

Stadt Gundelfingen

# Bebauungsplan „Lauinger Straße, REWE“

in Gundelfingen

Stadt            Gundelfingen  
Gemarkung    Gundelfingen  
Landkreis     Dillingen

## B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

Stand 12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014

Datum: 12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014



Jürgen Häußler

Karl Rechthaler

G + H Ingenieurteam, Neuffenstraße 56, 89168 Niederstotzingen

Karl **Rechthaler** | Dipl. Ing. Freier Architekt | Im Winkel 11 | D-89567 Sontheim  
T: +49 (0) 73 25 92 32 88 | F: +49 (0) 73 25 53 01 | E: [architekt@rechthaler.com](mailto:architekt@rechthaler.com) | HP: [www.rechthaler.com](http://www.rechthaler.com)



**G+H**  
IngenieurTeam

12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014

## Inhaltsverzeichnis Begründung

<b>1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
1.1 Stand des Bebauungsplanverfahrens .....	4
1.2 Ziel und Zweck der Planung.....	4
<b>2. Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
2.1 Flächennutzungsplan .....	5
2.2 Bebauungsplan.....	5
2.3 Sonstiges.....	5
<b>3. Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
3.1 Lage des Plangebietes .....	5
3.2 Topografie .....	5
3.3 Geltungsbereich.....	5
3.4 Besitzverhältnisse.....	6
<b>4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches .....</b>	<b>6</b>
4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs.....	6
4.2 Außerhalb des Geltungsbereiches .....	6
4.3 Erschließung.....	6
4.4 Ver- und Entsorgung.....	6
<b>5. Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
5.1 Bebauung .....	6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
5.1.2 Grundflächenzahl .....	7
5.1.3 Höhe der baulichen Anlage (EFH, Wandhöhe und Firsthöhe).....	7
5.1.4 Bauweise .....	7
5.1.5 Baugrenze.....	8
5.1.6 Nebenanlagen.....	8
5.2 Verkehr und technische Infrastruktur.....	8
5.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	8
5.2.2 Ver- und Entsorgungsnetz.....	8
5.3 Grünflächen.....	9
5.4 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
<b>6. Örtliche Bauvorschriften, Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>9</b>
7.1 Erdaushub und Bodenschutz.....	9
7.2 Bodenfunde .....	10
<b>8. Hinweise.....</b>	<b>10</b>
8.1 Altlasten.....	10
8.2 Geologie.....	10

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
<b>9. vereinfachter Umweltbericht.....</b>	<b>10</b>
9.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....	10
9.1.1 Bauleitplanerische Ziele und baurechtliche Festsetzungen.....	10
9.1.2 Grünordnerische Ziele.....	10
9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung Umweltwirkungen.....	11
9.2.1 Schutzgebiete .....	11
9.2.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	11
9.2.3 Schutzgüter – Bestandsbewertung und Wirkungsprognose.....	11
9.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	17
9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	17
<b>10. Statistik.....</b>	<b>18</b>
<b>11. Kosten .....</b>	<b>18</b>

## 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der an der Lauinger Straße 7 seit vielen Jahren ansässige Lebensmittelmarkt entspricht mit seiner derzeitigen Größe und seiner Ausstattung nicht mehr den Anforderungen, die aktuell an einen modernen Markt gestellt werden. Der Betreiber des Marktes möchte mit der vorgesehenen Erweiterung ein innenstadtorientiertes zukunftsfähiges Konzept realisieren, um die Versorgung der Bevölkerung durch einen leistungsfähigen Vollsortimenter dauerhaft gewährleisten zu können.

Auch mit Blick auf den demographischen Wandel besteht aus wirtschaftlicher Sicht das Ziel, einen Mehrgenerationenmarkt im innenstadtnahen Gebiet zu entwickeln, da die derzeitige Marktgröße keine Möglichkeit bietet, die Verkaufsflächen den modernen Anforderungen entsprechend anzupassen. Neben dem aufgrund des vergrößerten Warensortiments gestiegenen Flächenbedarfs von Lebensmittelmärkten, spielen auch Themen wie die Mobilität im Alter, die seniorengerechte und barrierearme Ausbildung der Fläche und die einfache Orientierung in den Räumen eine zunehmend wichtige Rolle bei den Planungen von Vollsortimentern. Dazu gehören breitere Gänge, niedrigere Regale und damit ein übersichtlicher und angenehmer Einkaufsort. Diese Anforderungen, welche eine wachsende Zahl älterer Menschen an den Vollsortimenter stellt und stellen muss, sind wesentliche Gründe für einen steigenden Flächenbedarf und erklären die Notwendigkeit der Erweiterung des Marktes am derzeitigen Standort.

Der Markt am Planstandort kann durch sein breites Artikelspektrum im Food-Bereich eine Vollversorgerfunktion übernehmen und aufgrund der geplanten großzügigen Verkaufs- und Präsentationsbedingungen auf hohem Niveau die verbrauchernahe Versorgung langfristig sichern.

Der Investor hat 2013 auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes „Haunsheimer Straße – Spitalgarten –, aus dem Jahr 1981 ein Baugesuch zur Erweiterung des bestehenden Marktes eingereicht. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde seitens der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Dillingen festgestellt, dass der bestehende Bebauungsplan keine Rechtskraft besitzt. Um die baurechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der Erweiterung zu ermöglichen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

Aus diesem Grund beschloss der Stadtrat der Stadt Gundelfingen auf Antrag des Investors am 12.12.2013 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

### 1.1 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Am 12.12.2013 wurde vom Stadtrat der Stadt Gundelfingen der Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der vorliegenden Planung wurde im Januar/Februar 2014 die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden Mitte Januar 2014 die angrenzenden Anlieger zu einer Bürgerversammlung eingeladen, um sie über die Planungsziele zu informieren.

Der Entwurf vom 12.12.2013 / 27.03.2014 beinhaltet die Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die vorliegende Satzung vom 12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014 beinhaltet die Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB. Änderungen und/oder Ergänzungen wurden gegenüber dem Entwurf nicht vorgenommen.

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lauinger Straße, REWE“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes zu

einem Vollsortimenters mit integriertem Getränkemarkt geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

## 2. RECHTSVERHÄLTNISSE

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen ist das Plangebiet als „Sondergebiet Laden“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Lauinger Straße, REWE“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt der Bebauungsplan „Haunsheimer Straße – Spitalgarten –“, aus dem Jahr 1981 vor, der jedoch keine Rechtskraft besitzt.

Das jetzt überplante Gebiet ist im Bebauungsplan „Haunsheimer Straße – Spitalgarten –“, als Sondergebiet für einen Einkaufsmarkt ausgewiesen. Weiterhin wurden damals bereits westlich der Kirche an der Straße Spitalgarten weitere Stellplätze ausgewiesen.

Die angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan „Haunsheimer Straße – Spitalgarten –“, als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

### 2.3 Sonstiges

Biotope, Naturdenkmäler, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 3. LAGE, TOPOGRAFIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mitten in der Stadt Gundelfingen verkehrsgünstig an der Lauinger Straße direkt am Beginn des Ortszentrums. Die Ortsmitte mit der Professor-Bamann-Straße und dem Rathaus befindet sich in südlicher Richtung ca. 250 m entfernt.

### 3.2 Topografie

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Lauinger Straße und der Straße Spitalgarten auf einer nahezu ebenen Fläche.

### 3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zwischen Lauinger Straße und Spitalgarten umfasst die Flurstücke 2164/4, 2164/2 (Lauinger Straße 7), 2167/4 und 218/3 (Teilfläche von Lauinger Straße 1, Friedenskirche)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 0,72 ha.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Grundstücke:

im Norden	durch die Flurstücke 218/13 (Spitalgarten)
im Osten	durch die Flurstücke 2168/4 (Spitalgarten 12) und 2168 (Lauinger Straße 9)
im Süden	durch Flurstück 1/81 (nördlicher Gehweg Lauinger Straße)
im Westen	durch die Flurstücke 218/5 (Grünfläche), 218/3 (Lauinger Straße 1, Friedenskirche)

### 3.4 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Teilfläche von Flurstück 218/3 nördlich der Friedenskirche in Privatbesitz. Der Eigentümer hat die Flächen langfristig an den es Einkaufsmarktes verpachtet. Die Teilfläche von Flurstück 218/3 wird vom Eigentümer des Flurstücks 218/3 erworben und ebenfalls an den Einkaufsmarkt verpachtet.

## 4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

### 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs

Die Fläche im Geltungsbereich wird derzeit bereits als Einkaufsmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen und der Anlieferung genutzt.

### 4.2 Ausserhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an das als Mischgebiet ausgewiesene Baugebiet „Haunsheimer Straße – Spitalgarten –“, an. Das Baugebiet wird derzeit vorwiegend als Wohngebiet genutzt.

Südlich des Plangebietes verläuft die Lauinger Straße (DLG 7), die den innerörtlichen Verkehr von der Umgehungsstraße B 16 Richtung Ortsmitte lenkt.

Westlich des Plangebietes liegt die Friedenskirche mit den Grün-/Parkflächen zur Lauinger Straße und der Straße Spitalgarten.

### 4.3 Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in räumlicher Nähe zum Innenstadtbereich der Stadt Gundelfingen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die direkt am Plangebiet vorbeiführende Lauinger Straße (DLG 7) eine überörtliche Anbindung gegeben ist. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Die Andienung des Einkaufsmarktes erfolgt ausschließlich über die Lauinger Straße und den Fahrgassen der Stellplätze. Die derzeit bestehenden drei Zu- und Abfahrten auf die Lauinger Straße werden infolge der Neuaufteilung der Parkplätze auf zwei Zu- und Abfahrten reduziert. Dies trägt zu einer Verbesserung der Verkehrssituation auf der Lauinger Straße bei.

Im Zuge der Neuordnung der Parkplätze wird der Fußgängerüberweg an der Lauinger Straße Richtung Osten auf Höhe zwischen die beiden Zufahrten gelegt.

### 4.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich bestehende Hausanschlussleitungen für die Ver- und Entsorgung des bestehenden Einkaufsmarktes, die gegebenenfalls bei der Erweiterung des Einkaufsmarktes in Absprache mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern anzupassen sind.

## 5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 5.1 Bebauung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Aus diesem Grund wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt Vollsortimenter“ festgelegt.

Für den Planstandort an der Lauinger Straße werden folgende Verkaufsflächen und Nutzungen festgelegt:

- Einkaufsmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich max. 40 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 470 m<sup>2</sup>
- Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m<sup>2</sup> zuzüglich max. 50 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche
- Postfiliale mit einer maximalen Verkaufsfläche von 15 m<sup>2</sup>

Die derzeitige genehmigte Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes beträgt ca. 1.600 qm. Im Zuge der Erweiterung werden die o. a. Nutzungen als separate in sich selbstständige Verkaufsräume mit eigenständigen Sozialräumen für das Personal realisiert.

Weiterhin sind die für einen Betrieb notwendigen Betriebs- und Lagereinrichtungen, Stellplätze für Kunden und Personal einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Flächen und Einrichtungen zur Warenanlieferung und deren Zu- und Abfahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zugelassen.

Mit den festgesetzten Verkaufsflächen und Nutzungen soll ein innenstadtorientiertes zukunftsfähiges Konzept realisiert werden, dass die Versorgung der Bevölkerung durch einen leistungsfähigen Vollsortimenter dauerhaft gewährleisten kann.

In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der umgebenden Nutzung auf ein notwendiges Maß einzudämmen werden im Textteil folgende Schalleistungspegel festgelegt:

- tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 55 dB(A)/m<sup>2</sup>
- nachts (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) 40 dB(A)/m<sup>2</sup>

Um die Festlegungen zu gewährleisten, ist die Einhausung der Anlieferung an der Nordseite des Marktes vorgesehen und von Seiten des Betreibers wird die Andienung (Warenlieferung) auf die Zeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr gelegt. Weiterhin ist vorgesehen, die Kühlaggregate und die Lüftung auf der dem Mischgebiet abgewandten Westseite des Marktes anzuordnen.

### 5.1.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung orientiert sich mit GRZ = 0,8 an der angestrebten Grundfläche des geplanten Einkaufsmarktes.

### 5.1.3 Höhe der baulichen Anlage (EFH, Wandhöhe und Firsthöhe)

Die Festlegung einer Obergrenze für die Wand- und Firsthöhe richtet sich nach dem derzeitigen bestehenden Gebäude und der geplanten Erweiterung.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist als absolute Zahl über NN mit 439,98 m (alt) / 440,05 m (neu) auf Grundlage des Bestandsgebäudes festgelegt.

### 5.1.4 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude länger als 50 Meter sein dürfen.



### 5.1.5 Baugrenze

Die Festlegung der Baugrenzen richtet sich nach den gesetzlichen Mindestgrenzabständen. Größere Abstände von 5,0 m bis 6,5 m werden zur bestehenden Bebauung im Osten, zur Lauinger Straße und der Straße Spitalgarten festgelegt und wurden aus dem Bebauungsplan „Haunsheimer Straße – Spitalgarten –“, übernommen. Die Baugrenze zur Westseite wurde um 17,5 m von der Westgrenze abgerückt. Die Baugrenze im Norden wurde entlang des Gebäudes mit einem Abstand von 6,0 m festgelegt, um eine Einhausung der Andienung innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zu ermöglichen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind PKW Stellplätze zulässig.

Weiterhin sind untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5.1.6 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einzäunungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Werbeanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (Werbeschilder und –stelen)

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5.2 Verkehr und technische Infrastruktur

### 5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bereits über die Lauinger Straße (DLG 7) vollkommen erschlossen. Zu den Parkplätzen sind zwei Zu- und Abfahrten zur Lauinger Straße sowie eine Zu- und Abfahrt zur Straße Spitalgarten vorgesehen. Gegenüber dem derzeitigen Bestand von drei Zu- und Abfahrten zur Lauinger Straße verbessert sich durch die Reduzierung von einer Zu- und Abfahrt die Verkehrssituation insbesondere für die Fußgänger im Bereich der Lauinger Straße.

Die Anlieferung von Waren erfolgt über die Zu- und Abfahrten zur Lauinger Straße und den Fahrgassen der PKW Stellplätze. Eine Anlieferung über die Straße Spitalgarten ist nicht vorgesehen.

Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

### 5.2.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Es wird davon ausgegangen, dass die im Plangebiet vorhandenen Hausanschlussleitungen des bestehenden Marktes für die Erweiterung ausreichend sind. Gegebenenfalls sind in Absprache mit den Ver- und Entsorgungsträgern Anpassungen vorzunehmen.

Eine Entlastung des bestehenden Kanals erfolgt durch die Entsiegelung und Befestigung der Parkplatzflächen mit einem wasserdurchlässigen Betonpflaster und der Ableitung und Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers in den Grün-/Sickerstreifen zwischen den Parkplatzflächen. Dabei ist zu beachten, dass für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.



### 5.3 Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen sollen einerseits zur Lauinger Straße und der Straße Spitalgarten eine gewisse Eingrünung des Gebietes erzielen und zur Erhaltung und Schutz der Bestandsbäume dienen. Der Grünstreifen zwischen den Parkplätzen dient der Aufnahme und Versickerung des restlichen Oberflächenwassers aus den wasserdurchlässig befestigten Parkplatzflächen.

Die Festlegung des Pflanzgebotes mit Anpflanzung einheimischer Laubbäume gemäß Pflanzliste soll zur Auflockerung der Parkplatzfläche dienen. Teilweise müssen durch die geänderte Anordnung der Parkplätze bestehende Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden.

### 5.4 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Entsiegelung der derzeit asphaltierten Parkplätze mit einem wasserdurchlässigen Betonpflaster wird die bestehende Kanalisation entlastet und der Abfluss an Niederschlagswasser möglichst dezentral entwässert. Das restliche Oberflächenwasser der Parkplatzflächen wird in den Grün-/Sickerstreifen eingeleitet und über eine belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt. Bei einer Sättigung des Sickerstreifens wird das überschüssige Oberflächenwasser über Notüberläufe an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Mit diesen Maßnahmen wird dem Wassergesetz Rechnung getragen und das Oberflächenwasser möglichst an Ort und Stelle dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt.

## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Erweiterung sowie einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Aus diesen Gründen wurden bei der Fassade grelle und reflektierende Materialien ausgeschlossen.

Die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan erfolgen einerseits vor dem Hintergrund, dass sich Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können, andererseits ein Vollsortimenter auch gewisse Werbeanlagen als Standard und Erkennungsmerkmal benötigt.

Es wird daher festgesetzt, dass Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung angebracht werden dürfen. Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen sowie mit wechselndem, bewegtem und blinkendem Licht. Weiterhin sind beleuchtete Werbeanlagen derart zu gestalten, dass eine Blendwirkung in den Verkehrsraum ausgeschlossen wird.

Zulässig sind innerhalb der Parkplatzfläche beleuchtete Werbeanlagen in Form einer Stele und niedrigen Pylonen bis max. 4 m Höhe.

## 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 7.1 Erdaushub und Bodenschutz

Mit Boden ist gemäß Bodenschutzgesetz sparsam und schonend umzugehen. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Das im Zuge der Bautätigkeit anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück in Anpassung an die Nachbargrundstücke wieder einzubringen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

## 7.2 Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde angeschnitten oder entdeckt werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## 8. HINWEISE

### 8.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden im Zuge der Ausführung o. g. Punkte festgestellt, ist das Landratsamt Dillingen als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Der belastete Boden ist gemäß den Anordnungen des Landratsamtes zu entsorgen.

### 8.2 Geologie

Bei der Erstellung der Bauwerke wird eine ingenieurgeologische Untersuchung gemäß DIN 4020 zur Feststellung der geologischen Verhältnisse empfohlen.

### 8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.

## 9. VEREINFACHTER UMWELTBERICHT

Der beiliegende vereinfachte Umweltbericht wurde in Arbeitsgemeinschaft mit Herrn Dipl.-Ing. Detlef Barth (Freier Garten- und Landschaftsarchitekt) aus Asselfingen erstellt.

### 9.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

#### 9.1.1 Bauleitplanerische Ziele und baurechtliche Festsetzungen

Siehe Begründung Kap. 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Kap. 5. Planinhalt und Festsetzungen sowie Textteil zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan „Lauinger Straße, REWE“ wird aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

#### 9.1.2 Grünordnerische Ziele

Siehe Begründung Kap. 5.3 Grünflächen sowie Kap. 5.4 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft.

## 9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung Umweltwirkungen

### 9.2.1 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und im Bereich der angrenzenden Flächen des Bebauungsplans befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, wie Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope. Auch befinden sich im Geltungsbereich keine Wasserschutzgebiete.

### 9.2.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Planungsbereich sind geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL und Vogelarten des Anhangs I der VS-RL und streng geschützten Arten nach EG-Artenschutzverordnung bzw. Bundesartenschutzverordnung nicht auszumachen bzw. kann das Vorkommen solcher Arten aufgrund der Habitatsausstattung des Plangebiets ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Planung demnach nicht erfüllt.

### 9.2.3 Schutzgüter – Bestandsbewertung und Wirkungsprognose

Als Grundlage der Ermittlung der Umweltwirkung dient der aktuelle Umweltzustand. Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren (Schutzgüter) zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die einzelnen Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben und bewerten. Im darauf folgenden Schritt werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt beschrieben und bewertet. Die Prognose der Umweltwirkungen dient der Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter durch das geplante Wohnbaugelände.

Im Rahmen der Bestandsbewertung und Wirkungsprognose werden im Einzelnen die Schutzgüter Mensch (Lärm und Erholungseignung/Wohn- und Wohnumfeldfunktion), Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser), Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Arten und Lebensräume abgearbeitet.

#### Reale Nutzung und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich mit in der Ortslage der Stadt Gundelfingen an der Lauinger Straße. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an das Mischgebiet „Haunsheimer Straße – Spitalgarten“ an, das aktuell überwiegend als Wohngebiet genutzt wird.

Südlich des Plangebietes verläuft die Lauinger Straße (DLG 7), die den innerörtlichen Verkehr von der Umgehungsstraße B 16 Richtung Ortsmitte lenkt.

Westlich des Plangebietes liegt die Friedenskirche, deren Grünflächen sich von der Lauinger Straße bis zur Straße „Spitalgarten“ erstrecken.

Bei der aktuellen Flächennutzung handelt es sich zum aller größten Teil (>95%) um asphaltierte Stellplatzflächen und bebaute Flächen (bestehender Lebensmittelmarkt). Im Bereich der bestehenden Stellplatzflächen befinden sich neben einzelnen Laubbaumhochstämmen noch kleine, mit Bodendeckern bestockte Pflanzflächen. Lediglich bei der schmalen nordwestlich gelegenen Teilfläche im Bereich der Flur-Nr. 218/3 (Friedenskirche) handelt es sich um eine intensiv genutzte Rasenfläche, die nach Norden hin durch eine Schmitzhecke (Berberitzen) begrenzt ist.

#### Schutzgut Mensch und Erholung

##### **Bestand:**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Als Funktions- und Wertkriterien sind hier insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die ortsnahe Erholung zu nennen.

Vorbelastungen im Plangebiet sind:

Lärm- und Schadstoffemissionen durch die südlich des Plangebiets verlaufende Lauinger Straße.

Die bestehende Versiegelung, geringe Grünausstattung des Plangebiets und Lage im innerörtlichen Bereich.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der fehlenden Aufenthaltsqualität bzw. Erholungsfunktion besitzt das Plangebiet aus Sicht des Schutzguts Mensch und Erholung insgesamt lediglich eine **geringe Bedeutung bzw. Wertigkeit**.

#### **Mögliche Umweltwirkungen:**

Durch die Neugestaltung der Stellplatzfläche und der Erweiterung des Lebensmittelmarkts kommt es zeitlich begrenzt zu einer gewissen baubedingten Zunahme der Lärm- und Staubemissionen.

Anlagen- und betriebsbedingt ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

#### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:**

Innere Durchgrünung des Plangebiets durch Baumpflanzungen (Pflanzgebot) und den Erhalt von Laubbaumhochstämmen (Pflanzbindung).

#### **Ergebnis:**

Aufgrund der Bestandsbewertung, der lediglich temporären bzw. geringfügigen Beeinträchtigungen sowie der geplanten grünordnerischen Maßnahmen kommt es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Verschlechterung der angrenzenden Wohn- bzw. Wohnumfeldfunktion oder der Erholungsfunktion gegenüber dem aktuellen Zustand.

Das Vorhaben führt lediglich zu **unerheblichen Beeinträchtigungen** aus Sicht des Schutzguts Mensch.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **Bestand:**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Das Plangebiet besitzt **keine Bedeutung bzw. Wertigkeit** aus Sicht des Schutzgutes.

##### **Mögliche Umweltwirkungen:**

keine

##### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:**

keine

##### **Ergebnis:**

Das Vorhaben führt zu **keinen Beeinträchtigungen** aus Sicht des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

#### **Schutzgut Boden**

##### **Bestand:**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bebauten bzw. versiegelten (asphaltierten) Flächen, die keinerlei Funktion aus Sicht der verschiedenen Bodenfunktionen besitzen. Lediglich beim schmalen nordwestlich gelegenen Bereich (Flur-Nr. 218/3) handelt es sich um eine Rasenfläche mit belebtem Oberboden.

Vorbelastungen im Plangebiet sind:  
Bestehende Flächenversiegelung.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der überwiegenden bestehenden Flächenversiegelung besitzt das Plangebiet aus Sicht des Schutzguts Boden insgesamt lediglich eine **sehr geringe bzw. keine Bedeutung bzw. Wertigkeit**.

#### **Mögliche Umweltwirkungen:**

Durch die Neuversiegelung im Bereich der Flur-Nr. 218/3 kommt es anlagenbedingt auf einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> zum Verlust von belebtem Oberboden und somit zum Verlust der verschiedenen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

#### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:**

Entsiegelung der derzeit asphaltierten Parkplätze mit einem wasserdurchlässigen Betonpflaster

Neuanlage eines Grün-/Sickerstreifen mit belebter Bodenzone im Bereich der neugestalteten Stellplatzflächen.

#### **Ergebnis:**

Aufgrund der Bestandsbewertung und der lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen sowie der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kommt es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Verschlechterung aus Sicht des Schutzguts Bodens gegenüber dem aktuellen Zustand.

Das Vorhaben führt lediglich zu **unerheblichen Beeinträchtigungen** aus Sicht des Schutzguts Boden.

### Schutzgut Wasser

#### **Bestand:**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet besteht überwiegend aus bebauten bzw. versiegelten (asphaltierten) Flächen, die keinerlei Funktion aus Sicht des Grundwassers (Grundwasserdargebot und -neubildung) besitzen. Lediglich beim schmalen nordwestlich gelegenen Bereich (Flur-Nr. 218/3) handelt es sich um eine unversiegelte Rasenfläche.

Vorbelastungen im Plangebiet sind:  
Bestehende Flächenversiegelung.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der überwiegenden bestehenden Flächenversiegelung besitzt das Plangebiet aus Sicht des Schutzguts Wasser insgesamt lediglich eine **sehr geringe bzw. keine Bedeutung bzw. Wertigkeit**.

#### **Mögliche Umweltwirkungen:**

Durch die Neuversiegelung im Bereich der Flur-Nr. 218/3 kommt es anlagenbedingt auf einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> zum Verlust von einer aus Sicht der Grundwasserneubildung untergeordneten Fläche.

Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

#### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:**

Entsiegelung der derzeit asphaltierten Parkplätze mit einem wasserdurchlässigen Betonpflaster.

Neuanlage eines Grün-/Sickerstreifen mit belebter Bodenzone im Bereich der neugestalteten Stellplatzflächen.

Verbesserung der Retention und der ortsnahe Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser.

**Ergebnis:**

Aufgrund der Bestandsbewertung und der lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen sowie der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kommt es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Verschlechterung aus Sicht des Schutzguts Wassers gegenüber dem aktuellen Zustand.

Das Vorhaben führt lediglich zu **unerheblichen Beeinträchtigungen** aus Sicht des Schutzguts Wasser.

### Schutzgut Klima und Luft

#### **Bestand:**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bebauten bzw. versiegelten (asphaltierten) Flächen, die keinerlei kleinklimatische Funktionen besitzen.

Vorbelastungen im Plangebiet sind:

Bestehende Flächenversiegelung.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der überwiegenden bestehenden Flächenversiegelung besitzt das Plangebiet keine Funktion für die Entstehung von Frischluft oder als bioklimatische Ausgleichsfläche im Siedlungsklima.

Sehr geringe bzw. keine Bedeutung bzw. Wertigkeit.

#### **Mögliche Umweltwirkungen:**

Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen. Anlagenbedingt wird eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Zudem werden im Zuge der Neugestaltung der Stellplatzflächen einzelne Laubbaumhochstämme gerodet.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Pflanzbindung / Schutz bestehender Laubbaumhochstämme soweit möglich.

Pflanzgebot / Ersatzpflanzung von Laubbaumhochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen für die gerodeten Bäume.

#### **Ergebnis:**

Aufgrund der Bestandsbewertung und der lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen sowie der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kommt es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Verschlechterung aus Sicht des Schutzguts Klima und Luft gegenüber dem aktuellen Zustand.

Das Vorhaben führt lediglich zu **unerheblichen Beeinträchtigungen** aus Sicht des Schutzguts Klima und Luft.

### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

#### **Bestand:**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bebauten bzw. versiegelten (asphaltierten) Flächen, Es handelt sich um eine intensiv genutzte und nur gering gestaltete gewerbliche Fläche.

Einzige wertgebende Elemente sind die bestehenden Laubbaumhochstämme im bzw. am Rand der Stellplatzflächen.

Vorbelastungen im Plangebiet sind:

Bestehende Flächenversiegelung ohne nennenswerte gestalterische Elemente.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der geringen Aufenthaltsqualität der gewerblichen Freifläche besitzt das Plangebiet keine bzw. lediglich einen untergeordnete Funktion aus Sicht des (Landschafts-) bzw. Ortsbildes.

Sehr geringe Bedeutung bzw. Wertigkeit.

#### **Mögliche Umweltwirkungen:**

Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

Anlagenbedingt werden im Zuge der Neugestaltung der Stellplatzflächen einzelne Laubbaumhochstämme gerodet.



Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Pflanzbindung / Schutz bestehender Laubbaumhochstämmen soweit möglich.

Pflanzgebot / Ersatzpflanzung von Laubbaumhochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen für die gerodeten Bäume.

#### **Ergebnis:**

Aufgrund der Bestandsbewertung und der lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen sowie der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kommt es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Verschlechterung aus Sicht des Schutzguts Landschafts- bzw. Ortsbild gegenüber dem aktuellen Zustand.

Das Vorhaben führt lediglich zu **unerheblichen Beeinträchtigungen** aus Sicht des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

##### **Bestand:**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bebauten bzw. versiegelten (asphaltierten) Flächen, Es handelt sich um eine intensiv genutzte und ausgeräumte gewerbliche Fläche.

Einzige wertgebende Elemente sind die bestehenden Laubbaumhochstämmen im bzw. am Rand der Stellplatzflächen. Bei der kleinen Teilfläche im Bereich der Flur-Nr. (Flur-Nr. 218/3) handelt es sich um eine intensiv genutzte Rasenfläche mit einer Schmitthecke aus gebietsfremden Sträuchern.

Die komplette Fläche kann als Gebiet mit geringer Bedeutung (Unterer Wert) eingestuft werden.

Vorbelastungen im Plangebiet sind:

Bestehende Flächenversiegelung ohne nennenswerte Habitatslemente.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der geringen Habitatsausstattung der gewerblich genutzten Fläche besitzt das Plangebiet lediglich einen untergeordnete Funktion aus Sicht des Schutzguts Arten und Lebensräume.

Sehr geringe bis geringe Bedeutung bzw. Wertigkeit.

##### **Mögliche Umweltwirkungen:**

Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

Anlagenbedingt werden im Zuge der Neugestaltung der Stellplatzflächen einzelne Laubbaumhochstämmen gerodet.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Pflanzbindung / Schutz bestehender Laubbaumhochstämmen soweit möglich.

Pflanzgebot / Ersatzpflanzung von Laubbaumhochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen für die gerodeten Bäume.

##### **Ergebnis:**

Aufgrund der Bestandsbewertung (fehlende Lebensraumqualität für Flora und Fauna) und der lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen sowie der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kommt es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Verschlechterung aus Sicht des Schutzguts Arten und Lebensräume gegenüber dem aktuellen Zustand.

Das Vorhaben führt lediglich zu **unerheblichen Beeinträchtigungen**.

##### **Gesamtfazit:**

Aufgrund der bestehenden Bestandssituation (versiegelte bzw. bebaute Fläche), der geringen Bestandsbewertung der Schutzgüter und der lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen sowie

der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kommt es zu keinem erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft.  
Das Vorhaben führt lediglich zu **unerheblichen Beeinträchtigungen**.

### 9.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nichts ändern. Insbesondere aus Sicht des Schutzgutes Wasser würde das auf der versiegelten Fläche anfallende Oberflächenwasser weiterhin komplett über die Kanalisation abgeleitet. Im Vergleich zur Planung würde ein deutlich schlechterer Zustand aus Sicht des Schutzgutes Wasser weiter bestehen bleiben.

### 9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativplanung ist nicht möglich und nicht sinnvoll, da es sich beim Vorhaben um eine Erweiterung und Nachverdichtung eines bestehenden Lebensmittelmarkts handelt.

### 9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch vorgesehene und unten beschriebenen Maßnahmen können die im Rahmen des Bebauungsplans möglichen Umweltwirkungen entsprechend minimiert bzw. kompensiert werden, so dass keine erheblichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes verbleiben und somit keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

#### **Pflanzbindung:**

Schutz und dauerhafter Erhalt von 6 Spitz-Ahornen (*Acer platanoides*) auf der nordöstlichen Seite des Plangebiets entlang der Spitalgarten Straße sowie 2 Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) auf der Südostseite entlang der Lauinger Straße.  
Ziel ist der Erhalt der bestehenden Eingrünung.

#### **Pflanzgebot:**

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind im Bereich der Stellplätze an den im Plan gekennzeichneten Stellen (PFG) 9 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl soll sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen (erhöhte Temperatur, enger Wurzelraum, usw.) berücksichtigen. Es wird die Verwendung von Arten aus der „GALK“-Liste empfohlen. Ein ausreichender Wurzelraum ist zu schaffen, die Baumscheibe ist zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen abgewichen werden.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

Für die Bepflanzung des Pflanzgebots (PFG) sind nachfolgend aufgeführte Baumarten zu verwenden:

*Acer campestre*, *Acer campestre* „Elsriik“ (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* „Cleveland“ (Spitz-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche) und *Sorbus aria* (Mehlbeere) sowie sonstige geeignete Laubbaumarten der „GALK“-Liste.

#### **Flächenentsiegelung:**

Als weitere Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahme werden die derzeit asphaltierten Parkplätze mittels eines wasserdurchlässigen Betonpflasters entsiegelt. Zudem wird das restliche Oberflächenwasser der Stellplatzflächen über einen Grünstreifen mit belebter Oberbodenzone versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Über einen Notüberlauf wird bei Sättigung des Sickerstreifens das überschüssige Oberflächenwasser an die bestehende Kanalisation abgeleitet.

## 10. STATISTIK

Bruttobaugebietsfläche	0,72 ha	100,0%
Gebäude (Bestand und Erweiterung)	0,30 ha	41,7%
private Grünflächen	0,04 ha	5,6%
Verkehrsflächen wasserundurchlässig	0,23 ha	31,9%
Stellplatzflächen wasserdurchlässig	0,15 ha	20,8%
<hr/>		
Nettobaugebietsfläche bei 0,8 GRZ	0,58 ha	

## 11. KOSTEN

Aufgrund der bestehenden ausreichenden Verkehrsanbindung fallen keine Erschließungskosten an.