STADT LAUINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet Dillinger Straße Nord II“

TEIL 1 BEGRÜNDUNG
TEIL 2 UMWELTBERICHT

Fassung vom 30.01.2013

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG 4
1 Lage des Bebauungsplanes 4
2 Anlass der Planung 4
3 Darstellung im Flächennutzungsplan 6
4 Rahmenplan 6
5 Landesentwicklungsplan / Regionalplan 7
6 Ziele der Planung 10
7 Planung 11
7.1 Art der baulichen Nutzung 11
7.2 Maß der baulichen Nutzung 11
7.3 Bauweise, Grenzabstände 12
7.4 Verkehrserschließung 12
7.5 Fuß- und Radwegeerschließung 12
8 Bebauung und Gestaltung 12
9 Grünordnung 13
9.1 Bewertung von Natur und Landschaft 13
9.2 Konflikte der Grünordnung 13
9.3 Ziele der Grünordnung 14
9.4 Ausgleichsflächen 14
10 Ver- und Entsorgung 14
11 Wasserwirtschaft 14
12 Immissionsschutz 15
13 Altlasten 22
14 Flächenstatistik 23
TEIL 2 UMWELTBERICHT 23
15 Vorwort 23
16 Einleitung 23
17 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 24
18 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung 24
18.1 Schutzgut Klima und Luft 24

18.2 Schutzgut Boden 25
18.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) 26
18.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 26
18.5 Schutzgut Landschaft und Erholung 27
18.6 Schutzgut Mensch 28
18.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 28
19 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 29
20 Wechselwirkungen 29
21 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschliesslich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .. 30
21.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 30
21.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und Landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden 30
22 Alternative Planungsmöglichkeiten 32
23 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwieri-keiten und Kenntnisslücken . 32
24 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring) 33
25 Allgemein verständliche Zusammenfassung 33

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet Dillinger Straße Nord II“ befindet sich am östlichen Stadtrand von Lauingen. Der Umgriff wird im Nordosten und Osten von der B16 (Neu) und im Süden von der B16 Alt (Dillinger Str.) begrenzt. Im Westen schließt der Umgriff an die bestehende gewerbliche Bauflächenausweisung im wirksamen FNP an.

Durch die Nähe zur Stadt Lauingen verfügt der gewerbliche Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung. Auch ist der gewerbliche Standort sehr gut an das überregionale Straßennetz (B 16) sowie an das regionale und kommunale Straßennetz (Kommunale Ortsumgehung) angebunden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt westlich der B16. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Tankstelle mit zugehörigem Tankstellenladen und Autowaschanlage angedacht. Im nördlichen Teil ist die Ansiedelung eines Fastfood-Restaurants geplant.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 14.329 m². Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen mit den Fl.Nr. 2376/1, 2379, 2380, 2445/2 (TF) und 7224/5 (TF).

Das Plangebiet ist nahezu eben und weist kein wesentliches Gefälle auf. Der Untergrund besteht aus nacheiszeitlichen Schotterablagerungen. Das zur Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vegetationsbestände kartiert worden. Es enthält keine bedeutsamen, erhaltenswerten Grünstrukturen.

2 ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet Dillinger Straße Nord II“ ist die Absicht seitens Investoren, eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant zu errichten.

Die Lage wird aufgrund der Anbindung an bestehende Gewerbeflächen des Siedlungskörpers der Stadt Lauingen und an überregionale Straßen (Bundesstraße 16) als sinnvoll erachtet.

Des Weiteren ist es ein erklärtes Ziel der Stadt Lauingen, das Planvorhaben in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit

vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die Stadt Lauingen beabsichtigt deshalb, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige gewerbliche Entwicklungen zu schaffen.

Wesentliche Änderungen im Verfahren in der Änderung vom 20.11.2013:
Der Umgriff wurde nördlich der Dillinger Straße durch den Grünstreifen sowie um den Bereich des Sichtdreieckes erweitert Die Baugrenze wurde im Vergleich mit dem ersten Verfahrensschritt im nördlichen Teil vergrößert.
Da das derzeit eingetragene Bodendenkmal im Bereich der Dilllinger Straße überlagert, wird dies nun im Bereich der Dillinger Straße wird in die Plangrundlagen nachichtlich eingetragen. Die vom BLfD genannten Punkte werden als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den Anhang E aufgenommen. Schürfungen werden im Benehmen mit dem BLfD, Außenstelle Thierhaupten, durchgeführt.
Die Stadt Lauingen hat zudem in Abstimmung mit dem Vorhabensträger ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen, welches in die Bauleitplanung eingearbeitet wurde.
Auf der Ausgleichsfläche werden zusätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Bachgrabenbegleitend ist ein 3 m breiter Streifen dauerhaft durch die Ansaat einer Ufermischung als uferbegleitende Hochstauden- und Krautflur zu entwickeln. Bachbegleitend sind mind. 3 Schwarz-Erlen zu pflanzen. Dabei ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig. Der bachbegleitende Hochstauden- und Krautsaum ist zur Erreichung und Sicherung des Entwicklungsziels turnusmäßig alle 2 - 3 Jahre im September zu mähen. Zudem sind südlich des 3 m Streifens 2 größere flache wechselfeuchte Mulden mit insgesamt 200 m² Fläche anzulegen.
Vom westlichen Teil des Streifens Fl. Nr. 2445/2 werden zur Verbesserung der Leitungslegung die ursprünglich zu pflanzenden Bäume nach Norden auf einen benachbarten Streifen verlagert.
Im Zuge der B 16 wird ein 20 m breiter Streifen als Anbauverbotszone von allen baulichen Anlagen freigehalten werden. Nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Bauamt wurde ein Konsens erzielt. Ausnahmsweise dürfen unversiegelte, wasserdurchlässige Stellplätze in die Bauverbotszone hineinragen.
Auch wurde unter der Zulässigkeit in der Satzung der Unterpunkt „Fastfood-Gastronomie – Reisebedarf (und dazugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)“ geändert. Auch wurde aus der Sortimentsliste das „Lebensmittelhandwerk“ entfernt.

Wesentliche Änderungen im Verfahren in der Änderung vom 30.01.2013:
Zusätzlich wurden geändert:
Der Umgriff wurde im Bereich der Dillinger Straße wegen einer möglichen Nachbarentwicklung zurückgenommen. Zusätzlich wurde die Grünordnung angepasst und die überbaubaren Grundstücksflächen der Tankstelle geändert. Auch im Bereich der Tankstelle wurde die Grünordnung abgeändert. Auf der Ausgleichsfläche

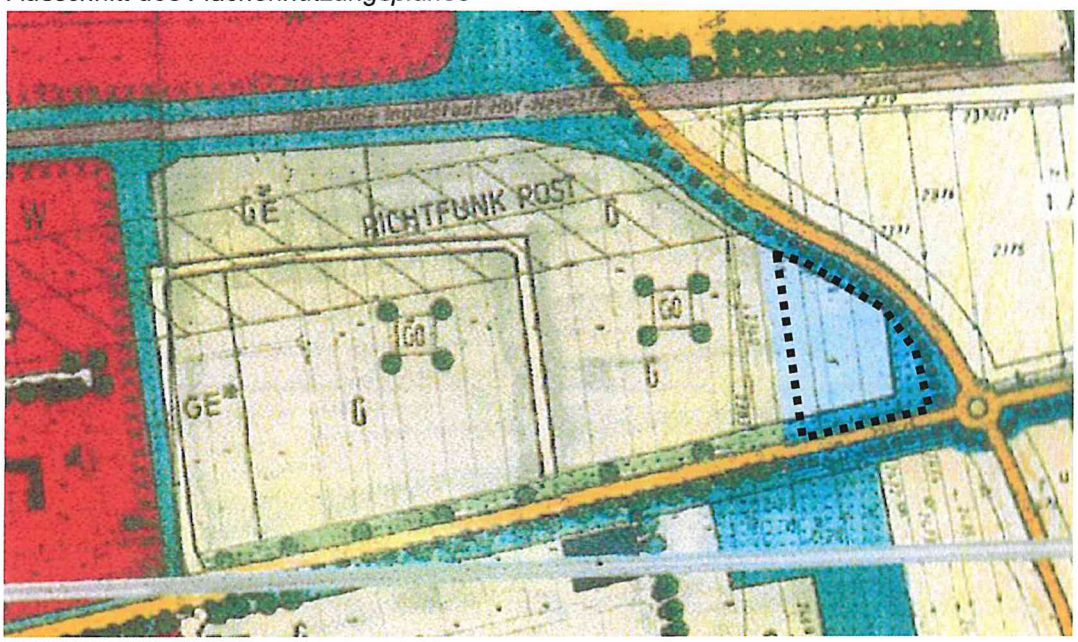
werden nun 400 m² Mulden geschaffen. Zudem wurden das Immissionsschutzfachliche Gutachten redaktionell geändert.

3 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lauingen stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Gewerbliche Baufläche dar. Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan Grünstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebietes vor. Das Immisionsschutzfachliche Gutachten wurde zudem überarbeitet.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen entwickelt.

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes



4 RAHMENPLAN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet Dillinger Straße Nord II“ wird als erster Abschnitt aus einem Rahmenkonzept entwickelt. Der Rahmenplan (siehe unten) stellt für den Raum westlich der B16 und nördlich der Dillinger Straße in Anbindung an den bestehenden Siedlungsraum ein städtebaulich schlüssiges Gesamtkonzept der gewerblichen Entwicklung dar.

Derzeitiger Stand Rahmenplan

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dillinger-Straße im Süden und soll zukünftig über eine Weiterführung an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes anschließen.

5 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Die Stadt Lauingen liegt im ländlichen Raum der Region Augsburg (9) und ist zusammen mit Dillingen a. d. Donau als Mittelzentrum eingestuft. Zudem liegt Lauingen in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Dem LEP Bayern 2006 nach gehört Lauingen zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der LEP sieht für diese Teilräume insbesondere vor

- die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots anzustreben. […] (A I, 4.4.2 (G)) und

- der Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben. (A I, 4.4.3 (G))

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006

- Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. […] (A I, 1.1 (Z)).
- Es ist anzustreben, Bayern als gesunden Lebensraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere hinsichtlich seiner Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität im räumlichen Wettbewerb, zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei sind neben den klassischen Standortfaktoren die ökologische Standortqualität und die soziokulturellen Standortvorteile als ökonomische Standortfaktoren möglichst zu sichern und in Wert zu setzen (A I, 1.1 (G)).
- In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden (A I, 1.1 (Z)).
- Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip). Dies gilt insbesondere für […] die Verteilung der Finanzmittel (A I, 1.1 (Z)).
- Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. […] (A I, 2.1 (Z))
- Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten (A I, 2.2 (G)).
- Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (A I, 2.4 (Z)).
- In ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sind die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer und ökologischer Belange zu unterstützen. (A I, 4.4.2 (G))

- In ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ist einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben. (A I, 4.4.3 (G))
- Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und – wo möglich – wiederhergestellt werden. (B I, 1.1 (G))
- Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter möglichst so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt. Mehrfachnutzungen sind anzustreben, wenn hierdurch eine Entlastung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht werden kann. (B I, 1.4 (G))
- Es ist von besonderer Bedeutung, die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschafts-prägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu. (B I, 2.2.3 (G))
- In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu. (B I, 4.1 (Z))
- Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden. (B II 1.1.2.1 (Z))
- Es sind anzustreben, dass sich das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sowohl quantitativ als auch qualitativ im Rahmen einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ausgleichen. (B II 4.2.1 (G))
- Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten. (B VI, 1 (G))
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (B VI, 1.1 (Z))
- Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten. (B VI, 1.1 (G))

- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (B VI, 1.1 (Z))
- Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (B VI, 1.2 (G))

Regionalplan RP 9:

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...] (B II, 1.1 (Z))
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln. (B II, 2.2.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:
  - die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und
  - die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen. (B II, 2.2.2 (Z))

Weitere Ziele des Regionalplans Augsburg (9) sind in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

6 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der der den ersten Schritt zur Umsetzung des Rahmenkonzeptes darstellt, wird dem landesplanerischen Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes Rechnung getragen.
Neben einer langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklung ist es das Ziel der Planung, den baulichen Eingriff des neuen Gewerbegebietes in die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der B 16, der Dillinger-Straße und der Bahnlinie so zu gestalten, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Ansiedelung von Gewerbebetrieben (Tankstelle mit zugehörigem Tankstellenshop, einer Autowaschanlage und Fastfood-Restaurant) und dadurch Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Region
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

- Es soll darauf hingewirkt werden, die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken
- Minimierung und Ausschluss von Konflikten durch Verkehrs- und Gewerbelärm
- adäquate Verkehrserschließung für das Gewerbegebiet

Eingehaltene LEP-Ziele der Planung sind:

- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur von Lauingen und nachhaltige Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft. (LEP B VI 1 (G))
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP B VI 1.1 (Z))
- Die Versieglung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden. (LEP B VI 1.1 (G))
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft. (LEP B VI 1.1 (Z))
- Ausweisung der Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen. (LEP B VI 1.1 (Z))
- schonende Anbindung der Siedlungsgebiete sowie schonende Einbindung sonstiger Vorhaben in die Landschaft. (LEP B VI 1.5 (G))
- Vermeidung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung. (LEP B VI 1.5 (Z))

7 PLANUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem gewerblichen Charakter der ansiedlungswilligen Betriebe Rechnung getragen.

Zulässig sind eine Tankstelle mit Waschhalle und Verkaufsraum (Tankstellenshop) sowie ein Fastfood-Restaurant (mit jeweils dazugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden). Ausnahmsweise werden im Gewerbegebiet die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen, da es insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben sinnvoll sein kann, Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche zu vereinen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Um eine gute Nutzung der Grundstücke zu er-

möglichen, wurde die GRZ gemäß der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze mit 0,8 festgesetzt.

7.3 Bauweise, Grenzabstände

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gelten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet Dillinger Straße Nord II“ die Grundsätze der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

7.4 Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird über eine neue Erschließungsstraße, die an die Dillinger Straße angeknüpft, erschlossen. Die Dillinger Straße ist direkt an die B 16 angebunden, damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Innenstadt nicht unnötig belastet. Ziel bei dieser Anknüpfung ist es, eine optimale Erschließung an das bestehende Straßennetz zu gewährleisten.

7.5 Fuß- und Radwegeerschließung

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist im Gewerbegebiet ausreichend gegeben. Die im Gewerbegebiet geplante Erschließungsstraße enthält mit 9,0 m Gesamtbreite ausreichend Platz für die Anlage eines Geh- und Radweges und schafft damit auch eine gute Erreichbarkeit der Stadtmitte für Fußgänger und Radfahrer.

8 BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Um eine Homogenität der Baustruktur und um einen städtebaulich ansprechenden Ortsrand zu erhalten, wurden die Höhen, Dachformen und Werbeanlagen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen definiert:

Die festgesetzten Werte für die maximale Gesamthöhe in m wird bezogen auf die OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) des jeweiligen Gebäudes. Die OK FFB darf maximal +/- 15 cm über 438,00 m ü. NN liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend. Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte max. Gesamthöhe (GH) überschreiten.

An Dachformen sind Pultdächer mit einer Dachneigung vom 5° bis 15° und Flachdächer mit einer Dachneigung vom 0° bis 5° zugelassen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Ortsuntypische Klinker- und Blockbohlenfassaden sind ebenfalls nicht zulässig. Mit der Festsetzung der Dachformen

und dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die anzusiedelnden Betriebe in das Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügen.
Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist ein freistehender Werbepylon für Eigenwerbung des Schnellrestaurants (Fastfood) und der Tankstelle mit einer maximalen Gesamthöhe von 18,00 m zugelassen. Pylone dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Mit den Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen wird sichergestellt, dass durch die Werbeanlagen keine wesentlichen Störungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen.

In dem Bereich, der dem Schnellrestaurant (Fastfood) zugeordnet ist, sind aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen die Stellflächen für Pkw mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.
In dem Bereich, der der Tankstelle und der Waschstraße zugeordnet ist, sind hingegen aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen sämtliche Stellflächen für Pkw und Lkw sowie Verkehrsflächen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Eine Befestigung mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) ist in diesem Bereich ausdrücklich auszuschließen, da hier grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt. Der bestehende Ortsrand und seine landschaftliche Einbindung sind, insbesondere durch die Zäsuren der Verkehrsinfrastruktur, wie Bundesstraße, Staatsstraße und Bahnlinie, wenig überzeugend.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen wird eine Aufwertung der derzeit nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht.
Die *Landesbiotopkartierung Bayern* weist innerhalb des Geltungsbereiches keine kartierten Biotope aus.

9.2 Konflikte der Grünordnung

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von flächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und damit zusammenhängende Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Landschaftsbildes.

9.3 Ziele der Grünordnung

Das Gewerbegebiet befindet sich am Rand des besiedelten Gebietes, im Westen schließen bestehende bzw. festgesetzte Gewerbeflächen an.

Zum Zwecke der Durchgrünung des Baugebietes werden festgesetzt:

- Eingrünung des neuen Ortsrandes
- Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 30% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen (im Nordosten).
- Beidseitige Baumallee mit Grünstreifen zur Eingrünung der neuen Erschließungsstraße
- Teilweise wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze

Ökologie und Nachhaltigkeit:

Schonender Umgang mit Grund und Boden sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Verwendung heimischer Arten
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft
- Beschränkung der Versiegelung von Stellplatzflächen in Bereichen, in denen nicht mit dem Austreten von grundwasser- oder bodenverschmutzenden Stoffen gerechnet werden muss.

9.4 Ausgleichsflächen

Für den Eingriff durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet Dillinger Straße Nord II“ von 5.114 m² sind auf der Flurnummer 702 der Gemarkung Veitriedhausen, Stadt Lauingen **2.610 m²** an Ausgleichsflächen bereitzustellen. Die Fläche wird diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Abwasser sind gesichert.

11 WASSERWIRTSCHAFT

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWfreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 13 8 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente LIK,i,j aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der be-

sonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.
Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,1}$) festgesetzt. Dieses stellt eine Zusatzemission dar, die von den ansiedelnden Betrieben in Anspruch genommen werden kann, aber nicht muss. Das Zusatz-Emissionskontingent ist für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist von der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche auszugehen. Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK};ij$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus dem festgesetzten Emissionskontingent ohne die richtungsabhängige Zusatzemission berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen. Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist **zusätzlich** nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen

ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Wenn diese sich ergebenden Immissionsrichtwert-Anteile aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente für die zu genehmigenden Vorhaben im Genehmigungsverfahren ausreichen, kann auf die Berechnung der richtungsabhängigen Zusatz-Emissionskontingente verzichtet werden. Somit entstehen für das Genehmigungsverfahren keine zwingenden Zusatzkosten für das aufwendige Rechenverfahren. Die Berechnung der richtungsabhängigen Zusatzemission und Zusatzimmission ist nur dann erforderlich, wenn der Antragsteller die Genehmigungsfähigkeit nur unter Beachtung des zusätzlichen Lärmkontingentes sicherstellen kann. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn die Schallquellen durch vorgelagerte Hallen hinsichtlich einiger Immissionsorte abgeschirmt sind oder wenn eine starke Richtungsabhängigkeit wie bei Lüftungsgeräten oder Wärmetauschern gegeben ist.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor vom Winkel (= Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschieden hohen Immissionskontingenten LIK;ij kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 3 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb des Bereiches eines Wohnhauses befindet.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flä-

chen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarte Grundstücke richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzt, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Folgende Vorbelastungen aus dem Stadtgebiet Lauingen wurden berücksichtigt:

a. Bebauungsplan der Stadt Lauingen „Dillinger Straße Nord“, 1. Änderung entsprechend der Planzeichnung wurden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt.

b. Bebauungsplanes der Stadt Lauingen „Herrgottsruhfeld-West“ 2. Änderung entsprechend der Satzung tagsüber 60 dB(A) und nachts 47 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche.

   In der Satzung zum Bebauungsplan ist festgesetzt:

"F.3.2 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ... Für das Mischgebiet steht ein Lärmkontingent von tagsüber / nachts 54/0 dB(A)/m2 zur Verfügung.....
- Im mit GE bezeichneten Bereich sind Betriebe und Aktivitäten unzulässig, deren je nach Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel von
tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)
60 dB(A)/m^2
nachts (lauteste voll Stunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr)
47 dB(A)/m^2
überschreitet.

c. Bebauungsplan der Stadt Lauingen „Herrgottsruhfeld-Ost“ entsprechend der Satzung tagsüber 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche.

In der Satzung zum Bebauungsplan ist festgesetzt:
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Planungsrichtpegel Tag 65 dB(A)
Nacht 50 dB(A)
GE* Gewerbegebiet nur für friedhofsbezogene Betriebe wie z.B. Gartenbaubetriebe, Steinmetzbetreibe
Planungsrichtpegel Tag 60 dB(A)
Nacht 45 dB(A)

d. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Lauingen „Dillinger Straße Nord II“ entsprechend der derzeitigen Planungen tagsüber zwischen 55 dB(A) und 64 dB(A) und nachts zwischen 40 dB(A) und 49 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA12-149-G01-02 vom 30.01.2013 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", um mindestens 6 dB(A) durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan unterschritten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz2 der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionspunkten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.
(Die Lage der Immissionspunkte IP ist der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ der Stadt Lauingen mit der Bezeichnung LA12-149-G01-02 vom 30.01.2013 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

1. Vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Lauingen (IP01 bis IP05)
Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) eingehalten und nachts 40 dB(A) an den Immissionspunkten IP01 und IP02 zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. An den Immissionspunkten IP03 bis IP05 werden die Orientierungswerte zur Tagzeit eingehalten sowie zur Nachtzeit um bis zu 3,1 dB(A) nachts überschritten.
Diese Überschreitungen werden im Wesentlichen durch den Bebauungsplan der Stadt Lauingen „Dillinger Straße Nord“, 1. Änderung verursacht.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ werden die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) tagsüber um etwa 20 dB(A) und nachts um etwa 15 dB(A) unterschritten.

2. Unbebautes Grundstück in der Stadt Lauingen (IP06)
Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ werden die Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) tagsüber um etwa 25 dB(A) und nachts um etwa 20 dB(A) unterschritten.

4. Unbebaute Grundstücke bzw. vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Lauingen (IP07)
Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) am Immissionspunkt IP07 eingehalten.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ werden die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mindestens 21 dB(A) bzw. 16 dB(A) unterschritten.

5. Unbebaute Grundstücke in der Stadt Lauingen (IP12 und IP13)

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40dB(A) um bis zu 1,8 dB(A) tagsüber und 2,2 dB(A) nachts auf.
Diese Überschreitungen werden im Wesentlichen durch den Bebauungsplan der Stadt Lauingen „Dillinger Straße Nord“, 1. Änderung verursacht.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ werden die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mindestens 15 dB(A) bzw. 10 dB(A) unterschritten.

6. Vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Lauingen (IP08 und IP11)
Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ werden die Orientierungswerte von tagsüber 60dB(A) und nachts 45 dB(A) tagsüber um etwa 15 dB(A) und nachts um etwa 7 dB(A) unterschritten.

7. Vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Lauingen (IP09 und IP10)
Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40dB(A) um bis zu 0,3 dB(A) tagsüber sowie um bis zu 0,8 dB(A) nachts überschritten. Am Immissionspunkt IP09 werden die Orientierungswerte zur Tagzeit eingehalten.
Diese Überschreitungen werden im Wesentlichen durch den Bebauungsplan der Stadt Lauingen „Dillinger Straße Nord“ sowie durch den Bebauungsplan „Herrgottsruhfeld-West“ 2. Änderung verursacht.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ werden die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) tagsüber um etwa 18 dB(A) und nachts um etwa 13 dB(A) unterschritten.

8. Vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Lauingen (IP21)
Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ werden die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) tagsüber um etwa 19 dB(A) und nachts um etwa 14 dB(A) unterschritten.

9. Vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Lauingen (IP 31, IP41)
Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ wer-

den die Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) tagsüber um etwa 20 dB(A) und nachts um etwa 15 dB(A) unterschritten.

10. Vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Dillingen, OT Hausen (IP51)
Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.
Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet – Dillinger Straße Nord II“ werden die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) tagsüber um etwa 23 dB(A) und nachts um etwa 15 dB(A) unterschritten.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen
Die Erschließung erfolgt direkt über die Bundesstraße B16. Bei dem geplanten Vorhaben im Plangebiet (Betrieb einer Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant) erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr auf der Bundesstraße B16.
Es werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Dillingen an der Donau zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastraße 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

13 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplanes nicht vor.

14 FLÄCHENSTATISTIK

Fläche	Größe in m² ca.	Flächenanteil in % ca.
Geltungsbereich	**13.878**	**100 %**
Bruttobauland GE	**5.114**	**37 %**
Nettobauland GE	*3.510*	
Grünfläche	**3.625**	**26 %**
▪ *öffentlich*	*751*	
▪ *privat*	2.874	
Verkehrsflächen	**5.139**	**37 %**
Ausgleichfläche (außerhalb des Geltungsbereichs)	*2.610*	

TEIL 2 UMWELTBERICHT

15 VORWORT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

16 EINLEITUNG

Durch die unmittelbare Nähe zu dem Hauptort Lauingen verfügt der gewerbliche Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung. Der gewerbliche Standort ist sehr gut an das überregionale Straßennetz (B 16) sowie an das regionale und kommunale Straßennetz angebunden.

Auch ist ein guter Anschluss über den Bahnhof Lauingen an die Bahnlinie Ingolstadt – Neuoffingen und damit an das südbayerische Bahnnetz gewährleistet.

Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Anschluss an die Dillinger Straße, welche direkt an die Bundesstraße 16 angebunden ist. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Lauingen, das Planvorhaben in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die Stadt Lauingen beabsichtigt deshalb, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige gewerbliche Entwicklungen zu schaffen.

17 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

- In den erosionsgefährdeten Gebieten, insbesondere im Donau-Isar- Hügelland, auf der Aindlinger Terrassentreppe, in der Lech-Wertach-Ebene im Donauried und im Donaumoos sowie im Ries, soll die Wasser- und Winderosion vermindert werden (B I 1.4 (Z)).
- Die Artenvielfalt und die bedeutsamen Pflanzen- und Tiervorkommen, insbesondere in den Auebereichen von Donau, Lech, Wertach, Wörnitz und Paar sollen erhalten werden (B I 1.8 (Z)).
- Biotope, sowie die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten, vor allem der Wiesenbrüter und des Weißstorchs, sollen insbesondere im Donau- und Lechtal, in der Schwäbischen und Fränkischen Alb, im Ries und im Donau-Isar-Hügelland erhalten und gepflegt werden (B I 3.1 (Z)).
- Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen, insbesondere im Donau- und Lechtal, auf der Schwäbischen Alb, im Ries, in den Iller-Lech Schotterplatten und im Donau-Isar-Hügelland sowie auf der Aindlinger Terrassentreppe, sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden (B V 1.3 (Z))

18 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

18.1 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebiets von Lauingen, zwischen der Bundesstraße B 16 im Osten, der Dillinger Straße im Süden, dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen und der Bahnlinie Ingolstadt – Neuoffingen im Norden.
Die Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen und tragen prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Der Eingriffsbereich ist jedoch kein klassischer Kaltluftproduktionsstandort, zudem bestehen im Gebiet keine Kaltluftsammelbereiche.

Die im Osten verlaufende B16 ist wesentlicher Produzent von Luftverunreinigungen. Die Lufthygiene des Geltungsbereichs ist daher durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) der stark befahrenen Bundesstraße vorbelastet.
Das Plangebiet befindet sich in keiner Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschzone. Das Plangebiet beeinträchtigt durch die bedeutende Versiegelung aufgrund der relativ hohen GRZ von 0,8 das Mikroklima, da die Bebauung eine Erhöhung der Aufheizung der Flächen bewirken kann.

Auswirkungen: Durch die Anlage von Gebäuden und durch die Erschließungsstraße werden große Flächenanteile des Bebauungsplanes dauerhaft versiegelt.
Somit entstehen siedlungsbedingte höhere Erwärmungsgrade. Da sich das Planungsgebiet im ländlichen Umfeld im Bereich großer unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt. Durchgrünungs-, Eingrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen vermindern zudem die negativen Auswirkungen.

Ergebnis: Aufgrund der Lage im Anschluss an den Siedlungskörper, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die B16 und da Frischluftbahnen nicht über den Bestand hinaus beeinträchtigt werden, ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

18.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Nach der Bodenkarte des Bodeninformationssystems Bayerns (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herrschen im Planungsgebiet auf Kies und sandigem Untergrund, z.T. Konglomerat, Parabraunerden und Braunerden aus Löß, selten auch Kolluvisole vor.
Die zu überplanenden Böden unterliegen gegenwärtig hauptsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie stellt für die örtliche Landwirtschaft eine siedlungsnahe Produktionsfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen dar.
Die Flächen werden als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Damit verbunden sind Schadstoff- und Nitrateinträge durch Spritzmittel und Düngung. Außerdem ist durch die Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 20-30 cm Tiefe auszugehen („Pflugsohle“). Altlasten sind derzeit auf dem Standort nicht bekannt. Geologisch ist die Fläche Teil der rißzeitlichen Schotter der Hochterrasse.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 2355, 2366 in der Gemarkung Lauingen befindet sich in nördlicher Nachbarschaft der ehemalige Ablagerungsplatz „Frauental“ der Stadt Lauingen. Erkundungen für eine Gefährdungsabschätzung der Altablagerungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

Auswirkungen: Der Boden ist im Agrarleitplan als Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen aufgeführt. Durch das geplante Gewerbegebiet wird landwirtschaftlicher Boden für immer aus der Nutzung genommen. Die Flächen werden zu einem hohen Prozentsatz durch Gebäude und Erschließung versiegelt. Die belebte Oberbodenschicht geht an dieser Stelle weitgehend verloren.

Ergebnis: Da wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden stattfinden, eine nennenswerte Versiegelung zu erwarten ist und die Flächen dauerhaft verloren gehen, ist von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

18.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung: Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist der Zwerchbach (nördlich der Bahn) Gewässer III. Ordnung, danach folgt die Donau in ca. 700 m Entfernung. Ein Datenabruf beim *Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* hat ergeben, dass der Planungsumgriff weder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Wasserschutzgebiet.

Auswirkungen: Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.
Durch die geplante Neu-Versiegelung von bis zu 80 % bisher unversiegelter Flächen werden der Niederschlagswasserabfluss und der Wasserkreislauf verändert. Die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Neubildungsrate des Grundwassers werden verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert.

Ergebnis: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden und werden wegen der hohen möglichen Bebauungsdichte (GRZ 0,8) und der damit verbundenen hohen Versieglung in ihrer Bedeutung als mittel eingestuft.

18.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die zu überplanenden Grundstücksflächen stellen sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ohne Strukturreichtum dar. Die Flächen grenzen im Westen an ein bereits vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet. Im Osten verläuft die B 16 und im Süden die Dillinger Straße. Zudem grenzt nördlich die Bahnlinie Ingolstadt – Neuoffingen an die zu überplanenden Flächen an.
Im Osten, Süden und Norden befinden sich im Anschluss an die Verkehrsflächen (Bahnlinie und Bundesstraße 16) weitere landwirtschaftliche Flächen. Auch im Süden (südlich der Dillinger Straße) schließen stadtnahe landwirtschaftliche, meist ackerbauliche Flächen an. Desweiteren verläuft in einigen hundert Meter Entfernung im Nord(osten) der Zwergbach.

Im Bereich der geplanten Gewerbegebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Aufgrund der geringen Wertigkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist hier nicht mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu rechnen.

Das EU-Vogelschutzgebiet Donau-Auen (7428-471.01) unterstreicht die herausragende Bedeutung der Donauauen als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten des insbesondere Halsbandschnäpper, Spechte, Greifvögel und dient als Rast- und Durchzugsgebiet für zahlreiche Wasservögel, wie z.B. Schnatterente, Pfeifente oder Reiher. Eine direkte Gefährdung ist aber durch die Bebauung nicht anzunehmen, da hier ausreichende Abstände zu den Flächen vorhanden sind. Diese Flächen überlagern sich weitgehend mit Ausweisungen als Landschaftsschutzgebiet und der Kartierung als Biotope (Auwälder südwestlich Dillingen 7428-0078-001), die sich südlich des Planungsumgriffs befinden.

Es befinden sich im weiteren Umfeld auch kartierte Biotope (Hecken an der Bahnlinie zwischen Lauingen und Dillingen 7428-0115-002). Diese stocken jedoch auf der abgewandten nordexponierten Seite an der Bahnlinie zwischen Lauingen und Dillingen. Daher ist eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung nicht anzunehmen.

Auswirkungen: Durch die Planung werden zum großen Teil landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut. Somit ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum nicht merkenswert verändern wird. Die Festsetzung von ausreichend bepflanzten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches und Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet zudem einen angemessenen Ausgleich für den verloren gehenden Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt. Die geplanten Grünmaßnahmen können als Ansiedelungs- und Lebensraum für verschiedene Tierarten dienen, weshalb die Auswirkungen der Versiegelung auf den Tierhaushalt des Plangebietes gemindert werden.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind insgesamt als gering einzustufen.

18.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung: Die Baugebietsfläche knüpft an bestehende Infrastrukturen (die Bahntrasse im Norden, die B16 im Osten, die Dillinger Straße im Süden) und an Gewerbegebietsstrukturen im Westen an, sodass das Landschaftsbild bereits vorbelastet ist. Zudem besitzt die Fläche aufgrund ihrer überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung keine bedeutsamen Strukturen für Freizeitnutzung und Erholung.

Auswirkungen: Aufgrund der räumlichen Lage des Planvorhabens am nordöstlichen Stadtrand ist das Landschaftsbild zwar von der Planung betroffen, wird jedoch nur gering beeinträchtigt, da dieses bereits durch die B16 und das westlich angrenzende Gewerbegebiet vorbelastet ist. Die Planung führt (als erster Bauabschnitt des Rahmenkonzeptes) die im Westen bestehenden gewerblichen Struktu-

ren fort. Randliche Eingrünungsmaßnahmen wirken weiteren negativen Beeinträchtigungen entgegen.

Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung von geringer Erheblichkeit.

18.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Emissionen von der derzeitigen Fläche gehen im Bestand vorwiegend von der Landwirtschaft aus. Das unmittelbare Umfeld wird bisher als Gewerbegebiet genutzt. Die Neunutzung Gewerbegebiet integriert sich damit vollkommen in die bestehende Siedlungsstruktur.

Auswirkungen: Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt über einen Anschluss an die Dillinger Straße im Süden, die zukünftig an die bestehende Werner-von-Siemens-Straße angebunden werden soll. Über die Dillinger Straße ist das Gewerbegebiet gut mit der Bundesstraße 16 verknüpft. Durch die Lage am östlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur B 16 kann der Ziel- und Quellverkehr aus dem Hauptsiedlungskörper herausgehalten werden. Somit ist im Wesentlichen mit keinen zusätzlichen Verkehrsbelastungen (Lärmeinwirkung) bedingt durch den neu entstehenden Quell- und Zielverkehr für die Bewohner der Wohnbebauung zu erwarten.

Ergebnis: Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als gering eingestuft werden.

18.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Durch das Vorhaben werden keine Bodendenkmäler direkt berührt. Im Bereich der Dillinger Straße befindet sich jedoch das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“. Dabei handelt es sich um das Bodendenkmal mit der Denkmal-Nr. 149476 und der Akten-Nr. D-7-7428-0105. Weitere Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt (Quelle: BayernViewer Denkmal).

Auswirkungen: Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines

Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler sind von geringer Erheblichkeit.

19 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag im Bereich der intensiv genutzten Ackerstandorte bleibt dadurch bestehen.
Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben. Zudem unterbliebe die Veränderung des Niederschlagswasserabflusses.
Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt Lauingen aber auch die Chance auf eine weitere gewerbliche Entwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt sowie eine Stärkung der städtischen Infrastruktur.

20 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst.
Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes eine höhere Nutzungsintensität des Areals stattfinden würde, als bei der Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

21 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

21.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden:

- Entwicklung eines 968 m² großen Grünstreifens im Bereich der Bauverbotszone mit Festsetzungen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung
- Pflanzung von zusätzlich einem Baum der I. Wuchsordnung je 6 Stellplätze bzw. je 4 Stellplätze bei Parktaschen
- Entwicklung eines Grünstreifens mit regelmäßiger Baumpflanzung im Bereich der Dillinger Straße sowie der neuen Erschließungsstraße
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (soweit möglich)
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet (soweit möglich)
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer externen Ausgleichsfläche

21.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und Landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:
Ackerflächen der Kategorie I
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Ermittlung der Eingriffsflächen
Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

Gesamtumgriff	**ca. 13.878 m²**
davon: eingriffsneutrale Verkehrsflächen (Dillinger Straße)	ca. 4.313 m²
davon: eingriffsneutrale Grünflächen	ca. 750 m²

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

- **versiegelte Verkehrsflächen** ca. 940 m²
- **versiegelte Bauflächen** ca. 5.114 m²
  d.h. hoher Versieglungs- und Nutzungsgrad (GRZ 0,8) - **Typ A**

d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):
Für die überplanten Ackerflächen ist Feld AI mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden.
Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet

- Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen als Straßen begleitendes Grün (Reduzierungswert 0,1)
- Festsetzung der Eingrünung mit großkronigen Bäumen auf dem weiteren Grundstück (private Grünfläche mit Pflanzbindung) und wasserdurchlässige Gestaltung der nicht überbauten Flächen (soweit möglich), Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze im Bereich östlich des Schnellrestaurants (Reduzierungswert 0,1)

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,2 Punkte zulässig.

Gewerbefläche auf landw. Ackerfläche	5.114 m² x 0,40 =	2.046 m²
Verkehrsfläche auf landw. Ackerfläche	940 m² x 0,60 =	564 m²
Ausgleichsverpflichtung:		**2.610 m²**

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle und Tankstelleninfrastruktur mit Fastfood-Restaurant – Gewerbegebiet Dillinger Straße Nord II“ **2.610 m²**Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.
Die Abbuchungsflächen für diesen Eingriff befinden sich auf der Flurnummer 702 der Gemarkung Veitriedhausen, Stadt Lauingen.

Folgende Maßnahmen sind auch im Hinblick auf die bereits bestehende benachbarte Ausgleichsfläche Fl. Nr. 700 durchzuführen:

Schaffung einer extensiven Feuchtwiese durch
- Einsaat einer standortangepassten Saatgutmischung
- Mahd zunächst 3 mal jährlich, nach 3 Jahren 1 - 2 mal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli
- Abfuhr des Mähgutes von der Fläche zur Verhinderung der Eutrophierung
- Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig
- Ggf. Kappung von Vorhandenen Dränageleitungen, sofern die Nachbarfluren dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Für die Ausgleichsfläche ist als weiteres Entwicklungsziel zudem entlang des Zwerggrabens eine bachbegleitende Hochstaudenflur mit punktuellem naturnahem Ufergehölz mit folgenden Maßnahmen vorgesehen:
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist grabenbegleitend ein 3,0 m breiter Streifen dauerhaft durch die Ansaat einer Ufermischung als uferbegleitende Hochstauden- und Krautflur zu entwickeln.
- Bachbegleitend sind mind. 3 Schwarz-Erlen zu pflanzen.
- Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

- Der bachbegleitende Hochstauden- und Krautsaum ist zur Erreichung und Sicherung des Entwicklungsziels turnusmäßig alle 2 - 3 Jahre im September zu mähen. Zudem werden südlich des 3 m Streifens 2 größere flache wechselfeuchte Mulden mit insgesamt 400 m² Fläche und mindestens 30 cm Tiefe angelegt.

Für den Eingriff durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind auf der Flurnummer 702 der Gemarkung Veitriedhausen, Stadt Lauingen **2.610 m²** an Ausgleichsflächen bereitzustellen. Die Fläche wird diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

22 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage unmittelbaren an der Anschlussstelle der B16 im Osten und dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen stellt der Standort beste Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung dar. Die Überprüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten fand daher nicht statt.

23 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISSLÜCKEN

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.
Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen, für die Beurteilung der Eingriffsregelung der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, der Bayern-Viewer-Denkmal des Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem und der Informations- und Kartendienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Eigene Erhebungen dienten der gutachterlichen Abschätzung des Bestandes in Bezug auf die naturschutzfachliche Wertigkeit.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über die tatsächlichen Sickereigenschaften des Bodens und über den Grundwasserstand. Hierzu sind im Rahmen des Verfahrens weitere Abstimmungen und Untersuchungen notwendig.

24 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Im Zusammenhang mit der Durch- und Eingrünung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

25 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bereich ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt. Bei der vorgesehenen Ausweisung von Gewerbeflächen kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen über den Bestand hinaus. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und den Belangen der Flächeninanspruchnahme sowie des Eingriffes insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser andererseits. Dabei ist die Vorbelastung durch die im Norden und Osten verlaufende B 16 und das im Westen angrenzende bestehende Gewerbegebiet erheblich und fließt in die Beurteilung ein.
Das Verfahren kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächeninanspruchnahme hinnehmbar ist, weil die Bedeutung des Gebietes für Naturschutz und Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastung gering ist und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ebenfalls gering bis mittel sind. Die geplanten Eingrünungs- und Minimierungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern zudem die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser.

Tabelle. 3: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffs-bewertung
Luft/Klima	Vorbelastung durch B 16, Erwärmungstendenzen durch Flächenversiegelung	Geringe Auswirkungen auf klimatische Funktion	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet; Landwirtschaftliche Fläche geht verloren	Hohe Versiegelung durch Bebauung; durch Wegfall der Dünge- und Spritzmitteleinträge Verringerung der Schadstoffbelastung	hoch
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge Grundwasserbelastung möglich	Wegfall landwirtschaftlicher Einträge; durch hohe Versiegelungen wird der Wasserhaushalt verändert, Auswirkungen auf Neubildungsrate des Grundwassers; Minimierung durch Ausbildung von Grünflächen, Versiegelung von Flächen nur dort, wo unbedingt notwendig	mittel
Tiere und Pflanzen	Flächen ohne größere Bedeutung für Flora und Fauna	Nutzung von Ackerflächen; keine erheblichen Auswirkungen	gering
Landschaft und Erholung	Landschaftsbild ist bereits vorbelastet; Keine Bedeutung für Freizeitnutzung und Erholung	Baum- und Strauchpflanzungen dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes	gering
Mensch	Vorbelastung durch B 16 und bestehendes Gewerbe	Keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten	gering
Kultur- und Sachgüter	Durch das Vorhaben wird im westlichen Bereich ein Bodendenkmal berührt.	Keine Auswirkungen	gering