

**Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit  
nach § 3c (1) Satz 1 UVP-Gesetz  
sowie dessen Anlage 1 Punkt 18.6.2 und Anlage 2**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46  
„Einzelhandel westlich der Blumenstraße“  
im Marktgemeindegebiet Fischach

# Gliederung

## Vorbemerkungen

### 1. Merkmale des Vorhabens

- 1.1 Größe des Vorhabens
- 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
- 1.3 Abfallerzeugung
- 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen
- 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

### 2. Standort des Vorhabens

- 2.1 Nutzungskriterien
- 2.2 Qualitätskriterien
- 2.3 Schutzkriterien
  - 2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (§ 19 a Abs. 4 BNatSchG)
  - 2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 BNatSchG
  - 2.3.3 Nationalparke (§ 14 BNatSchG)
  - 2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 14a und 15 BNatSchG)
  - 2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 c BNatSchG + Art. 13d (1)3. BayNatSchG)
  - 2.3.6 Wasserschutzgebiete (§ 19 WHG)
  - 2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
  - 2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG)
  - 2.3.9 Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

- 3.1 Ausmaß der Auswirkungen
- 3.2 Grenzüberschreitender Charakter
- 3.3 Schwere und Komplexität
- 3.4 Wahrscheinlichkeit
- 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität

### 4. Zusammenfassung

## **Vorbemerkungen**

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den Bau eines Einzelhandelsbetriebes zwischen 1.200m<sup>2</sup> und 5.000m<sup>2</sup>, was nach Anlage 18.6.2 UVPG eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Einzelfalles erforderlich macht.

Sofern diese allgemeine Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, kann die Planung in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB umgewandelt werden. Die Voraussetzungen dafür (maximal 20.000 m<sup>2</sup> dürfen als Gebäudegrundfläche ausgewiesen werden) sind gegeben, da das Planungsgebiet nur 7.450 m<sup>2</sup> umfasst.

Im vorliegenden Fall ist vor allem der Gehölzbestand das zu betrachtende Umweltkriterium. In der vorliegenden Studie werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf alle Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze) beschrieben und analysiert. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgezeigt.

Zur Klärung des Sachverhaltes sind die in Anlage 2 UVP-Gesetz dargestellten Kriterien anzuwenden. Der aufgeführte Fragenkatalog wird in der vorliegenden Studie abgehandelt und in einem abschließenden Ergebnis bewertet.

## **1. Merkmale des Vorhabens**

Bei dem zu bewertenden Vorhaben handelt es sich um den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes als vergrößerten Ersatz für einen bereits bestehenden Einzelhandel im Ortszentrum von Fischach. Hinzu kommen die erforderlichen Stellplätze und Erschließungsflächen.

### **1.1 Größe des Vorhabens**

Das Planungsgebiet erstreckt sich über insgesamt ca. 0,75 ha Fläche und ist durch eine Nord-Süd-verlaufende Geländekante in einen höher liegenden östlichen und in einen tiefer liegenden westlichen Teilbereich untergliedert. Der Höhenunterschied beträgt 1,5 bis 2 m.

Die mit dem Einzelhandelsbetrieb zu überbauenden Flächen belaufen sich auf ca. 2.500 m<sup>2</sup>, hinzu kommen wasserundurchlässig befestigte Flächen mit 2.460 m<sup>2</sup> und wasserdurchlässig befestigte Flächen mit 1.325 m<sup>2</sup>. Verbleibende Pflanz- und Rasenflächen umfassen ca. 1.165m<sup>2</sup>.

### **1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Die zusammenfassende Darstellung der Schutzgüter, Eingriffe und Ausgleichsmöglichkeiten verdeutlicht, dass das Bauvorhaben durchaus Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringt. Dennoch lässt sich erkennen, dass die zu erwartenden Eingriffe durchwegs ausgleichbar sind. Den Belangen von Natur und Landschaft kann durch die entsprechende Planung und Umsetzung der dargestellten Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Im nachfolgenden sind die Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bewertet:

Schutzgut und Art der Beeinträchtigung	Folge des Eingriffs	Bewertung
<p><b>Schutzgut:</b> Boden Wasser Luft / Klima</p> <p><b>Art der Beeinträchtigung:</b> Überbauung von Flächen durch Gebäude, Zufahrten oder Parkplatzflächen</p>	<p>Bodengefüge gestört, Niederschlagswasser kann hier nicht versickern.</p> <p>Kleinklimatische Auswirkungen: sommerliche Überhitzung</p>	<p>Bereits hohe Vorbelastung durch vorhandene Versiegelung. =&gt; Zustandsverschlechterung nur in Teilbereichen.</p> <p>Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nur schwer möglich, so dass das Oberflächenwasser ohnehin im Kanalnetz abgeführt werden muss. =&gt; Versiegelung für die Grundwasserneubildung an diesem Ort nur von geringer Bedeutung.</p> <p>Erhalt der zentralen Baumgruppe mildert die kleinklimatischen Auswirkungen ab. =&gt; wirksame und erforderliche Minimierungsmaßnahme</p>
<p><b>Schutzgut:</b> Tier Pflanze Biotope</p> <p><b>Art der Beeinträchtigung:</b> Beseitigung von Biotopstrukturen / Schutzgut Tier und Pflanze</p>	<p>Gehölzstrukturen und Einzelbäume werden entfernt.</p> <p>Die entfernten Gehölze weisen keine ausreichend großen Höhlenstrukturen auf, die als Brutstätte für Vögel oder Fledermäuse von Bedeutung sein könnten.</p>	<p>Von 29 erfassten Gehölzen bleiben 4 erhalten. Die entfernten Gehölze sind von mittlerer bis geringer Bedeutung für Natur und Ortsbild. Im Zuge der Neubebauung werden mindestens 22 Bäume im Geltungsbereich neu gepflanzt. =&gt; Eingriffsvermeidung durch Erhalt der zentralen Baumgruppe =&gt; teilweise Ausgleich des Eingriffs durch Ersatzpflanzung</p> <p>Darüber hinaus sind in den angrenzenden Flächen noch 5 weitere Baumpflanzungen vorgesehen.</p>
<p><b>Schutzgut:</b> Mensch Tier</p> <p><b>Art der Beeinträchtigung:</b> Lärm- und Schadstoffimmissionen</p>	<p>Zusätzlicher Park- und Lieferverkehr für die Anwohner durch Vergrößerung des Parkplatzes und aufgrund der Durchfahrtmöglichkeit in die Blumenstraße.</p>	<p>Die Lärm- und Schadstoffsituation für die Anwohner erhöht sich aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der vergrößerten Ladeneinheit. =&gt; Als Minimierungsmaßnahme wird im Südosten für das Gebäude Hs.Nr. 16 eine Lärmschutzwand errichtet. Die zulässigen Grenzwerte werden eingehalten.</p>
<p><b>Schutzgut:</b> Mensch Landschaft</p>	<p>Das Baugebiet ist allseitig von Wohn- und Gewerbestrukturen (Mischgebiet) umschlossen. Der in diesem Bereich</p>	<p>Der Erhalt der zentralen Baumgruppe ist von großer Bedeutung für Natur und Ortsbild =&gt; Eingriffsvermeidung Der neue Baukörper reicht bis an die Blumenstraße heran, so dass eine neue Raumkante entsteht, die erst</p>

<b>Art der Beeinträchtigung:</b> Einfluss auf das Landschafts- bzw. Ortsbild	ortsbildprägende zentrale Baumbestand auf dem bestehenden Kiesparkplatz bleibt als Bauminsel erhalten. Der Gehölzbestand im Privatgarten wird ebenso wie das Gebäude entfernt.	weiter im Süden durch eine Baumreihe aufgelöst werden kann. Die Baumreihe fasst den Straßenraum zum tiefer liegenden Parkplatz hin ab. => Eingriffsminimierung
--	--	---

### 1.3 Abfallerzeugung

Folgende Abfälle sind im Betrieb des Einzelhandels zu erwarten:

- Verpackungsmüll von Verkaufswaren

Hier fallen vor allem Kunststoff-Folien an, mit denen die angelieferte Ware auf den im Pfandsystem gelieferten Paletten befestigt und gesichert wird. Diese können dem Recycling zugeführt werden.

- Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle

Bei dieser Abfallart handelt es sich um durch das Personal anfallenden Abfälle wie z.B. Verpackungsmüll von Büromaterial, Kugelschreiber, Zigarettenkippen, Altpapier, Brotzeitverpackung, Tempotücher etc.. Die Gesamtmengen, die beim Personal eines Einzelhandelsbetriebes anfallen, können problemlos von den öffentlichen Entsorgungsträgern entsorgt werden.

### 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Als Umweltverschmutzung und Belästigung sind die zu erwartenden Emissionen zu nennen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Fahrzeuglärm.

Die bestehenden und zu erwartenden Lärmemissionen werden in schalltechnischen Untersuchungen dargestellt und bewertet. Wo die Richtwerte nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen eingehalten werden können, werden verpflichtend Lärmschutzmaßnahmen bauplanungsrechtlich festgesetzt. Dies betrifft die Fl.Nr. 34/2, Haus Nr. 16 Blumenstraße, die zum Parkplatz hin mit einer Schallschutteinrichtung umgeben wird. Es ist zu erwarten, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte durch die im Schallschutzgutachten dargestellten Maßnahmen unterschritten werden können, und keine darüber hinausgehende Beeinträchtigung durch Lärm stattfinden wird.

### 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Da es sich bei dem Bauvorhaben um den Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandels handelt, kann festgestellt werden, dass in der geplanten Anlage keine giftigen oder gesundheitsgefährdenden Stoffe verarbeitet oder in nicht zulässigen Mengen vertrieben werden.

Die Risiken, die bei Befahrung / Querung des Parkplatzes und der Zugangswege bestehen, entsprechen denen des öffentlichen Straßenverkehrs, so dass hier vom „allgemeinen Lebensrisiko“ zu sprechen ist das als zumutbar gelten muss.

## 2. Standort des Vorhabens

### 2.1 Nutzungskriterien

Das Planungsgebiet wird bereits in vollem Umfang genutzt. Während im westlichen, unteren Teil, der von der Hauptstraße aus angedient wird, asphaltierte Flächen und Überbauung vorherrschen, ist der östliche Teil, der von der Blumenstraße aus zugänglich ist, von einem Privathaus, Privatgarten bzw. -wiese und einem gekiesten Parkplatz geprägt. Der maßgebliche Baumbestand befindet sich auf der Kiesfläche bzw. im Privatgarten. Ein asphaltierter Fußweg (Schmiedweg) verbindet die Blumenstraße mit der Hauptstraße / Marktplatz.

Sämtliche im Planungsgebiet vorkommende Gehölze wurden einzeln erfasst und nach Art, Größe, Zustand, ökologischer und optischer Bedeutung bewertet. Hierbei wurden in einem Punktesystem bis zu 5 Punkte vergeben, aus denen sich drei Wertstufen ableiten ließen:

Die bestehenden Gehölze befinden sich fast ausschließlich im östlichen, höher gelegenen Teil des Planungsgebietes. Sie wurden in einer Ortsbegehung einzeln erfasst und visuell bewertet. Wertgebende Kriterien waren dabei:

- standortheimische Art
- Stammdurchmesser mehr als 20 cm
- ohne sichtbare Schäden (wie z.B. Totholzanteil, Stammverletzung)
- hohe Vitalität
- hohe optische Bedeutung für das Ortsbild

Die Bewertung erfolgte in drei Abstufungen:

- 0-1 Wertpunkt: Baum mit geringer Bedeutung für Natur und Ortsbild
- 2-3 Wertpunkte: Baum mit mittlerer Bedeutung für Natur und Ortsbild
- 4-5 Wertpunkte: Baum mit hoher Bedeutung für Natur und Ortsbild

Von den insgesamt 29 erfassten und bewerteten Gehölzen erreichte ein Baum die höchste Wertstufe, 24 Bäume die mittlere Wertstufe und 4 Bäume die geringste Wertstufe.

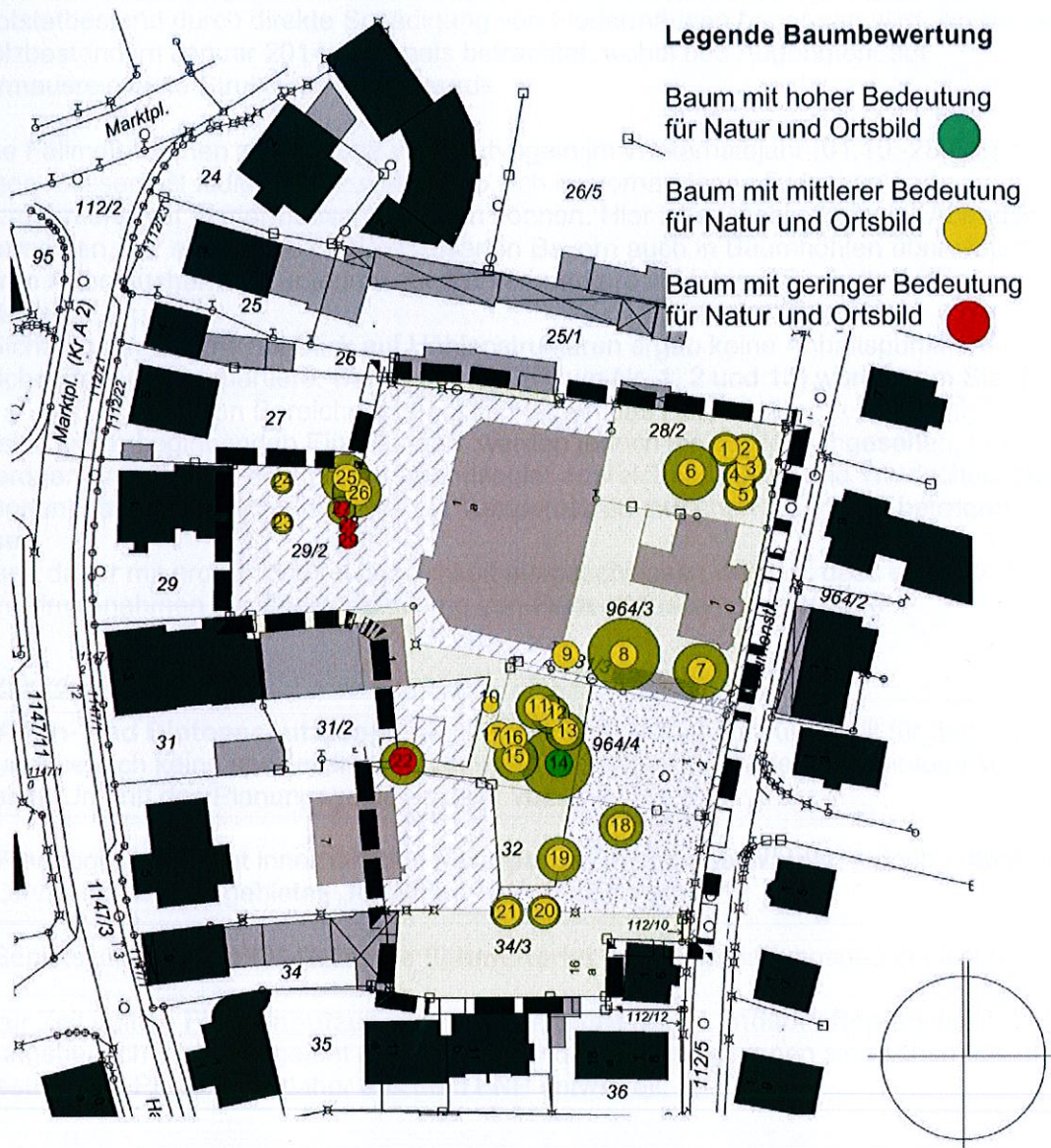
*siehe Bestandsplan auf der nachfolgenden Seite*

## BESTANDSPLAN MIT BAUMBEWERTUNG

Markt Fischach  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46 "Einzelhandel westlich der Blumenstraße"

M 1 : 1.000

Bestandserfassung 09.09.2013



Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin

Tunnelstr. 34  
86156 Augsburg

T 0821 / 159 99 077  
F 0821 / 159 99 079  
zimmer.julia@gmx.de

## 2.2 Qualitätskriterien

### Artenschutz

Die **Artenschutzkartierung** stellt im Planungsgebiet keine relevanten schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten fest. Die Nachweise von Fledermäusen in Fischach beschränken sich auf den Bereich um die Kirche (Kirchturm!) und den Nahbereich zu Schmutter und Neufnach. Um dennoch sicher zu gehen, dass bei den bauvorbereitenden Baumfällungen kein Verbotstatbestand durch direkte Schädigung von Fledermäusen begangen wird, wurde der Gehölzbestand im Januar 2014 nochmals betrachtet, wobei das Augenmerk auf fledermausrelevante Strukturen gelegt wurde.

Da die Fällmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) erfolgen müssen, ist lediglich abzuklären, ob sich im vorhandenen Baumbestand Winterquartiere von Fledermäusen befinden können. Hier ist ausschließlich der Abendsegler zu betrachten, der als einzige Fledermausart in Bayern auch in Baumhöhlen überwintert. Alle anderen Arten suchen sich unterirdische Winterquartiere in Höhlen, Bierkellern oder Gebäuden.

Die Sichtung der Bäume mit Blick auf Höhlenstrukturen ergab keine Anhaltspunkte auf mögliche Fledermausquartiere. Bei drei Birken (Baum Nr. 1, 2 und 15) wurden am Stamm bzw. an Astschnittstellen Bereiche entdeckt, in denen das Holz bereits faulige Vertiefungen aufweist. Diese beginnenden Eintiefungen werden jedoch als zu klein angesehen, um als Winterquartier für den relativ großen Abendsegler ausreichend Kälte- und Windschutz bieten zu können, da auch im Winterquartier die Temperaturen zwischen 3 und 9°C betragen müssen.

Es kann daher mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Baumfällmaßnahmen zur Beeinträchtigung von Fledermäusen kommen wird.

### Übergeordnete Planungen

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** für den Landkreis Augsburg stellt für den Planungsbereich keine speziellen schützenswerte Strukturen dar. Kartierte Biotope kommen im nahen Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des **Naturparkes Westliche Wälder**, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg – Westliche Wälder“.

Die Gebietskulisse des **FFH-Gebietes Schmuttertäl** wird vom Planungsgebiet nicht berührt.

Der zur Zeit gültige **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** weist den Planungsbereich als Mischgebiet aus. Die vorhandenen Baumgruppen sind schematisch dargestellt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

### Bestehende Beeinträchtigungen

- Hoher Versiegelungsgrad vor allem im westlichen Teilbereich
- Verkehrsbelastung durch Parkplatznutzung sowohl im Westen (REWE) als auch im Osten (Kiesparkplatz)

## **2.3 Schutzkriterien**

### **2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (§ 19 a Abs. 4 BNatSchG)**

Solche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 BNatSchG**

Solche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.3.3 Nationalparke (§ 14 BNatSchG)**

Solche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 14a und 15 BNatSchG)**

Solche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 c BNatSchG + Art. 13d (1)3. BayNatSchG)**

Solche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.3.6 Wasserschutzgebiete (§ 19 WHG)**

Solche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Solche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG)**

Die Marktgemeinde Fischach im großen Verdichtungsraum Augsburg ist als „Ländlicher Teilraum“ im Regierungsbezirk Schwaben eine Gemeinde, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das Bauvorhaben kann maßgeblich dazu beitragen, Arbeitsplätze am Ort zu sichern, die tägliche Versorgung zu gewährleisten und der Abwanderung entgegenzuwirken.

### **2.3.9 Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale**

Solche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

#### 3.1 Ausmaß der Auswirkungen

##### Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff

Ohne Umsetzung der Baumaßnahme würde der Einzelhandel aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche voraussichtlich langfristig nicht mehr betrieben. Es entstünde eine Gewerberuine mit ungewisser Zukunft. Die Gewerbehalle Hs.Nr. 7 und der Kiesparkplatz an der Blumenstraße blieben vermutlich erhalten.

Derzeit besteht die Chance, mit einer großflächigen Neuplanung eine wirtschaftlich interessante Flächengröße für den Einzelhandel bereit zu stellen und damit im Ortskern von Fischach einen fußläufig erreichbaren Supermarkt zu ermöglichen.

Ohne Umsetzung der Planung könnten aufgrund der kleinen Parzellierung der Grundstücke kurzfristig anderweitige kleinere Mischgebietsstrukturen angesiedelt werden, die dieser Chance des „Einkaufszentrums im Dorfkern“ den Riegel vorschieben würden.

##### Flächenbedarf

Direkt von der Planung betroffen sind die überbauten Flächen des Bauvorhabens. Flächenbilanz stellt nachfolgende Flächengrößen bzw. -anteile in Bestand und Planung dar:

Art der Nutzung	Bestand in m <sup>2</sup>	% - Anteil	Planung in m <sup>2</sup>	% - Anteil	Differenz
Gebäude	1.490	20 %	2.500 m <sup>2</sup>	33,5 %	+ 1.010 m <sup>2</sup>
Geh- und Fahrflächen wasserundurchlässig	2.425	32,5 %	2.460 m <sup>2</sup>	33 %	+ 35 m <sup>2</sup>
Geh- und Fahrflächen wasserdurchlässig	1.045	14 %	1.325 m <sup>2</sup>	18 %	+ 280 m <sup>2</sup>
Pflanz- und Rasenflächen	2.490	33,5 %	1.165 m <sup>2</sup>	15,5 %	- 1.325 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>7.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>7.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>+/- 0</b>

##### Grünkonzept

Die Eingriffsregelung im Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6) schreibt vor, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

##### Vermeidung von Eingriffen

Indirekte Eingriffsvermeidung: Durch den Ausbau einer größeren Einzelhandelsstruktur im Ortskern von Fischach wird die Abwanderung des Supermarktes „auf die grüne Wiese“ vermieden. Zudem verringern sich Verkehrsströme, da viele Einkäufe nunmehr vor Ort erledigt werden können.

Direkte Eingriffsvermeidung: Der Erhalt von bedeutenden Gehölzen der zentralen

Baumgruppe konnte im Zuge des Planungsprozesses als unbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahme fixiert werden.

### **Minimierung von Eingriffen**

#### Gehölzstrukturen, Schutzgut Tier und Pflanze

Bei der Beseitigung von Gehölzstrukturen sind grundsätzlich die Belange des Fledermaus- und Vogelschutzes zu beachten. Dies bedeutet zunächst, dass die Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeiten entfernt werden sollten (= zwischen 01.10. und 28.02.).

Zur Abklärung des Schutzbedarfs von Fledermäusen wurden die Gehölze auf fledermausrelevante Strukturen in Augenschein genommen. Der Baumbestand weist keine markanten Höhlenbäume auf. Lediglich an drei Bäumen sind kleinere, faulende Stammstellen bzw. Astanschnitte zu entdecken. Es ist jedoch äußerst unwahrscheinlich, dass sich in diesen relativ kleinen, flachen Strukturen Fledermäuse (respektive der relativ große Abendsegler) zum Winterschlaf zurückgezogen haben. Es besteht demzufolge kein spezieller Handlungsbedarf zum Fledermausschutz.

#### Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Baumreihe entlang des Parkplatzes im Bereich der Blumenstraße fasst den Straßenraum neu und bindet den Parkplatz und das neue Gebäude in das Ortsgefüge ein. Sie trägt dadurch zur optischen Eingriffsminimierung bei. Weitere Baumpflanzungen lockern die Parkplatzsituation optisch auf.

#### Klima:

Die Erhaltung der zentralen Baumgruppe trägt zur Abmilderung der lokalklimatischen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung bei. Die in den Randbereichen der Parkplätze situierten Bäume beschatten die versiegelten Flächen und vermindern somit die sommerliche Erhitzung.

#### Mensch:

Zum Schutz des Gebäudes Hs.Nr. 16 wird im Südosten des Planungsgebietes eine Lärmschutzwand entlang der Zufahrtsrampe zum Parkplatz errichtet

### **Lärmemissionen**

Die Lärmemissionen werden durch ein eigenes Gutachten untersucht und bewertet. Wie bereits unter 1.4 dargestellt, ist demzufolge zu erwarten, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte durch die im Schallschutzgutachten dargestellten Maßnahmen unterschritten werden können und keine darüber hinausgehende Beeinträchtigung durch Lärm stattfinden wird. Betroffen ist die Bevölkerung der direkt angrenzenden Wohngebiete, jedoch innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte.

Die Maßnahmen zur Lärminderung und zur Einhaltung der Grenzwerte müssen als Teil der Planung bzw. des Genehmigungsbescheides verbindlich gesichert werden.

### **Ausgleich von Eingriffen**

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die vorhandene starke Versiegelung (Asphaltflächen, Bebauung, Kiesparkplatz) kann zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht 1:1 der Leitfaden zur Eingriffsregelung herangezogen werden.

Sieht man die Gesamtfläche des Planungsgebietes von 7.450 m<sup>2</sup>, schlägt die darin zusätzlich überbaute Fläche von 1.325 m<sup>2</sup> mit einem Prozentanteil von lediglich 18% zu Buche. Es bleiben weiterhin 15% der Gesamtfläche als Grünfläche erhalten.

#### Einstufung der ökologischen Bedeutung:

Die zusätzlich überbaute Fläche ist aufgrund ihres Gehölzbestandes als „Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt“ einzustufen. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch die zentrale Ortslage ohne Anbindung an die freie Landschaft. Diese „Insellage“ verringert die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche.

Einstufung der Eingriffsschwere:

Es handelt sich um einen Eingriff mit hohem Versiegelungsgrad, da die GRZ über 0,35 festgesetzt wird und zusätzlich großflächig Verkehrsanlagen errichtet werden.

Erforderliche Ausgleichsflächengröße:

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs muss die hohe Vorbelastung mit der neuen Überbauung gegengerechnet und somit nur der neu überbaute Flächenanteil ausgeglichen werden. Dieser ist bei mittlerer ökologischer Bedeutung (=Kategorie II) und hohem Versiegelungsgrad (=Typ A) mit 0,8-1,0 anzusetzen. Dies bedeutet, dass eine Ausgleichsfläche von 1.060 – 1.325 m<sup>2</sup> nachzuweisen wäre. Der Eingriff wäre somit ausgleichbar, erhebliche Umweltauswirkungen wären nicht zu erwarten.

Betrachtet man den Eingriff jedoch aus der Perspektive der Orts-Innenentwicklung, lässt sich folgendes zusammenstellen:

- Das wertbestimmende Merkmal der vorhandenen Grünflächen ist der Gehölzbestand (mittlerer bzw. geringer Bedeutung). Dieser Wert wird dadurch erhalten bzw. wiederhergestellt, dass die Entfernung von 25 Bäumen mittlerer und unterer Wertstufe durch die Neupflanzung von mindestens 22 Bäumen 1. und 2. Wuchsklasse ausgeglichen wird. Die Umweltauswirkungen können ausgeglichen werden.
- Gehölze hoher Wertstufe bzw. die optisch prägende zentrale Baumgruppe bleiben erhalten. Die Umweltauswirkungen werden hier minimiert.
- Es handelt sich um einen Standort mit hoher Vorbelastung (Versiegelung, Bebauung, Verkehrsaufkommen). Umweltauswirkungen sind hier naturgegeben geringer als auf unbelasteten Standorten.
- Die Vergrößerung des bereits an dieser Stelle vorhandenen Einzelhandels erhält eine wichtige, zentrale Einkaufsmöglichkeit im Ortskern von Fischach, vermeidet somit zusätzliche Autofahrten, vermeidet die Neuausweisung einer ebenso großen Baufläche „auf der Grünen Wiese“ und erhält ein Stück dörfliche Lebensqualität. Umweltauswirkungen in diesem Zusammenhang können somit vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund betrachtet, lässt sich feststellen, dass die Umweltauswirkungen, die der geplante Einzelhandel in Fischach mit sich bringt, durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen so verringert werden können, dass keine erheblichen Auswirkungen mehr auf die Umwelt zu erwarten sind.

Unter dieser Voraussetzung kann die Planung in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB umgewandelt werden. Durch diese Umwandlung ist dann auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht mehr anzuwenden, sondern vielmehr in einer grünordnerischen Begründung darzulegen, wie den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden kann.

### **3.2 Grenzüberschreitender Charakter**

Der Flächenbedarf beschränkt sich auf das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet, Lärmemissionen wirken sich in einem Umkreis von wenigen 100 Metern um das Baugelände aus. Ein grenzüberschreitender Charakter des Vorhabens ist nicht vorhanden.

### **3.3 Schwere und Komplexität**

Die Schwere und Komplexität der Planung in ihren Auswirkungen ist als relativ gering einzustufen. Dies begründet sich wie folgt:

- Das räumliche Ausmaß des Eingriffes beschränkt sich auf eine Fläche von zusätzlichen ca. 0,75 ha.
- Immissionsauswirkungen sind nur im Umkreis von wenigen 100 Metern zu erwarten.
- Es handelt sich um einen Lebensmittel-Einzelhandel. Aus diesem Grund kann sichergestellt werden, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe verarbeitet oder hergestellt werden.
- Bei den Emissionen (Lärm) sind die Angaben und Anforderungen der jeweiligen Fachgutachten zu erfüllen. Empfohlene Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

### **3.4 Wahrscheinlichkeit**

Das Auftreten der im Immissionsschutzgutachten dargestellten Geräusche ist durch den Betrieb des Einzelhandels bedingt und daher mit 100%-iger Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Die erforderlichen Grenzwerte werden dabei jedoch eingehalten, sofern die in den Gutachten zusammengefassten Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Darüber hinaus gehende Umweltbeeinträchtigungen sind äußerst unwahrscheinlich und auf eventuell auftretende Störfälle (z.B. Brand, Fahrzeugleck) beschränkt. Selbst im Falle eines Brandes oder einer Explosion ist die Freisetzung von gesundheitsgefährdenden Stoffen äußerst unwahrscheinlich, da nur Lebensmittel und haushaltsübliche Mengen von Putzmitteln, Hygieneartikeln etc. vertrieben werden (siehe 3.3).

### **3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität**

Der Neubau als Firmenerweiterung eines Einzelhandelsbetriebes, sowie die zugehörigen Verkehrsflächen etc. sind eine Baumaßnahme, die dauerhaft bestehen bleiben soll. Selbst durch Abriss könnte der ursprüngliche Zustand nicht in der gleichen Form wieder hergestellt werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen treten jeweils nur während des Betriebs des Einzelhandels auf und sind mit Einstellung des Einzelhandels in vollem Umfang reversibel, da dann kein Liefer- und Einkaufsverkehr mehr stattfinden wird.

Lärm tritt während der Verkaufszeiten ganzjährig auf, wird jedoch durch die in den Gutachten dargestellten Schutzmaßnahmen auf die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte eingeschränkt.

#### 4. Zusammenfassung

Die Analyse der Bebauungsplanung und der im Zuge dieser Planung erstellten Fachgutachten lässt den Schluss zu, dass es sich bei dem geplanten Neubau eines Einzelhandels um eine **Anlage mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt** handelt.

Die zu erwartenden **Eingriffe in den Naturhaushalt** werden minimiert. Entfernte Gehölze werden überwiegend ersetzt.

**Betriebsbedingte Emissionen und Auswirkungen** werden durch geeignete, in den jeweiligen Fachgutachten dargestellte Maßnahmen minimiert und somit unterhalb der zulässigen Grenzwerte gehalten. Voraussetzung dafür ist die Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die zu erwartenden **Umweltauswirkungen** auf der Ebene der Bauleitplanung so weit dargestellt, bewertet und minimiert wurden, dass weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich erscheinen. Die **Umweltverträglichkeit** kann im Sinne der hier durchgeführten allgemeinen Vorprüfung unter den in den genannten Fachgutachten dargestellten Voraussetzungen als **gegeben** bezeichnet werden.

Weitere Untersuchungen und eine darüber hinausgehende Umweltverträglichkeitsprüfung werden als nicht erforderlich angesehen.

**Unter dieser Voraussetzung kann die Planung in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB umgewandelt werden. Externe Ausgleichsflächen sind in diesem Fall dann nicht erforderlich.**