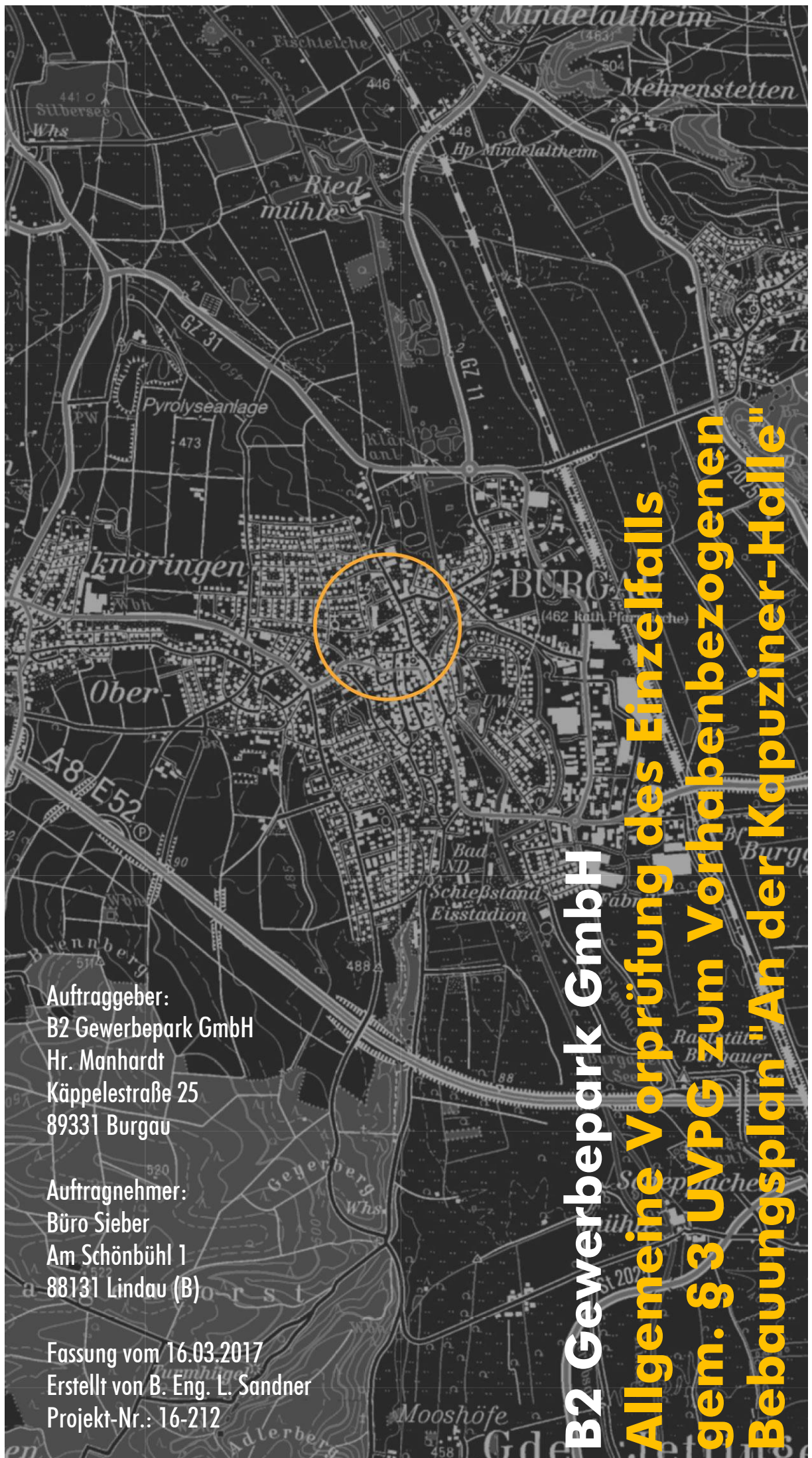


Auftraggeber:
B2 Gewerbepark GmbH
Hr. Manhardt
Käppelestraße 25
89331 Burgau

Auftragnehmer:
Büro Sieber
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)

Fassung vom 16.03.2017
Erstellt von B. Eng. L. Sandner
Projekt-Nr.: 16-212

B2 Gewerbepark GmbH **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** **gem. § 3 UVPG zum Vorhabenbezogenen** **Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle"**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Einleitung und Aufgabenstellung
3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG
4	Daten und Informationsgrundlagen
5	Bilddokumentation

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung | (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749) |
| 1.2 | Umweltverwaltungs-gesetz (UVwG) | Umweltverwaltungs-gesetz (UVwG) vom 25.11.2014 (GBl. S. 592), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.08.2015 (GBl. S. 785, 793) |
| 1.3 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) |
| 1.4 | Bayrisches Naturschutz-gesetz | (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. 2016, 372) |
| 1.5 | Denkmalschutzgesetz | (DSchG) in der Fassung vom 12.05.2015 (GVBl.2015, 82) |

2.1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

2.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die B2 Gewerbepark GmbH beabsichtigt die Errichtung zweier Gebäude auf dem ehemaligen "Zimmermann Areal". In den Gebäuden sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, ein Hotel und ein gastronomischer Betrieb sowie eine Mischnutzung aus Wohnen und Praxen untergebracht werden. Für beide Gebäude ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen; auf den Freiflächen sind weitere Stellplätze geplant. Derzeit wird die Fläche als Parkplatz sowie als Grünfläche (Rasen mit einzelnen Bäumen) genutzt. Die Erschließung soll über die Kapuzinerstraße sowie das Grundstück mit der Fl.-Nr. 51 erfolgen.

Das Gebäude 1 ist auf der Fl.-Nr. 59 geplant und soll ein Hotel beherbergen. Das Gebäude 2, welches auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 51 und 58 geplant ist, soll Einzelhandel, Wohnen, Büros, Praxen und Raum für Gewerbe beinhalten. Für beide Gebäude wird eine gemeinsame Tiefgarage/Parkdeck errichtet, die auch unterhalb der Freifläche zwischen den beiden Gebäuden verläuft und die auf Grund des Geländegefälles zwischen den beiden Gebäudestandorten auf jeweils unterschiedlichen Ebenen der geplanten Gebäude liegt.

Von dem Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße B 10 sowie auf der Kapuzinerstraße gehen Verkehrslärm-Immissionen auf das geplante Vorhaben aus. Zudem ist zu erwarten, dass einzelne Nutzungen des geplanten Vorhabens Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzenden Wohnbebauungen verursachen.

Mit Hilfe einer Verkehrsuntersuchung konnte festgestellt werden, dass es zwei relevante Verkehrsknotenpunkte in der Umgebung des Vorhabens gibt: zum einen den Verkehrsknotenpunkt Schmiedberg/Mühlstraße/Kapuzinerstraße und zum anderen den Knotenpunkt Kapuzinerstraße/Einmündung an der Grundstückszufahrt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Verkehrszustand beider Knoten auch mit dem prognostizierten Neuverkehr stabil bleiben wird. Zusätzliche Abbiegespuren sind somit nicht nötig. Das neue Bauvorhaben kann als verkehrsverträglich eingestuft werden, da es durch das Mehrverkehrsaufkommen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe im Umfeld kommt.

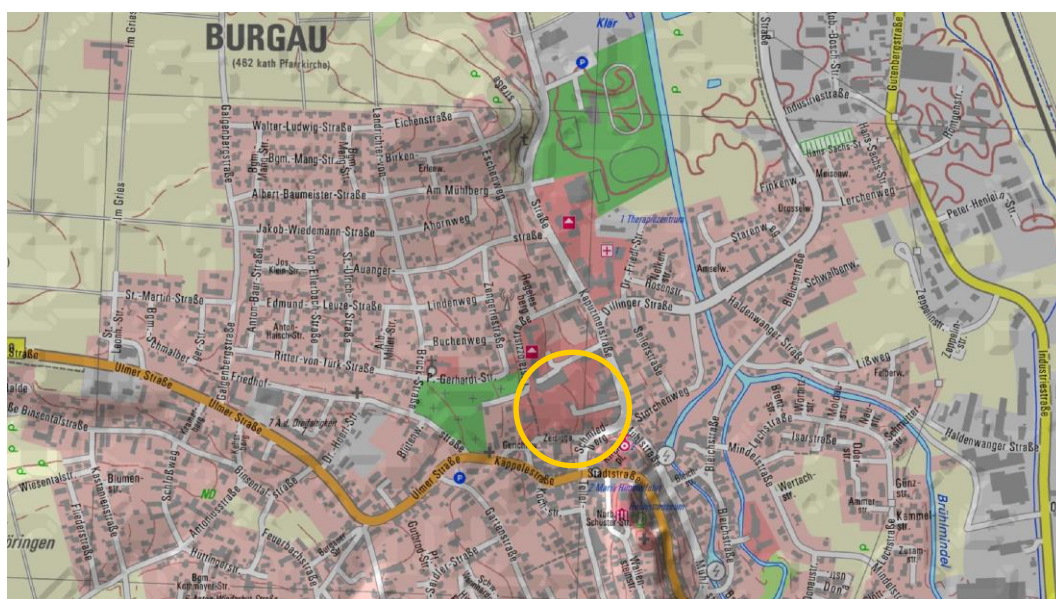
2.1.2 Erfordernis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Gem. § 3 und § 3c Satz 2 i.V.m. Ziffer 18.6 und Ziffer 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) handelt es sich um ein Vorhaben, bei dem eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist ("Bau [...] eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung [...] mit einer zulässigen Geschoßfläche von 1.200 m² bis weniger

als 5.000 m² [...] für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird"). Im Rahmen dieser UVP-Vorprüfung ist zu klären, ob von dem Vorhaben auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die bei der Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen wären. Dies hätte gem. § 3 a UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge.

2.1.3 Lage des Vorhabens

Das Vorhabensgebiet liegt im Stadtgebiet von Burgau östlich des Rathauses an dem zum Flusslauf hin abfallenden Westhang des Mindel-Tals.



Ausschnitt aus der topographischen Karte des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz, M 1:10.000 mit der Lage des Vorhabens (orangener Kreis)

3.1 Merkmale des Vorhabens**3.1.1 Größe des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 6.928 m². Innerhalb dieser Flächen sollen zwei Gebäude errichtet werden (Details hierzu: siehe Vorhabenspläne des Architekturbüros Ferrara mit letztem Stand vom 27.02.2017). Das westliche der beiden Gebäude soll als Hotel genutzt werden und hat oberirdisch eine Grundfläche von etwa 693 m²; im Untergeschoß sind ein Parkdeck mit 163 Stellplätzen und – im Geschoß darüber und damit am Unterhang bereits mit ebenerdigen Zugang – der Empfangs- und Frühstücksbereich des Hotels untergebracht. Oberirdisch sind drei Vollgeschoße sowie ein zurückversetztes viertes Obergeschoß mit Flachdach geplant. Das Parkdeck reicht vom Bereich unter dem geplanten Hotel bis unter das östliche Gebäude und unterbaut damit etwa zwei Drittel des gesamten Grundstücks (also auch Flächen, die nicht oberirdisch von den Gebäuden bestanden werden). Das östliche der beiden Gebäude ("Zwilling") umfasst zwei sehr ähnliche Baukörper, die durch ein zentrales, niedriger gehaltenes, verglastes und mit Flachdach versehenes Gebäudeteil miteinander verbunden sind. Die Hauptbaukörper treten am Oberhang zweigeschoßig in Erscheinung und sind beide mit einem als Dachgeschoß ausgebauten Satteldach versehen. Im Erdgeschoß ist ein gastronomischer Betrieb vorgesehen; darüber hinaus sollen das Erd- und die Obergeschoße für eine Mischnutzung (Wohnen, Büros, Praxen, Gewerbe) zur Verfügung stehen. Im Untergeschoß beherbergt das östliche Gebäude einen großflächigen Einzelhandel sowie Lagerflächen; dieses Geschoß kann vom Unterhang aus ebenerdig betreten werden. Zwischen diesem und den beiden oberirdischen Geschoßen befindet sich das o.g. Parkdeck, das auf Grund des Geländegefälles in Richtung Osten in den beiden Gebäuden auf unterschiedlichen Geschoßebenen liegt. Zwischen den beiden Gebäuden sowie im östlichen Drittel des Grundstücks werden insgesamt etwa 82 oberirdische Stellplätze angelegt, die mit teilversiegelten Belägen ausgestattet werden. Auf Grund der Gebäude und Stellplätze wird oberirdisch eine Fläche von etwa 4.741 m² versiegelt; zusätzlich wird eine Fläche von rund 1.118 m² unterbaut, so dass etwa 85 % der Grundstücksfläche bebaut sein werden. Die verbleibenden Freiflächen befinden sich vor allem am westlichen, nordwestlichen und östlichen Grundstücksrand. In diesen Bereichen ist die Pflanzung von Bäumen der 1. Wuchsklasse geplant.

3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser: Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Durch die Errichtung der Gebäude wird innerhalb des Baufeldes bisher unversiegelte Fläche dauerhaft voll- bzw. teilversiegelt, wodurch die Versickerungsfähigkeit der Flächen und dadurch in gewissem Umfang die Grundwasserneubildungsrate abnimmt. Um diese Auswirkungen so gering wie möglich zu halten,

soll auf eine Niederschlagswasserbeseitigung mit weitgehender Versickerung hingewirkt werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Darüber hinaus sind im östlichen Plangebiet zwei Sickerschächte vorgesehen. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet.

Boden: Durch die Errichtung der Gebäude wird großflächig Boden abgetragen, umgelagert, verdichtet und z.T. vom Baugrundstück abgefahren. Bisher unversiegelte Fläche wird voll- bzw. teilversiegelt, wodurch deren Bodenfunktionen vollständig bzw. teilweise verloren gehen.

Natur und Landschaft: Es werden ausschließlich innerörtliche Flächen zwischen bestehenden Gebäuden dauerhaft in Anspruch genommen. Auf der Grünfläche werden vier Bäume gerodet, um das Hotel und die geplanten Stellplätze zu errichten. Des Weiteren wird die Hecke, die im nördlichen Geltungsbereich an das Grundstück mit der Fl.-Nr. 63/2 angrenzt, für das Vorhaben gerodet. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, erfolgt die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10. und 28.02. des jeweiligen Jahres außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Die neue Bepflanzung soll nach derzeitigem Stand mit Säulen-Eichen (*Quercus robur* 'Fastigiata') erfolgen. Auf Grund der gesamten Nutzungsänderung verändert sich das Orts- bzw. Stadtbild. Die derzeit bestehende Grünfläche ist nicht mehr als auflockerndes Element im Siedlungsraum erlebbar. Die Sichtbarkeit der Gebäude wird das Landschaftsbild in gewissem Umfang verändern. Da diese jedoch im Stadtzentrum Burgaus liegen, an das vorhandene Relief angepasst bzw. stark eingetieft werden und sich damit besser in die umliegende Bebauung einfügen, kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Oberkante des Dachgeschoßes des westlichen Gebäudes (Hotel) liegt etwa 4 m unterhalb der Traufhöhe des westlich angrenzenden Rathauses; die Oberkante des Dachfirsts des östlichen Gebäudes liegt etwa 9-12 m oberhalb der Traufhöhe der östlich anschließenden Bestandsbebauung. Das Zwillingengebäude, welches neben Einzelhandel auch Wohnen, Büros, Praxen und Gewerbe beinhalten soll, liegt reliefbedingt tiefer. Das Hotel, welches sich in Blickrichtung Westen hinter dem Zwillingengebäude und damit höher am Hang befindet, ist von der Kapuzinerstraße einsehbar, schränkt jedoch die Sicht auf das denkmalgeschützte Gebäude der Stadtverwaltung nicht vollständig ein.

3.1.3 Abfallerzeugung

Baubedingt anfallende Abfälle werden fachgerecht verwertet oder entsorgt. Es ist keine bauzeitliche Wasserhaltung notwendig. Prozessuale Abwässer werden nicht erzeugt. Sanitäre Abwässer und anfallende Abfälle werden fachgerecht verwertet oder entsorgt. Die neu zu errichtenden Gebäude werden an das vorhandene Abwassersystem der Stadt Burgau angeschlossen. Es ist keine Erweiterung dieser Systeme notwendig.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Während der Bauzeit können auf Grund der Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen der Baumaschinen zeitlich begrenzte Belästigungen für die Bevölkerung sowie Umweltverschmutzungen durch geringfügige Boden- oder Luftverunreinigungen auftreten. Nach Abschluss der Bauarbeiten verbleibt keine dieser Beeinträchtigungen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde gutachterlich festgestellt, dass bei dem maximal möglichen Verkehrsaufkommen die Gesamtbelastung und die Verkehrslärm-Immissionen in kritischen Zeiträumen eingehalten werden (Stadt Burgau, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle", Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 20.02.2017). Gemäß dem Verkehrsgutachten ist eine Verschlechterung auf Grund des Mehrverkehrsaufkommens nicht gegeben. Im Untersuchungsraum wurde der Knotenpunkt an der Mühlstraße/Schmiedberg/Kapuzinerstraße sowie der Knotenpunkt an der Kapuziner-Halle/ neue Grundstückszufahrt untersucht. Die Qualitätsstufen werden von "A" (beste Beurteilung) bis hin zu "F" ("völlige Überlastung der Verkehrsanlage") eingeteilt. Der Knotenpunkt Mühlstraße/Schmiedberg/Kapuzinerstraße wird in der Gesamtbewertung mit der Qualitätsstufe "D" eingestuft, wobei er die Obergrenze der Stufe "C" ausschließlich minimal überschreitet. Der Knotenpunkt Kapuziner-Halle/ neue Grundstückszufahrt weist die beste Bewertung "A" auf. Das Vorhaben kann daher als verkehrsverträglich eingestuft werden.

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Die Anlage ist nicht als Störfallanlage eingestuft. Brand- und Explosionsschutz werden gewährleistet und entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Im Rahmen der Bauarbeiten werden Wassergefährdende Stoffe eingesetzt (z.B. Treibstoff für Baufahrzeuge). Bei einer ordnungsgemäßen Bauausführung nach dem Stand der Technik können Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser vermieden werden (z.B. Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen, Einsatz ausschließlich biologisch abbaubarer Öle, Sicherung der Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle, Lagerung wassergefährdender Stoffe und deren Manipulation nur in dichten Wannen usw.).

3.2 Standort des Vorhabens

3.2.1 Nutzungskriterien

Verkehrliche Erschließung: Die geplante Bebauung wird auf der Fl.-Nr. 51 neu erschlossen. Die derzeitige Zufahrt "Kapuzinerstraße" ist für die Planung als Zuwegung nicht ausreichend und muss somit erweitert werden. Es ist vorgesehen, von der Fl.-Nr. 51 eine gemeinsame Zufahrt für beide Gebäude zu dem größtenteils unterirdischen Parkdeck zu schaffen. Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt für den östlichen Bereich direkt von der "Kapuzinerstraße", für den

westlichen Bereich von der Fl.-Nr. 51.

Ver- und Entsorgung: Die neuen Gebäude werden an die bestehenden Systeme der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung des Standortes angeschlossen. Es ist keine Erweiterung notwendig.

Andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort: Der bestehende Parkplatz sowie die Zuwegung durch die "Kapuzinerstraße" sorgen für eine gewisse Vorbelastung des Standorts.

3.2.2 Qualitätskriterien

Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Flächen im Gebiet sind jeweils etwa zur Hälfte unversiegelt (Grünfläche im Westen) sowie versiegelt (bestehender Parkplatz im Osten und Fußweg im Süden). Der Parkplatz sowie der Fußweg sind geschottert bzw. gekiest, so dass im Bestand von einer Restversickerungsfähigkeit dieser Flächen auszugehen ist. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen werden bei Umsetzung des Vorhabens zum größten Teil dauerhaft versiegelt, sodass die Versickerungsfähigkeit im Vergleich zum Ist-Zustand eingeschränkt wird. Sofern die Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Stand der Technik erfolgt (vorrangig Versickerung), sind unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Flächengröße und der bestehenden Vorbelastung des Standortes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Boden und Geologie: Das Vorhabensgebiet befindet sich im Naturraum der "Donau-Iller-Lech-Platte" genauer auf der "Günz-Mindel-Platte". Die Fläche gehört zur Geologischen Einheit der oberen Süßwassermolasse, ungegliedert in Ton, Schluff, Mergel und Sand. Im Bereich des Baufeldes sind unversiegelte Böden betroffen, welche aus Braunerde aus kiesführendem Lehm über Sand bis Lehm bestehen (grobe Kartiereinheit aus der Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000 des Bayern Atlas). Im östlichen Baufeld wurde der Oberboden bereits entfernt, da die Fläche als Parkplatz genutzt wird. Derzeit kann keine natürliche Vegetation auf den Flächen vorgefunden werden. Auch bei Nicht-Durchführung des Vorhabens ist diese Entwicklung nicht zu erwarten. Somit handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Im Bereich des Baufeldes gehen die Bodenfunktionen durch Versiegelung dauerhaft verloren.

Natur: Innerhalb des Plangebietes sind keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen bzw. Lebensräume vorhanden. Der westliche Teil des Gebietes ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche mit einzelnen Bäumen, der östliche Teil als Parkplatz ausgebildet. Südlich der Grünfläche verläuft ein Weg, welcher eine Verbindung zwischen der Kapuzinerstraße und der Stadtverwaltung Burgau darstellt. Die wenigen im Gebiet vorhandenen Gehölze sind prinzipiell als Brutraum für zweigbrütende Vogelarten geeignet; während der artenschutzrechtlichen Begehung fanden sich jedoch keine Nester. Auch Spechthöhlen oder andere Höhlen, für die eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage käme, konnten nicht festgestellt werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbe-

richt des Büros Sieber vom 13.02.2017). Allgemein ist zu erwarten, dass das Plangebiet auf Grund der Strukturarmut keinen größeren Bestand an Vogelarten aufweist. Hinweise auf andere geschützte Tierarten (z.B. Zauneidechsen, Fledermäuse) fanden sich nicht. In dem Gebäude Kapuzinerstraße 7 (von der Planung nicht betroffener Gebäudeteil) besteht das Nest eines Hausrotschwanzes. Durch die Errichtung der geplanten Gebäude gehen die Wiesenfläche und die vorhandenen Gehölze verloren. Da es sich um eine Entwicklung im Siedlungsbereich handelt und die vorhandenen Biotope keinen hohen ökologischen Wert haben, kann die Beeinträchtigung als verträglich eingestuft werden. Bekannte Fortpflanzungs- oder Lebensstätten geschützter Arten sind nicht betroffen. Um den Verlust potenzieller Brutstätten auszugleichen, sollen an bestehenden oder geplanten Gebäuden im räumlichen Umfeld Nistkästen für Vögel sowie künstliche Quartiere für Fledermäuse angebracht werden. Bei der Rodung der Gehölze sind die Vogelschutzzeiten zu beachten.

Landschaft: Freie Landschaft ist von dem Vorhaben nicht betroffen, da dieses im Zentrum des Stadtgebietes von Burgau liegt. Die überplante Fläche ist durch die Lage innerhalb bestehender Bebauung mit dazwischenliegenden kleinen Grünstrukturen gegliedert. Verkehrsstrassen, welche ebenso die Vorhabensfläche umgeben und prägen, werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei dem Bebauungsvorschlag um zwei Gebäude, die sich in den Bestand einfügen. Das Vorhabensgebiet grenzt nicht an Schutzgebiete. Auch im Wirkraum werden keine Gebiete dieser Art davon beeinflusst. Das Vorhabensgebiet selbst ist für das Landschaftsbild ausschließlich von geringer Bedeutung. Eine Bebauung des Gebietes entspricht auf Grund der angrenzenden Gebäude dem städtebaulichen Charakter dieses Teils der Stadt Burgau.

3.2.3 Schutzkriterien (Gem. Nr. 2.3 der Anlage 2 zum LUVPG)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) (Gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG):

Natura-2000-Gebiete sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden und damit auch nicht betroffen.

Naturschutzgebiete (Gem. § 23 BNatSchG):

Naturschutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Naturpark (Gem. § 24 BNatSchG):

Der Naturpark "Augsburg - westliche Wälder" befindet sich etwa 2,5 km östlich der Vorhabensfläche. Es besteht keine Beeinträchtigung auf Grund der Planung.

Nationalparks und Nationale Naturmonumente (Gem. § 24 BNatSchG):

Es befinden sich kein Nationalpark und kein Nationales Naturmonument in räumlicher Nähe zum

Vorhabensgebiet.

Biosphärengebiete (Gem. § 25 BNatSchG):

Biosphärengebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Waldschutzgebiete (Gem. § 32 LWaldG):

Waldschutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt

Gesetzlich geschützte Biotop (Gem. § 30 BNatSchG):

Gemäß der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG kommen folgende Biotop im näheren Umfeld zum Plangebiet vor: Etwa 550 m südöstlich des Plangebietes verläuft ein geschützter "Auwaldstreifen an der Mindel bei Burgau" (Biotop-Nr. 7528-1182). Etwa 1.000 m südlich des Plangebietes befindet sich das Biotop "mesophiles Gebüsch südlich von Oberknöringen" (Nr. 7528-1115). Etwa 1.000 m nördlich des Plangebietes verläuft ein "Naturnaher Abschnitt der Mindel" (Biotop-Nr. 7528-1180); zudem befinden sich im selben Abstand nördlich des Plangebietes die Biotop "Großröhrichte und Auwaldstreifen an der Mindel nördlich Burgau" (Biotop-Nr. 7528-1179-002), "Alte Nassbaggerstellen an der Mindel mit Stillgewässern, Röhrichte und Auwald nördlich Burgau" (Biotop-Nr. 7528-1183) sowie "Nasswiese in der Mindelau nördlich Burgau" (Biotop-Nr. 7528-118). Die Biotop werden auf Grund der räumlichen Entfernung und des fehlenden funktionalen Zusammenhangs von dem Vorhaben nicht berührt.

Landschaftsschutzgebiete (Gem. § 26 BNatSchG):

Das Vorhabensgebiet grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet an. In östlicher Richtung befindet sich in einem Abstand von 2,6 km das Landschaftsschutzgebiet "Augsburg - westlicher Wald" (Schutzgebiets-Nr. 00417.01), welches auch als Naturpark ausgewiesen ist. Das Landschaftsschutzgebiet ist von dem Vorhaben nicht berührt.

Naturdenkmäler (Gem. § 28 BNatSchG):

Das Naturdenkmal "1.000 jährige Eiche" befindet sich etwa 700 m westlich des Plangebietes. Es ist auf Grund der räumlichen Entfernung und des fehlenden funktionalen Zusammenhangs von dem Vorhaben nicht berührt.

Wasserschutzgebiete (Gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (Gem. § 53 Abs. 4 WHG), Risikogebiete (Gem. § 73 Abs. 1 WHG), Überschwemmungsgebiete (Gem. § 76 WHG):

Südlich sowie südwestlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von etwa 2 km zum Vorhabensbereich zwei Wasserschutzgebiete der Stadt Burgau; diese sind auf Grund der vorliegenden Entfernung nicht vom Vorhaben betroffen. Auch Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Gewässerrandstreifen (Gem. § 38 WHG und § 29 WG):

Von dem Vorhaben ist kein Gewässer und somit auch kein Gewässerrandstreifen betroffen.

Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie, Wasserrahmen-Richtlinie) bereits überschritten sind:

Das Vorhabensgebiet unterliegt nicht den in der Wasserrahmen-Richtlinie genannten Kriterien, da keine Gewässer betroffen sind. Das Vorhabensgebiet unterliegt nicht den in der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie genannten Kriterien.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes:

Beeinträchtigungen für die vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft, welche eine Stadt erfüllen soll, sind nicht gegeben. Das Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamttraumes und seinen Teilräumen ist durch das Vorhaben gegeben.

Denkmale, Gesamtanlagen sowie Grabungsschutzgebiete (Gem. § 2, § 12, § 19 und § 22 DSchG):

Im überplanten Bereich und der unmittelbaren Umgebung befinden sich drei Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Bayern (DSchG): Die unmittelbar nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gebäude "Wohnhaus Kapuzinerstr. 7" (zweigeschoßiger Satteldachbau, Giebel mit kräftigen Geschoßprofilen, 18. Jh., Denkmalnummer D-7-74-121-8) sowie die "Ehemalige Spital- und Kapuzinerkirche mit Hospiz Kapuzinerstr. 9" (Saalbau mit Satteldach, 1729 (dendro.dat.), jetzt profaniert; ehem. Kapuzinerhospiz, zweigeschoßige Dreiflügelanlage, im Kern Anfang 18. Jh., Denkmalnummer D-7-74-121-9). Zudem ist auch das Gebäude der Stadtverwaltung Burgau im Gerichtsweg 8 denkmalgeschützt (ehem. Amtsgericht und Gefängnis, jetzt Rathaus, dreigeschoßiger Bau mit flachem Walmdach, Eckrisaliten und Putzgliederung, Neurenaissance, 1880, Denkmalnummer D-7-74-121-2). Da das Vorhaben die Sichtbarkeit und Raumwirksamkeit der o.g. Denkmäler stark beeinflusst, wurde die ursprünglich vom Vorhabenträger vorgelegte Planung als Ergebnis zweier Termine mit den Denkmalschutzbehörden geändert. Ziel war es durch die Änderung der Planung das Vorhaben weniger massiv wirken zu lassen, das Baudenkmal "Wohnhaus Kapuzinerstr. 7" größtenteils zu erhalten und die verkehrliche Erschließung zu bündeln. Als Ergebnis wurden u.a. der Standort des Hotels nach Westen und der des Wohn- und Geschäftshauses nach Osten verschoben; zudem wurde für beide Gebäude eine gemeinsame Tiefgarage mit gebündelter Zufahrt in die Planung aufgenommen. Das östliche Gebäude wurde in zwei Hauptbaukörper aufgeteilt, die durch einen niedrigeren, verglasten Gebäudeteil miteinander verbunden sind. Hierdurch wird die zusammenhängende Fassadenfläche reduziert, wodurch die Bebauung kleinteiliger wirkt. Die Giebelseiten der beiden Hauptbaukörper greifen dabei die Form und Ausrichtung der östlich angrenzenden Baudenkmäler auf, die ebenfalls mit ihren Giebeln zur Kapuzinerstraße hin ausgerichtet sind. Durch das zurückversetzte und im Fassadenbereich verglaste Untergeschoß werden die Giebelseiten des Neubaus zusätzlich op-

tisch verkleinert. Im Unterschied zur früheren Planung wird das westliche Gebäude mit einem Flachdach mit zurückversetztem Dachgeschoß (Staffelgeschoß) ausgestaltet, wodurch es niedriger erscheint, da im Nahbereich des Gebäudes vorwiegend die drei Vollgeschoße optisch wirksam sind. Die beiden Hauptbaukörper des westlichen Gebäudes sollen mit einem Satteldach versehen werden, um sie gestalterisch in die Umgebungsbebauung einzufügen. Da die Länge der beiden geplanten Gebäude im Vergleich zur früheren Planung reduziert wurde, kann das denkmalgeschützte Gebäude "Wohnhaus Kapuzinerstr. 7" größtenteils erhalten werden. Lediglich der äußerste westliche Gebäudeteil soll abgebrochen werden.

In der Gesamtschau kann durch die geänderte Planung das äußere Erscheinungsbild des Rathauses sowie des ehem. Kapuzinerstifts mit Kirche weitgehend erhalten werden. Auch das denkmalgeschützte Wohnhaus bleibt im östlichen, unmittelbar an die Kapuzinerstraße angrenzenden Teil erhalten. Im Laufe des weiteren Verfahrens ist noch eine denkmalrechtliche Erlaubnis zum Teilabbruch dieses Gebäudes sowie zur Errichtung der neuen Gebäude einzuholen.

Die Durchführung des Vorhabens stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u. U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

In die östliche Hälfte des Plangebietes ragt ein Teil des Bodendenkmals "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Marksiedlung von Burgau" (D-7-7528-0148) hinein. Im Untergrund ist eine dichte mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bebauung der Stadt zu erwarten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Eingriffe in den Boden sind daher grundsätzlich auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und bedürfen einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Da die beiden geplanten Gebäude Untergeschoße aufweisen, ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung tief in den Boden eingegriffen wird. Inwiefern dies auch zu einem direkten Eingriff in das Bodendenkmal führt, kann derzeit nicht genau bestimmt werden. Es wird jedoch in jedem Fall zu einer Störung des bisher nicht von moderner Bebauung betroffenen Bereichs kommen, so dass die Tiefbauarbeiten in enger Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden bzw. von diesen bestellten Fachleuten erfolgen müssen.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Ausmaß der Auswirkungen

Eine mögliche Beeinträchtigung auf Grund besonderer örtlicher Gegebenheiten des Standorts nach Nr. 2.3 der Anlage 2 UVPG besteht nicht.

Auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens, das bei Durchführung der Planung zu erwarten ist, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das

Vorhaben bzw. das damit einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Maßnahmen zur Umlenkung oder Entzerrung des Verkehrs sind nicht nötig. Die vorhandenen Straßen können laut Gutachten auch in Zukunft an den vorgestellten Knotenpunkten dem erhöhten Verkehrsaufkommen standhalten. Es kommt zu geringen Stauvorkommnissen. Die Ausmaße dessen liegen in einem akzeptablen Rahmen und verursachen somit keine relevanten Beeinträchtigungen.

Betroffenes geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung:

Das Planvorhaben liegt im zentralen Stadtgebiet von Burgau unmittelbar östlich des Rathauses. Die überplanten Flächen werden derzeit als Parkplatz sowie als kleine innerörtliche Grünfläche (Rasen mit einzelnen Gehölzen) genutzt. Die Planung sieht eine dem städtischen Umfeld angemessene Bebauung mit zwei Gebäuden und dazugehörigen oberirdischen Stellplätzen sowie einer Tiefgarage vor. Die verbleibenden Grünflächen beschränken sich auf kleinere Pflanzstreifen insbesondere am nordwestlichen, westlichen und östlichen Rand des Plangebietes. Für die Bevölkerung entsteht durch das Vorhaben neuer Wohnraum inmitten des Stadtgebietes. Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebs verbessert sich die Nahversorgung im Innenstadtbereich; das geplante Hotel mit Restaurant vergrößert das Angebot an Übernachtungs- und Einkehrmöglichkeiten. Das Gebäude mit gemischter Nutzung (Praxen, Wohnen, Gewerbe) verbessert die Erreichbarkeit von Ärzten und lässt kurze Wege für Einkäufe oder andere Besorgungen entstehen. Des Weiteren können durch das Vorhaben neue Arbeitsplätze für die Bevölkerung geschaffen werden. Derzeit wird mit einer Summe von circa 100 neuen Stellen gerechnet. Insgesamt wird die Attraktivität der Innenstadt durch das Vorhaben gesteigert. Großräumige Auswirkungen entstehen bei Durchführung nicht.

3.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter des Vorhabens ist nicht gegeben.

3.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Da sich das Bauvorhaben kleinräumig in einem anthropogen überprägten und vorbelasteten Bereich befindet (bestehendes Siedlungsgebiet, Parkplatz und Grünfläche), sind die Auswirkungen im Vorhabensgebiet von geringer Schwere und Komplexität.

3.3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Die beschriebenen umweltrelevanten Auswirkungen werden bei Umsetzung des Vorhabens eintreten. Die Wahrscheinlichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung ist jedoch auf Grund der Ausführungen unter 3.3.1 nicht gegeben.

3.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen sind kurzfristig während der mehrmonatigen Bauphase zu erwarten. Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Errichtung der Gebäude sind dauerhaft. Betriebsbedingte Auswirkungen bestehen auf Grund eines erhöhten Verkehrsaufkommens und gewerblicher Geräusch-Immissionen.

3.4 Fazit

3.4.1 Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen

Das geplante Vorhaben führt bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Das Vorhaben wird daher von gutachterlicher Seite auf Grund überschlägiger Prüfung als umweltverträglich eingestuft. Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Behörde.

4.1 Verwendete Daten und Informationsgrundlagen

Vorhabenspläne zur Zentrumsgestaltung: "Zimmermann-Areal", Stadt Burgau (Schwaben), Bauherr: R. Manhardt B2 Gewerbepark GmbH, Planer: Architekturbüro Ferrara, Stand 27.02.2017

Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle" Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 20.02.2017

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Kapuzinerhalle" (Büro Sieber, Fassung vom 13.02.2017)

Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses (V-Markt) in Burgau. Erstellt vom Geographischen Institut der TU München (Prof. Dr. G. Heinritz & Dipl.-Geogr. V. Salm), Juni 2001.

Fortschreibung der gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten V-Markt-Ansiedlung in Burgau von der Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung Heinritz, Salm & Stegen. Oktober 2007.

Kurzgutachten/Pre-Feasibility-Study für ein innerstädtisches Hotelobjekt in Burgau. Erstellt von der Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft mbH. Juli 2008.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Bayern Atlas, Thema Umwelt

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz

Blick von der Kapuzinerstraße in Richtung Westen auf das ehemalige "Zimmermann Areal" (östlicher Bereich, derzeit Stellplätze).



Blick von der Grünfläche im westlichen Plangebiet in Richtung Westen auf das Gebäude der Stadtverwaltung Burgau.



Grünfläche und nördlich angrenzende Bestandsgebäude mit Gehölzsaum.



Blick aus westlicher Richtung auf den Planungsraum in Richtung Kapuzinerstraße. Grünfläche mit angrenzendem Parkplatz.



Datum: 16.03.2017

.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau (B)

Bearbeiterin: B. Eng. L.Sandner

.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau (B)

Teamleiterin Landschaftsplanung: Dipl. Ing. Dr. Heidrun Ernst

Die in der vorliegenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls enthaltenen Ergebnisse basieren auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, den genannten Gutachten und den sonstigen genannten Informationsgrundlagen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.