

Bauherrengemeinschaft

FIDES Biberach Hotel GmbH & Co. KG und FIDES Biberach Wohnen GmbH & Co. KG

BAUVORHABEN BAHNHOFSTRAÙE 19 "HOTEL UND WOHNEN" IN BIBERACH

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Notwendigkeit einer
Umweltverträglichkeitsprüfung

13.01.2017



GEGENSTAND

Bauvorhaben Bahnhofstraße 19 "Hotel und Wohnen" in Biberach
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

AUFTRAGGEBER

Bauherrengemeinschaft
FIDES Biberach Hotel GmbH & Co. KG
Kronengasse 14
89073 Ulm

Telefon: 0731 1400138-0
Telefax: 0731 1400138-99

E-Mail: info@fides-projekt.com
Web www.fides-projekt.com

Vertreten durch: FIDES Verwaltungs GmbH



FIDES Biberach Wohnen GmbH & Co. KG
Kronengasse 14
89073 Ulm

Telefon: 0731 1400138-0
Telefax: 0731 1400138-99

E-Mail: info@fides-projekt.com
Web www.fides-projekt.com

Vertreten durch: FIDES Verwaltungs GmbH

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Bernd Munz - Dipl. Geograph
Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

Memmingen, 13.01.2017
den

Bernd Munz - Dipl. Geograph

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
2	Merkmale des Vorhabens	3
2.1	Größe des Vorhabens	3
2.2	Geplante Nutzung und Gestaltung von Schutzgütern	3
2.2.1	Wasser	3
2.2.2	Boden	4
2.2.3	Natur und Landschaft	4
2.3	Abfallerzeugung	5
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	6
2.5	Unfallrisiko	6
3	Standort des Vorhabens	7
3.1	Nutzungskriterien des Standortes	7
3.2	Qualitätskriterien des Standortes	7
3.3	Schutzkriterien des Standortes	8
4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	9
4.1	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen	9
4.2	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	9
4.3	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	10
5	Zusammenfassung und Fazit	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Schnitt des geplanten Gebäudekomplexes aus Richtung Nordosten	3
--	---

1 Vorbemerkungen

Die FIDES Projekt GmbH mit Sitz in Ulm plant in der Stadt Biberach die Neuerrichtung sowie den Teil-Umbau eines bestehenden Gebäudekomplexes im Bereich der Bahnhofstraße. Ziel der Planung ist hier die Schaffung von gewerblichen Bauflächen (in erster Linie Hotelnutzung, sowie die Filiale einer Bank) sowie Wohneinheiten in den Obergeschossen.

Das Vorhabensgebiet umfasst das Flurstück Nummer 1316/8 der Gemarkung Biberach und befindet sich zwischen der Bahnhofstraße im Südosten, dem Bismarckring im Südwesten sowie der Adolf-Pirring-Straße im Nordwesten. Nordwestlich und nördlich des Plangebiets grenzen Industrieflächen der Firma KaVo an die Adolf-Pirring-Straße an, das Vorhabensgebiet selbst sowie das weitere Umfeld werden von ausgewiesenen Mischnutzungen geprägt.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen im Bereich des Vorhabensgebiets werden Gebäudeabbrüche notwendig, in deren Folge artenschutzrechtliche Problematiken nicht von vornherein auszuschließen sind. Darüber hinaus ist mit Nutzung der Fläche für einen Hotelbetrieb, Wohnungen sowie einer Bankfiliale mit Emissionen durch Fahrzeugverkehr zu rechnen, die Folgen für das nähere Umfeld haben können.

Aufgrund der geplanten Hotelnutzung mit voraussichtlich 97 Zimmern wird der Prüfwert gemäß Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG überschritten (vgl. Punkt 18.1.2 - 80 bis 200 Gästezimmer), so dass hier eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Die gegenständliche Unterlage mit Vorhabensbeschreibung und Abschätzung der relevanten Umweltauswirkungen ist Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen und ermöglicht der Genehmigungsbehörde eine sichere Entscheidung zur UVP-Pflicht im Sinne des § 3a UVPG bzw. zur Durchführbarkeit des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

2 Merkmale des Vorhabens

2.1 Größe des Vorhabens

Das geplante Vorhaben einer Umnutzung bestehender Bausubstanz mit Teilneubau umfasst eine Fläche von rund 2.870 m². Ziel der Planung ist die Modernisierung eines U-förmigen, bestehenden Gebäudekörpers sowie der Abbruch und Neubau eines weiteren Gebäudes.



Abbildung 1: Schnitt des geplanten Gebäudekomplexes aus Richtung Nordosten

Wie in obiger Abbildung dargestellt, ist ein Gebäude mit insgesamt drei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss geplant, das darüber hinaus über eine Tiefgarage im Untergeschoss verfügen soll. Im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes ist ein Flachdach mit insgesamt vier Vollgeschossen sowie Tiefgarage geplant.

2.2 Geplante Nutzung und Gestaltung von Schutzgütern

2.2.1 Wasser

Mit Errichtung und Betrieb eines kombinierten Wohn- und Hotelkomplexes mit Teilnutzung für gewerbliche Zwecke (hier geplante Bankfiliale) ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Nutzung oder grundsätzlich zu Veränderungen im Schutzgut Wasser kommt.

Nachdem die Planung ausschließlich die Konversion bestehender, untergenutzter und bereits vollständig versiegelter Flächen umfasst, ist auch nicht davon auszugehen, dass es mit Umsetzung des Vorhabens zu Veränderungen im Grundwassergefüge kommt.

Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich keine offenen Gewässer, die durch eine Hotel- und Wohnnutzung oder durch die geplante Bankfiliale und deren direkte oder indirekte Auswirkungen erheblich beeinträchtigt werden könnten. Das nächstgelegene Fließgewässer bildet der 200 m entfernt verlaufende Gerberbach. Die im weiteren Umfeld verlaufende Riß sowie der Rotbach befinden sich ausreichender Entfernung zum Vorhabensgebiet, sodass von der geplanten Nutzung auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Gewässer ausgehen sollten.

2.2.2 Boden

Wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben, handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben ausschließlich um die Sanierung und Umbau von bestehender Bausubstanz sowie in einem Teilbereich um einen Abbruch und Neubau. Das gesamte Areal ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt, die typischen Bodenfunktionen sind somit bereits heute nicht mehr gegeben, so dass nach Umsetzung der Planung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die anzunehmenden Altlasten aufgrund der früheren Tankstelle innerhalb des Vorhabensgebiets sind gemäß entsprechendem Gutachten¹ vermutlich zurückgebaut worden, so dass aktuell keine akute Gefährdungssituation mehr anzunehmen ist. Im Zuge künftiger baulicher Eingriffe in den Boden ist dennoch auf mögliche lokale Restverunreinigungen zu achten.

2.2.3 Natur und Landschaft

Für die Umsetzung des Vorhabens werden keine Gehölzrodungen oder sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Nachdem drei von vier bestehenden Gebäudeteilen lediglich saniert werden sollen und der verbleibende Teil in ähnlicher Weise neu errichtet wird, wie das bisher an dieser Stelle existierende Gebäude, ist auch nicht mit erheblichen Veränderungen bzw. nicht mit Verschlechterungen für das Landschafts- / Stadtbild zu rechnen.

Für die Überplanung des bestehenden Gebäudekomplexes wurde bereits im Frühjahr / Sommer 2014 eine fachkundige Ortsbegehung durchgeführt und ein faunistisches Gutachten erstellt, das die bestehenden Strukturen auf Vorkommen geschützter Arten untersucht hat. Im Rahmen der Untersuchungen wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen, die sich offenbar kontinuierlich im Dachstuhl des Gebäudes aufhielt. Die regelmäßige Nutzung des Dachstuhls für männliche Tiere oder als Zwischenquartier für weitere Individuen wurde vom Gutachter angenommen. Hier wäre demnach auch die Nutzung durch Langohren (*Plecotus auritus / austriacus*), Bartfledermäuse (*Myotis brandtii / mystacinus*) oder Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*) denkbar.

Bei Umsetzung des Vorhabens und Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird seitens des Gutachters jedoch davon ausgegangen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kommt. Wichtig wäre hier die rechtzeitige Abnahme der bestehenden Holzverkleidung im Traufbereich, um die Nutzung von Spalten als potentielle Winterquartiere frühzeitig und ohne Individuenverluste zu verhindern. Alternativ ist während Abbrucharbeiten in den Wintermonaten eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Zu empfehlen ist lt. artenschutzrechtlichem Gutachten der Rückbau im Zeitraum von September bis Oktober und von Mitte März bis Mitte April. Darüber hinaus werden im artenschutzrechtlichen Gutachten Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen in Form von künstlichen Quartieren empfohlen, wobei etwa zehn Fledermauskästen im näheren Umfeld des Quartiers als ausreichend erachtet werden.

¹ Berghof Umweltengineering, 2011

Bezüglich der Nutzung des Vorhabensgebiets durch europäische Vogelarten kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass potenziell ausschließlich Gebäudebrüter betroffen sein können, da bei Umsetzung des Vorhabens keine Gehölze gerodet werden müssen. Potenziale im Gebäude fänden sich allerdings nur für die ungefährdeten Arten Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Amsel (*Turdus merula*) sowie für die landesweit rückläufigen Arten Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*).

Bei Umsetzung des Vorhabens stellt sich die Situation hier ähnlich dar, wie bei den Fledermäusen. Einzelne Individuenverluste, v.a. von am Gebäude brütenden Arten, können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen umgangen werden. Sinnvoll und im artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlen wird hier eine zeitliche Beschränkung von Abbrucharbeiten auf die Zeit zwischen August und April, wenn der nachgewiesene Haussperling die Brut abgeschlossen hat. Sollte dies nicht möglich sein, ist auch hier direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person geprüft werden, ob von den Baumaßnahmen brütende Vögel betroffen sind. Zudem sind insgesamt sechs Nistkästen oder zwei Sperlingskoloniekästen im Umfeld der Planung anzubringen, zu erhalten und regelmäßig zu überprüfen. Es ist demnach mit Umsetzung des geplanten Vorhabens aus Sicht des Artenschutzes zum aktuellen Zeitpunkt nicht mit gravierenden Beeinträchtigungen zu rechnen, wenn die benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Darüber hinaus kann an dieser Stelle ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturräumen durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens ausgeschlossen werden, da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um eine bereits bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche handelt, die keinerlei ökologische Funktion erfüllt.

Zu bedenken ist allerdings, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG möglich ist, wenn die notwendigen Maßnahmen zu deren Vermeidung (z.B. Abbruchzeitenbeschränkung, fachgerechte Entfernung von potentiellen Spaltenquartieren, etc.) nicht eingehalten werden. Mit dem Bauantrag sind deshalb die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen darzulegen.

2.3 Abfallerzeugung

Mit der Nutzung einer Fläche für den Hotelbetrieb fallen Abfälle an, die sich von den typischen Haushaltsabfällen einer Wohnnutzung deutlich unterscheiden. Werden im künftigen Wohnteil des Gebäudekomplexes in erster Linie wiederverwertbarer Plastikmüll sowie Glas- und Papierabfälle entstehen, so ergeben sich aus der Hotelnutzung vor allem Restmüllabfälle in Form von Seifenresten und Mischabfällen aus den Hotelzimmern.

Grundsätzlich ist allerdings davon auszugehen, dass es bei der geplanten Zahl von 97 Hotelzimmern nicht zu überdurchschnittlich hohen Abfallmengen kommt, die vom zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb der Kommune mit den derzeitigen Kapazitäten nicht bewältigt werden können.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Klassische Umweltverschmutzungen wie Beeinträchtigungen der Luftqualität (Geruchsemissionen) oder Wasserqualität sowie die Erzeugung und unsachgemäße Entsorgung von Abfällen, gehen von dem geplanten Hotelbetrieb grundsätzlich nicht aus.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass es zu Belästigungen in Form von Emissionen kommt. Diese sind sowohl aus den Gesprächen der Hotelgäste vor dem Hoteleingang, auf den Balkonen oder im Umfeld des Hotels denkbar, als auch aus dem damit verbundenen Fahrzeugaufkommen. Auch hier sind die Motoren- und Radlaufgeräusche ebenso eine potentielle Lärmquelle, wie schließende Autotüren, Gespräche im Umfeld der Autos und geräuschvoll schließende / öffnende Tiefgaragentore. Auch die Anlieferung von Getränken, Wäsche etc. mit entsprechend großen LKW kann für die umliegenden Anwohner, aber auch für die Hotelgäste selbst eine störende Schallimmission darstellen.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass diese Problemstellungen in baulicher Form lösbar sind, so dass im Zuge der Baugenehmigungsplanung entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können, um erhebliche Lärmbelastungen auszuschließen. Dies könnten unter anderem die folgenden Maßnahmen sein:

- Reduzierung der maximal zulässigen Geschwindigkeit auf der Verbindungsstraße zwischen Adolf-Pirring-Straße und Bahnhofstraße auf 10 km/h bzw. Schrittgeschwindigkeit
- Ausschluss der Belieferung während der Nachtzeit, zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr
- Installation eines geschlossenen Tiefgaragentors, von dem bei Öffnung und Schließung selbst nur deutlich reduzierte Geräuschentwicklungen ausgehen
- Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze für Hotelgäste auf das absolut notwendige Minimum (unter der Annahme, dass Wohnungseigentümer / -mieter in der Regel vor 22:00 Uhr nach Hause kommen und die Tiefgarage nicht vor 06:00 Uhr wieder verlassen - dies kann für Hotelgäste nicht ausgeschlossen werden)

Darüber hinaus ist an dieser Stelle zu bedenken, dass die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Vorhabens bereits heute enormen Vorbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr im Gebiet ausgesetzt sind.

2.5 Unfallrisiko

Von der geplanten Nutzung eines Hotels mit angrenzenden Wohneinheiten sowie einer Bankfiliale geht kein erhöhtes Unfallrisiko aus. Es ist weder anzunehmen, dass die Nutzer selbst sich durch das Vorhaben in Gefahr begeben, noch, dass von der Nutzung als Hotel- und Wohngebäude Gefahren für andere ausgehen. Potentiell wassergefährdende Stoffe wie Seifen, Waschmittel etc. werden ausschließlich in geschlossenen Räumen verwendet und nur auf befestigten Flächen angeliefert. Das Unfallrisiko in Zusammenhang mit derartigen Stoffen wird demnach als äußerst minimal eingeschätzt.

Während der Bauphase können unfallbedingte Schadstoffaustritte (Öl, Treibstoff, etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt jedoch für nahezu jedes Bauvorhaben und lässt sich nicht auf die Errichtung und den Betrieb eines Hotels bzw. Wohnkomplexes reduzieren.

3 Standort des Vorhabens

3.1 Nutzungskriterien des Standortes

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Biberach an der Riß ist das Vorhabensgebiet als Mischbauflächen dargestellt. Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich weitere Mischbauflächen sowie Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen (Post, Amtsgericht, Finanzamt). Im Nordosten verlaufen die Flächen für die Bahn. Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen bisher nicht für das Vorhabensgebiet.

Auf dem überplanten Grundstück besteht bereits ein drei- bzw. viergeschossiger Gebäudekomplex aus einem U-förmigen Gebäude zwischen Bahnhofstraße, Bismarckring und Adolf-Pirrung Straße sowie einem Querriegel zwischen Adolf-Pirrung-Straße und Bahnhofstraße. Die Gebäude werden aktuell zum Teil als Unterkunft für Asylsuchende genutzt, stehen im Übrigen jedoch leer.

Der Innenhof zwischen den Gebäudeteilen ist vollständig versiegelt und wird als Parkplatz sowie Standort für die Müllcontainer genutzt.

Es bestehen weder bedeutsame Gehölze, noch sonstige ökologisch wertvolle Strukturen innerhalb des Projektgebiets.

3.2 Qualitätskriterien des Standortes

Gemäß Anlage 2 zum UVPG sind an dieser Stelle der Reichtum, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft im konkreten Vorhabensgebiet sowie in seinem direkten Umfeld zu bewerten.

Das gesamte Flurstück ist als Altlastenverdachtsfläche mit Entsorgungsrelevanz vermerkt, da sich in diesem Bereich ursprünglich eine Tankstelle befunden hat, wobei der darunterliegende Boden bisher nicht fachgerecht untersucht und ggf. saniert wurde. Es besteht daher grundsätzlich ein gewisses Gefährdungspotential für das Grundwasser und für die Bodenqualität. Es ist an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass gemäß vorliegendem Bodengutachten davon auszugehen ist, dass die Tanklager bereits entfernt worden sind, so dass aktuell keine akute Bodengefährdung mehr von der ehemaligen Nutzung ausgeht. Weiterhin ist zu bedenken, dass sich die derzeitige Situation aufgrund der vollflächigen Versiegelung sowohl für das Schutzgut Wasser als auch für das Schutzgut Boden nicht als optimal darstellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Gebiet bzw. im Rahmen der Baugenehmigung ist hier eine fachgerechte Sanierung der Altlasten vorzunehmen, so dass sich für den Standort bei Umsetzung des Vorhabens letztlich eine Verbesserung ergeben wird.

In Bezug auf Natur und Landschaft ist jedoch von keiner besonderen Wertigkeit des Standortes auszugehen, da es sich hier ausschließlich um eine bereits bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche im Stadtzentrum von Biberach handelt. Vorbelastungen bestehen in erheblicher Form aus dem Bahn- und Straßenverkehr der B 465, die das Projektgebiet südlich von zwei Seiten umschließt.

3.3 Schutzkriterien des Standortes

Im nachfolgenden Kapitel ist die Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der rechtlich gesicherten Schutzgebiete zu bewerten. Hinsichtlich der Qualität und Belastbarkeit der betroffenen Schutzgüter ist festzuhalten, dass sich aufgrund der Vornutzung und starken Versiegelung keine ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen einstellen konnte, sodass von einer erheblichen Vorbelastung auszugehen ist.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind demnach vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Gleiches gilt für NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke und Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile.

Darüber hinaus befindet sich das Vorhabensgebiet auch nicht innerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG. Auch Überschwemmungsgebiete befinden sich weder innerhalb des Vorhabensgebiets noch in seinem direkten Umfeld.

Die Stadt Biberach stellt weiterhin kein Gebiet dar, in dem die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind und in denen es mit Umsetzung des Vorhabens zu weiteren erheblichen Überschreitungen käme.

Im Sinne des Punktes 2.3.10 der Anlage 2 zum UVPG fällt die Stadt Biberach allerdings in ein Gebiet von besonderer Bedeutung als zentraler Ort gemäß Raumordnungsgesetz. Die Vorgabe des Raumordnungsgesetzes, in den zentralen Orten Freiräume durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen und ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen, wird durch das gegenständlich geplante Vorhaben nicht in Frage gestellt. Auch kommt es mit Umsetzung der Planung nicht zu einer weiteren Zerschneidung der freien Landschaft oder von Waldflächen und nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Freiraum.

Das Vorhabensgebiet selbst beinhaltet weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Denkmalensembles. Es ist jedoch zu beachten, dass der südlich der Bismarckstraße liegende Stadtkern als mittelalterliche Siedlung unter Ensembleschutz steht. Darüber hinaus befinden sich weitere, unter Baudenkmalenschutz stehende Gebäude (in erster Linie Wohn- und Geschäftshäuser) im näheren Umfeld des Vorhabens, sind hiervon jedoch nicht betroffen.

4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

4.1 Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Anzunehmende Auswirkungen belaufen sich im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens auf Lärmemissionen aus der An- und Abfahrt von Personen- und Lastkraftwagen (Hotel, Wohnungen, Bankfiliale) sowie unter Umständen auf Schwierigkeiten bei der Sanierung der potentiellen Altlastenfläche. Darüber hinaus kann es zu Auswirkungen im Bereich Artenschutz kommen, wenn entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen beim Abbruch des Bestandsgebäudes nicht (richtig) umgesetzt werden.

Es ist an dieser Stelle jedoch anzumerken, dass die Erheblichkeitsschwelle dieser Auswirkungen zum aktuellen Zeitpunkt aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erreicht wird. Aus diesem Grund sind das geographische Ausmaß und die betroffene Bevölkerungszahl der potentiellen Auswirkungen als sehr gering anzunehmen.

Darüber hinaus wurde die Einschätzung zu Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen unter der Annahme getroffen, dass die konkreten Planungen die benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigen. Werden die in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz, Boden- und Gewässerschutz sowie zum Lärmschutz in dieser Form durchgeführt, ist davon auszugehen, dass die Erheblichkeitsschwelle deutlich unterschritten wird.

4.2 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Geht man davon aus, dass im vorliegenden Fall in erster Linie Auswirkungen in Form von Lärmbelastungen, Boden- bzw. Gewässergefährdungen sowie artenschutzrechtlicher Gefährdungspotentiale zu erwarten sind und betrachtet man die rechtlichen Vorgaben in diesen Bereichen, so ist bei Einhaltung der benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit einer äußerst geringen Wahrscheinlichkeit des Eintretens derartiger Auswirkungen zu rechnen.

Sollte es dennoch dazu kommen, dass entsprechend festgelegte Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen nicht ausreichend umgesetzt werden, so sind die Auswirkungen aller Voraussicht nach nicht als erheblich einzustufen. Fehlen in nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren entsprechende Festsetzungen, Regelungen oder Vorgaben, so ist die Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich in Frage gestellt, so dass auch hier nochmals Sorge dafür getragen wird, die verbliebenen Beeinträchtigungspotentiale soweit wie möglich zu reduzieren.

Mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen werden v.a. während der Bauphase gesehen. Hier ist die Gefährdungssituation jedoch auf die Abbruch- und Bauphase beschränkt und bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ebenfalls ausgesprochen unwahrscheinlich.

4.3 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Betrachtet man - trotz zu erwartender Unerheblichkeit - die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die in den Kapiteln 2 und 3 behandelten Parameter, so ergibt sich folgende Bewertung von Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

Lärmbelastungen

Potentielle Lärmbelastungen im gegenständlichen Vorhaben betreffen sowohl die umliegenden Wohngebäude als auch die Bewohner und Hotelgäste im Vorhabensgebiet selbst. Werden entsprechende Vorgaben und Festsetzungen nicht eingehalten und kommt es zu nicht absehbaren Lärmemissionen aus dem Vorhabensgebiet, so sind diese unter Umständen von dauerhafter Natur bzw. nicht auf ein einmaliges Ereignis einzugrenzen. Es wird jedoch, wie oben bereits ausgeführt, davon ausgegangen, dass entsprechende Maßnahmen zur Lärmreduzierung erarbeitet und so festgelegt werden, dass an allen entscheidenden Immissionsorten keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet werden.

Boden- und / oder Grundwassergefährdungen

Boden- und Grundwassergefährdungspotential ergibt sich in erster Linie während der Abbruch- und Bauarbeiten, wenn durch Unfälle oder unsachgemäßen Maschineneinsatz Schadstoffe im offenen Boden versickern. Unter Annahme, dass die im Vorhabensgebiet beschäftigten Firmen fachgerecht arbeiten und ausschließlich Fahrzeuge und Maschinen verwenden, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, so sollte eine derartige Gefährdung maximal ein einmaliges (Unfall-) Ereignis darstellen. Nachdem es sich bei dem vorliegenden Grundstück um eine Altlastenfläche mit Entsorgungsrelevanz handelt, ist während der Abbrucharbeiten aller Voraussicht nach eine Kontrolle auf Restverunreinigungen durchzuführen und ggf. ein Bodenaustausch mit nachfolgender fachgerechter Entsorgung des belasteten Materials notwendig, so dass bei einer unbeabsichtigten Verunreinigung während der Arbeiten nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser ausgegangen werden muss.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen ergeben sich ausschließlich während der Sanierungs- und Abbrucharbeiten, wenn notwendige Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Abbau möglicher Quartiere vor Besatz durch Fledermäuse, etc.) nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt wurden. Sie wären demnach von kurzer Dauer und ein einmaliges Ereignis, dessen Folgen in der Regel jedoch nicht reversibel sind, wenn ein Wochenstuben- oder Überwinterungsquartier von Fledermäusen oder ein besetztes Nest von Vögeln zerstört und einzelne Individuen damit getötet werden. Aus diesem Grund wird es als umso wichtiger bewertet, die notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Artenschutzes hier zum richtigen Zeitpunkt durchzuführen.

5 Zusammenfassung und Fazit

Im Bereich des ehemaligen EnBW-Komplexes in der Bahnhofstraße in Biberach an der Riß ist die Etablierung eines Hotels, mehreren Wohnungen sowie einer Bankfiliale geplant. Hierzu werden ein Gebäudeabriss sowie umfangreiche Sanierungen in den übrigen Bestandsgebäuden notwendig. Darüber hinaus ist die Anlage einer Tiefgarage mit insgesamt 43 Stellplätzen geplant.

Nachdem in dem Hotel zum aktuellen Projektstand etwa 97 Zimmer vorgesehen sind und für das Vorhabensgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ergibt sich im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls auf Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im gegenständlichen Vorhaben sind Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG in erster Linie im Bereich Lärmemissionen und -immissionen, sowie im Artenschutz und Boden- bzw. Gewässerschutz möglich.

Unter der Annahme, dass im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt werden, die eine Schädigung der im Plangebiet vorkommenden Arten verhindern, ist hier davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Schutzgut Natur und Landschaft kommt. Im Detail sind das folgende, aus dem bereits bestehenden artenschutzfachlichen Gutachten entnommenen Maßnahmen:

- Frühzeitiger Rückbau der Holzvertäfelung im Traufbereich, um potentielle Winterquartiere vor Bezug unbrauchbar zu machen oder Einsatz einer ökologischen Baubegleitung und vorherige Kontrolle auf Besatz mit Tieren (bei Nachweis - Evakuierung der Tiere)
- Ausbringung, Erhalt und regelmäßige Überprüfung von zehn künstlichen Quartieren im Umfeld des Vorhabens vor Beginn der Abbrucharbeiten
- Abbrucharbeiten an Gebäuden ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern, hier vor allem des Haussperlings (Brut zwischen April und August) oder entsprechend Einsatz einer ökologischen Baubegleitung
- Anbringung, Erhalt und regelmäßige Kontrolle von sechs Nistkästen oder zwei Sperlingskoloniekästen vor Beginn des Vorhabens im Umfeld der Planung.

Gleiches gilt für die Sanierung der möglichen Altlasten im Plangebiet, die aller Voraussicht nach nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden oder Wasser führen werden, wenn von einer fachgerechten Sanierung und Entsorgung eventuell nachweisbar schädlichen Materials ausgegangen wird.

Bezüglich der Lärmbelastung ist von einer erheblichen Vorbelastung durch die hohen Fahrzeugbewegungen im Umfeld des Projektgebietes sowie durch die von der Bahn ausgehenden Emissionen auszugehen. Die umliegenden Wohnnutzungen sind also bereits heute hohen Lärmimmissionen ausgesetzt, die mit Umnutzung des Vorhabensgebiets zu einem Wohn- und Hotelkomplex mit Bankfiliale

nicht in erheblichem Ausmaß ansteigen werden. Dies ist in erster Linie damit zu begründen, dass kritische Schallpegel während des Nachtzeitraums und hier vor allem im Bereich der Tiefgaragenzufahrt entstehen würden. Nachdem innerhalb der Tiefgarage nahezu ausschließlich Stellplätze für die Wohnungen im Vorhabensgebiet vorgesehen sind, ist nicht damit zu rechnen, dass eventuelle Hotelgäste in den Nachtstunden die Tiefgaragenzufahrt in einer Intensität frequentieren, die die umliegenden Wohnnutzungen erheblich beeinträchtigt. Unter der Voraussetzung, dass die Stellplatzzuordnung im geschlossenen Untergeschoss (Tiefgarage) so umgesetzt wird und weitere, unter Umständen notwendige aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden (im Zuge der Baugenehmigung), ist auch im Schutzgut Mensch davon auszugehen, dass durch das gegenständliche Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Sinnvolle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich Schallschutz sind zum Beispiel:

- Reduzierung der maximal zulässigen Geschwindigkeit auf der Verbindungsstraße zwischen Adolf-Pirring-Straße und Bahnhofstraße auf 10 km/h bzw. Schrittgeschwindigkeit
- Ausschluss der Belieferung während der Nachtzeit, zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr
- Installation eines geschlossenen Tiefgaragentors, von dem bei Öffnung und Schließung selbst nur deutlich reduzierte Geräusentwicklungen ausgehen
- Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze für Hotelgäste auf das absolut notwendige Minimum (unter der Annahme, dass Wohnungseigentümer / -mieter in der Regel vor 22:00 Uhr nach Hause kommen und die Tiefgarage nicht vor 06:00 Uhr wieder verlassen - dies kann für Hotelgäste nicht ausgeschlossen werden).

Im Ergebnis wird deshalb davon ausgegangen, dass bei Festlegung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung, auf die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie für das Hotelvorhaben oder auf einen Umweltbericht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verzichtet werden kann.