Ulmer Landstraße erfolgt, wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung keine Prüfung entsprechend Punkt 7.4 der TA-Lärm vorgenommen.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der angrenzenden Bundesstraßen und der Ulmer Landstraße ist davon auszugehen, dass der durch das Vorhaben hinzukommende anlagenbezogene Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen zu keiner messbaren Pegelerhöhung führt.

Gesundheit und Wohlbefinden

Von dem Vorhaben gehen während des Betriebs keine weiteren Emissionen, wie z. B. Erschütterungen, Stäube, Schadstoffe oder Gerüche etc. aus, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Wohnbevölkerung beeinträchtigen könnten. Allenfalls während der Bauzeit kann es vorübergehend zu Lärmbelastungen oder Staubeentwicklung kommen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die nächstgelegenen Wohnbereiche, insbesondere für den Ortsteil Steppach, durch zusätzliche anlagenbezogene An- und Abfahrtverkehre kann aus mehreren Gründen ausgeschlossen werden:

- Das Vorhaben ist Ersatz für einen bereits bestehenden Baumarkt an der Ulmer Landstraße, der vergleichbare Zufahrtswege aufweist. Es ist davon auszugehen,

dass sich die bereits vorhandene Kundenfrequenz von derzeit 700 Kunden täglich auf 1000 Kunden erhöht. Durch das Vorhaben wird also keine gänzlich neue Frequenz generiert, vielmehr ist mit einer Erhöhung der vorhandenen Frequenz um 300 Fahrzeuge täglich zu rechnen.

- Diese 300 Fahrzeuge mehr pro Tag verteilen sich auf sämtliche Anfahrtswege im Einzugsbereich. Dabei wird der neue Markt im Wesentlichen über die Bürgermeister-Ackermann-Straße bzw. die B 300 / B 10 sowie die Ulmer Landstraße angefahren werden. Nur ein geringer Teil der Kunden wird die beschwerliche Ortsdurchfahrt durch Steppach wählen. Es werden dies überwiegend Kunden aus Steppach selbst, Westheim und Deuringen sein.
- Zieht man in Betracht, dass sich diese 300 Fahrzeuge mehr pro Tag auf zehn Öffnungsstunden und mehrere Anfahrtswege verteilen, lässt sich auch ohne separates Verkehrsgutachten erkennen, dass das durch die geplante Umsiedlung des Bau- und Heimwerkermarktes erzeugte Mehr an Kundenverkehr angesichts der bereits bestehenden Verkehrsbelastung der Zufahrtsstraßen zu keiner messbaren Zusatzbelastung bzw. zu keiner hörbaren Verstärkung des Verkehrslärms an den nächstgelegenen Wohnbereichen führt.

Unfallrisiko

Von dem geplanten Vorhaben geht kein besonderes Unfallrisiko aus. Im Rahmen der Bauausführung ist den Anforderungen des Brandschutzes Rechnung zu tragen.

Maßnahmen

Der Planbereich ist im Ausgangszustand bereits durch Verkehrs- und Gewerbelärm aus der Umgebung stark vorbelastet.

Zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen an den nächstgelegenen Immissionsorten und um den Kundenverkehr möglichst auf kurzem Wege auf die übergeordnete und leistungsfähige B 300 / B 10 zu lenken, sieht die Planung die Situierung der Hauptzufahrt sowie der Parkierungsflächen an der von der Wohnbebauung abgewandten Ostseite des Plangebiets gegenüber der Park-&-Ride-Anlage vor. Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu gewährleisten, wurde eine eigene Linksabbiegespur vorgesehen,

Über diese Maßnahmen hinaus besteht kein Erfordernis, weitergehende Maßnahmen zum Immissionsschutz zu ergreifen.

Konfliktbeurteilung:

Der Konflikt durch die zusätzlichen, vorhabenbedingten Auswirkungen wird als gering eingestuft.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgangssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche. Daneben sind zwei kleinere Wiesenparzellen vorhanden. Die Ackerfläche wird an drei Seiten von Straßenbegleitgrün mit unterschiedlich alten Gehölzbeständen eingefasst:

- Im Norden entlang der Ulmer Landstraße aus Steppach von einer ca. 5-8 m hohen Lindenreihe sowie einer Baumhecke aus Erlen, Eichen und Hainbuchen;
- im Osten entlang der Ulmer Landstraße von 11 neugepflanzten Linden;
- im Süden entlang der B 300 / B 10 von einer geschlossenen Laubholzpflanzung mit in regelmäßigen Abständen eingestreuten Ahorn-Hochstämmen.

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen sowie Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c des Bayeri-

schen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG sind nicht betroffen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Dauerhafte Total- bzw. Teilversiegelung von ca. 24.000 m² bisher offener Ackerfläche;
- Veränderung des vorhandenen Geländeverlaufs durch Einschnitte und Auffüllungen bis zu ca. 2,50 m;
- Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand im Bereich notwendiger Zufahrten sowie durch Auffüllung an der Ulmer Landstraße;
- Reduzierung des freien Raumes zwischen den Siedlungsbereichen.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen vorhandener Lebensräume und Arten durch Konzentration der Bebauung auf offene Ackerflächen ohne Gehölzbestände;
- Erhalt standortgerechter Bäume und Sträucher in den Randbereichen sowie Erhalt der vorhandenen Abpflanzungen im Osten zur Ulmer Landstraße und im Süden zur B 300 / B 10;
- Verzicht auf tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Zäune und Sockelmauern;
- Einhaltung eines von Versiegelung freizuhaltenden Bodenstandraumes mit einem Abstand zum Stamm von mind. 2,50 m, insbesondere zu den geplanten Stellplätzen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

- Grundsätzliche Verwendung von Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, bei Pflanzmaßnahmen;
- Schaffung einer durchlässigen Eingrünung zur Freien Landschaft
Im Westen wird eine neue Eingrünung des Ortsrandes über einen Streifen aus Schotterrasen, Baumhecken und Sickermulden vorgenommen, der im Mindestmaß eine Breite von 15 m einnimmt und maximal eine Breite von 25 m aufweist;
- Durchgrünung des Plangebiets
Sowohl entlang der Zufahrtsstraße zu den Parkplätzen als auch zwischen den Stellplatzflächen sind Laubbäume I. Wuchsklasse im Pflanzabstand von 10-15 m einzubringen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Wuchsklasse in zusammenhängende Baumgräben zu pflanzen (siehe Regelschnitt im Anlage 3 zur Begründung);
- Fortsetzung der vorhandenen Allee entlang eines Grünstreifens an der Ulmer Landstraße in Richtung Steppach;
- Schaffung extensiver Gras- und Wildkrautfluren
Im Mittelstreifenbereich zwischen den geplanten Stellplatzflächen, sowie in den sonstigen Grünstreifen, sind extensive Magerwiesenflächen anzulegen und als extensive Grünfläche mit 2-schüriger Mahd, ohne Düngerzugabe, dauerhaft zu pflegen. Wildkräuter wie Schafgarbe, Wiesenglockenblume, Wiesensalbei sind dem Saatgut beizugeben.

Konfliktbeurteilung:

Der Eingriff ist durch entgegenwirkende Maßnahmen weitgehend ausgleichbar. Der Konflikt im Hinblick auf Arten und Lebensräume wird als gering eingestuft.

Schutzgut Boden

Ausgangssituation - Oberflächengestalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,37 ha. Der Ackerboden ist weder als besonders selten noch als besonders hochwertig einzustufen. Mit Ausnahme eines Fuß- und Radweges im nördlichen und östlichen Randbereich ist die gesamte Fläche unversiegelt. An den Randbereichen befinden sich straßenbegleitende Gehölzstrukturen.

Das Gelände stellt eine mäßig geneigte Fläche mit rund 2 % Neigung abfallend in nordöstliche Richtung dar, sodass zu den angrenzenden Straßen kennzeichnende Dammböschungen entstehen. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens variieren die Höhen zwischen 488,0 und 493,6 m ü. NN.

Geologischer Untergrund

Nach der geologischen Karte stehen im Untersuchungsgebiet in Oberflächennähe Bodenschichten aus quartärem Löss oder Löss- bzw. Decklehm an.

Die Firma Amann Influtec Consult (AICON) AG, Nürnberg hat ein Baugrund-, Gründungs- und Altlastengutachten mit Datum vom 15.08.2002 erstellt, wonach sich die im Plangebiet anstehenden Böden zu folgenden Schichten zusammenfassen lassen.

Schicht 1: Feinsande

Unterhalb von 0,3 m bis 0,4 m mächtigen Mutterbodenschichten bzw. unterhalb einer 0,45 m mächtigen Auffüllungsschicht wurden Feinsandschichten erkundet, deren Mächtigkeit im nördlichen Grundstücksbereich zwischen 1,0 m und 1,6 m schwanken, während im südlichen Bereich des geplanten Baumarktes eine Mächtigkeit dieser Feinsandschicht von über 4,6 m angetroffen wurde. Die Höhenlage der Feinsandschichten liegt somit zwischen 486,1 m ü. NN und 493,25 m ü. NN.

Das Bodenmaterial dieser Schicht ist locker gelagert und enthält neben Feinsand als Hauptbestandteil Mittelsand und in unterschiedlichen Maße Schluff als Nebenbestandteile. Lokal sind in der Sandschicht Schlufflagen zwischengelagert.

Schicht 2: Schluff

Unter den Böden der Schicht 1 wurde schluffiges Bodenmaterial erkundet, das in verschiedenem Maße feinsandige und/oder tonige Bestandteile enthält. Das bindige Bodenmaterial der Schicht 2, das unterhalb von rd. 489,6 m ü. NN ansteht, hat eine steife bis halbfeste Konsistenz. Lokal liegen auch gering-mächtige Schluffschichten in weicher Konsistenz vor.

Schicht 3: Kies

Im Zuge der Rammsondierungen wurden unter den Böden der Schicht 2 unterliegend bis zur jeweiligen Endteufe der Sondierungen Kiesschichten erbohrt. Die Oberkante der Kiesschicht liegt im nördlichen Bereich des Baufeldes im Mittel in einer Höhenlage von ca. 485,2 m ü. NN. Die Kiesschicht ist mitteldicht, mit zunehmender Tiefe dicht gelagert.

Schadstoff-Vorbelastung

Die festgestellten Schadstoffgehalte im Boden dokumentieren, dass es sich um ein Grundstück mit ausschließlich ubiquitären Hintergrundbelastungen handelt. Unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten sind die untersuchten Bodenmaterialien der LAGA-Klasse Z 0 zuzuordnen, was eine uneingeschränkte Verwertbarkeit der Bodenmaterialien bedeutet.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung von Flächen entsteht dauerhaft ein Eingriff in die Bodenfunktionen und den Bodenhaushalt.

Die bestehende Versiegelung im Plangebiet beträgt derzeit rund 11 % (0,37 ha Verkehrsflächen) und kann sich durch die zulässige Nutzung auf maximal 2,77 ha erhöhen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungsgrundlagen ist keine Unterkellerung des Baukörpers vorgesehen. Bei einer konventionellen Flachgründung ist von einer geringen Aushubhöhe auszugehen. Dennoch müssen die in den Aushubsohlen anstehenden Böden aufgrund der unzureichenden Tragfähigkeit nachverdichtet werden ggf. wird im Bereich der Bodenplatten ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 0,4 m unter UK Bodenplatte erforderlich, so dass es im Bereich des Baukörpers zu Veränderungen des Bodenaufbaus kommt.

Im nördlichen Bereich sind zudem Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von 2,50 m vorgesehen.

Ein Eintrag von Bodenverunreinigungen ist aus dem Betrieb grundsätzlich nicht zu erwarten.

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

- Beschränkung des Flächenverbrauchs auf das unbedingt notwendige Maß Eine wichtige Maßnahme stellen die Vermeidung eines übermäßigen Flächenverbrauchs und der Erhalt von unversiegelten Bereichen auf den Bauflächen dar. Auf diesem Wege bleiben wichtige Bodenfunktionen wie Versickerung und Verdunstung auf der Bodenoberfläche erhalten. Diesem Anspruch wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl Rechnung getragen;
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, um die Bodenfunktionen, insb. die Versickerung, aufrecht zu erhalten;
- Unterbindung des Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrags;
- Schutz Umgang mit Oberboden

Um negative Auswirkungen auf den Boden während der Bauzeit und dauerhaft möglichst zu vermeiden, sind folgende Festsetzungen zu treffen: Vorhandener Oberboden ist gem. DIN 18915 von allen Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen, fachgerecht zu lagern und einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Bei längerer Lagerung ist eine Zwischenbegrünung empfehlenswert.

- Schutz bestehender ökologischer Strukturen
Der Schutz des Bestandes stellt eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung baubedingter Eingriffe dar. Dazu zählt Bodenverdichtung die Kontamination des Bodens mit Brenn- und Schmierstoffen sowie die Ablagerung und der Einbau von Bauschutt und Müll. Zu diesem Zweck sind baustellenbedingte Park- und Lagerplätze in Größe und Anzahl zu minimieren, auszuweisen und dort anzulegen, wo nach Beendigung der Bautätigkeiten Nebenanlagen geplant sind.

Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahmen zum Erosionsschutz durch Anlage naturnaher Strukturen in den Böschungsbereichen;
- Dachbegrünung
Um einen Teil der durch die Überbauung wegfallenden Bodenfunktionen am Standort wieder zu ermöglichen, ist die Realisierung von Dachbegrünung ein wichtiger Beitrag. Flachdachflächen sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen.

- **Extensivierung**

Ein weiterer Beitrag zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden ist die Extensivierung von intensiv genutzten Flächen. Im Mittelstreifenbereich zwischen den geplanten Stellplatzflächen, sowie in den sonstigen Grünstreifen, sind extensive Magerwiesenflächen anzulegen und als extensive Grünfläche mit 2-schüriger Mahd, ohne Düngerzugabe, dauerhaft zu pflegen. Wildkräuter wie Schafgarbe, Wiesenglockenblume, Wiesensalbei sind dem Saatgut beizugeben.

Sonstige gehölzfreie Grünflächen sind gemäß Festsetzung als extensive Gras- und Wildkrautfluren anzulegen.

Da zu erwarten ist, dass durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen ein funktionaler Ausgleich für das Schutzgut innerhalb des Plangebietes nicht erzielt werden kann, wird für **Ausgleichsmaßnahmen** eine Fläche außerhalb des Plangebietes herangezogen und mit folgenden Maßnahmen belegt:

- Neuschaffung bzw. Wiederherstellung einer wechselfeuchten Senke nördlich von Deuringen gemäß beiliegendem Lageplan M 1:5.000.

Konfliktbeurteilung:

Der Eingriff ist durch entgegenwirkende Maßnahmen innerhalb der Plangebietsfläche nicht ausgleichbar. Der Konflikt wird als mittel bis hoch eingestuft. Durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb kann ein Ausgleich erreicht und der Konflikt bewältigt werden.

Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser und auch keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Für den Geltungsbereich bestehen keine wasserwirtschaftlichen Planungen.

Der Aufbau des geologischen Untergrunds wurde bereits im Rahmen des Schutzguts Boden behandelt. Demnach eignet sich nur der oberflächennah anstehende Untergrund für die Realisierung einer Versickerungsanlage.

Über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird auf einen möglichen, hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Dessen ungeachtet hat die Firma Amann Inlutech Consult (AICON) AG, Nürnberg im Rahmen des Baugrund-, Gründungs- und Altlastengutachtens am 05.08.2002 Grundwasserstandsmessungen durchgeführt. Demnach schwankt der Grundwasserstand zwischen 2,64 m (487,37 m ü. NN) und 4,45 m (485,23 m ü. NN) unter Geländeoberkante. Der starke Schwankungsbereich der Wasserstände deutet darauf hin, dass es sich voraussichtlich um Schichtwässer handelt, die sich auf den gering durchlässigen bindigen Bodenschichten aufstauen.

Die Grundwasserbeschaffenheit wurde nicht untersucht. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nährstoffen und Pestiziden vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Überbauung und damit einhergehende Versiegelung von Flächen werden wichtige Bodenfunktionen beeinträchtigt. Die Filter- und Speicherfunktion von Niederschlagswasser wird in diesen Bereichen völlig unterbunden. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen.

Während der Aushub- und Gründungsarbeiten kann es darüber hinaus zu Anschnitten von Stauwasserschichten kommen. Den Baugruben zufließende Schichtenwässer sind über eine offene Wasserhaltung bestehend aus Draingräben und Pumpen-
sümpfen zu sammeln und auf dem Baugrundstück zu versickern.

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

- Begrenzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß;
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden;
Niederschlagswasser von Straßen und Wegen ist, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahn-
ränder abzuleiten und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone zu versickern.
Die Anforderungen und Maßgaben des Arbeitsblatts ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Stand Januar 2002, sowie die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV), Stand Januar 2000, finden Anwendung.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch zusammenhängende Baumgräben zwischen den Parkierungsflächen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze;
- Vermeidung der Versickerung bzw. der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer;
- Vermeidung von Behinderungen des Grundwasserabflusses durch Verzicht auf Tiefengeschosse und konventionelle Flachgründung.

Ausgleichsmaßnahmen

- Unterbindung des Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrags;
- Nutzungsextensivierung in den Randbereichen.

Konfliktbeurteilung:

Der Eingriff ist durch entgegenwirkende Maßnahmen im Gebiet nicht vollständig ausgleichbar. Der Konflikt im Hinblick auf Grundwasserneubildung wird als mittel eingestuft.

Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation - Klimatische Verhältnisse

Das Gebiet selbst ist aufgrund der offenen Ackerflächen grundsätzlich für den Luftaustausch geeignet. Die Kaltluftproduktion und deren Transport bzw. Abfluss konzentrieren sich auf die offenen Acker- und Wiesenflächen (Klimafunktion). Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse fand nicht statt.

Stoffliche Emissionen und Immissionen

Eine Messung der lufthygienischen Schadstoffe wurde nicht durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die umgebenden Gewerbebetriebe die Immissionswerte der TA-Luft einhalten. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der angrenzenden B 300 wirken Verkehrsemissionen auf das Plangebiet ein. Vom Plangebiet selbst gehen keine stofflichen Emissionen aus.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Durch die Überbauung und Versiegelung wird der Wasser- und Wärmehaushalt des Vorhabensgebietes verändert. Dadurch können Veränderungen des Lokalklimas mit

Auswirkung auf die Reduzierung von Windgeschwindigkeit, Unterbrechung von Kaltluftströmen, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur eintreten.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

- Begrenzung der überbaubaren Fläche auf ein funktional notwendiges Mindestmaß;
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden und Dachbegrünung.

Ausgleichsmaßnahmen

- Schaffung klimafördernder Strukturen
Sicherung der Regulationsfunktion durch Erhalt, Pflege und Entwicklung der Gehölzstrukturen und die Schaffung von Vegetationsflächen innerhalb der Bebauung;
- Schaffung von Verdunstungs- und Versickerungsbereichen im Plangebiet durch die Anlage von Sicker- und Baumgräben, die Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen, Dachbegrünung etc.

Konfliktbeurteilung:

Der Eingriff ist durch entgegenwirkende Maßnahmen ausgleichbar. Der Konflikt wird im Hinblick auf die Vorbelastung und die geringe klimatische Bedeutung der Fläche als gering eingestuft.

Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation

Der bestehenden Ackerfläche ist eine besondere Bedeutung als Siedlungszäsur und somit für das Erscheinungsbild des Ortsrandes beizumessen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Dem Areal kommt aufgrund seiner Nutzung keine Erholungsfunktion zu.

Zudem ist die Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild durch die Vorbelastung durch angrenzende Straßen im Norden, Osten und Süden sowie die quer über die angrenzende Ackerfläche im Westen verlaufende Hochspannungsleitung gemindert.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Vorhaben bedingt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung.

Weiträumige Blickbeziehungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die verbleibende Ackerfläche im Westen ist, wenn auch in eingeschränktem Maße, weiterhin als Siedlungszäsur wirksam. Diese Wirkung wird durch die intensive Eingrünung des Ortsrandes wiederum intensiviert.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

- Erhalt einzeln stehender Bäume, Baumgruppen und Baumreihen;
- durch das geplante Vorhaben werden keine Sichtbeziehungen oder Ensemblewirkungen gestört.

Ausgleichsmaßnahmen

- Wesentliche Ausgleichsmaßnahme ist die Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildelemente wie die Ausbildung eines standörtlich angemessenen wirksamen Ortsrandes im Westen durch Pflanzung einer hochwüchsigen Baumhecke (siehe Regelschnitt in Anlage 2 zur Begründung);
- Fortführung kulturhistorischer Elemente, wie z.B. die Allee entlang der Ulmer Landstraße nach Steppach;

- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen und landschaftstypischen Wildrassenssaaten;
- Neupflanzung von Hecken und Gebüschgruppen mit strukturierender Funktion für den Landschaftsraum;
- Durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung, wie z. B. Fassaden- und Dachbegrünung, Baumüberstellung von Stellplätzen, wird eine Einbindung des Bauköpers erreicht.

Konfliktbeurteilung:

Der Eingriff ist durch entgegenwirkende Maßnahmen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes ausgleichbar. Der Konflikt wird insgesamt als mittel eingestuft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Das Vorhabengebiet liegt jedoch in der Nähe einiger archäologischer Fundstellen. Es handelt sich dabei um vorgeschichtliche Fundstellen in vergleichbarer topographischer Situation entlang der Hochuferlinien. Die topographische Situation im Vorhabengebiet, die siedlungsgeographisch äußerst günstig ist, legt den Verdacht nahe, dass im projektierten Areal mit entsprechenden Befunden und Funden zu rechnen ist.

Am 03.12.2003 wurde nach befundträchtigen Sondagen vom 19.-20.11.2003 der Oberboden im Plangebiet auf einem Teilstück flächig abgetragen. Dabei konnten keine weiteren Befunde und Funde festgestellt werden. Damit sind die notwendigen archäologischen Untersuchungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte abgeschlossen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Während der Bauphase können bei Bodeneingriffen in den bisher nicht untersuchten Arealen Bodendenkmäler auftreten.

Maßnahmen zum Bodendenkmalschutz

Von Seiten der Bodendenkmalpflege ist im untersuchten Bereich nichts mehr zu veranlassen. Den Belangen des Bodenschutzes wird durch die Aufnahme von Schutzbestimmungen in § 17 der textlichen Festsetzungen Rechnung getragen.

Konfliktbeurteilung:

Der möglicherweise während der Bauphase entstehende Konflikt hinsichtlich der Bodendenkmalpflege ist vermeidbar.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schützgütern

Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen, sind nicht ersichtlich.

Im Rahmen des Baugrund-, Gründungs- und Altlastengutachtens hat die Firma Ammann Influtec Consult AG, Nürnberg am 05.08.2002 aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung den Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht und folgendes Ergebnis festgehalten:

Für alle Einzelbefunde der untersuchten Bodenproben ist durchgängig festzustellen, dass die sog. Hilfwerte 1 nicht erreicht werden. Bei Unterschreitung der Hilfwerte 1 besteht nach dem einschlägigen Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft grundsätzlich keine Gefahr einer erheblichen Gewässerverunreinigung.

Das Emissionspotential der verschiedenen Untersuchungsparameter ist folglich gering. Die festgestellten Schadstoffgehalte im Boden dokumentieren, dass es sich um ein Grundstück mit ausschließlich ubiquitären Hintergrundbelastungen handelt. Die untersuchten Bodenmaterialien sind der LAGA-Klasse Z 0 zuzuordnen. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse dokumentieren ein unbelastetes Grundstück. Dem Gutachten zufolge sind alle anderen Wirkungspfade, insbesondere der Wirkungspfad Boden-Mensch, nach der geplanten gewerblichen Umnutzung und der damit verbundenen hohen Flächenversiegelung ohne Relevanz.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bewertung des Ausgangszustandes

Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Es handelt sich um anthropogen stark beeinflusste Lebensräume ohne Vorkommen von Arten der Roten Liste.

Gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Fläche vor der Bebauung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) gemäß Liste 1a des Leitfadens einzustufen.

Festlegung der Kompensationsfaktoren

Aufgrund der geplanten Nutzung ergibt sich ein hoher Versiegelungsgrad (Typ A):

Eingriffsfläche	ca. 30.000 m ²
Max. zulässige Versiegelung (30.000 m ² x 0,8 GRZ)	ca. 24.000 m ²

Damit ergibt sich eine Beeinträchtigungsintensität der Matrix Feld A 1 und daraus abgeleitet ein anzuwendender Kompensationsfaktorenbereich von 0,3 - 0,6.

Aufgrund der Lage zwischen den stark frequentierten Haupterschließungsstraßen B 300 / B 10 und Ulmer Landstraße am Stadtrand sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit den daraus resultierenden beachtlichen Vorbelastungen wäre zunächst ein Faktor nahe der im Leitfaden vorgegebenen Untergrenze anzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Fläche als „städtebauliche Trennfuge“ sowie der Eingriffe durch die Beseitigung von vorhandenen Gehölzen und notwendigen Geländeänderungen erscheint der gewählte Mittelwert von 0,45 angemessen.

Aufgrund der umfangreichen vorgesehenen Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen, und der geplanten spezifischen Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter auf dem Baugrundstück (Dach- und Fassadenbegrünung für alle Baukörper mit Ausnahme der Glasdächer des Gartencenters, baumüberstellte und wasserdurchlässig befestigte Parkplätze, Ableitung und Versickerung von Niederschlägen in Oberflächengerinnen, Baumgräben und Sickerflächen), ist die Reduzierung des oben angesetzten Kompensationsfaktors um den Wert 0,1 auf 0,35 gerechtfertigt.

Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Folglich ergibt sich eine Ausgleichsverpflichtung von **ca. 8.400 m²**
(24.000 m² x 0,35 = 8.400 m²)

a) Ausgleichsflächen auf dem Eingriffsgrundstück:

Eingrünung im Westen, Gesamtfläche ca. 3.250 m², jedoch nur teilweise anrechenbar.

Die Baumhecke ist grundsätzlich als Ausgleichsfläche geeignet und zu berücksichtigen, da eine erhebliche ökologische Aufwertung von einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine breite Gehölzstruktur mit Vorgelege und Vernetzungsfunktion zu bestehenden Insellebensräumen (Feldhecke an der B 300, Gehölze an der Ulmer Landstraße) eintritt.

Sie kann nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde jedoch aus folgenden Gründen nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden:

- Innerhalb eines Abstandes von 50 m zur B 300 soll nach einer gemeinsamen Vereinbarung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern und für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.03.1993 wegen der Störeinwirkungen kein ökologischer Ausgleich stattfinden.
- In einer Tiefe von 4 – 5 m ist die Eingrünung ohnehin als Kompensationsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplanten Baukörper erforderlich.

Als Ausgleichsfläche können folglich nur Teile der Feldhecke berücksichtigt, die sich außerhalb des Abstandes von 50 m zum Fahrbahnrand der B 300 befinden und über eine Tiefe von 5 m hinausgehen.

anrechenbar wären somit

ca. 1.200 m²

b) Ausgleichsflächen außerhalb des Eingriffsgrundstücks

Erfüllung der verbleibenden Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Eingriffsgrundstücks durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto im Bereich der im Jahre 2002 neu angelegten wechselfeuchten Senke nördlich von Deuringen. Hier wurden durch umfangreiche Erdarbeiten Trocken- und Feuchtbereiche neu geschaffen bzw. wieder hergestellt, die zwischenzeitlich durch Tiere und Pflanzen rasch angenommen bzw. besiedelt wurden.

Rein rechnerisch ergäbe sich folgender Ausgleichsbedarf durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto:

Ausgleichsverpflichtung insgesamt	8.400 m ²
<u>Abzüglich der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich (intern)</u>	<u>- 1.200 m²</u>
Abbuchung vom Ökokonto	7.200 m ²

Im Rahmen der Abwägung hat der Marktgemeinderat Stadtbergen entschieden, dass die Ausgleichsverpflichtung reduziert werden kann. Zwar sollen nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde Flächen im Abstand bis zu 50 m von der B 300 nicht als ökol. Ausgleichsflächen herangezogen werden. Andererseits erfolgt im vorliegenden Falle eine ökol. wichtige Vernetzung der bereits vorhandenen Feldhecke entlang der B 300 mit den Grünflächen entlang der Ulmer Landstraße sowie weiterführend der Grünzone zum Klinikum hin. Durch die Breite und, aufgrund der intensiven Pflanzaufgaben, Dichte der Gehölzstruktur wird hier ein attraktiver Rückzugsbereich für die Tierwelt geschaffen. Darüber hinaus bieten die vorgelagerten offenen Saumbereiche künftig wichtige Lebensraum- und Wanderungsstrukturen für die heimische Flora und Fauna.

Die westliche Randeingrünung bedingt somit langfristig auch eine ökologische Aufwertung der bisher weitgehend isolierten Grünbereiche entlang der B 300 und der Ulmer Landstraße und schafft gleichzeitig einen standortgerechten Übergangsbereich vom Ortsrand zur freien Landschaft.

Im Rahmen der Abwägung wurde daher hilfsweise eine Anrechnung der kompletten Feldhecke am Westrand des Geltungsbereiches etwa zur Hälfte angenommen und insofern der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereiches auf **6.500 m²** reduziert.

Die vertragliche Absicherung der externen Ausgleichsflächen ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Markt Stadtbergen und dem künftigen Nutzer des Baugrundstückes vorgesehen.

Übersicht zu anderweitigen geprüften Lösungsmöglichkeiten

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben stellt eine Verlagerung eines bereits bestehenden Betriebes auf der Gemarkung Stadtbergen dar.

Zunächst wurde geprüft, ob am bisherigen Standort Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Da dies nicht der Fall ist, wurde auf der Gemarkung Stadtbergen ein Ersatzstandort gesucht.

Der Standort wurde ausgewählt, weil hier nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten waren. Für den gewählten Standort sprechen

- die ausgezeichnete überörtliche Verkehrsanbindung,
- der räumliche Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet „Ulmer Landstraße West“ sowie
- die geringe Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Mittelungspegel mit dem Schallausbreitungsberechnungsprogramm Soundplan berechnet. Dabei wurden Beugungen, Dämpfungen und Reflexionen mit berücksichtigt. Die Berechnung der Mittelungspegel erfolgte nach TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503). Die Mittelungspegel wurden nach der DIN ISO 9613, Teil 2, Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren ermittelt.

Die Felduntersuchungen zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse wurden von der Geoinform GmbH unter gutachterlicher Aufsicht und Überwachung der AICON AG am 5. und 6. August 2002 durchgeführt. Insgesamt wurden neun Rammkernsondierungen und fünf Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde nach DIN 4094 durchgeführt. Darüber hinaus wurden in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen in einer Tiefe von 1,5 m bis 2,0 m unter Geländeoberkante vier Versickerungsversuche durchgeführt.

Hinweise auf Schwierigkeiten der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft fand keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse oder gutachterliche Beurteilung statt. Die Beschreibung der Ausgangssituation beruht auf einer Ortsbegehung. Die getroffenen Aussagen beruhen auf Erfahrungswerten der beteiligten Fachplaner.

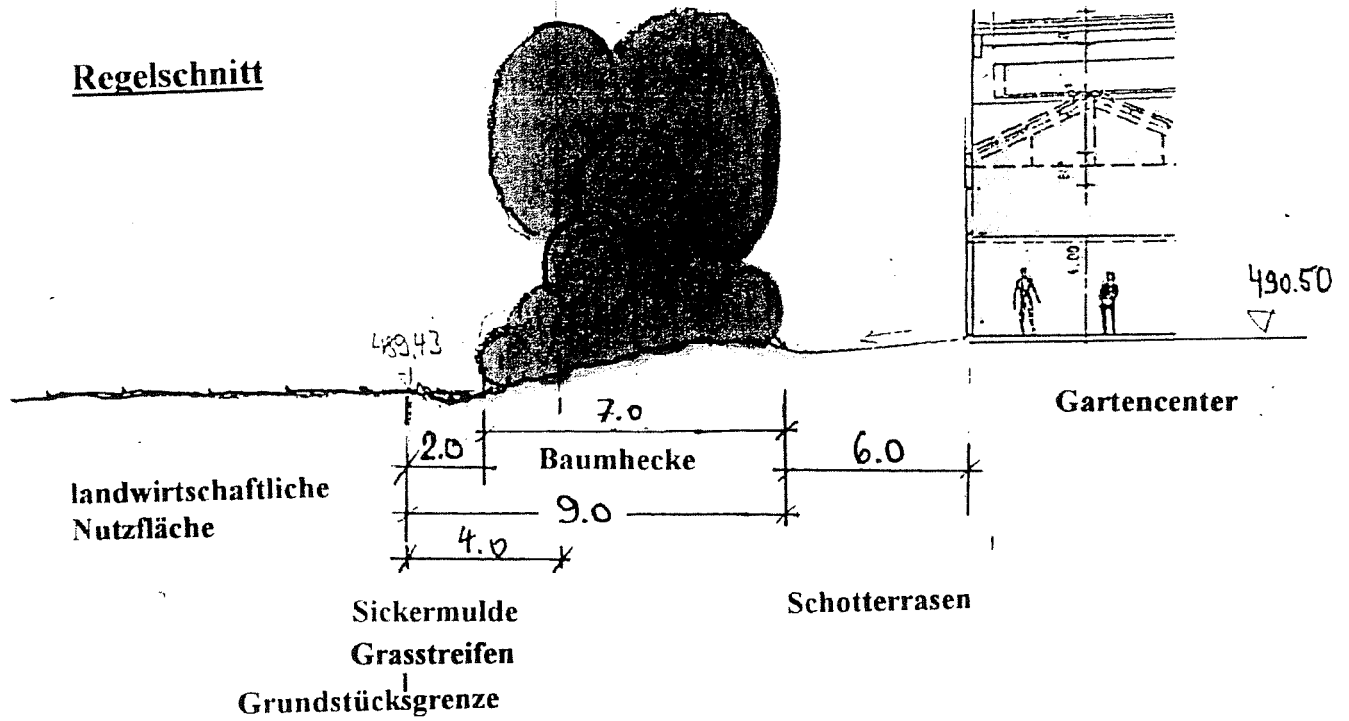
Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit Hilfe einer tabellarischen Übersicht soll eine Übersicht der wesentlichen Ergebnisse und die zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen ermöglicht werden. Die Auswirkungen stellen sich zum einen durch die Charakterisierung in

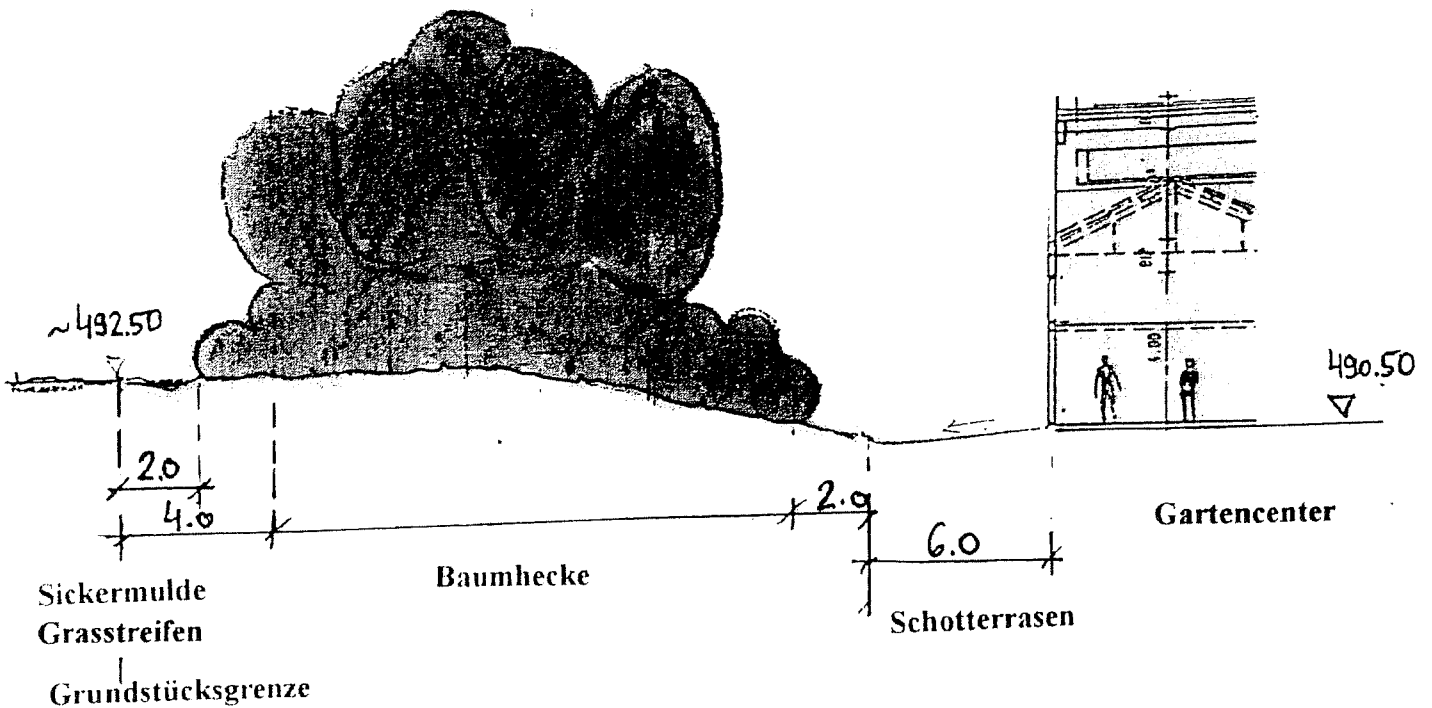
vermeidbar / ausgleichbar / bedingt ausgleichbar / nicht ausgleichbar dar, zum anderen durch die 3-stufige Einteilung in gering/ mittel/ hoch.

Schutzgut	Beeinträchtigung	Auswirkungen
Mensch	Vorhabensbedingt: keine	gering
	Baubedingt: Belastung durch Lärm, Staubentwicklung	gering
Arten und Lebensräume	Vorhabensbedingt: Verlust der vorhandenen Lebensräume Erhöhung der Barrierewirkung	Ausgleichbar gering
	Baubedingt: Belastung durch Lärm, Staubentwicklung Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtung	gering
Boden	Vorhabensbedingt: Dauerhafte Versiegelung von Boden	Bedingt ausgleichbar (externer Ausgleich notwendig) Mittel bis hoch
	Baubedingt: Schadstoffeintrag durch Leckagen	Vermeidbar gering
Wasserhaushalt	Vorhabensbedingt: Verminderte Grundwasserneubildung	Ausgleichbar mittel
	Baubedingt: Schadstoffeintrag durch Leckagen, Grundwasserabsenkung	Vermeidbar gering
Klima/Luft	Vorhabensbedingt: Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung	Ausgleichbar gering
	Baubedingt: keine	Vermeidbar gering
Landschaftsbild	Vorhabensbedingt: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung	Ausgleichbar mittel
Kultur- und Sachgüter	Baubedingt: Verdacht auf Bodendenkmäler	Vermeidbar gering

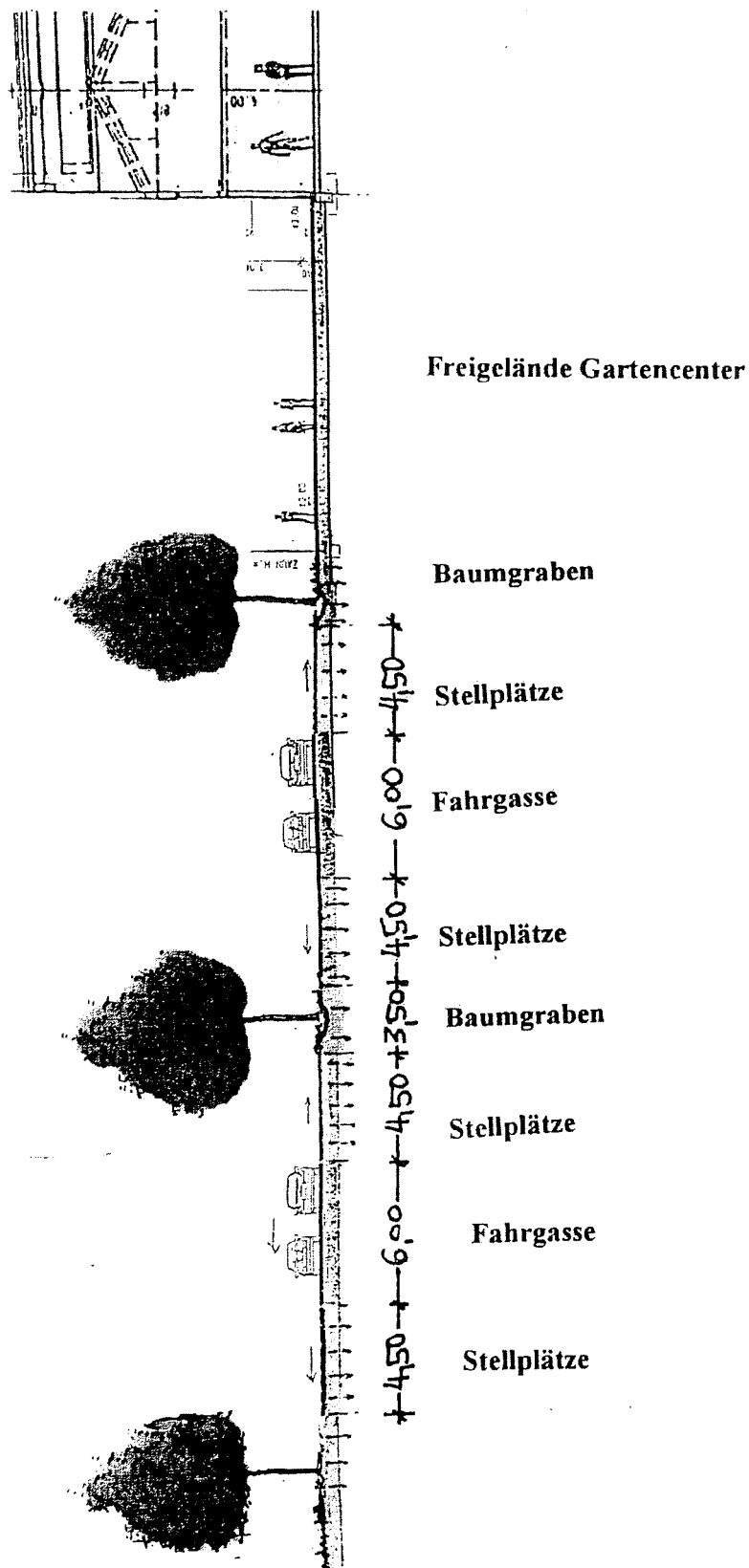
Regelschnitt



Aufweitung bei Fl.Nr. 185



Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan S 62 „Sondergebiet an der Einmündung der Ulmer Landstraße in die B 300“

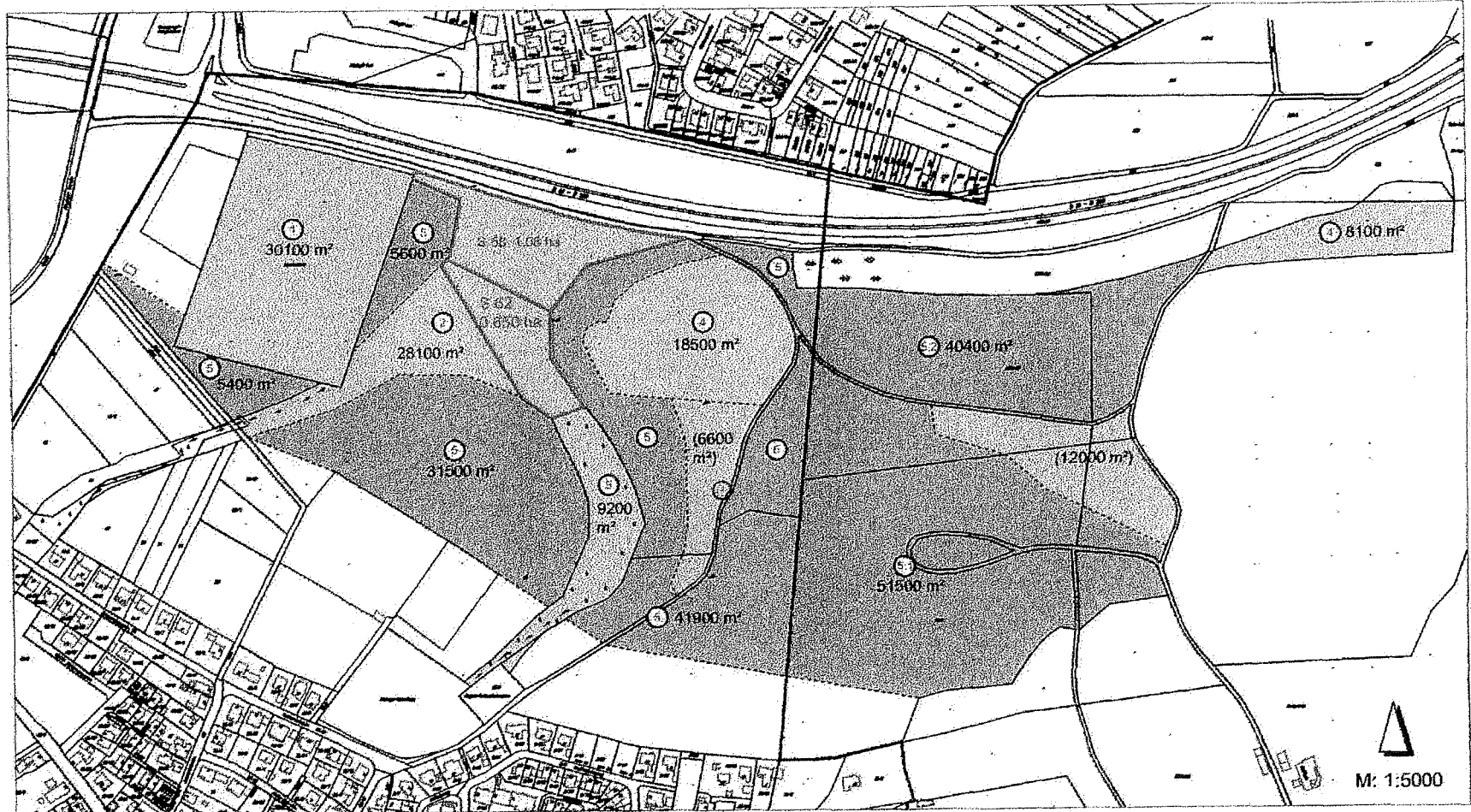


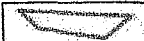
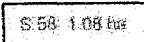
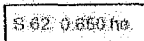
Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan S 62 „Sondergebiet an der Einmündung der Ulmer Landstraße in die B 300“

ÖKOKONTO MARKT STADTBERGEN - FLÄCHEN NÖRDLICH VON DEURINGEN FLÄCHENABBUCHUNG FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT



Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan S 62 „Sondergebiet an der Einmündung der Ulmer Landstraße in die B 300“



-  Flächenabgrenzung der Abbuchung für Eingriffe an anderer Stelle
-  S 58: 1.08 ha
Ausgleich für Bebauungsplan S 58
"Nordöstlich der B 300", 1.08 ha
-  S 62: 0.650 ha
Ausgleich für Bebauungsplan S 62
"Sondergebiet an der Einmündung Ulmer Straße in die B 300" 0.650 ha