

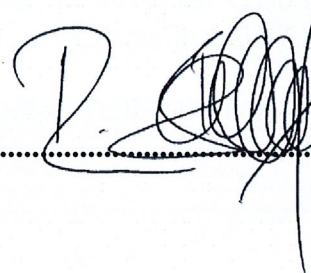
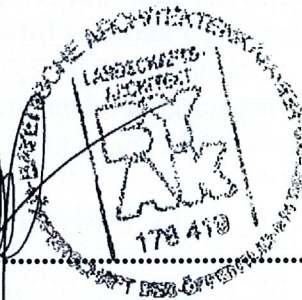
**Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)
zum vorhabensbezogenen Bbauungsplan
„Neubau Netto-Markt Fischach“**



Verfasser:

R. Baldauf, Landschaftsarchitekt
Georg-Odemer-Str. 2a
86356 Neusäß

Neusäß, den 26.04.2016

A. Vorbemerkungen

Auf der Fl.Nr. 881, 882, 882/2 und 882/3 der Gemarkung Fischach ist auf der Augsburg-
Straße Nr. 15 der Neubau eines Netto-Marktes geplant.

Beim Scoping-Termin im Landratsamt Augsburg am 21.01.2016 wurde das Bauvorhaben als
Bauvorhaben im Innenbereich eingestuft.

Um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchführen zu können ist vorab zu
überprüfen, ob dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Hierzu werden im Anschluss der aktuelle Bestand aufgezeigt, bestehende planerische Vorga-
ben überprüft und nachfolgend die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter insbe-
sondere auf Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, sowie Orts- und Landschaftsbild darge-
stellt und bewertet.

Anschließend werden die erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

B. Bestandsanalyse

1. Lage des Planungsgebietes und übergeordnete Planungen

Das Planungsgebiet liegt an der Augsburg-
Straße in Fischach und umfasst die Fl.Nr. 881,
882, 882/2 und 882/3 der Gemarkung Fischach und somit eine Fläche von 5.826 m².

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Fischach ist die Flä-
che im Bereich des geplanten Baukörpers als Mischgebiet sowie im Bereich des geplanten
Parkplatzes als Dorfgebiet ausgewiesen. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich somit im
Grundsatz aus dem bestehenden Flächennutzungsplan herleiten.

Der untersuchte Bereich liegt im Naturraum 046 A „Riedellandschaft der Iller-Lech-
Schotterplatten“ und im Naturpark „Augsburg-westliche Wälder“ - konkrete Auswirkungen
auf die Planung sind nicht zu erwarten.

2. Bestand / aktuelle Nutzung

Die Fläche wurde bisher als Gärtnerei genutzt und weist im Grundstücksbereich ein deutli-
ches Gefälle zwischen Straße und Talraum auf.

Die Geländehöhe des Straßenanschlusses liegt bei ca. 497.00 m ü.NN., die Höhe im Talgrund
bei ca. 491.50 m ü.NN. Der Höhenunterschied von knapp 5,50 m wird auf einer Grundstücks-
länge von etwa 122 m mit einem etwa gleichmäßigen Gefälle (ca. 4,5 %) überwunden.

Die mittlere Breite liegt bei ca. 48,50 m wobei sie zwischen 41,50 m an der Augsburg-
Straße, 55,50 m in der Mitte nach der Aufweitung der Parzelle und 47,50 m an der Nordgrenze
zum Tal hin schwankt.

Die aufgelassene Gärtnerei lässt sich in folgende Teilbereiche untergliedern:

a) Bereich an der Hauptstraße



- Wohn-, Geschäftshaus nicht mehr bewohnt, aber baulich noch weitgehend intakt
- An SW-Seite nur noch Fundament von Nebengebäude vorhanden
- versiegelte Verkehrs-, Hofflächen
- Forsythienaltbestand

b) Bereich zwischen oberer Hoffläche und Gewächshäusern



- ehemalige Außenflächen der Gärtnerei
- Erschließung durch Rieselweg
- kaum Gebäude (provisorische Kranzbindehütte aus Holz)
- Reste von Früh- bzw. Anzuchtbeeten
- Koniferengruppen (siehe Gehölzbestand)
- durch Einstellen der Nutzung nun überwiegend Grasfläche (Quecke)

c) Bereich Gewächshäusern

- Gewächshäuser teilweise noch intakt, teilweise schon ohne Dächer,
- Bereich durch Kieswege erschlossen,
- herumliegende und teilweise vor sich hin rottende Töpfe, Säcke, Folien, Paletten, Schrott sowie teils herumliegende Bestandteile maroder Gewächshäuser



d) Bereich zum Talgrund hinter Gewächshäusern

- vorwiegend Altgrasflur
- Teilbereiche mit Brombeergestrüpp entlang der südlichen Mauer und der Gewächshäuser
- ehemalige Komposthaufen teilweise bereits überwachsen
- Grundstücksmauer auf der West- und Nordwestseite zu den befestigten Flächen um die im Westen angrenzende Lagerhalle
- Nachbargrundstück riegelt Verbindung zum Talgrund ab

3. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Kennzeichnend für das Baugrundstück ist die Lage im Umfeld meist für reine Wohnzwecke umgenutzter ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen, deren meist langgestreckte Baukörper giebelständig zur Straße stehen. Durch abfallende Staffelung der verschiedenen Gebäude und der angrenzenden Freiflächen folgten sie ursprünglich dem vorgefundenen Geländeverlauf.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft ein langgestreckter Grünanger mit Grasflächen, einem alten Lindenbestand sowie einer Kapelle.

Die Blickachse von der Kapelle über das Baugrundstück öffnet sich derzeit zur freien Landschaft des Schmuttertals mit Laubgehölzen in Talgrund und Fichten an den gegenüber liegenden Hängen.



4. Schutzgut Arten und Lebensräume

In der Biotopkartierung Bayern und in der Artenschutzkartierung sind im Geltungsbereich keine Schutzflächen bzw. Fundorte erfasst.

Fischach liegt innerhalb des Naturparkes „Augsburg - westlich Wälder“, doch die Bearbeitungsfläche liegt weder im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet und noch im FFH Gebiet Schmuttertal.

Durch die vorgefundene Gelände-, Gebäude- und Vegetationsstruktur sowie die benachbarten Nutzungen sind auf der Fläche nur sog. störungstolerante „Allerweltsarten“ bei Vögeln und Kleinsäugetern potenziell zu erwarten.

Das Wohn- und Geschäftshaus weist keine Öffnungen für Fledermäuse oder Gebäudebrüter auf.

Das weitgehende Fehlen von Gehölzen schränkt das standortsspezifische Artenpotenzial weiter ein.

Der vorgefundene **Gehölzbestand** beschränkt sich auf die folgenden Vorkommen:

- 4 mehrtriebige Weiden, Höhe und Breite bis 6 m, auf dem Grundstück verteilt
- 4 Fichten (auf Nachbargrundstück) an der Nordwestgrenze des Baugrundstückes (Höhe ca. 12 m , Ø 5 m)
- 1 abgestorbener Nadelbaum
- mehrere Brombeerdickichte
- mehrere Koniferengruppen, meist säulenförmiger Wuchs, 3-8 m hoch, Zypressen, Thuja, Eiben, Kiefern
- ausladende aber vergreiste Forsythie an der Südostecke des Grundstücks

5. Schutzgut Boden

Das Baugebiet liegt geologisch gesehen im Süddeutschen Molassebecken und an den Hangbereichen des Schmuttertals. Gemäß der durchgeführten Boden- und Baugrunduntersuchung (INGEO, Friedrichshafen) ergibt sich grundsätzlich die folgende Schichtung:

- 0,20 m – 0,30 m Oberboden
- 1,50 m – 2,30 m unter GOK Decklehme
- dann bis 3,80 m unter GOK schluffige Talsande, hangseitig 1,40 m starke Kiesschichten
- darunter (ab 3,1- 4,00 m unter GOK) tertiäre Molassesande

Aus dieser Schichtung lässt sich besonders hinsichtlich der geplanten Folgenutzung eine hohe Verformbarkeit des Bodens und eine geringe bis mäßige Tragfähigkeit ableiten.

Die Versickerung von Niederschlägen ist eingeschränkt und wird nicht empfohlen.

6. Schutzgut Wasser

Die zu überplanende Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Schmutter. Oberflächengewässer sind im Baugebiet nicht vorhanden. Nicht versickerbares Oberflächenwasser wird dem Gelände folgend flächig oder über vorhandene Abflussmulden zum Talgrund abgeleitet und dort versickert. Im talnah liegenden nördlichen Bereich muss mit höheren GW-Ständen gerechnet werden.

Laut vorliegendem Gutachten der Fa. INGEO lag der GW-Stand zum Zeitpunkt der Untersuchung (03.03.2015) bei 1,60 m bis 2,45 m unter GOK (= 489,94 – 492,05 m ü.NN.), wobei ein Schwankungsbereich bis zu 1,0 m für möglich gehalten werden. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach N bis NW.



7. Schutzgut Klima

Kleinklimatisch wirkt sich die vorgefundene Gebäudestellung und der bisher hohe Anteil unversiegelter Flächen ausgleichend auf das Lokalklima aus. Die Warm- und Kaltluftströme können im Sommer bzw. Winter weitgehend ungehindert von der Augsburgener Straße zum Talgrund abfließen.

8. Vorbelastungen / Beeinträchtigungen des Planungsgebietes

Die natürliche Geländeentwicklung wird durch kleine Abböschungen und Terrassierungen im Bereich der vorhandenen Gewächshäuser, sowie durch die Stützmauer zum nordwestlichen Nachbargrundstück bereits unterbrochen.

Die verbliebenen „Überreste“ der ehemaligen Gärtnerei – herumliegende und teilweise vor sich hin rottende Töpfe, Säcke, Folien, Paletten, Schrott sowie die teils herumliegenden Bestandteile maroden Gewächshäuser – sind ordnungsgemäß zu entsorgen.



Nach der orientierenden Altlastenuntersuchung vom 20.03.2015 (INGEO, Friedrichshafen) werden die „Vorsorgewerte für die Untersuchungsparameter unterschritten. Der Oberboden weist leicht erhöhte Werte durch PAK EPA auf, die Anteile von Schwermetallen und Pflanzenschutzmitteln liegen auf niedrigem Niveau. Das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gemäß BBodSchV kann somit ausgeschlossen werden“.

C. Konfliktanalyse

1. Art des Eingriffs / Maßnahmenbeschreibung (Planungsstand 26.04.2016)

Der Parkplatz des Netto-Marktes schließt an die Augsburgener Straße an und fällt mit etwa 2 % Gefälle bis zum dahinterliegenden Supermarkt.

Die Zufahrt für Kunden und Anlieferung erfolgt von der Augsburgener Straße ausmittig und führt zu insgesamt 62 Stellplätzen, die sich entlang von 2 beidseitig beparkten Fahrgassen anordnen.

Mittig zwischen diesen Fahrgassen verläuft die fußläufige Erschließung des Supermarkteingangs, die achsial zur gegenüberliegenden Kapelle situiert ist und nach Süden eine Weiterführung als fußläufiger Zubringer von den angrenzenden Wohngebieten zum Einkaufsmarkt erhalten soll.

Die Begrünung des Parkplatzes betont dieses Erschließungskonzept durch eine Baumreihe parallel zur Augsburgener Straße sowie jeweils eine Baumreihe beidseitig der fußläufigen Erschließung.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird der gesamte Parkplatzbereich zu den benachbarten Wohngrundstücken durch eine Schutzmauer nach Angaben des Gutachters abgeschirmt.

Der Baukörper des geplanten Netto-Marktes wird im rückwärtigen Grundstücksbereich etwa auf Höhe der bestehenden Lagerhalle auf dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet. Dabei wird eine Fläche von ca. 1800 m² überbaut.

Um hierfür eine waagrechte Verkaufsgeschoßebene (495.90 m ü.NN.) zu erreichen ist eine Auffüllung bzw. Abstützung des vorhandenen Geländes von bis zu 4,50 m über dem bestehenden Gelände erforderlich.

Zur Einbindung des gegenüber der Umgebung angehobenen Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbildes wird auf seiner Ostseite eine Baumreihe gepflanzt, während im Westen der Höhenunterschied zwischen Laderampe und Stützmauer abgeböschet wird.

2. Folgen und Bewertung der Eingriffe sowie erforderliche Maßnahmen

Versiegelung:

Durch die beschriebene Planung werden zusätzlich Flächen im Umfang von etwa 3.000 m² dauerhaft überbaut und/oder versiegelt.

Dadurch sind die bisher offenen Vegetationsbereiche (Gras- und Gehölzflächen) dauerhaft beseitigt, das Bodengefüge wird irreversibel gestört, Niederschläge können nicht mehr direkt versickern, die befestigten Flächen erhitzen sich schneller und die Strukturen stehen nicht mehr als Lebens- und Nahrungsraum für störungsunempfindliche Arten zur Verfügung. Die

dadurch betroffenen Arten können allerdings in gleichartige Lebensräume im näheren Umfeld ausweichen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad entsteht außerdem ein entsprechend höherer Anteil an ordnungsgemäß abzuleitendem Oberflächenwassers, das nur bedingt in den örtlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

Daher sind unter Berücksichtigung der örtlichen Abflusskapazität des vorhandenen Mischwasserkanals zusätzliche Maßnahmen zur fachgerechten Versickerung auf dem Baugrundstück durchzuführen bzw. eine ordnungsgemäße Ableitung herzustellen.

Orts- und Landschaftsbild:

Der Baukörper verändert das Orts- und Landschaftsbild durch weitgehend fensterlose, hoch aufragende Gebäudemauern insbesondere an der Nordostecke (bis zu 11 m) und führt zu zeitweiser Verschattungen und optischer Beeinträchtigung des benachbarten Grundstückes. Zur Minimierung des Eingriffes wurde der Baukörper vom Straßenraum zurückversetzt und es sind insbesondere auch wirksame Begrünungsmaßnahmen (wüchsige, schnittverträgliche Baumreihe, Wandbegrünung) durchzuführen, um die Fassade zu gliedern und teilweise abzudecken.

Geländeänderungen:

Der vorhandene Geländeverlauf wird durch die erforderlichen Auffüllungen, Abböschungen und Stützmauern grundlegend überprägt.

Während das geplante Gelände im Bereich des Parkplatzes noch weitgehend dem ursprünglichen Verlauf an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken folgt, sind im dahinter liegenden Gebäudebereich für die geplante Nutzung wesentliche Geländeänderungen (Auffüllungen) erforderlich. Diese sind so zu gestalten, dass höhengleich und oberflächenwasserfrei an die Bestandshöhen der Nachbargrundstücke angeschlossen werden kann.

Durch geeignete bodenbefestigende Bepflanzungen sind die Flächen zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze vor Erosion zu schützen.

Schadstoff- und Lärmemissionen

Durch den steigenden Zufahrts-, Park- und Lieferverkehr ist ein Anstieg der Lärm- und Schadstoffbelastung der Anwohner zu erwarten. Genaueres wird derzeit im Zuge eines Gutachtens geprüft.

Zur Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte wird beiderseits des Parkplatzes eine Lärm-schutzwand nach Vorgabe des Gutachters errichtet.

3. Nullvariante

Ein Verzicht auf den geplanten Supermarkt bedeutet auch den Verzicht auf eine innerörtlich und wohnungsnah gelegene Verkaufsfläche für die Grundversorgung insbesondere der nicht motorisierten Bewohner.

Außerdem würde der aktuelle Leerstand dieser innerörtlichen Fläche auch im Sinne einer nachhaltigen Nutzung des örtlichen Bauflächenpotenzials nicht auf Dauer sein, sondern durch eine andere bauliche Nutzung mit ähnlichen Auswirkungen ersetzt werden.

4. Flächenbilanz

	Bestand (m ²)	(%)	Planung (m ²)	(%)	Veränderung %
Gebäude	1.079 m ²	18,5 %	1.794 m ²	31 %	ca. + 13 %
versiegelte Belagsflächen	320 m ²	5,5 %	1.772 m ²	30 %	ca. + 24 %
wasserdurchlässige Belagsflächen	71 m ²	1 %	860 m ²	15 %	ca. + 14 %
Grünflächen	4.356 m ²	75 %	1.400 m ²	24 %	ca. - 51 %

D. Grünordnung

Zur Einbindung des neu entstehenden Bereichs in die vorhandene Situation beabsichtigt der Markt Fischach eine Neuordnung der Grün- und Wegeflächen im Umfeld des benachbarten Grünangers mit der Kapelle. Damit soll erreicht werden, dass der innerörtlich gelegene Einkaufsmarkt auch fußläufig optimal erreicht und so der motorisierte Einkauf verringert werden kann. Ziel ist es daher, auch den Übergang über die Augsburgener Straße durch den Einbau einer Mitteleisland zu erleichtern. Diese Maßnahme liegt jedoch nicht in der Zuständigkeit des Marktes Fischach und ist nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes möglich.

1. Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen

- a) **Ein- und Durchgrünung des Parkplatzes zur Augsburgener Straße** durch
 - Baumreihe entlang der Augsburgener Straße aus großkronigen Laubbäumen mit großem offenem begrünem Bodenstandraum (Wiese)
 - mittige Baumreihen entlang des zentralen Fußweges aus großkronigen Laubbäumen mit großem offenem begrünem Bodenstandraum (Wiese)
 - Begrünung der seitlichen Lärmschutzwände mit selbstkletternden und schlingenden Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein, Knöterich einschl. Bodendeckerbepflanzung.
- b) **Eingrünung und Gliederung der Gebäudefassaden** durch Begrünungsmaßnahmen zum Schmuttertälchen bzw. zu den Nachbargrundstücken durch
 - Baumreihe aus wüchsigen, schnittverträglichen heimischen Laubbäumen
 - Wandbegrünung mit Efeu, Wildem Wein, etc.
 - flächendeckende Strauchpflanzung aus überwiegend heimischen, bodenbefestigenden und schnittverträglichen Laubgehölzen an den Böschungen zu den Nachbargrundstücken
- c) **Verminderung der vollständig versiegelten Flächen** durch
 - Verwendung von fugenreichem Drainpflaster im Bereich der Stellplatzflächen
- d) **Maßnahmen zur Ableitung und fachgerechten Versickerung** auf dem Baugrundstück
 - Entwässerungsmulden entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zur Ableitung von Oberflächenwasser
 - Rigolen zur Versickerung auf dem Baugrundstück an der nordöstlichen Grundstücksecke oder auf dem Nachbargrundstück

2. Ausgleich von Eingriffen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB sind daher nicht anzuwenden.

Nachdem auf dem Untersuchungsgebiet keine Hinweise und Kartierungen auf geschützte Arten vorliegen sind aus derzeitiger Sicht auch keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Rodungen des vorhandenen unbedeutenden Gehölzbestandes werden durch gestalterisch und naturschutzfachlich höherwertige Ersatzpflanzungen mehr als ausgeglichen.

Die Eingriffe in das vorhandene Gelände und in den Bodenhaushalt können durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück kompensiert werden.

Die nachteiligen Folgen für das Orts- und Landschaftsbild werden durch die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen angemessen ausgeglichen.

3. Fazit

Unter Vorgabe der genannten Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich die Umweltauswirkungen, die durch den geplanten Netto-Markt zu erwarten sind, so beschränken bzw. verringern, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Entsprechend kann die Planung in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Aufgestellt: Neusäß, den 26.04.2016 lu