

Antragsteller: HERECON Projekt GmbH
Systemformstraße 1
83209 Prien a. Chiemsee

Vorhaben: Bebauung Heusteige 1, Biberach an der Riß

Landkreis: Biberach

Genehmigungsbehörde: Stadt Biberach an der Riß

Bebauung Heusteige 1 Biberach an der Riß

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 (1) UVPG
nach Anlage 1 UVPG

<p>Aufgestellt:</p> <p>Biberach, den 11.06.2018</p> <p>pro grünraum freiraumplanung Köhlesrain 83/5 88400 Biberach</p>	<p>Aufgestellt:</p> <p>....., den</p> <p>Genehmigungsbehörde:</p> <p>im Auftrag:</p>
--	--

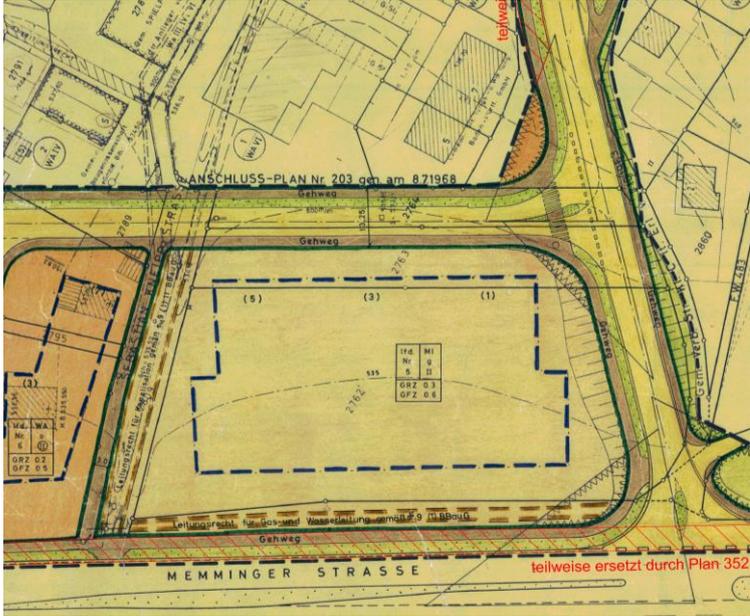
1.	Anlass und Rechtsgrundlagen	
1.1	Anlass für die Vorprüfung	Die HERCON Projekt GmbH plant auf dem Grundstück Heusteige 1 den Abriss der Bestandsbebauung und den Bau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Hierbei sind im Erdgeschoß ein Biolebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt und in den Obergeschossen Wohnungen vorgesehen. Alternativ ist für das Obergeschoss eine Büronutzung angedacht. Hinzu kommt ein Café in einem separaten Nebengebäude.
1.2	Rechtsgrundlagen	Die geplanten Verkaufsflächen liegen mit einer Größe von ca. 1.500 m ² im Prüfwert von 1 200m ² bis weniger als 5 000 m ² für Bauvorhaben, gemäß 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8. Damit ist für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1, Spalte 2 zur Ermittlung der UVP-Pflicht entsprechend Anlage 2 und 3 des UVPG durchzuführen. Die vorliegende Beurteilung der wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen soll eine Entscheidung zur UVP-Pflicht im Sinne des § 5 UVPG und somit zur Durchführbarkeit des erforderlichen Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ermöglichen.

2.0	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	
2.1	Beschreibung des Vorhabens	<p>Am Standort eines etablierten Verbrauchermarktes mit Tankstelle soll ein neues, gemischt genutztes Gebäude entstehen. Hierzu werden die Bestandsgebäude abgerissen um eine Neubebauung und Neuordnung des Grundstücks zu ermöglichen.</p> <p>Die Planung sieht einen flächigen Baukörper für einen Biolebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt vor, auf dem drei mehrgeschossige Riegel mit kleineren Apartments oder Büronutzungen lagern. Eine Festlegung zur Anzahl der Geschosse erfolgt über den Gestaltungsbeirat der Stadt Biberach.</p> <p>Das Gebäudevolumen leitet von der Großmaßstäblichkeit der Liebherr Hallen westlich der Memminger Straße über zu den hohen Geschosswohnungsbauten östlich der Heusteige.</p> <p>Nördlich vorgelagert soll eine Abfolge von eingeschossigen Bauwerken für Wohnnebenräume, Fahrräder und Bäckerei mit Cafebetrieb für eine Höhenabstaffelung zur kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung am Sebastian-Kneipp-Weg und einen angemessenen Lärmschutz sicherstellen.</p> <p>Die Erschließung und Warenanlieferung erfolgt wie bisher von der Heusteige. Ob zur Entlastung der angrenzenden Wohnbebauung eine zweite Zufahrt von der Memminger Straße erstellt werden kann, wird noch geprüft. Die Zufahrt zur Tiefgarage für den Wohnbereich und der gewerbliche Anlieferungsbereich werden in das Marktgebäude integriert.</p> <p>Der Stellplatzbedarf des Bio- und des Drogeriemarktes wird im Westen zur Memminger Straße hin angeordnet um die Hauseingänge der Wohnbereiche vom Einkaufsbereich zu trennen und eine Abstandsfläche zur verkehrsreichen Memminger Straße zu erhalten.</p> <p>Grundriss EG und Schnitte als Anhang 1.</p>

2.2	Größe des Vorhabens	<p>Grundstücksgröße ca. 6 600 m²</p> <p>Voraussichtliche GRZ 0,8</p> <p>Realisierbare Bebauung und Versiegelung ca. 5 280 m²</p> <p>Geplanter Verkaufsflächenanteil ca. 1500 m²</p> <p>Verbleibender Anteil Grünflächen ca. 1 320 m²</p> <p>Mit der Neubebauung eines bereits bebauten Grundstücks findet eine flächensparende Innenentwicklung statt, die eine weitere Flächeninanspruchnahme bisher unverbauter Flächen vermeidet. Eine relevante Neuversiegelung im Zusammenhang mit der Planung ist, durch die hohe Flächenversiegelung im Bestand, nicht erforderlich.</p>
2.3	Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem Vorhaben	<p>Mit der Erhöhung der Anzahl von zwei verkehrserzeugenden Nutzungen auf drei und der geplanten Wohnbebauung ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. In Anbetracht der Vorbelastung durch den Verkehr auf der Memminger Straße (B 465) ist dieses jedoch nur gering relevant. Falls eine angedachte Anbindung des Einzelhandelsbereichs direkt von der Memminger Straße realisiert werden kann, ist für das östlich angrenzende Wohngebiet eine geringe Entlastung zu erwarten.</p>
2.4	Erhöhung der Lärmemissionen	<p>Gegenüber der heutigen Bestandssituation sind für das Umfeld voraussichtlich erhöhte Geräuschemissionen aus der Tiefgaragenzufahrt und dem Kundenparkplatz anzunehmen. Die Vorhabenplanung reagiert hierauf mit einer eingeschossigen, lärmabschirmenden Bebauung zwischen dem Bereich der Zufahrt und der nördlichen Einfamilienhausbebauung, der Anordnung der Kundenstellplätze im Westen sowie einer eingehausten Anlieferzone.</p> <p>Die in den Obergeschossen vorgesehene Wohnnutzung ist erhöhten Geräuschemissionen von der Memminger Straße und der Theodor-Heuss-Straße ausgesetzt. Hinzu kommen Geräuschemissionen aus der Nutzung des Kundenparkplatzes. Die Vorhabenplanung sieht einem Abrücken des Gebäudes von der Memminger Straße vor, um die Geräuschemissionen zu minimieren. Zudem sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Genaue Angaben zur Höhe der Lärmemissionen und zu Schallschutzmaßnahmen werden über ein Schallgutachten festgelegt.</p>
2.5	Erhöhung der Schadstoffemissionen	<p>Mit einer zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Kundenverkehr und Andienung ist auch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen verbunden. Bedingt durch die Vorbelastung durch den Verkehr auf der Memminger Straße (B 465) ist diese jedoch nur gering relevant.</p>
2.6	Zusätzliche Zerschneidungswirkungen	<p>Zusätzliche Zerschneidungswirkungen bestehen nicht, da die Bebauung im Stadtbereich erfolgt.</p>
2.7	Visuelle Veränderungen	<p>Durch den Abriss des in die Jahre gekommenen Lebensmittelmärkts und dem Ersatz durch eine strukturierte Neubebauung ist mit einer positiven visuellen Veränderung zu rechnen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der bestehenden Grundstückseingrünung ist nicht gegeben, wenn entlang der Memminger Straße eine Bepflanzung mit Solitär-bäumen vorgesehen wird.</p>

2.8	Veränderungen in Bezug auf das Grundwasser	Bei annähernd gleichbleibender Flächenversiegelung ist nicht mit einer Veränderung bezüglich des Grundwassers zu rechnen.
2.9	Änderungen an Gewässern oder Verlegung von Gewässern	Änderungen an Gewässern sind nicht vorgesehen, der bereits verdolte Hagenbacher Bach wird weiterhin unterirdisch weitergeleitet.
2.10	Klimatische Veränderungen	Klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten, da die Flächen für Bebauung und Versiegelung annähernd unverändert zur Bestandssituation bleiben.
2.11	Sonstige Wirkungen mit erheblichen Umweltauswirkungen	Sind nicht erkennbar.
2.12	Kumulierende Vorhaben nach §10 UVPG	Das Grundstück ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Bestehende Bebauung und Versiegelung liegen in einer vergleichbaren Größenordnung zur geplanten Bebauung. Außerdem liegt das Vorhaben im Bereich bereits bestehender dichter Bebauung. Eine zusätzliche kumulierende Wirkung besteht damit nicht.

3.	Standort des Vorhabens	
3.1	Nutzungskriterien	
3.1.1	Übergeordnete Planungen	<p>Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als gemischte Baufläche aus.</p>  <p>Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „216 Bachlangen Teil 1a – Freibad“ (1970). Festgesetzt sind ein Mischgebiet mit großzügigem Baufenster, eine maximal zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6. Grünflächen, Pflanzgebote oder Pflanzbindungen sind nicht festgesetzt. Aufgrund der für den Bebauungsplan geltenden alten BauNVO ist eine Vollversiegelung zulässig.</p>

		 <p>Zur Realisierung des Vorhabens wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes angestrebt.</p>
3.1.2	Siedlungsschwerpunkte	Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Biberach und ist deshalb kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.
3.1.3	Empfindliche Nutzungsstrukturen	Empfindliche Nutzungsstrukturen wie Krankenhäuser ö. ä liegen nicht im Umfeld des Plangebiets.
3.1.4	Bestehende Nutzung des Gebiets	<p>Etwa ein Viertel der Grundstücksfläche ist mit dem Gebäude eines Lebensmittelmarktes bebaut. Hinzu kommt die Bebauung einer Tankstelle. Die bebaute Fläche beträgt insgesamt ca. 1 645 m².</p> <p>Weitere 3 720 m² der Gesamtfläche sind asphaltiert, so dass die Gesamtversiegelung im Bestand über 80 % beträgt. Nur die Grundstücksrandbereiche sind begrünt. Ost- und nordseitig wachsen geschnittenen Hecken aus Ziersträuchern und heimischen Straucharten, westlich und südlich bestehen die Grünflächen aus intensiv gepflegten Rasenflächen, teilweise mit Einzelbäumen mittleren Alters, überstellt. In der nord-westlichen Grundstücksecke steht eine kleine Baumgruppe verschiedener Baumarten.</p>
3.1.5	Erholungseignung	Das Grundstück liegt, getrennt durch einen Fußweg und einen öffentlichen Grünstreifen direkt an der westlich vorbeiführenden B 465 (Memminger Straße). Südlich grenzt die Theodor-Heuss-Straße an. Eine Erholungseignung ist für die vorwiegend bebaute und asphaltierte Fläche auszuschließen.
3.1.6	Alllasten, Altablagerungen, Deponien	Eine ausgewiesene Alllastenfläche liegt, trotz der vorhandenen Tankstelle, nicht vor.
3.1.7	Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung	Im Plangebiet ist keine land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung vorhanden.
3.1.8	Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzung	Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar.

3.1.9	Verkehr	<p>Zum Grundstück besteht eine ca. 8,00 m breite Zufahrt von der östlich gelegenen Anliegerstraße „Heusteige“.</p> <p>Als Vorbelastung ist der Verkehr auf der westlich gelegenen Memminger Straße und der südlich vorbeiführende Theodor-Heuss-Straße zu nennen.</p>
3.1.10	Ver- und Entsorgung	Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden.
3.2	Qualitätskriterien	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen
3.2.1	Boden	<p>Mit dem hohen bestehenden Versiegelungsgrad des Grundstücks besteht für das Schutzgut Boden bereits eine weitgehende Entwertung. Ein natürlicher Bodenaufbau ist allenfalls noch für die Randbereiche des Grundstücks zu erwarten, soweit nicht durch frühere Baumaßnahmen (Straßenbau, Erstbebauung des Grundstücks) nicht bekannte Veränderungen durch Auffüllungen oder Abgrabungen erfolgt sind.</p>
3.2.2	Wasser	<p>Oberflächengewässer: Am nördlichen Grundstücksrand fließt verdolt der „Hagenbucher Graben“, ein Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung.</p> <p>Ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet besteht für das Grundstück nicht.</p> <p>Grundwasser: Im Risstal gelegen, bilden fluvioglaziale Kiese und Sande die hydrogeologischen Grundlage. Bedingt durch die Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad der Flächen bestehen bereits grundlegende Veränderungen, die zu einer geringen Wertigkeit der Flächen in Bezug auf das Grundwassergefüge führten.</p>
3.2.3	Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	<p>Die Vegetation bzw. Biotopausstattung der vorhandenen Grünflächen beschränkt sich auf geschnittene Hecken heimischer und nichtheimischer Arten sowie auf gepflegt Rasenflächen, teilweise mit Bäumen und Sträuchern überstellt. Damit ist für die wenigen nicht versiegelten Flächen keine besondere Wertigkeit gegeben. Die vorhandene Biotopstruktur schließt auch Vorkommen von Tierarten mit besonderer Bedeutung weitgehend aus.</p> <p>Dies gilt nicht für gebäudebewohnende Tierarten. Ein Vorkommen von Fledermausarten im Übergangsbereich der Fassadenverkleidung zur Dachverwahrung ist nicht auszuschließen.</p>
3.2.4	Landschaft	<p>Das Gebiet ist umgeben von Verkehrsflächen und Fußwegbereichen. Weiter westlich schließt ein Industriegebiet mit großflächigen Werkshallen, nördlich und östlich die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Bachlangen an. Im Südosten endet die Bebauung von Biberach mit einzelnen Wohngebäuden. Über angrenzende Hangwaldbereiche des Risstals ist dort eine landschaftliche Einbindung vorhanden. Entlang der Memminger Straße sind Lebensmittelmarkt und Tankstelle gut einsehbar. Mit der bestehenden umgebenden Bebauung um das Grundstück ist eine geringe landschaftliche Wertigkeit des Umfelds verbunden.</p>

3.3	Rechtswirksame Schutzgebietskategorien	
3.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.3	Nationalparke und nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.4	Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.5	Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.6	Naturparke nach § 27 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.7	Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.8	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen nach § 29 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.9	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	<p>Im angenommenen Bereich bis zu einer Entfernung von 300 m vom Plangebiet liegen folgende nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützte Biotope:</p> <p>Biotop 279244266142 „Laubwälder Hagenbucher Halden SO Biberach“, 4 Teilflächen Entfernung ca. 100 m von Plangebiet Biotopfläche 3,122 ha</p> <p>Weitere Schutzgebiete bis ca. 500 m Entfernung im Tal des Hagenbucher Bachs und des Schwarzen Bachs sind durch größere bebaute Flächen vom Standort der geplanten Bebauung getrennt.</p>
3.3.10	Sonstige besonders geschützte Bereiche gemäß Naturschutzges. des Landes	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.11	Biotope für wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.12	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHHG	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
3.3.13	Gebiet mit überschrittener Umweltqualitätsnorm	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.14	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.
3.3.15	Gebiete mit verzeichneten Denkmalen, Denkmalensembles, Bodendenkmalen oder archäologisch bedeutsamen Landschaften	Durch die Theodor-Heuss-Straße getrennt schließt südlich das als Baudenkmal eingetragene Gebäude Memminger Straße 125 an. Eine Betroffenheit durch die Planung Heusteige 1 besteht nicht.

4.	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
4.1	Mensch, Bevölkerung, Wohnen	<p>Mit dem Umzug des bestehenden Lebensmittelmarktes an einen entfernteren Standort bietet die geplante Neuansiedelung weiterhin eine standortnahe Einkaufsmöglichkeit für die Bewohner des Stadtteils Bachlagen.</p> <p>Mit der Neuordnung der Flächen und der baulichen Erneuerungen ist eine positive Ausstrahlung auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.</p> <p>Für die geplante Wohnbebauung sind Schallemissionen der Memminger Straße, der Theodor-Heuss-Straße sowie des Andienungs- und Kundenverkehrs der Einzelhandelsbetriebe zu erwarten, die jedoch über aktive und passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der gesetzlich zulässigen Werte gehalten werden sollen.</p> <p>Die angrenzenden Wohnnutzungen, insbesondere nördlich des Grundstückes, befinden sich bereits heute in einer Gemengelage mit der derzeitigen Handelsnutzung und sind durch deren Verkehrsemissionen entsprechend vorbelastet. Durch die bereits lärmangepasste Baukonzeption werden zusätzliche Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert.</p> <p>Eine Erholungsseignung der Flächen besteht nicht.</p> <p>Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen: Die Umweltauswirkungen sind unter Einbezug noch zu ermittelnder Schallschutzmaßnahmen nicht erheblich.</p>
4.2	Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	<p>Die Eingriffswirkungen auf die floristische Vielfalt und die Biotopstrukturen sind gering, da keine wertgebenden, geschützten oder gefährdeten Vegetationsbestände betroffen sind.</p> <p>Bei Gebäudeabrissmaßnahmen sind in Bezug auf gebäudebewohnende Tierarten mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht auszuschließen.</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen sind in einer artenschutzrechtlichen Betrachtung zu untersuchen und zu beurteilen.</p> <p>Für Rodungsmaßnahmen ist der nach § 39 BNatSchG gesetzlich zulässige Rodungszeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu einzuhalten.</p> <p>Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen: Die Umweltauswirkungen sind unter Einbezug gesetzlicher Vorgaben (Fristen für Rodungsmaßnahmen) und noch zu ermittelnder Artenschutzmaßnahmen nicht erheblich.</p>
4.3	Boden	<p>Im Vorhabensbereich kommt es zu keiner weiteren nennenswerten Entwertung bezüglich der Bodenfunktionen. Bebauung und Versiegelung liegen in einer annähernd gleichen Größenordnung. Erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung sind in Bezug auf das Schutzgut Boden daher nicht zu erwarten.</p> <p>Für den Bereich der bestehenden Tankstelle und des Technikbereichs des Lebensmittelmarktes sind, trotz einer Sanierung der Tankstelle 1998, Schadstoffbelastungen im Boden nicht völlig auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Stilllegung der Tankstelle sollen dort im September 2018 ergänzende Probebohrungen zur Ermittlung einer eventuellen Schadstoffbelastung durchgeführt werden. Bereits in diesem Monat erfolgen Probebohrungen um das Gebäude, zur Ermittlung der</p>

		Standfestigkeit. Dabei wird auch eine Untersuchung in Bezug auf Schadstoffe im Boden durchgeführt. Bei festgestellter Notwendigkeit erfolgen ein entsprechender Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung.
		Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen: Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich , soweit eventuelle Auflagen aus den Bodenuntersuchungen entsprechend berücksichtigt werden.
4.4	Wasser	Eine Veränderung in Bezug auf den Wasserhaushalt ist, bedingt durch vergleichbare Versiegelungswerte und vergleichbare Nutzungsformen nicht zu erwarten.
		Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen: Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich .
4.5	Klima	Eine Veränderung in Bezug auf das Klima ist, bedingt durch vergleichbare Versiegelungswerte und vergleichbare Nutzungsformen in Bestand und Planung nicht zu erwarten.
		Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen: Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich .
4.6	Luft	Eine Veränderung in Bezug auf die Luftqualität ist, durch eine geringe Zunahme der Schadstoffbelastung über ein mögliches höheres Verkehrsaufkommen nur in geringem Maß zu erwarten.
		Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen: Die Umweltauswirkungen sind nur gering relevant .
4.7	Landschaft	Der Ersatz des bestehenden eingeschossigen Lebensmittelmarkts durch einen flächigen Baukörper mit drei aufgesetzten, gliedernden Riegeln bewirkt einen Übergang von den großmaßstäblichen Industriehallen im Ribtal zur östlichen Geschößwohnungsbebauung. Nördlich vorgelagerte eingeschossige Bauwerke leiten zur bestehenden kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung über. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ort- bzw. Landschaftsbilds sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Im Vergleich zum Bestand ist mit der Neubebauung eher mit einer Verbesserung des Ortsbildes am südlichen Stadtrand von Biberach zu rechnen.
		Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen: Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich .
3.8	Kultur- und Sachgüter	Eine Betroffenheit für das Baudenkmal Memminger Straße 125 besteht durch die trennende Theodor-Heuss-Straße und die nach Osten gerückte Neubebauung Heusteige 1 nicht.
		Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen: Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich .

5.0	Gesamteinschätzung der Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens
	<p>Das mit dem Abbruch der Bestandsbebauung und der geplanten Neubebauung mit einem mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus geplante Vorhaben lässt keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen erwarten. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Merkmale und Wirkfaktoren der Maßnahme und der standortbezogenen Kriterien keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 3c UVPG zu erwarten sind, soweit die über ein vorgesehenes Schallgutachten ermittelten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden und mögliche sich aus den Bodenuntersuchungen und Artenschutzrechtlicher Betrachtungen ergebende Forderungen berücksichtigt werden.</p>

Quellenverzeichnis:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Stand 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 I 3370, Mit Berichtigung vom 12.4.2018
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, vom 24. Juli 2002
- Angaben zu Umweltdaten und Ökologischen Schutzgebieten: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW und <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

Planausschnitte:

Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Biberach
Ausschnitt aus dem des rechtskräftigen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „216 Bachlangen Teil 1a – Freibad“ (1970)

Anlagen:

Fotodokumentation
Bebauung Heusteige 1 – Grundriss EG 1:500
Bebauung Heusteige 1 – Grundriss OG 1:500
Bebauung Heusteige 1 – Schnitt 1:500

Anlage 1 Fotodokumentation:



Blick von Norden auf
die Tankstelle und die
Stellplatzfläche



Blick von Süden auf
die Stellplatzfläche
des Lebensmittel-
marktes



Westansicht des
Lebensmittelmarktes



Nordostansicht des
Lebensmittelmarktes



Südostansicht des
Lebensmittelmarktes



Zufahrt zum
Lebensmittelmarkt
von der Heusteige



Blick nach Südosten



Der ans Grundstück
angrenzende
Sebastian-Kneipp-
Weg



Öffentlicher Fußweg
entlang der
Memminger Straße,
angrenzend ans
Plangebiet



Erdgeschoss
 Biberach an der Riss - Heusteige 1
 M 1:500
 22.05.2018



Sebastian-Kneipp-Weg
2759

Bus-Halt

14 Stellplätze

0,00

18 Stellplätze

Busspur

Memminger Straße

2768

25 Stellplätze

Bäcker
-105m²

Fahrräder

TG Einfahrt

2762

2785/3

2785/4 Ga
2785/5 Ga
2785/6 Ga

Whs

III+D 5

2785/7

Heusteige

1,00

Gemeinschafts-Grün

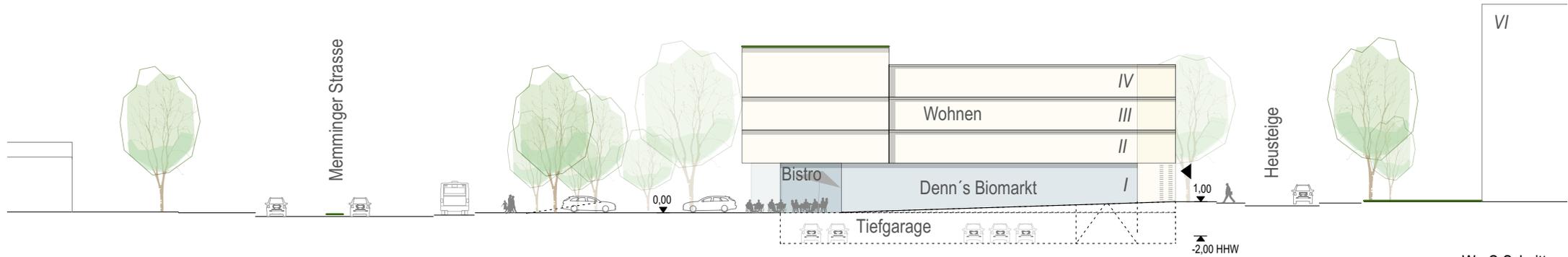
Theodor-Heuss-Straße

Obergeschoss

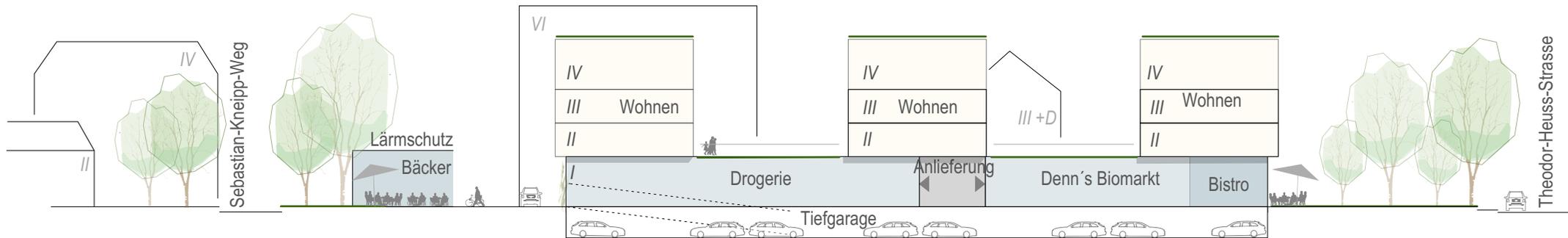
Biberach an der Riss - Heusteige 1

M 1:500

22.05.2018



W - O Schnitt
M 1:500



N - S Schnitt
M 1:500

Biberach an der Riss
Heusteige 1
M 1:500
22.05.2018