STADT NEUSÄSS

LANDKREIS AUGSBURG

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 107
„SÜDLICHE HAUPTSTRASSE“

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES

ZUM VORENTWURF
IN DER FASSUNG VOM 17.07.2018

Planung:

STADT NEUSÄß - BAUAMT
Hauptstrasse 28
86356 Neusäß

Tel. 0821/4606-255
Fax 0821/4606-243
planung@neusaess.de

Verfasser Vorprüfung:

R. BALDAUF, LANDSCHAFTSARCHITEKT
Georg-Odemer-Str. 2a
86356 Neusäß

Tel. 0821/452513
Fax 0821/452100
baldauf.landschaftsarchitekten@t-online.de

1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens, evtl. Abrissarbeiten

Der Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 107 umfasst ca. 2,88 ha und liegt westlich der Hauptstraße im Zentrum der Stadt Neusäß. Im Westen und Norden wird er von der Flieder- und Parkstraße eingefasst. Er wird somit allseits von städtisch geprägten Bauflächen umschlossen und soll nun baulich weiter verdichtet werden.
Im Westen ist eine Bebauung aus 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit privaten Grün- und Abstandsflächen geplant - dies ist vergleichbar mit der vorhandenen Nachbarbebauung zwischen der Park- und Nelkenstraße.
Im Osten entlang der Hauptstraße sind wie schon bisher überwiegend Misch- und Kerngebiete u.a. für ein Hotel und den Einzelhandel mit Wandhöhen bis zu 14,0 m vorgesehen, für das Hotel sind bis zu 22,0 m Wandhöhe zulässig.
Die bestehenden Wohngebiete im Westen bzw. Süden und die zentralen Versorgungseinrichtungen an der Hauptstraße werden künftig mit direkten Grün- und Wegeverbindungen durch das neue Baugebiet vernetzt.
Ein zentral gelegener privater Hotelpark bildet zugleich einen Puffer zwischen dem Wohnen im Westen und der gewerblichen Nutzung an der Hauptstraße im Osten.

Für die Umnutzung und bauliche Verdichtung müssen das Gasthaus Schuster, eine Tankstelle sowie diverse Schuppen und eine Döner-Bude abgerissen werden.
Für die ehemalige Gaststätte liegt bereits eine Abrissgenehmigung vor Az 1-151-2015-AB v.25.02.2015).

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß ist der Geltungsbereich des B-Planes 107 im Osten als gemischte Baufläche und im Westen als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Die angrenzenden Bereiche im Westen sind im FNP als Wohnbauflächen sowie im Norden und Osten als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich direkt an die Bahnlinie von Augsburg/Oberhausen nach Westheim.

Der B-Plan Nr. 24 „Östlich der Oskar-von-Miller-Straße“ weist die westlichen Nachbarflächen als allgemeines Wohngebiet aus.

Der Bereich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie ist gemäß B-Plan Nr. 109 „Nördlich der Beethovenstraße“ als gemischte Baufläche im Westen sowie Grün- und Wohnbauflächen im Süden und Südosten gewidmet und wird derzeit bebaut.
Eine fußläufige Wegeverbindung mit Unterführung unter der Bahnlinie soll die beiden Baugebiete miteinander vernetzen.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Natürliche offene Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserabstand ist groß und beträgt nach Erkenntnissen im Nahbereich mehr als 5,0 m. Stauwässer im Bereich der nachfolgend beschriebenen lehmigen Deckschicht

sind jedoch möglich. Die Versickerung von Niederschlägen wird dadurch beeinträchtigt.
Der Bodenaufbau besteht im Planungsgebiet unterhalb des Mutterbodens (ca. 30 cm) bzw. künstlichen Auffüllungen für vorhandene Belagsflächen aus Deckschichten aus bindigen Decklehmen und Decksanden jeweils mit starker Verlehmung bis in ca. 2,50 m unter GOK. Darunter finden sich schluffige bis sandige quartäre Kiese. (Bodengutachten v. 17.02.2016, Ing. Gesellschaft Schuler / Gödecke). Für eine Teilfläche wurde im Bodengutachten die Vermutung einer früheren Kiesausbeute mit bindiger Wiederverfüllung geäußert. Es muss wohl von einem zumindest teilweise anthropogen überprägten Bodenaufbau ausgegangen werden.

Die östliche Teilfläche entlang der Hauptstraße ist bereits durch Gebäude und Verkehrsflächen stark versiegelt. Niederschläge werden hier über Entwässerungseinrichtungen abgeleitet, Pflanzenvorkommen beschränken sich auf Straßenbäume, eine Baumgruppe in einem Biergarten und Zieranlagen. Die die biologische Vielfalt ist hier bereits eingeschränkt.

Der westliche Teilbereich liegt als noch großteils unversiegelte private Grünfläche inselartig inmitten meist schon bebauter bzw. versiegelter Nachbarflächen. Die frühere Grasfläche wird seit kurzem als Rodungs- und Abraummaterialzwischenlager sowie für provisorische Parkplätze des Hotels genutzt. Sie war früher komplett eingezäunt und wird noch immer von randlichen Laub- und Nadelgehölzen eingefasst. Sie ermöglicht eine kaum eingeschränkte Versickerung von Niederschlägen und weist derzeit eine für das städtische Umfeld vergleichsweise hohe Strukturvielfalt auf.
Die vorhandenen Freiflächen sind im Zusammenwirken mit dem angrenzenden Bahngleiskörper und den benachbarten Hausgärten Lebens- und Nahrungsraum für störungstolerante Vögel- und Kleinsäuger.

1.4 Erzeugung von Abfällen

Durch die Mehrung der Wohnbau-, Misch- und Kerngebietsflächen ist auf Dauer mit entsprechend höheren, jedoch gleichartigen Abfallmengen zu rechnen, deren Entsorgung vermutlich auf die bereits ortsübliche Weise gewährleistet werden kann.
Baubedingte Abfälle und Abrissmaterial sind über nahegelegene Entsorgungs- und Recyclingunternehmen zu verarbeiten.
Hinsichtlich potenzieller Altlasten insbesondere im Bereich der vorhandenen Tankstelle steht bisher noch keine Altlastenuntersuchung zur Verfügung.
Vorsorglich sollte daher ein Bodenaustausch in diesem Bereich eingeplant werden.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die zusätzlich zu erwartenden Emissionen (Lärm, Abluft, etc.) sind wegen der Gleichartigkeit der geplanten Nutzungen in ihrer Art und Zusammensetzung dieselben wie bisher, jedoch quantitativ entsprechend höher.
Das Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstraße im Osten ist bereits hoch und der Kunden- und Lieferverkehr für den vergrößerten Einkaufsmarkt im Südosten bedingt temporär zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung.
Im nördlichen Abschnitt der Fliederstraße wird der Straßenraum bisher vor allem für den ruhenden Verkehr beansprucht, im Süden ist sie aber noch eine ruhige Anliegerstraße.
Hier wird die Erhöhung der Anzahl der Anwohner und Besucher zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf beitragen, für die rechtzeitig entsprechende Vorsorge z.B. baulicher Art getroffen werden kann.

Unzumutbare Nachteile durch vorhandene und geplante gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der geplanten Nutzungsverteilung und der durchgeführten Untersuchungen nicht zu erwarten.
Insgesamt sind außergewöhnliche Gefahren durch die zusätzlichen Emissionen für die Gesundheit von Mensch und Tier nicht zu erwarten.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Aufgrund der gleichartigen geplanten Nutzung wie im bereits bestehenden Umfeld ist mit keinen neuartigen Risiken zu rechnen. Das Untersuchungsgebiet liegt nach der DIN 4149 (Ausgabe 2005) außerhalb der dort angegebenen Erdbebenzonen. Ein entsprechender Störfall gilt deshalb als unwahrscheinlich.
Die Zunahme der Bewohnerdichte erhöht die Anzahl der potenziell Betroffenen bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen.
Dies ist bei der Notfallvorsorgeplanung entsprechend zu berücksichtigen.

2. Standort des Vorhabens

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes

Die östliche Teilfläche entlang der Hauptstraße wird bereits als Wohn- und Gewerbefläche genutzt. Hierfür stehen Einkaufsmarkt, Gasthofs-, Hotel-, Wohn- und Lagergebäude neben Tankstelle und Döner-Bude. Die Außensitzplätze der angrenzenden Dienstleistungsbetriebe sind mit Straßenbäumen begrünt und bei gutem Wetter gut frequentiert.

Die westliche Teilfläche zeigt auf etwa der Hälfte des Geltungsbereichs noch ein parkartiges beruhigtes Areal für das bestehende Hotel mit Wiese, sowie überwiegend randständigen Einzelbäumen und Baumgruppen. Brombeerhecken, zwischenzeitliche Baumfällungen und temporäre Stellplatzflächen zeigen aber schon den geplanten Nutzungswandel an.

Im Nordwesten ist an der Fliederstraße bereits Wohnbebauung vorhanden. Das südlich daran angrenzende Grundstücksareal wurde als Lagerfläche extensiv genutzt bevor zwischenzeitlich Baurecht erteilt und eine Bebauung begonnen wurde.

Zur Fliederstraße ist der Hotelpark bisher dicht abgezäunt, sodass zur eigentlich nahe gelegenen Hauptstraße mit seinen Versorgungseinrichtungen lange Umwege erforderlich sind und diese Grünflächen für die Naherholung durch die Anwohner nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen

Im Planungsgebiet sind weder gesetzlich geschützte Flächen, Fundorte der Artenschutzkartierung noch sonstige Schutzflächen der Punkte 2.3.1 bis 2.3.8 der Anlage 3 zum UVPG vorhanden.
Allerdings bewertete die Vorprüfung für die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dr. Hermann Stickroth) vom 06.02.2018 den aktuellen Zustand des südwestlichen Planungsgebiets als geeignetes Zauneidechsenhabitat (Altholz-, Kies- und Abraumhaufen, Wurzelstöcke), in das Individuen aus dem kartierten Vorkommen auf der benachbarten Bahnstrecke jederzeit einwandern könnten. In der

Vorprüfung wird auch eine Betroffenheit von Vögeln und auch von Reptilien festgestellt, wodurch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich wurde.

Dafür wurden im Zeitraum von November 2017 und Juli 2018 von Dr. Stickroth diverse Kartierungen und Ortsbegehungen durchgeführt -die Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 13.07.2018 zusammengefasst.
Diese konnte das ursprünglich vermutete Zauneidechsenvorkommen im Umfeld der Bahnlinie nicht bestätigen, wies aber den vorhandenen Gehölzbestand als wichtigen und erhaltenswerten Lebensraum für Vögel und Fledermäuse aus, für dessen Beseitigung entsprechender Ersatz für die verlorengehenden Nester und Quartiere zu leisten ist. Die Bestandsbegehungen zur saP konnten das Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der benachbarten Bahnlinie nicht bestätigen.
Die von dichten Brombeerbeständen beschatteten Teilflächen nahe der Bahnlinie im Südwesten und Westen kommen aber als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten mit einer hohen Störungstoleranz in Betracht.
Vögel und Fledermäuse finden laut saP in den bestehenden Gehölz- und Gebäudestrukturen geeignete Nistmöglichkeiten und Lebensraumstrukturen.
Daher sind die Baumfällungen auf das nötigste zu beschränken und für eventuell verlorengehende Nester und Quartiere ist Ersatz zu schaffen.
Darüber hinaus hat der vorhandene Gehölzbestand neben der o.g. artenschutzrechtlichen Bedeutung auch eine quartiersprägende Wirkung.
Etwa 100 Laub- und Nadelbäume müssen allerdings lage- oder zustandsbedingt beseitigt werden, wobei es sich häufig um Durchwüchse von ursprünglichen Schnitthecken, teils schon vergreiste Nadelbäume des Hotelparks und wild gewachsene Schösslinge handelt.

Aufgrund der bisherigen Intensivnutzung der östlichen Teilfläche entlang der Hauptstraße mit überwiegend versiegelten Freiflächen und vorwiegend gestalterisch-dekorativen artenarmen und gepflegten Grünflächen ist hier kein Vorkommen geschützter Arten kartiert. Lebensraumstrukturen bieten hier nur die hier vorhandenen Großbäume (Kastanien im ehemaligen Biergarten, Linden auf Platzflächen).

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Grundwasserabstand
Aufgrund des hohen Grundwasserabstandes von mehr als 5 m ist mit keiner dauerhaften Freilegung des Grundwassers bei Bauarbeiten zu rechnen. Der bisher festgestellte HHW liegt bei 475 -476 m ü.NN. (vgl. mittlere Geländehöhe bei über 481,0 m ü.NN.). Jahreszeitlich und witterungsbedingte Schwankungen des HHW sind jedoch möglich.

Arten und Lebensräume
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Planungsbereich von Dr. Hermann Stickroth vom 13.07.2018 kam zu dem Ergebnis, dass dem Bauvorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zuzustimmen sei, wenn bestimmte Auflagen zum Abbruch bzw. Rodungszeitpunkt und für Kompensationsmaßnahmen eingehalten werden.

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen

Die geplante städtebauliche Umnutzung und die damit verbundenen Baumaßnahmen mit zusätzlichen Gebäudekörpern und Verkehrsanlagen verursachen

- **zusätzlichen Landverbrauch und Versiegelung** für Gebäude-, Verkehrs- und Stellplatzflächen (ca. 2.800 m²) besonders im westlichen Geltungsbereich mit
  * Verminderung der offenen Vegetationsflächen,
  * Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
  * Erhöhung der kleinklimatischen Erwärmung.

- **Beseitigung oder Funktionsminderung von Biotopstrukturen** durch
  * Rodung von Einzelbäumen (ca. 100 St), mit entsprechender Reduzierung des Angebots an Lebensraumstrukturen und Nistmöglichkeiten,
  * Entfernen bzw. Umgestaltung von Ruderal- und Pioniergehölzflächen (3.800 m²)
  * Veränderung der Gehölzlebensräume für störungstolerante Vogelarten durch zu erwartende höhere Gestaltungs- und Sicherheitsanforderungen (Zierfunktion, Gefährdungspotenzial) und vermehrtes Störpotenzial (Bewohner, Hunde, Katzen,
  * Beseitigung von .
  * Verringerung des Nahrungsangebotes für heimische Wildtierarten

3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Bedingt durch die unmittelbar angrenzende Lage der bisherigen privaten Grünfläche (extensiv genutzter Hotelpark) an der Vernetzungsachse entlang der Bahnlinie werden hier potenzielle grenzüberschreitende Verbreitungsareale betroffen (vgl. artenschutzrechtliche Untersuchungen Dr. Stickroth).

Durch die geplante Beseitigung oder Funktionsminderung von Biotopstrukturen durch die geplanten Bauflächen und die Realisierung der Neubebauung im nahe gelegenen „Sailerareal“ werden innerhalb kurzer Zeit bisherige innerstädtische Grün- und Lebensraumstrukturen dauerhaft beseitigt.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Der dadurch verursachte Landverbrauch und Versiegelung sowie die damit verbundene Veränderung des Ortsbildes durch die Bebauung einer innerörtlichen Freifläche verursachen im westlichen Bereich des B-Planes grundsätzliche und dauerhafte Veränderungen der Siedlungsstruktur und führen dort zur Beseitigung bzw. Funktionsminderung von hier ursprünglich vorhandenen Biotopstrukturen.
Durch die in der saP vorgegebenen Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen jedoch kompensiert werden.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die unter 3.1 genannten Auswirkungen treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf.

3.5 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Der *Landverbrauch und die Versiegelung* sowie die *Veränderung des Ortsbildes* durch die geplante bauliche innerstädtische Verdichtung treten mit den Maßnahmen zur Umnutzung auf Dauer ein und sind nicht mehr vollständig umkehrbar.

Die *Beseitigung oder Funktionsminderung von Biotopstrukturen* beginnen bereits mit den Arbeiten zur Räumung des Baufeldes und treten vollständig mit der Bebauung und Inbetriebnahme ein.

Durch die geplanten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sowie sonstige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen können mittel- bis langfristig manche Biotopfunktionen teilweise bis weitgehend wiederhergestellt werden, sofern bei Nutzern und Verantwortlichen die Bereitschaft für eine naturnähere Gestaltung der Freiflächen auf Dauer besteht.

Von den in der saP vorgegebenen CEF-Maßnahmen ist außerdem eine eingriffsmindernde und frühzeitig ausgleichende Wirkung zu erwarten.

3.6 Zusammenwirkungen der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender und zugelassener Vorhaben

Durch die fast gleichzeitige bauliche Verdichtung im sog. Sailer- und im Schusterareal werden die bisherigen innerstädtischen Freiflächen von Neusäß sowohl hinsichtlich der Flächenausdehnung deutlich verringert als auch bezüglich ihrer ökologischen Funktion eingeschränkt.
Die Art der nun geplanten Nutzung der bisherigen Freifläche im Westen wird im Nahbereich entlang der Nelken- und Parkstraße aber bereits praktiziert. Zwischen den Baukörpern finden sich hier ebenfalls großzügige, meist öffentlich zugängliche Grünflächen mit Baumbestand und Spieleinrichtungen. Diese Nutzung wird nun mit Ausnahme des Hotelparks bis zur Hauptstraße weitergeführt.

3.7 Möglichkeiten, die Auswirkungen wirksam zu mindern

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen:

- **Aufspaltung der Baufeldräumung und Gehölzrodung in mehrere Ausführungsabschnitte** in Anlehnung an die geplanten Bauabschnitte, um die Eingriffe zeitlich zu gliedern und so die vorkommenden Tierarten stufenweise an die geplanten Lebensraumveränderungen heranzuführen.
- **Rodung** von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit **im Winterhalbjahr** zwischen dem 01.10. und dem 28.2.
- Beachtung von Anforderungen des Artenschutzes beim **Abriss von Gebäuden**
- **Überprüfung der Gehölze** auf bewohnte Baumhöhlen und Nester durch Sichtprüfung vor dem Fällen und anschließende Kontrolle von Baumhöhlen und Spalten, ggf. Durchführung von fachkundigen Rettungsmaßnahmen für nachträglich festgestellte Besiedelung durch Fledermäuse.
- **Erhaltung wertvoller Bestandsbäume**
  Zur raschen Durchgrünung der neuen Bauflächen werden besonders bedeutsame Bäume als zu erhalten festgesetzt. Sie sollen zumindest bis zur Wirksamkeit der

festgesetzten Neupflanzungen einen ökologisch und gestalterisch wirksamen Minimalbaumbestand sichern. Bei einer Bewertung ihrer Verkehrssicherheit ist ihre gestalterische und ökologische Funktion angemessen zu berücksichtigen (Baumhöhlen sind ökologisch wertvoll und nicht zwangsläufig bestandsgefährdend - Gefährdungen durch Totholz können auch durch eine entsprechende Baumpflege oder Abschirmung des Bodenstandraums verringert werden - unverzichtbare Fällungen sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren).

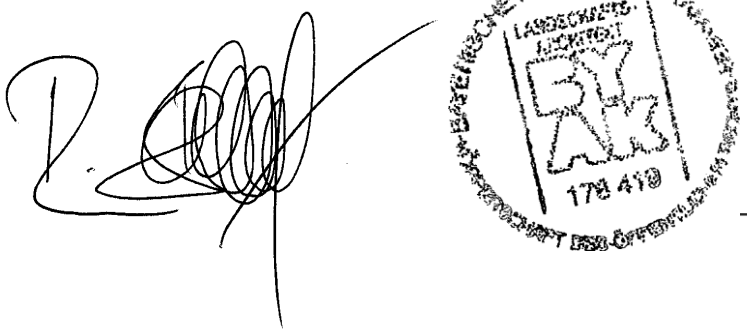
- **Ersatzpflanzung für zu rodenden Bäume**:
  Als Ersatz für unverzichtbare Rodungen sind gemäß Planzeichnung mindestens 95 Bäume neu festgesetzt und darüber hinaus sind laut Satzung in den öffentlichen und privaten Grünflächen weitere Pflanzgebote mit heimischen Gehölzen einzuhalten, sodass sich der Gehölzbestand mittel- bis langfristig wieder vollständig regenerieren, verjüngen und in seiner Artenzusammensetzung sogar noch standortgerechter entwickeln kann.

- **naturnahe Ausführung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen**:
  Wo immer funktional möglich, sind die öffentlichen und privaten Grünflächen als strukturreiche Lebensräume für die vorhandene Tierwelt mit möglichst natürlichen Baumaterialien und standortheimischen Pflanzenarten herzustellen und entsprechend bestandsschonend zu pflegen. Die saP nennt hierzu einen Flächenanteil von 30%.

- **Schaffung von Ersatzlebensräumen:**
  Durch Optimierung bestehender städtischer Grünflächen entlang der benachbarten Bahnlinie werden im näheren Umfeld und in räumlicher Vernetzung geeignete Ersatzlebensräume für die verdrängten Vogel- und Fledermausarten geschaffen (Einbau von Totholz, Baumtorsos, etc.)

- Weitere saP-Maßnahmen:
  * Einbau von speziellen Bauelementen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel in die neuen Gebäudefassaden
  * Aufhängen von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel im näheren Umfeld

4. Zusammenfassung / Fazit

Durch das beantragte Vorhaben sind nach überschlägiger Prüfung und unter Berücksichtigung des Kriterienkatalogs der Anlage 3 Nr. 2 zum UVPG erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu befürchten, wenn die Planung in der dargestellten Weise umgesetzt wird und die aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden.
Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

Aufgestellt: Neusäß, den 17.07.2018 lu