

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

Bebauungsplan Nr. 11a, Gewerbegebiet „Südlich der Gautinger Straße“

Gemeinde Neuried

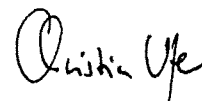
Fassungsdatum: 14.11.2019

Auftraggeber: Gemeinde Neuried
Hainbuchenring 9 - 11
82061 Neuried

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 14.11.2019



Bearbeiter: Dr. rer. nat., Dipl. -Geogr. Oliver Korch
Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Die Gemeinde Neuried hat am 23.07.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a für das Gewerbegebiet „Südlich der Gautinger Straße“ beschlossen. Die Aufstellung soll dabei nach Maßgabe des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in einem beschleunigten Verfahren erfolgen. Bei dem Areal handelt es sich um das Gewerbegebiet, welches sich etwa 500 m südwestlich der Ortsmitte bis zur Gemeindegrenze erstreckt. Es wird von der Gautinger Straße (Norden und Westen), der Fichtenstraße (Osten) und der Kreisstraße M4 (Süden) begrenzt. Der Grundwasserstand liegt etwa 12 m unter GOK. Der Boden besteht aus Kies. Im zentralen Bereich besteht der Boden aus einer im Bebauungsplan 11a gekennzeichnete Fläche, die den Umgriff einer 1945 ausgekiesten und ca. Anfang der 1960er Jahre mit Fremdstoffen verfüllten Kiesgrube markiert.

Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans 11a (Rechtskräftig am 21.03.2013) weist der Geltungsbereich (Bruttobauland) eine Fläche von 88.100 m² auf. Die Größe des Nettobaulands beläuft sich auf 81.350 m², daneben entfallen 6.450 m² auf öffentliche Verkehrsflächen sowie 300 m² auf private Grünflächen. Die GRZ ist mit 0,6 festgesetzt, woraus sich eine bebaubare Fläche von insgesamt 52.860 m² ergibt. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese sog. Vorprüfung des Einzelfalls („screening“) wird mit der hier vorgelegten Unterlage durchgeführt. Die GFZ beträgt aktuell 1,0. Eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ ist bis zu einem Höchstwert von 0,8 durch die Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Es ist eine maximale Zahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Traufhöhe darf 10,5 m nicht überschreiten.

Das Areal ist als Gewerbegebiet schon lange bebaut, erfährt jedoch einen steten Nutzungswandel. Hieraus ergibt sich eine bereits bestehende, intensive Nutzung des Geländes im Bestand. Die aktuelle Festsetzung der Traufhöhe von 10,5 m wird aktuell bereits von bestehenden Gebäuden überschritten.

Im Zuge der angestrebten 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine Erhöhung der maximalen Traufhöhe auf 12,5 m angestrebt, wobei technische Aufbauten bis in eine Höhe von 14 m zu ermöglicht werden sollen. Unter Einhaltung dieser Maßgaben soll dabei die maximale Anzahl der Vollgeschosse variabel gestaltet werden.

Die hier vorgelegte Unterlage dient als Grundlage für die erforderliche Vorprüfung. Hierzu werden die Merkmale des Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt hinsichtlich der unten aufgeführten Kriterien überschlägig beschreiben. Es sind dabei nur die Merkmale und Wirkungen beschrieben, die für die nachfolgende Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben können.

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau
1.1 Größe des Vorhabens	Der Geltungsbereich (Bauland sowie Verkehrs- und Grünfläche) beträgt 88.100 m ² . Das Nettobauland beläuft sich auf 81.350 m ² . Die GRZ beträgt 0,6 woraus sich eine Grundfläche von insgesamt 52.860 m ² ergibt. Die GFZ beträgt 1,0 (Angaben gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans). Es ist vorgesehen, die zulässige Wandhöhe von aktuell 10,5 m zu erhöhen. Diese soll auf maximal 12,5 m angehoben werden und die zulässige Geschoßzahl flexibler gestaltet werden, da an die Geschoßhöhe im Gewerbebereich andere Anforderungen wie im Wohnungsbau gestellt werden.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser,	Wasser: Gewässerbeeinträchtigungen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplans sehr wahrscheinlich.

<p>Boden, Klima/Luft, Natur und Landschaft</p>	<p>Dies begründet sich auf dem für das Flurstück 309 nachgewiesenen Vorliegen von hochproblematischen Altlasten (es sei an dieser Stelle auf das Geotechnische Gutachten vom 07.02.2019 sowie auf den Bericht zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation vom 16.07.2019 der Firma Grundlabor München verwiesen). Hieraus kann ein Altlasten-Verdacht für den gesamten Umgriff der ehemaligen Kiesgrube mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit abgeleitet werden.</p> <p>Dies bedeutet, dass im Zuge der Regenwasserversickerung über den Sickerwasserpfad eine Beeinträchtigung des Grundwassers in diesen Bereichen zu erwarten ist. Jegliche Entsiegelung von Flächen im Zuge einer geänderten Bebauung würde hierbei zu einer Verschlechterung der gegenwärtigen Situation beitragen. Vielmehr ist im Zuge der Bebauungsplanänderung ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung auszuarbeiten.</p> <p>Boden: Hinsichtlich des Bodens handelt es sich außerhalb des Umgriffs der ehemaligen, wiederverfüllten Kiesgrube laut standortkundlicher Übersichtsbodenkarte (1:25.000) bei dem Gebiet um die Bodenart 22a bzw. 22b. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus (flachem) kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Allerdings ist der Boden aufgrund der bisherigen Nutzung sehr stark verändert.</p> <p>Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Flächen versiegelt werden, sind in diesen Bereichen keine negativen Veränderungen auf den Boden zu erwarten.</p> <p>Innerhalb des Umgriffs der ehemaligen Kiesgrube wurde diese vermutlich großflächig mit Abfall verfüllt. Der Bodenaufbau im untersuchten Grundstück 309 stellt sich dabei wie folgt dar: Bis ca. 1 m Tiefe wurden zur Stabilisierung des Geländes Kiessande, teilw. mit Ziegelresten vorgefunden. Darunter anschließend finden sich bis in eine Tiefe von ca. 7,3-8 m die Auffüllungen der ehemaligen Grube. Erst darunter wurden sensorisch unauffällige Böden festgestellt. Dabei liegt ein Übergangsbereich zu gewachsenen Böden vor, welche sensorisch auffällig sind. Laboranalytisch wurden in den auffälligen Bodenschichten zahlreiche problematische Schadstoffe und Verbindungen nachgewiesen (vgl. detaillierte Beurteilung der Altlastensituation vom 16.07.2019 der Firma Grundlabor München).</p> <p>Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen zu einer Entsiegelung von Bodenfläche kommen ist in den mit Altlasten belasteten Bereichen über den Sickerwasserpfad mit einer weiteren Verlagerung von Schadstoffen in tiefere, bisher unbelastete Bodenschichten zu rechnen.</p> <p>Klima/Luft: Aufgrund der angrenzenden Waldflächen im Westen und Süden mit Baumhöhen, welche die aktuelle und auch die geplante Bebauung deutlich übersteigen, ist durch die geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe bei gleichbleibender bebaubarer Fläche von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr auszugehen.</p>
---	---

	<p>Natur und Landschaft:</p> <p>Das Landschaftsbild wird bereits im Bestand von der langjährigen gewerblichen Nutzung geprägt und ist somit durch die neue Planung nur sehr geringfügig beeinträchtigt.</p> <p>Der vorhandene Baumbestand und die sonstigen Grünstrukturen werden durch Neupflanzungen und die weiteren vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen erheblich verbessert.</p> <p>Besonders oder streng geschützte Arten: die Flächen sind bereits intensiv gewerblich genutzt und die Versiegelungsrate ist sehr hoch. Maßgebend für geschützte Tierarten sind lediglich alte Bäume mit Hohlräumen / Löchern (höhlenbrütenden Vögel sowie Fledermäuse) und Gebäude für gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Mauersegler) oder Gebäudespalten als temporäre Sommerquartiere für Fledermäuse.</p> <p>Bei Änderungen (Bauantrag) ist somit ein Nachweis zu erbringen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der potenziell betroffenen Arten bestehen (dass in keinem Fall Individuen getötet oder nachhaltig gestört werden bzw. mit Beeinträchtigungen geschützter Populationen nicht zu rechnen ist und ggf. vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Populationen - sog. CEF-Maßnahmen - durchgeführt werden).</p> <p>Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu berücksichtigen.</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung/Belasteter Bodenaushub</p>	<p>Im Zuge der Baumaßnahmen fällt im Umgriff der ehemaligen, als Deponie verfüllten Kiesgrube überwachungsbedürftiger oder wassergefährdender Abfall (Bodenaushub) an. Diese künstlich aufgefüllten Böden sind im Zuge des Aushubs vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung zu Haufwerken mit maximal 300 m³ aufzuhalten. Alternativ zur Haufwerkbildung ist gemäß LfU Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ (Stand: Nov. 2017) eine Schurfbeprobung (in-situ) ausreichend, wenn die Belastungen im Bereich $\leq Z 1.2$ liegen und eine Aushubüberwachung stattfindet. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brücken sowie Tagebauen bzw. der Deponieverordnung zu deklarieren. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>
<p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p>	<p>Im Zuge der Baumaßnahmen sind Störungen von Mensch, Natur und Landschaft durch Baulärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und Maschinenstoffe zu erwarten. Diese sind nur während der Bauphase zu erwarten. Anlagebedingt sind keine nennenswerten Belästigungen gegeben, betriebsbedingt sind das Verkehrsaufkommen und mögliche Emissionen durch Kühlung, Lüftung und andere haustechnische Anlagen zu nennen. Wesentliche zusätzliche Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen zu einer Entsiegelung von Bodenfläche im Umgriff der ehemaligen Kiesgrube kommen, kann ein Entweichen von etwaig entstehendem Depo-niegasen über den Gaspfad nicht ausgeschlossen werden.</p>

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Bei dem Vorhaben werden weder bauzeitlich noch betriebsbedingt gefährliche, wassergefährdende Stoffe, Gefahrgüter oder radioaktive Stoffe verwendet oder freigesetzt.
--	---

Standort des Vorhabens

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der unten genannten Nutzungs- und Schutzkriterien zu beurteilen.

In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebietes sind die jeweils relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzubeziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben, zumindest insoweit sie offensichtlich sind. Hierbei spielen auch Art und Umfang der bisherigen (Land-) Nutzung eine Rolle. Insoweit bezieht sich der in der Nummer 2 der Anlage 2 zu § 13a Satz 1 Nr. 2 BauBG enthaltene Begriff der Kumulation auf sämtliche Vorbelastungen und Vorhaben, die ggf. in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang errichtet werden.

Der Standort des Vorhabens ist insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien überschlägig zu beschreiben. Es sind nur die Standortmerkmale zu beschreiben, die für die Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
2.1. Nutzungskriterien	Das Gebiet wird bereits im Bestand langjährig als Gewerbegebiet genutzt. Dabei wird von einzelnen Gebäuden bereits aktuell die festgesetzte Traufhöhe von 10,5 m überschritten. Durch die Planung sind keine standortbezogenen Betroffenheiten erkennbar. Es sind weder kumulative Auswirkungen oder wesentliche Vorbelastungen gegeben, die einzubeziehen wären.
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum), Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens Wasser beschaffenheit Grundwasser beschaffenheit Luft qualität	Die Versiegelung wird grundsätzlich nicht zunehmen. Die Lebensgrundlage für Pflanzen und Bodenorganismen, die Wasser- und Nährstoffkreisläufen und die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften sind somit außerhalb des Umgriffs der verfüllten, ehemaligen Kiesgrube ebenfalls nicht betroffen. Bei den Flächen, die ggf. bebaut werden, handelt es sich überwiegend um bereits versiegelte Flächen, eine Beeinträchtigung des Bodens besteht hier demnach nicht. Die Lebensgrundlage für potenziell vorkommende gebäudebrütende Vögel oder spaltenbewohnende Fledermäuse dürfte sich etwas reduzieren, allerdings sind mit den Gebäuden in der Umgebung genügend Ausweichquartiere gegeben, zumal auch ohne Änderung des Bebauungsplans Gebäudeveränderungen (Ersatzneubauten, Sanierungen) denkbar und möglich sind.

	<p>Wasser und Grundwasser werden außerhalb des mit Altlasten belasteten bzw. altlastenverdächtigen Bereichs durch die Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bau-recht nicht beeinträchtigt.</p> <p>Innerhalb des Umgriffs der ehemaligen Kies-grube wäre durch Baumaßnahmen, beson-ders solche, die mit einer Entsiegelung des Bodens einhergehen, eine Verschlechterung dieser Qualitätskriterien durch Emissionen über den Gaspfad bzw. Immissionen über den Sickerwasserpfad wahrscheinlich.</p> <p>Die zu erwartenden baubedingten Staub- und Abgasentwicklungen sind aufgrund des zeit-lich begrenzten Auftretens als nicht erheblich einzustufen.</p>
2.3 Schutzkriterien	Das Planungsgebiet grenzt im Süden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald“. Beeinträch-tigungen des LSG sind durch die B-Planände-rung nicht erkennbar.
2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.2 Naturschutzgebiete	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.3 Nationalparke	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Das Planungsgebiet selbst ist nicht betroffen: Es grenzt jedoch im Süden unmittelbar und im Westen mittelbar an das LSG „Forstenrie-der Park einschließlich Forst Kasten und Fürs-tenrieder Wald“. Durch die bereits beste-hende, langjährige Nutzung ist jedoch durch die Planung keine wesentliche Betroffenheit bzw. Beeinträchtigung zu erwarten.
2.3.5 Naturdenkmäler	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.6 geschützte Landschaftsbe-standteile	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heil-quellenschutzgebiete, Überschwem-mungsgebiete	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.9 Gebiete, in denen die in Ge-meinschaftsvorschriften festgeleg-ten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölke-rungsdichte	Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Gewebegebiet ist keine Betroffenheit ge-geben.
2.3.11 In amtlichen Listen oder Kar-ten verzeichnete Denkmale, Denk-malensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die	Keine Betroffenheit gegeben

Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	
--	--

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt schutzgutbezogen. In Spalte 3 der Tabelle sollte entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung durch die für die jeweilige Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde differenziert werden in:

- a) erheblich: +
b) unerheblich: -

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Boden	Gefährdung des gewachsenen Bodens unterhalb der Verfüllung <u>im Umgriff der ehemaligen Kiesgrube</u> durch den Sickerwasserpfad.	+
Wasser	Gefährdung des Grundwassers <u>im Umgriff der ehemaligen Kiesgrube</u> durch den Sickerwasserpfad.	+
Luft/Klima	Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgase während der Bauphase und durch den Betrieb, jedoch keine Überschreitung der allgemeingültigen Grenzwerte absehbar. Gefahr durch den eventuellen Austritt von Deponiegasen <u>im Bereich des Umgriffs der ehemaligen Kiesgrube.</u>	+
Tiere	Fledermaus-Sommerquartiere sowie Vogel-Niststandorte an den vorhandenen Gebäuden denkbar. Eine UP-Pflicht wird durch das Vorhandensein von Niststandorten nicht ausgelöst. Wesentliche artenschutzfachliche Auswirkungen werden als äußerst unwahrscheinlich eingeschätzt.	-
Pflanzen	Keine wesentlichen Eingriffe	-
Landschaft	unerhebliche Veränderung des Landschaftsbildes	-
Kultur-/Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Mensch	Bauzeitliche Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen, diese entfalten jedoch keine UP-Relevanz; es sind nicht wesentlich erhöhte, betriebsbedingte Emissionen (insbesondere Verkehrsgeräusche) zu erwarten. Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch, dass es durch Entsiegelung des Bodens in mit Altlasten belasteten Bereichen zu einer Emission von teilw. gesundheitsschädlichen Deponiegasen kommen kann.	+

Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen:

(durch zuständige Behörde)

Umweltprüfung erforderlich? (ja/ nein):

Aufgrund des im Bereich von Flurstück 309 vorliegenden problematischen Altlastenbefundes muss aufgrund der Nutzungshistorie im Bereich der ehemaligen und später wiederverfüllten Kiesgrube von einem entsprechenden Altlastenverdacht auf der gesamten Fläche ausgegangen werden. Baumaßnahmen im Zusammenhang mit einer Änderung des Bauplans für das gesamte Gewerbegebiet „Südlich der Gautinger Straße“ könnten besonders im Zusammenhang mit der Entsiegelung von Flächen zu einer erheblichen Gefährdung des Bodens und des Grundwassers (Einträge über den Sickerwasserpfad) sowie aber auch einer Beeinträchtigung der Luft (Emission von teilw. gesundheitsschädlichen Deponiegasen über den Gaspfad) führen.

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird aus Sicht der Verfasser festgestellt, dass insgesamt erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird daher festgestellt.

Empfehlung zur Befreiung des geplanten Bauvorhabens (Autohaus) auf den Flurstücken 309 und 222/3 von der Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltprüfung

Nordöstlich der Ecke Kiefernstraße/Eichenstraße ist konkret der Neubau eines Autohauses mit Tiefgarage auf den Flurstücken 309 und 222/2 geplant. Nachdem das Bebauungsplangebiet des geplanten Autohauses dem im Zusammenhang bebauten Gebiet zuzurechnen ist, soll der Bebauungsplan gem. § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird eine Grundfläche von deutlich unter 20.000 m² aufweisen, welches im BauGB gem. § 13 a, Abs. 1 Nr. 2 als Schwelle benannt ist.

Abweichend von dem im vorangegangenen Kapitel gezogenen Fazit wird jedoch empfohlen, das geplante Bauvorhaben (Autohaus) auf den Flurstücken 309 und 222/3 von der Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszunehmen.

Aufgrund des bereits vorliegenden geotechnischen Gutachtens vom 07.02.2019 sowie des Berichts zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation vom 16.07.2019, beide bearbeitet durch die Firma Grundlabor München, ist die Belastung durch Altlasten auf dem Flurstück 309 hinreichend bekannt und geklärt. Die Bebauung und insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstücks können so gestaltet werden, dass keine negativen Umweltauswirkungen im Bezug auf den Status quo zu erwarten sind. Durch die fachgerechte Entsorgung des anfallenden, belasteten Bauaushubs, die vollständige Versiegelung des belasteten Grundstücksteils sowie die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine Rigole auf dem Altlasten-freien Flurstück 222/3 ist sogar von einer Verbesserung der Situation durch dieses Bauvorhaben auszugehen.

Trotz der notwendigen oberflächlichen Vollversiegelung des Flurstücks 309 ist im Rahmen des Bauvorhabens „Autohaus“ eine Begrünung der Fläche möglich. Hierzu sollen gemäß Vorentwurf des Freiflächengestaltungsplans auf dem Flurstück 309 5 heimische Bäume in ausreichend großen, wurzel- und wasserdichten Behältnissen gepflanzt werden, die auf der versiegelten Fläche aufgestellt werden. In diese Behältnisse einsickerndes Niederschlagswasser wird somit ebenfalls in die Rigole auf Flurstück 222/3 versickert.

Unter Beachtung der o.g. Maßnahmen für des Bauvorhaben „Autohaus“ auf den Flurstücken 309 sowie 222/3 ist als Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB festzustellen, dass insgesamt keine erheblichen und

nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB besteht daher für dieses Einzelvorhaben nicht.