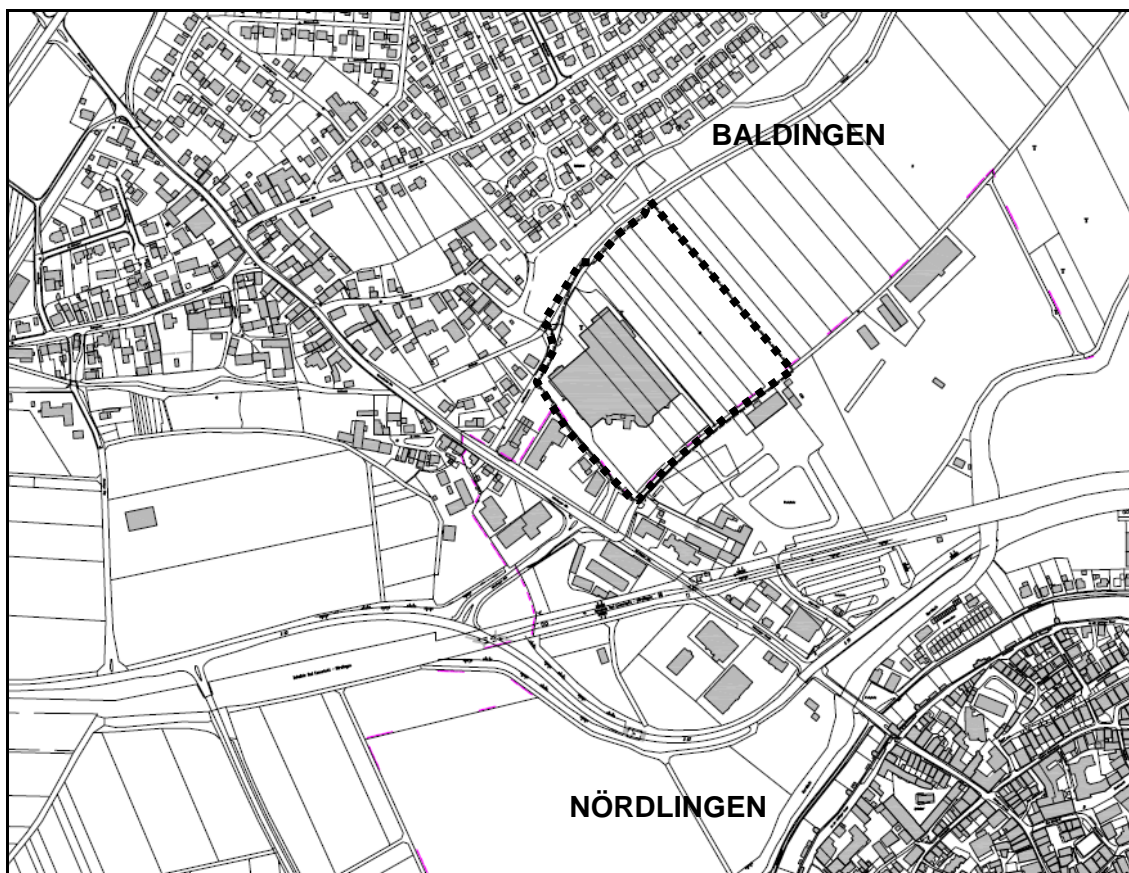


1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im nordwestlichen Stadtbereich der Stadt Nördlingen südlich des Teilorts Baldingen, zwischen dem Goldbach im Nordwesten und dem Festplatz Kaiserwiese im Südosten. Es handelt sich um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 123 „Kaiserwiesen“, 1. Änderung, vom 02.06.1996,



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Südwestgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1139, Gemarkung Baldingen
- Im Südosten durch die Nordwestgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 3666, Gemarkung Nördlingen
- Im Südwesten durch die Nordostgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 3652/1, Gemarkung Nördlingen sowie deren Verlängerung bis zur Raiffeisenstraße
- Im Nordwesten durch die Raiffeisenstraße bzw. deren Verlängerung als Landwirtschaftlicher Weg und teilweise den Goldbach

2. Flächennutzung

Der südwestliche Teil des Planungsgebietes wird von den Gebäuden und Freiflächen des bestehenden EGM - Centers eingenommen. Die geplante Erweiterungsfläche im Nordosten wird derzeit landwirtschaftlich als Dauergrünland und Behelfsparkplatz für die Festwiese genutzt.

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, ist das gesamte Planungsgebiet bereits als Sondergebiet – Einkaufszentrum festgesetzt.

Nordwestlich des Planungsgebietes, jenseits des Goldbaches, grenzen Allgemeine Wohngebiete („Am Goldbach“, „Kleines Feldle“) an. Unmittelbar südwestlich befindet sich ein Mischgebiet innerhalb des weiterhin gültigen Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 123 „Kaiserwiesen“, 1. Änderung. Südwestlich grenzen der Volksfestplatz „Kaiserwiese“ und nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an das Planungsgebiet an.

3. Anlass der Planänderung

Die Schenavsky GbR beabsichtigt die Neustrukturierung und Erweiterung des bestehenden EGM – Einzelhandelszentrums Nördlingen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 123 „Kaiserwiesen - 1. Änderung und Ergänzung“ vom 27.08.1999. Im Zuge einer Marktanpassung soll damit das am Standort „Kaiserwiese“ seit langem eingeführten und etablierten Einkaufszentrum (EGM) revitalisiert und erweitert werden.

Der bestehende Einzelhandelsstandort kann damit gestärkt und Neuansiedlungen an einzelhändlerisch nicht eingeführten Standorten können vermieden werden.

Gleichzeitig sollen die im EGM zulässigen Einzelhandelsnutzungen zum Schutz der Verkaufslage „Altstadt“ auf bestimmte Betriebe und Sortimente beschränkt werden.

Für die Stadt Nördlingen gilt es daher abzuwägen, was außerhalb der Altstadt am Standort des EGM angeboten werden kann, um einerseits die Kaufkraft der Gesamtstadt zu erhalten und zu stärken, ohne andererseits den Bereich der Altstadt als wirtschaftlichen Faktor und in seiner Anziehungskraft und Attraktivität wesentlich zu schwächen.

Wesentliche Punkte der Befürwortung des Vorhabens sind:

- bestehende rechtsgültige Bauleitplanung mit der Festsetzung eines Sondergebietes - Einkaufszentrum im Umgriff des Planungsgebietes
- Standortsicherung des EGM als langjährig bestehender und etablierter Bestandteil des Einzelhandelsangebotes in Nördlingen
- Lage zwischen der Altstadt und dem Teilort Baldingen („städtebaulich integrierte Lage“)
- Produktpalette kann in der Altstadt wegen der dortigen kleinteiligen Struktur nicht angeboten werden
- Nördlingen hat in den vergangenen Jahren Einbußen am Einzugsgebiet und in der Kaufkraftabschöpfung erlitten. Es muss daher eine ständige Anpassung und Verbesserung des Einzelhandelsangebotes erfolgen, um im Standortwettbewerb mit den umliegenden Zentren (v.a. Aalen, Donauwörth) nicht weiter an Boden zu verlieren und die Stadt nachhaltig zu positionieren.

Das EGM-Einkaufszentrum hat in der Vergangenheit in bedeutendem Maße zu einer Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Nördlingen sowie einer Erschließung des Marktgebietes geführt. Aus diesem Grund hat das EGM auch zukünftig eine wichtige Einzelhandelsfunktion mit zentraler Versorgungsbedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge; diese ist nur durch eine Anpassung an die sich veränderten Marktgegebenheiten (u.a. erweiterte Flächenangebote, Neugestaltung der Layouts etc.) zu erreichen.

In einer Potenzial- und Machbarkeitsstudie zur geplanten Erweiterung des EGM-Einkaufszentrums stuft das Marktforschungsinstitut GMA (2008) die Planungen unter Berücksichtigung der geplanten Sortimentsstruktur und der geplanten Verkaufsflächengrößen nicht als Schwächung des Altstadtbereichs ein. Vor dem Hintergrund übergemeindlicher Wettbewerbsveränderungen sind die Erweiterungsmaßnahmen auch unter dem Aspekt der Standortsicherung zu betrachten.

Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit der geplanten Umstrukturierung und Erweiterung durch die Schenavsky GbR führten zu einer im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1996 geänderten Gestaltung hinsichtlich Anordnung und Umfang der Gebäude und Stellplätze sowie dem Umfang der zulässigen Verkaufsflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 123 „Kaiserwiesen, 1. Änderung muss daher geändert werden.

Der für die Neustrukturierung und Erweiterung des bestehenden EGM – Einkaufszentrums aufzustellende Bebauungsplan Nr. 123 „Kaiserwiesen, 2. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

4. Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Nördlingen (Geltungsbereich ca. 6,6 ha) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für kleinere Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Sondergebietes Einzelhandel geschaffen werden.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan und der vorliegenden Baugenehmigungen sind folgende projektbezogenen Maßnahmen mit bauplanungsrechtlicher Relevanz vorgesehen (vgl. Abb. 2):

- Maß der baulichen Nutzung:
 - Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe von baulichen Anlagen im Südwestteil des Plangebietes von 9,5 m auf 9,9 m und im Nordostteil von 5,0 m auf 9,9 m,
 - keine Änderung der maximal zulässigen Grundfläche inklusive Stellplätzen (d.h. der zulässigen Gesamtversiegelung).
- Art der baulichen Nutzung (Verkaufsflächen, Sortimente):
 - geringfügige Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche von max. 17.500 m² auf max. 17.800 m²,
 - Festsetzung von Beschränkungen auf bestimmte Einzelhandelsbetriebe sowie maximal zulässige Verkaufsflächen bestimmter Sortimentsgruppen zum Schutz der Verkaufslage „Altstadt“.

- Überbaubare Grundstücksfläche:
 - geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 1.800 m² (Zurücknahme der Baugrenze im Südosten; dafür Ausweitung im Nordosten bis zur Grundstücksgrenze; vgl. Abb. 2)

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden neben den zulässigen Betriebsarten „SB-Warenhaus“, „Bau- und Gartenmarktsbetriebe“ und „Sonstige Einzelhandelsbetriebe“ die maximalen Verkaufsflächen in einzelne Sortimentsgruppen unterteilt, um so einerseits die Art der zulässigen Einzelhandelsbetriebe näher zu präzisieren und andererseits einen beliebigen Wechsel der Betriebsart, des Betriebssystems aber auch die Änderung und den Austausch der Handelsbranchen oder der Warensortimente mit evtl. nachteiligen Folgen für die Stadtentwicklung, die städtebauliche Ordnung von Nördlingen und für benachbarte Gemeinden zu verhindern.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal möglichen Erweiterungen der Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente ist im Verhältnis zu der bereits bestehenden Verkaufsfläche dieses Sortimentsbereiches flächenmäßig so eingeschränkt, dass evtl. negative städtebauliche Auswirkungen sowohl im Stadtgebiet von Nördlingen als auch bei im Einzugsbereich des SB-Warenhauses liegenden Gemeinden zu vernachlässigen sind.

Die im Bereich des Einkaufszentrums festgesetzten Flächen für Bau- und Gartenmarktsbetriebe sowie Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen haben, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang zentrumstypische Bedeutung, da ihr verhältnismäßig großer Flächenbedarf in der Altstadt von Nördlingen, mit ihrer Bedeutung als Kulturdenkmal, nicht zu integrieren ist. Die gesamte mittelalterliche Stadtstruktur ist gekennzeichnet durch ihre vollständig erhaltene Kleinmaßstäblichkeit.

Spielhallen mit Geldspielgeräten u.a. sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, sind aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Gebietsqualität („trading down“-Effekt) ausgeschlossen.

Für Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen soll, wie im bestehenden Bebauungsplan, eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 ermöglicht werden. Mit den Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie einer möglichen Überschreitung für Kundenstellplätze und Nebenanlagen wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und ein Höchstmaß an Flächen sparender und wirtschaftlicher Erschließung des Einkaufszentrums ermöglicht. Auf diese Weise kann den funktionalen Bedürfnissen der anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe v.a. hinsichtlich einer ausreichenden Anzahl an Kundenstellplätzen entsprechend, ein kompaktes und dicht genutztes, aber dennoch weitgehend gut eingegrüntes Sondergebiet geschaffen werden.

5. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt, wie bereits im Bestand, über die Würzburger Straße. Für die reibungs- und problemlose Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Einkaufszentrum zur Würzburger Straße bestehen zwei Anschlüsse von der Bundesstraße.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen wurden im Zuge einer Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro INGEVOST(03/2009) untersucht.

Laut Gutachter wurde für das EGM in seiner heutigen Form ein KFZ-Gesamtverkehrsaufkommen von 5.000 - 5.500 KFZ/Tag für den durchschnittlichen Werktag ermittelt.

Mit der geplanten Nutzungserweiterung erhöht sich dieses Aufkommen um etwas mehr als 1.000 KFZ/ Tag; das sind knapp 20% der o.g. Verkehrsmenge. Entsprechend dem Verkehrsgutachten sind unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit diese Verkehrsbelastungen hinsichtlich Streckenleistungsfähigkeit und der Knotenpunktsbelastungen im nachgeordneten Straßennetz ohne weitere Schwierigkeiten abzuwickeln.

Der potenziell kritische Knotenpunkt ist die südliche Anbindung des Stadtteils Baldingen an das übergeordnete Straßennetz. Die Situation dort hat sich insofern verbessert, als mit der Nordumfahrung von Nördlingen im Zuge der Bundesstraßen der innerörtliche Straßenabschnitt nachhaltig entlastet wurde. Vor diesem Hintergrund ist an diesem Knotenpunkt laut Gutachter nicht mit einer verkehrlichen Überlastung durch die geplante Erweiterung zu rechnen. Der Knoten ist zudem verkehrsabhängig gesteuert und für die Fahrrichtungen von/nach Norden besteht über die Würzburger Straße eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, sodass auf potenzielle Überlastungen dynamisch reagiert werden kann.

6. Immissionen

Die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden EGM-Centers in Nördlingen wurde hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auswirkungen vom Ingenieurbüro Möhler + Partner (03/2009) untersucht. Hierzu wurde zunächst die Vorbelastung aus Geräuscheinwirkungen des bestehenden Einkaufszentrums in der betroffenen Nachbarschaft im Stadtteil Baldingen und in den Mischgebietsflächen südlich des Einkaufsmarktes sowie den Wohngebietsflächen am nördlichen Stadtrand von Nördlingen ermittelt. Weiterhin wurden die zu erwartenden zusätzlichen Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung prognostiziert und in Summe mit der Vorbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm beurteilt.

Bei der Prognose wurde davon ausgegangen, dass, wie im Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt, Anlieferungen ausschließlich während des Tageszeitraums (7.00 bis 22.00 Uhr) stattfinden werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Baldingen durch das Vorhaben um 3 dB(A) erhöht werden. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden jedoch noch um 3 dB(A) unterschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten zudem den maßgeblichen Immissionsrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A). Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird somit ebenfalls eingehalten.

Die Anforderungen nach § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden, wird bei dem Vorhaben erfüllt.

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und deshalb hinzunehmen.

7. Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Bayerischen Rieswasserversorgung (BRW) angeschlossen.

8. Abwasserbeseitigung

Das zu überplanende Gebiet ist an das bestehende Kanalnetz der Stadt Nördlingen angeschlossen.

Der vorhandene, das Baugrundstück entlang der Südwestgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1140 querende Abwasserkanal der Stadtwerke Nördlingen muss an die Nordostgrenze des Baugrundstücks verlegt werden. Die Kosten für die Verlegung hat der Bauherr zu tragen. Die neue Trasse ist im Detail mit den Stadtwerken der Stadt Nördlingen abzustimmen.

9. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Überlandwerke Jagstkreis AG (UJAG), Ellwangen. Das Baugebiet ist an die bestehenden Versorgungsanlagen angeschlossen.

Innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 20 kV-Doppelleitung dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Änderung der bestehenden 20-kV-Leitung kann nur in Absprache mit der UJAG vorgenommen werden. Die Kosten für eine Änderung hat der jeweilige Bauherr zu tragen.

10. Grünordnung

Aus Gründen der Landschaftsgestaltung und zur Einbindung in das Ortsbild sind an drei Seiten des SO –Einkaufszentrum - die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.

Innerhalb des Sondergebietes selbst sind im Bereich von Pkw-Stellplätzen Baumpflanzungen festgesetzt, wobei alle Gehölzpflanzungen mit landschafts- und standortgerechten Arten vorgenommen werden müssen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe aufweisen und sind dauerhaft zu erhalten. In Bereichen mit beengten Platzverhältnissen sollen säulenförmig wachsende Gehölze (z.B. *Carpinus betulus* 'Fastigiata') gepflanzt werden. Entlang der Nordostgrenze des Baugrundstückes können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserschutzbehörde auch kleinere Pflanzqualitäten verwendet werden. Durch die Pflanzmaßnahmen werden die Verkehrsflächen zur ansprechenden Gestaltung und Gliederung mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Darüber hinaus müssen die Baugebiete auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche von Versiegelung freigehalten und begrünt werden.

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen innerhalb der Baugebiete sowie der Nordostfassade des geplanten Gebäudes ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Durch die festgesetzten Pflanzflächen wird das Plangebiet optisch gefasst. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen der ökologischen und optischen Aufwertung des Gebietes.

Bei den Begrünungsmaßnahmen ist grundsätzlich landschafts- und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzliste laut Satzung zu verwenden. Durch die Verwendung landschafts- und standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotenzial des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt wird und die Pflanzen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Neu herzustellende Stellplatzflächen sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Form auszuführen, wobei der Flächenumfang auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist.

11. Hochwasserschutz

Große Teile des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets gemäß § 31b WHG der Eger bzw. des Goldbaches (derzeit im Änderungsverfahren befindlich).

Die Belange des Hochwasserschutzes werden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth durch Bereitstellung von zusätzlichem Retentionsvolumen (Retentionsmulde im Norden des Plangebietes) als Kompensation des durch die Baukörper des Vorhabens entstehenden Verlustes an Retentionsraum berücksichtigt. Eine entsprechende Bilanzierung sowie der Nachweis der schadlosen Abführung von Hochwasser wird in einem Gutachten nachgewiesen (RMD Consult, 2007).

In dem Gutachten wird dokumentiert, dass es durch das Vorhaben nur zu einer unwesentlichen Beeinflussung des Hochwasserrückhalts kommt; gleichzeitig wird im Zuge des Vorhabens Retentionsraum neu geschaffen. Insgesamt kommt es zu keiner nachteiligen Änderung des Wasserstands im Hochwasserfall. Ein hochwasserangepasstes Bauen wird durch das Vorhaben ermöglicht.

12. Niederschlagswasserversickerung

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Goldbach an der bestehenden westlichen Bebauung besteht eine Erlaubnis des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.05.2008.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers der geplanten Bebauung (Dach-, Verkehrs- und Parkplatzflächen) in das Grundwasser liegt bereits vor (Bescheid der Großen Kreisstadt Nördlingen vom 20.02.2008). Der wasserrechtlichen Erlaubnis liegt ein Entwässerungskonzept der HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG vom Januar 2008 zugrunde.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Kläranlage

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

13. Denkmalschutz

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Daher muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax. 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die ggf. erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle archäologischen Beobachtungen und Funde unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14. Altlasten

Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Planungsgebiet kein Verdacht auf Altlasten. Falls bei Erdarbeiten Altlastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landratsamt Donau-Ries umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

15. Nichterforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt das Vorhaben einer sog. „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles“, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Eine von der HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (HPC, 2007) durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass bei der Umsetzung des Projekts voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist zum Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB somit nicht erforderlich.

16. Umweltauswirkungen der Planungen

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Mensch

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Nördlingen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans für ein Einkaufszentrum, das ca. zur Hälfte bereits bebaut und in Betrieb ist. Im Umfeld befinden sich weitere Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete, Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Am Ortsrand finden in geringem Umfang Erholungstätigkeiten statt (Radfahren, Spazierengehen).

Aufgrund der unmittelbaren Ortsnähe, dem vorhanden Weg unmittelbar entlang des Goldbachs und dem Blick in die Weite des Rieses kommt der Wohnumfeldfunktion /Erholungsfunktion im Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Boden

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Die unversiegelten Grünflächen im Nordosten sind Standorte mit geringem Grundwasserflurabstand und geringer Durchlässigkeit. Die Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die Böden ist somit gering. Die Bedeutung der Fläche für die Retention und Ableitung von Hochwasser ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet besonders hoch (siehe auch Schutzgut Wasser).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine der Stadt Nördlingen und dem Landratsamt bekannten und erfassten Altlastenverdachtsflächen und Flächen mit Bodenveränderungen (vgl. Darstellung im FNP und Bebauungsplan).

Oberflächengewässer

Der teilweise unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Goldbach ist ein etwa 1,0 m breites und 0,2 m tiefes, schnell fließendes Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltungspflicht der Stadt Nördlingen. Er bildet als einziges Fließgewässer den Vorfluter im UG und fließt als ein begradigtes, mit Sohlschalen und Betongittersteinen im Trapezprofil ausgebautes Gerinne in Richtung Nordost der Eger zu (Mündung bei der Aumühle).

Die Gewässergüte beträgt vor Baldingen Gewässergüte II (mäßig belastet), durch Baldingen kritisch belastet (Gewässergüte II – III) und nach Baldingen Gewässergüte II (mäßig belastet). Die Sohlschalen des Gewässers sind weitgehend mit Sedimenten überdeckt, so dass sich hier bereits wieder eine natürliche Entwicklung (sortiertes Sohlsubstrat, Pflanzenwuchs) andeutet. Ein entsprechender faunistischer Artenreichtum hat sich bereits wieder eingestellt (siehe Kapitel Schutzgut Pflanzen, Tiere, und Biotope). Der Uferbewuchs besteht aus Hochstauden und Gräsern, Gehölze fehlen vollständig.

Ferner ist ein Stillgewässer in Form eines Regenwasserteichs auf dem EGM – Gelände mit aufgestautem Dauerwasserspiegel innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhanden. Vermutlich aufgrund des Nährstoffeintrags und der Erwärmung der Wasseroberfläche kommt es hier zu erhöhtem Algenaufwuchs (der Teich wurde 2007 ausgebaggert).

Das Projektgebiet liegt vollständig innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets gemäß § 31b WHG, das derzeit im Zuge eines Änderungsverfahrens aber neu festgesetzt wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich das Projektgebiet vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet (Bebauungsplan Nr. 123 „Kaiserwiesen - 1. Änderung und Ergänzung“) befindet. Das bestehende Überschwemmungsgebiet ist durch den planungsrechtlichen Bestand (Sondergebiet Einkaufszentrum) eingeschränkt. Die versiegelten und überbauten Fläche sind hinsichtlich ihrer Retentionsfunktion als gering zu bewerten. Die Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die Böden ist aufgrund der bindigen Böden und der hohen Grundwasserstände gering.

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG oder Quellschutzgebiete gemäß § 40 WHG Innerhalb des Untersuchungsgebiets werden durch das Projekt nicht tangiert.

Grundwasser

Das Grundwasser steht in der Messstelle Baldingen bei 426 m ü NN, d.h. ca. 2 m unter Flur an.

Wasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (im Südwesten) bzw. der bindigen, wenig durchlässigen Böden und dem geringen Grundwasserflurabstand (im Nordosten) als gering zu bewerten.

Klima / Luft

Lufthygienisch handelt es sich beim Plangebiet im Wesentlichen um einen in Hauptwindrichtungen ausgerichteten Talraum. Der klimatische Ausgleich dieser Frischluftbahn wird durch die Verriegelung im Westen jedoch stark eingeschränkt.

Es bestehen nicht näher beschriebene Vorbelastungen durch Schadstoffe in der Luft und durch Veränderungen der Lufteigenschaften. Die Überbauung und Versiegelung führt zu erhöhter Abstrahlung und Erwärmung der Luftschichten. Der Verlust grundwassernaher Dauergrünlandstandorte führt zu Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsleistungen zwischen der Landschaft und den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion der Flächen im Plangebiet ist außerhalb der überbauten und versiegelten Flächen insgesamt hoch. Das Sondergebiet stellt ein potentiell klimaökologisches und lufthygienisches Belastungsgebiet dar. Den angrenzenden Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt somit aufgrund deren klimaökologischen Ausgleichsleistungen eine hohe Bedeutung zu.

Tiere und Pflanzen

Es liegt ausreichendes Datenmaterial zu Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vor (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Informationen des Wasserwirtschaftsamtes). Bei einer Ortsbesichtigung fiel insbesondere der Reichtum an Fischen (u.a. Gründling, Flussbarsch, Aitel, Stichling) und Muscheln im an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Goldbach auf. Am Ufer wurden Amphibien (Grasfrosch) beobachtet. Eine Besonderheit stellt das Vorkommen (Nachweis von Altmuscheln mit Eiern und von Jungmuscheln) der seltenen und besonders geschützten Bachmuschel (*Unio crassus*) im gesamten Goldbach dar.

Im unmittelbaren Plangebiet selbst sind keine Tier- oder Pflanzenarten, die nach Anhang IV des FFH-Richtlinie geschützt sind, bekannt. Hinsichtlich der vorkommenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur von ungefährdeten, an menschliche Störungen adaptierte Vogelarten zur Nahrungssuche, nicht jedoch als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird. Die floristische Artenvielfalt innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets ist abgesehen von gärtnerisch gestalteten Flächen, Bäumen und dem Regenwasserteich mit Ufergehölzen gering und auch von geringer ökologischer Wertigkeit. Im Umfeld des Sondergebiets sind landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland, Grünflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität (Wiesen, Gehölzsukzession an aufgelassener Kläranlage, betoniertes Regenrückhaltebecken).

Naturschutzfachlich am interessantesten sind neben den Gehölzbeständen die Uferstauden und Wasserpflanzen entlang des Goldbachs, die sich aber außerhalb des Planungsgebietes befinden.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine bei der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich entlang der Eger außerhalb des Planungsgebietes.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Arten- und Habitatpotenzials stark durch die Nutzungsansprüche Siedlungstätigkeit, Landwirtschaft und Wasserwirtschaft beeinträchtigt:

Vorbelastungen ergeben sich durch Standortveränderungen als Folge von Siedlung, Melioration und Gewässerausbau; die Verkehrswege und Siedlungsgebiete in der Umgebung stellen erhebliche Barrierewirkungen für wandernde Tierarten dar.

Die Empfindlichkeit der Arten und Lebensräume gegenüber Standortveränderungen und Barrierewirkungen wird aufgrund der hohen Vorbelastungen insgesamt als gering bewertet. Ausnahme hiervon ist der Goldbach mit seinem Muschelvorkommen. Hier liegt aufgrund des besonderen Schutzstatus eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen vor.

Die aktuelle Lebensraumqualität im Plangebiet ist als überwiegend gering zu bewerten. Ausnahme bildet jedoch auch hier der – allerdings außerhalb des Plangebietes gelegene - Goldbach und seine Uferbereiche (Pufferzonen) aufgrund des besonderen Artenvorkommens mit sehr hoher Wertigkeit.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie gemäß § 10 BNatSchG sind im direkten Umfeld des Projekts nicht vorhanden. Weiterhin befinden sich keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG / Art. 7 BayNatSchG innerhalb des Untersuchungsraums und sind somit durch das Projekt nicht betroffen.

Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet und seine Umgebung ist wenig strukturiert und von graden Linienhaften Elementen bestimmt (begradigter Goldbach, parallel dazu verlaufender landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg). Struktureicher ist die Grünfläche entlang des Ortsrandes von Baldingen, welche den Ortsteil weitgehend gut in die Landschaft einbindet. Ebenso ist das vorhandene Gelände des EGM-Centers durch eine Baumhecke gut nach Nordosten und somit zur freien Landschaft hin eingegrünt. Nachteilig wirken sich neben der bestehenden Bebauung und den nur wenig begrünnten Stellplätzen und Zufahrten insbesondere auch die fehlenden Ufergehölze entlang des Goldbachs, welche den Bach in der Landschaft erlebbar machen würden, aus.

Das Projektumfeld ist die weite, strukturarme Rieslandschaft, welche für die Erholung entsprechend wenig geeignet ist. Es bestehen weder ausgewiesene Rad- und Wanderwege noch sonstige Erholungseinrichtungen.

Das Plangebiet befindet sich fern von Schutzgebieten mit landschaftsbezogenen Zielsetzungen.

Im UG bestehen Vorbelastungen durch technische Überprägungen der Kulturlandschaft (ausgebautes Fließgewässer, betoniertes Regenrückhaltebecken, 20 kV Freileitung, intensive Bebauung und kaum begrünte Parkplatzflächen).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch das Projekt werden keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutsame Landschaften beeinträchtigt. Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Im Plangebietes befinden sich zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, oberirdische und unterirdische Leitungstrassen. Die bestehende 20-kV-Freileitung wird im Zuge der Bebauung im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger abgebaut oder verlegt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mensch

Entsprechend einem erstellten Verkehrsgutachten sind unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit die durch das Vorhaben prognostizierten Verkehrsbelastungen im nachgeordneten Straßennetz der Stadt Nördlingen ohne weitere Schwierigkeiten abzuwickeln.

Mit schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. durch Lärm auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete ist bei Einhaltung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (z.B. keine Anlieferung in den Nachtstunden) nicht zu rechnen.

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand - auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen – können mögliche erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sicher ausgeschlossen werden.

Boden

Der im rechtsgültigen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzte Anteil versiegelter Flächen und Grünflächen bleibt auch bei der geplanten Änderung identisch hoch. Kritisch zu bewerten ist die Menge des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sowie dessen Bewirtschaftung und die Lage innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets (siehe Schutzgut Wasser). Hierbei kommt den verbleibenden Grünflächen eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen und der Retentionsfunktion (Regulierung im Wasserhaushalt) zu. Die diesbezügliche Leistungsfähigkeit der Böden wird in speziellen Gutachten nachgewiesen (siehe Entwässerungskonzept HPC, 2007).

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand - auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen – können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Boden sicher ausgeschlossen werden.

Bodenbeeinträchtigungen infolge Veränderung des Landschaftswasserhaushalts werden beim Schutzgut Wasser untersucht.

Oberflächengewässer

Generell kritisch ist die Menge des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sowie dessen Bewirtschaftung (Versickerung, Verdunstung, Sammlung in Regenwasserteichen und gedrosselte Abgabe an den Vorfluter (= Goldbach) zu bewerten. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ein entsprechendes Gutachten (Entwässerungskonzept HPC 2007) erstellt, welches den Nachweis erbrachte, dass das Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Grundsätzlich kritisch ist auch zu bewerten, dass sich die bereits planungsrechtlich genehmigte Anlage innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes (derzeit in einem Änderungsverfahren befindlich) befindet. Durch die Bebauung mit einem zusätzlichen Baukörper im Überschwemmungsgebiet geht weiterer, für den Hochwasserschutz wichtiger Retentionsraum verloren. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans fällt jedoch angesichts der Gesamtgröße des Überschwemmungsgebietes flächenmäßig nicht ins Gewicht. Die Belange des Hochwasserschutzes werden dennoch durch Bereitstellung von zusätzlichem Retentionsvolumen als Kompensation des durch die Baukörper entstehenden Verlusts an Retentionsraum berücksichtigt. Ei-

ne entsprechende Bilanzierung sowie der Nachweis der schadlosen Abführung von Hochwasser wird in einem Gutachten nachgewiesen (RMD Consult, 2007).

Im Zuge der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme kommt es zu der bereits als Ausgleichsmaßnahme planungsrechtlich festgesetzten Verlegung des Weges entlang des Goldbaches zur Herstellung einer 10 m breiten Grünfläche (Pufferstreifen) zwischen Weg und Goldbach. Das Gewässer selbst wird nicht nachteilig verändert.

Wie durch entsprechende Gutachten zum Hochwasserabfluss nachgewiesen werden konnte, ist durch die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum (Kompensation) und schadloser Entwässerung, von keinen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugehen.

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand - auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen – können mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Oberflächengewässer sicher ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Bilanzierung sowie der Nachweis der schadlosen Abführung von Hochwasser wird in einem Gutachten nachgewiesen (Simulation zur Überflutung von RMD Consult, 2007).

Grundwasser

Im Zuge der Planung zur Erweiterung des EGM – Centers und dessen geplanter Änderung wird durch ein Entwässerungskonzept (HPC 2007) sichergestellt, dass das Optimum an Versickerungsmöglichkeiten außerhalb der versiegelten Flächen erreicht wird. Ausgehend vom planungsrechtlichen Bestand mit hohem Anteil versiegelter und überbauter Flächen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten.

Klima/Luft

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand - auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen – können mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft sicher ausgeschlossen werden.

Tiere und Pflanzen

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Tier- und Pflanzenbestand im Planungsgebiet zu erwarten. Zwar kommt es zum Verlust naturschutzfachlich nachrangiger, intensiv genutzter Grünflächen im Nordosten des Plangebietes, planungsrechtlich wurde dieser Verlust aber bereits im Zuge der Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Kaiserwiese“ bewertet und genehmigt.

Kernpunkt der Betrachtung ist daher der Goldbach mit seinen besonders geschützten Muschelvorkommen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind hier zu berücksichtigen:

- Mögliche Einleitungen von Bauwasserhaltungen sind unzulässig. Das Bauwasser ist zu versickern oder in den Kanal einzuleiten.
- Baumaßnahmen am Gewässerbett sind, mit Ausnahme eines Einleitungsbauwerks im Zuge der Umsetzung des mit dem WWA abgestimmten Entwässerungskonzepts, nicht vorgesehen. Bei der Herstellung des Einleitungsbauwerks sind Wassertrübungen durch Einleiten oder Aufwirbeln von Sedimenten zu vermeiden.

- Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet erfolgen nur entsprechend dem Entwässerungskonzept (HPC, 2007) mit entsprechenden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (z.B. Retentionsfilter).
- Gemäß Entwässerungskonzept (HPC 2007 – vgl. Kapitel 1.4.4.2) können mögliche Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen (Rückhaltung, Sedimentation, Retentionsfilter) vermieden werden. Durch das Projekt werden somit keine wertvollen Biotopbereiche, Tierarten- oder Pflanzenvorkommen beeinträchtigt.

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand - auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen – können mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen, Tiere und Biotope sicher ausgeschlossen werden.

Artenschutz

Im Plangebiet bestehen keine Vorkommen europarechtlich geschützter Arten. Weitergehende artenschutzrechtliche Prüfungen sind demnach nicht erforderlich.

Da Beeinträchtigungen von Populationen geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden können, trifft der Verbotstatbestand der erheblichen Störung (Störungsverbot, § 42 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht zu.

Hinsichtlich des Schädigungsverbotes von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die wenigen anzunehmenden, häufig vorkommenden Vogelarten das Plangebiet nur zur Nahrungssuche, nicht jedoch als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen. Darüber hinaus können sie auf die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Grünlandflächen ausweichen. Die ökologische Funktion vom Vorhaben eventuell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang damit gewahrt. Somit ist auch der Verbotstatbestand der „Schädigung“ (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) nicht gegeben.

Für die im Plangebiet nachgewiesenen europäischen Vogelarten sind somit keine der Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Landschafts- und Ortsbild

Durch die vorgesehene Gestaltung der Grün- und Freiflächen, sowie die geplante Randeingrünung des Baugebietes wird das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes zumindest teilweise neu gestaltet. Auf den neu geplanten Stellplätzen sind mindestens 50 großkronige Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die das Sondergebiet umgebende Randeingrünung ist durchgehend mit Bäumen zu begrünen.

Besondere Sichtachsen oder Sichtbeziehungen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand - auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen – können mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild sicher ausgeschlossen werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand - auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen – können mögliche erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter sicher ausgeschlossen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Schallschutzvorkehrungen
 - Beschränkung der Anlieferzeitraums auf den Tagzeitraum von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)
- Für den noch nicht bebauten Teil des Baugebietes erfolgt eine Begrünung im Bereich der Bauflächen auf insgesamt ca. 6.400 m²
 - Im Bereich der neu geplanten Stellplätzen sind mindestens 50 großkronige Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die das Sondergebiet umgebende Randeingrünung ist durchgehend mit Bäumen zu bepflanzen. Sickermulden sind von Gehölzen freizuhalten
 - Je 5 Stellplätze im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
 - Neu zu errichtende, ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern
 - Innerhalb der Grünflächen ist bei Begrünungsmaßnahmen landschafts- und standortgerechte Vegetation zu verwenden
- Versickerung von Niederschlagswasser
 - Das von den Dachflächen, Fußwegen, ebenerdigen Stellplätzen sowie Fahrgassen zwischen den ebenerdigen Stellplätzen abfließende nicht schädlich Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen
- Minimierung des Versiegelungsgrades
 - Stellplätze sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen
- Begrenzung der Bauhöhe auf max. 9,90 m und somit Anpassung der geplanten Neubebauung an die angrenzenden städtebaulichen Strukturen
- Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen
- Einschaltung des Landratsamts Donauwörth bei Antreffen von künstlichen Auffüllungen bzw. Altablagerungen während der Erdarbeiten
- Ermöglichung von Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) auf den Dächern des geplanten Gebäudes
- Das durch den Bau anfallende Erdmaterial wird an anderer Stelle verwertet oder einer fachgerechten Entsorgung zugeführt (Erdaushubdeponie)
- Einleitungen von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in den Goldbach erfolgen nur entsprechend dem Entwässerungskonzept (HPC 2007) mit entsprechenden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (z.B. Retentionsfilter)

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Hinsichtlich des Ausgleiches gilt somit § 1a Abs. 3 BauGB. Dort heißt es, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben der Fall.

Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Ausgehend vom planungsrechtlichen Bestand werden durch das Vorhaben die bestehenden Nutzungen nicht beeinträchtigt. Die Belange von Natur und Landschaft werden bei der Planung gebührend berücksichtigt (Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung möglicher Beeinträchtigungen wie Schaffung von Retentionsraum, Eingrünung der baulichen Anlagen, naturschutzfachliche Kompensation, Regenwassermanagement). Die bestehenden Nutzungskriterien werden insgesamt durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Von dem Projekt gehen keine erheblichen betriebs- oder anlagebedingten Umweltverschmutzungen und Belästigungen aus. Im Zuge der Baumaßnahmen sind durch den Baubetrieb geringfügige Belästigungen im Rahmen der zulässigen Bestimmungen (BlmSchG) möglich. Von dem Projekt geht im Hinblick auf die verwendeten Stoffe und Technologien kein Unfallrisiko aus.

Unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind bei der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 keine verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten.

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

PLANUNG:

ERSTELLT: 23.03.2010



Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München • Maistraße 20
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

SG 61 – Stadtplanung
GERHARDT THÖNES