Stadt Lauingen

Bebauungsplan

"Einkaufszentrum Dillinger Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 2431, Gemarkung Lauingen, nördlich der Dillinger Straße.

Inkraftgetreten am: 23. Juli 13

Inhaltsverzeichnis

Inh	alts	yerzeichnis
Beb	auung	gsplansatzung3
A. Zei		anzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Übersichtsplan und erklärung
		Allgemeine Vorschriften
	C.1. C.2. C.3. C.4. C.5. C.6. C.7. C.8. C.10. C.11. C.12. C.13. C.14.	Lage und Bestand des Planbereiches
]	D.1. D.2.	xtliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen29Kultur- und Bodendenkmäler29Altlasten29Wasserrechtliche Belange30

Bebauungsplansatzung

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

A. Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Übersichtsplan und Zeichenerklärung

B. Textliche Festsetzungen

B.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung (Teil C) und den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil D).

§ 2 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit SO bezeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum im Sinne des

§ 11 Abs. 3 Nr.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von

Nutzungen	m²
Lebensmittelmarkt einschl. Bäckerei	1.000
Getränkemarkt	400
"Kinderland" (Spielwaren und Babyartikel)	800
Baumarkt Kernsortiment	3.000
Baumarkt Randsortiment	1.000
Gartencenter Kernsortiment	880
Gartencenter Randsortiment	760
zulässig.	

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Baumarkts von 4.000 m² werden für folgende zentrenrelevanten Sortimente die Verkaufsflächen als maximal zulässig festgesetzt:

Sortimente	m²	
Elektro, Installation, Leuchten gesamt;	300	
davon für	150	
Leuchten		*
Haushalt	150	

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des "Kinderlands" von 800 m² werden für folgende Sortimente die Verkaufsflächen als maximal zulässig festgesetzt:

Sortimente	m²
Spielwaren	200
Bekleidung	200
Babyartikel	160

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 8.980 m².

Die Verkaufsfläche ist gemäß Ziffer 2.1.5. der Einzelhandelsbekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie (StMWVT) und des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren (StMI) vom 06.07.1992, veröffentlicht im Allgemeinen Ministerialblatt (AllMB1) Nr. 18/1992, Seite 645 zu berechnen.

Sonstige zulässige Nutzungen sind

Verkaufsflächen von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten

sowie folgende Nutzungen:

- Rehabilitationseinrichtung
- Gastronomie
- Bowling Center
- Fitness-Studio
- Spielothek

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,5) ist in der Planzeichnung (Teil A) in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in

\$19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhen gilt das Maß von der natürlichen Gelände- oberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Gesamthöhe von Gebäuden einschließlich Dach darf maximal 2m über der höchstzulässigen Wandhöhe liegen.

Durch betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten kann die Wandhöhe bis zu maximal 20% der Grundfläche der Gebäude überschritten werden.

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Lärmschutzwände unter Einhaltung der Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO bis zu einer Höhe von maximal 5,5 m zulässig.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO anzuwenden.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, jedoch mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 6 Grünordnung und Naturschutz

Flachdächer sind zu mindestens 50 % der Fläche extensiv dauerhaft zu begrünen. Der Anteil der begrünten Dächer an der gesamten Dachfläche wird mit 20 % festgesetzt.

Lärmschutzwände sind bei einer Länge von über 10 m vertikal im Abstand von höchstens 10 m durch eine beidseitige dauerhafte Eingrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen zu gliedern.

Lärmschutzwände mit einer Höhe über 3,0 m sind als Wand-Wall-Kombinationen auszuführen. Die Höhe des Walls muss zur Grundstücksgrenze hin mindestens 3/5 der Gesamthöhe betragen. Auf der Wallseite zur Grundstücksgrenze ist zusätzlich eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Fassaden sind durch eine Begrünung alle zwanzig Meter vertikal zu gliedern. Eine mindestens zwei Meter breite Rankeinrichtung bis zur Traufhöhe ist anzubringen und dauerhaft zu begrünen. In Teilbereichen ist stattdessen die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen entlang der Fassade zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen

(z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, o. ä.), sowie mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. in Plätzen, an Straßen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2.0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Lager- und Stellflächen sind ab einer Größe von 100 m^2 durch Pflanzzeilen oder begrünte Gestaltungselemente zu gliedern.

Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Sichtdreiecke ist die Freifläche zwischen dem Gebäude und dem südlich angrenzenden Geh- und Radweg gärtnerisch mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu gestalten.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan beizufügen.

Pflanzenauswahlliste:

Bäume:

Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Corylus collurna Baumhasel

Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde

Vogelkirsche

Sträucher:

Prunus avium

Roter Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuß Corylus avellana Crataegus monogyna Weißdorn Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Schlehdorn Prunus spinosa Rosa canina Hundsrose

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba Gemeine Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera caprifolium Geißblatt
Parthenocissus veitchii Wilder Wein

Polygonum aubertii

Knöterich

§ 7 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) folgende angegebene Werte (bezogen auf 1 m^2) nicht übersteigen:

Tags:	\mathbb{L}_{wA}' '	55 dB(A)
Nachts:	Lwa''	42 dB(A)

Eine Überschreitung der zulässigen Beurteilungspegelanteile ist in dem Maße zulässig, wie die Immissionsrichtwertanteile durch die Gesamtsumme der Geräusche aller Teilflächen nicht ausgeschöpft werden. Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Immissionsort	Delta L _r tags	Delta L _r nachts
IP 1	1	1
Wohngebäude		
IP 2	. 4	4
Wohngebäude		
IP 3	7	11
Wohngebäude		
IP 4	6	12
Büro/Gewerbe		
IP 5	8	8
Wohngebäude		
IP 6	3	3
Unbebaut		
IP 7	6	7
Unbebaut		
IP 8	2	1
Wohngebäude		
IP 9	0	0
Wohngebäude		
IP 10	0	0
Unbebaut		

§ 8 Grundwasserschutz

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist breitflächig über belebte, bewachsene Bodenzonen zu versickern.

Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

Belastetes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

Werden Dächer mit Metall aus Kupfer, Zink oder Blei gedeckt, muss das dort anfallende Regenwasser durch eine Schicht aus mindestens 30 cm bewachsenem Oberboden versickert werden. Für den Betrieb der Versickerungsanlage ist zu beachten, dass der verwendete Oberboden als Anlagebestandteil zu sehen ist, der im Laufe einiger Jahre mit hohen Schadstofffrachten angereichert wird und auszutauschen ist, wenn das Absorptionsvermögen nachlässt. Andere Versickerungsarten sind nicht möglich.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz- und Mischwasserkanal angeschlossen werden.

§ 9 Erschließung

Im Ein- und Ausfahrtsbereich ist ein Sichtdreieck von 3m auf 50 m freizuhalten.

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen keine Sichthindernisse (Bepflanzung, Parkplätze, Nebenanlagen, Werbeanlagen, u.ä.) errichtet werden.

B.3. Schlussbestimmungen

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der örtsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 26.11.2002, geändert am 21.03.2003.

C.1. Lage und Bestand des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Lauingen nördlich der Dillinger Straße. Es umfasst das Gebiet des Flurstücks 2431 mit einer Fläche von 28.850 m².

Begrenzt wird dieses Gebiet im Süden von der Dillinger Straße

B 16, im Westen vom Flurstück 2431/15 mit dem Gebäude Dillinger Straße 25, sowie den Flurstücken 2431/4, /3 und /2 mit daran anschließender Bahnerstraße, im Norden durch eine Zeile Wohnbebauung, Flurstücke 2431/8, /9, /10, /11, /12, /13, /16 und /14 und im Osten ebenfalls durch Wohnbebauung mit den Flurstücken 2434/7, /1, /9, /3, /11, /5 und /6.

Das als eben zu bezeichnende Gelände weist eine mittlere Höhenkote von ca. 437 m über NN auf.

Das überplante Gebiet stellt sich derzeit als Industriebrache (ehemalige Textilfabrik Bahner) mit aufgelassenen Fabrikations-, Lager- und Verwaltungsgebäuden dar. Die ehemalige Textilfabrik ist seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb und zeigt durch fehlende Instandhaltung und Vandalismus einen Zustand der Verwahrlosung.

C.2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit zur Beseitigung der vorliegenden städtebaulichen Missstände im Planbereich, die aus der Verwahrlosung und fehlenden Instandhaltung der Industriebrache resultieren, und das Interesse eines Investors an einer Umnutzung des Geländes. Beabsichtigt ist der Bau eines Einkaufszentrums mit einem breitgefächerten Spektrum an Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomischen Betrieben.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Neben dieser Zielsetzung sollen die städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Die verwahrloste Industriebrache soll abgerissen werden und ein attraktiver und funktionsfähiger Ortseingang geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Errichtung des Einkaufszentrums in einer Innenstadtrandlage der östliche Innenstadtbereich gestärkt und die Innenstadtentwicklung durch Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben
in diesem Bereich vorangetrieben werden. Zudem soll das
Mittelzentrum Dillingen/Lauingen durch den Bau des Vorhabens an der Verbindungsachse dieser beiden Städte (B16)
gestärkt werden.

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dillinger Straße II", der diesen Bereich als Mischgebiet festsetzt. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens – einem Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 8.980 m²- ist auf Grund seiner Größe die Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Daher ist es notwendig parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans den rechtskräftigen Bebauungsplan "Dillinger Straße II" für den Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufzuheben.

C.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zur Gewährleistung der raumordnerischen und landesplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine landesplanerische Überprüfung durch die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben durchgeführt. Auf der Grundlage der landesplanerischen Beurteilung vom 11. November 2002 wurde eine Anpassung der Verkaufsflächen vorgenommen. Hierbei wurden die Verkaufsflächen des Kernsortiments des Baumarktes auf 3.000 m² und des Gartencenters auf 880 m², die Verkaufsflächen des Randsortiments des Baumarkts auf insgesamt 1.000 m² und des Gartencenters auf insgesamt 760 m², die Verkaufsflächen für Babyartikel auf 160 m² und die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes einschließlich Bäckerei auf 1.000 m² begrenzt.

Dem Ergebnis der landesplanerischen Entscheidung liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und der Lage des Mikrostandortes hat die Regierung von Schwaben eine landesplanerische Überprüfung in Form einer Abstimmung auf andere Weise unter Verwertung der in den Bauleitplanverfahren eingeholten Stellungnahmen durchgeführt (vgl. Abschnitt IX Ziffer 1, Spiegelstrich 2, der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über die Durchführung von Raumordnungsverfahren und landesplanerische Abstimmung auf andere Weise vom 27. März 1984, LUMBl S. 29). Im Einleitungs-

schreiben vom 13.06.2002 an die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplans wurde darauf hingewiesen, daß deren Stellungnahmen von der Regierung für die landesplanerische Überprüfung verwertet werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 30.04.2002 eingeleitet. Die Flächennutzungsplanänderung stellt auf dem Grundstück Fl.Nr. 2431 Gemarkung Lauingen (ehemaliges Bahner Areal) ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung EKZ – ohne nähere Konkretisierung der Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption – dar. Beide Bauleitplanentwürfe haben bereits öffentlich ausgelegen.

1. Beteiligte

Für die landesplanerische Überprüfung hat die Regierung von Schwaben die Stellungnahmen folgender Stellen verwertet:

Städte Dillingen a.d. Donau und Gundelfingen a.d. Donau, Landratsamt Dillingen a.d. Donau, Regionaler Planungsverband Augsburg, Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben, Handwerkskammer für Schwaben, Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. - Bezirk Schwaben, Bund der Selbständigen/Deutscher Gewerbeverband - Landesverband Bayern e.V., Hauptgeschäftsstelle

2. Landesplanerische Würdigung

2.1 Prüfmaßstab

Prüfmaßstab für das Vorhaben sind die einschlägigen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - (Anlage zu § 1 zur Verordnung vom 25. Januar 1994, GVBl S. 25, ber.S. 688, BayRS 230-1-5-U, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Juli 2002, GVBl S. 341) und des Regionalplans der Region Augsburg - RP 9 - in der Fassung der Ersten Änderung (Bekanntmachung vom 15. Oktober 2001, GVBl S. 702), insbesondere

- LEP B IV 1.4.5 (Orientierung an der zentralörtlichen Funktion und an der Kaufkraft des Verflechtungsbereichs, keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung und der Funktionsfähigkeit der berührten zentralen Orte),
- LEP B II 1.6 Spiegelstrich 2 und 3 (Umnutzung brachliegender Bausubstanz),
- LEP B II 3.1 Satz 2 (Erhaltung der Altstädte und Ortskerne) und
- RP 9 A V 2.2 (Stärkung der mittelzentralen Funktion von Lauingen (Donau)

Zu deren Auslegung hat die Regierung norminterpretierende Vollzugsrichtlinien der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft, Verkehr und Technologie und des Inneren herangezogen, insbesondere die Einzelhandelsbekanntmachung vom 7.Juli 1992 (AllMBl S. 645).

Außerdem war der Entwurf zur Fortschreibung des LEP in der Fassung vom 18. Juli 2002 als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen (§ 3 Nr. 4 ROG)

2.2 Landesplanerische Würdigung

Die Regierung von Schwaben hat sich von folgenden Erwägungen leiten lassen:

2.2.1 Zentralörtliche Versorgungsfunktion

Die Stadt Lauingen (Donau) ist im LEP mit der Stadt Dillingen a.d. Donau zum gemeinsamen Mittelzentrum bestimmt worden. Sie ist damit geeigneter Standort eines der kurzund längerfristigen Bedarfsdeckung dienenden EKZ. Die Regierung hat daher keinen Zweifel daran – und die im Verfahren beteiligten Stellen sehen dies in gleicher Weise – daß das Vorhaben im Einklang mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Lauingen (Donau) steht.

2.2.2 Orientierung am Verflechtungsbereich

Wesentlicher Beurteilungsmaßstab für die landesplanerische Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß LEP B IV 1.4.5 die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential im maßgeblichen Verflechtungsbereich orientieren, dies ist der Nahbereich für die kurzfristige Bedarfsdeckung mit ca. 10.900 Einwohnern, der gemeinsame Verflechtungsbereich Dillingen/Lauingen des innerstädtischen Einzelhandels mit ca. 90.400 Einwohnern und der Projekteinzugsbereich des Bau- und Gartenmarkts mit ebenfalls 90.400 Einwohnern. In der landesweiten Erhebung der Verflechtungsbereiche des innerstädtischen Einzelhandels liegt derjenige für das (Teil-) Mittelzentrums Dillingen a.d. Donau bereits vor. Im Rahmen der endgültigen Feinabgrenzung im Rahmen der Arrondierungen ist zu erwarten, daß sich der gemeinsame Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels Dillingen/Lauingen auf etwa 90.000 bis 90.500 Einwohner belaufen wird. Einen solchen Kundeneinzugsbereich legt die Regierung auch als Marktgebiet für das Kernsortiment des Bau- und Gartenmarkts zugrunde.

Das LEP billigt jedem neuen Mitbewerber eine bestimmte (höchstzulässige) Abschöpfungsquote zu, die im Falle der Güter des täglichen Bedarfs 25 %, für die innenstadtrele-

vanten Sortimente des sonstigen Bedarfs 30 % und für die Kernsortimente des Bau- und Gartenmarkts 25 % beträgt. Bei Zugrundelegung der zulässigen Abschöpfungsquoten und der hier maßgeblichen Struktur- und Marktdaten 1998 der BBE Handelsberatung GmbH München über die aktuellen Verbrauchsausgaben und die Flächenproduktivität ergibt sich, daß sich verschiedene Sortimente des geplanten EKZ nicht am landesplanerisch maßgeblichen Verflechtungsbereich orientieren. Nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung trifft dies für das Kernsortiment des Baumarkts, dessen innenstadtrelevanten Randsortimente sowie für die innenstadtrelevanten Sortimente Lebensmittel und Babyartikel zu. Einer näheren Konkretisierung und Flächenbegrenzung bedarf auch das Kern- und Randsortiment des Gartenmarkts, die beantragte Gesamtfläche liegt aber im Rahmen des landesplanerisch möglichen. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung ist nach Überzeugung der Regierung nur dann gegeben, wenn die vorgenannten Sortimente gemäß der Maßgabe in der Einleitung festgesetzt werden. Dies berücksichtigt auch die Forderungen und Wünsche mehrerer Verfahrensbeteiligter. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Verkaufsflächen für den Getränkemarkt, die Drogeriewaren, die Spielwaren und die Bekleidungsartikel orientieren sich am Kaufkraftpotential des Verflechtungsbereichs.

2.2.3 Funktionsfähigkeit zentraler Orte und verbrauchernahe Versorgung

In der Anhörung ist verschiedentlich, v.a. von der Industrie- und Handelskammer (IHK) und vom Einzelhandelsverband (LBE) der Einwand laut geworden, das neue Einkaufszentrum könne sich durch die Verlagerung von Kaufkraftströmen negativ auf die Funktionsfähigkeit berührter zentraler Orte, namentlich der Stadt Dillingen a.d. Donau auswirken. Diese Stellen verweisen in dem Zusammenhang auf die Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Dillingen a.d. Donau und der Stadt Lauingen (Donau) vom 02.07.2001, die (u.a.) die besondere Berücksichtigung der Innenstadtentwicklungen der beiden Städte sowie die enge Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung im gemeinsamen Mittelzentrum zum Ziel hat. Dem ist entgegenzuhalten, daß nach den Darlegungen in Ziffer 2.2.2 sich das EKZ bei Beachtung der gesetzten Maßgaben an den maßgeblichen Kundeneinzugsbereichen und dem dort vorhandenen Kaufkraftpotential orientiert. Ist dies aber der Fall, fügt sich das Vorhaben in das zentralörtliche System ein und bewirkt nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse (vgl. die vorgenannte Einzelhandelsbekanntmachung, Ziffer 2.1.1, letzter Absatz).

Aufgrund der in der Anhörung geäußerten Bedenken hatte die Regierung auch eingehend die Frage zu prüfen, welche Auswirkungen das geplante EKZ an der Dillinger Straße für die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der Einkaufslagen in der Lauinger Altstadt mit sich bringen könnte. So hat der LBE ausgeführt, daß er keine Befruchtung der Altstadt von Lauingen erwarte. Vielmehr bestehe aufgrund der zentrumsbildenden Funktion von EKZ die Gefahr, daß an diesem Mikrostandort ein neues Zentrum entstehe. Der Kunde habe dann keine Veranlassung mehr, das Stadtzentrum aufzusuchen sofern er sich bereits dort versorgen könne. Damit würden die Wechselwirkungen und Kaufanreize für Produkte, wie sie für einen funktionierenden Innenstadthandel kennzeichnend und maßgebend sind unterbleiben. Die Ansiedlung des EKZ halte die LBE deshalb für kontraproduktiv zu den Bekundungen der Stadt Lauingen den Ortskern zu stärken. Auch die IHK sieht die Errichtung eines EKZ mit teilweise innenstadtrelevanten Sortimenten an diesem durch seine Innenstadtrandlage geprägten Standort als problematisch an. Angesichts der eher schwach ausgeprägten zentralen Einzelhandelslagen in Lauingen halte die IHK das EKZ für überdimensioniert und für ein falsches Signal. Die nach Auffassung der IHK erstrebenswerte Stärkung des gemeinsamen Mittelzentrums Dillingen a.d. Donau/Lauingen (Donau) werde damit nicht erreicht.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Das Ziel in LEP B IV 1.4.5 in der seit dem 01.08.2002 geltenden Fassung stellt darauf ab, daß Einzelhandelsgroßprojekte nur noch in städtebaulich integrierten Lagen zugelassen werden sollen. An der städtebaulichen Integration des ehemaligen Bahner Areals gibt es für die Regierung keine Zweifel. Das für das EKZ vorgesehene Gebiet grenzt sowohl in westlicher als auch in nördlicher Richtung unmittelbar an ein Wohngebiet bzw. an geplante Wohnflächen an, des weiteren ist gewerbliche und gastronomische Nutzung benachbart. Der Standort ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Daß es sich hier um eine Innenstadtrandlage handelt führt zu keiner anderen Beurteilung, denn als städtebaulich integriert gelten nach dem LEP Ziel unter bestimmten Voraussetzungen auch Ortsrandlagen. Diese Standorte müssen Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes sein (vgl. Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern vom 1. August 2002). Der Regierung von Schwaben wurde dargelegt, daß es als mittelfristiges Ziel angesehen wird, den östlichen Innenstadtbereich zu stärken und den Standort Bahner Areal als städtebaulich funktional verknüpfbaren Ergänzungsstandort

zu entwickeln. Er ist fußläufig mit der Altstadt verbunden und kann somit eine Magnetwirkung auch für die Geschäftslagen im Ortszentrum entfalten. Diese im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung liegenden planerischen Erwägungen hat die Regierung in der landesplanerischen Beurteilung des EKZ Projekts hinzunehmen. Selbstverständlich kann sich der Einzelhandel in der Altstadt von Lauingen nach Eröffnung des EKZ vor eine verschärfte Wettbewerbsituation gestellt sehen. Es ist ihm allerdings nicht unmöglich, auf die neuen Mitbewerber durch entsprechende Marktstrategien z.B durch eine angepaßte Sortimentsstruktur zu reagieren. Letztlich stellt sich dies als eine Frage des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs dar. Jedenfalls sieht die Regierung keine Entwicklung zwangsläufig und als schlüssig belegbar an, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Geschäftslage in der Lauinger Altstadt im Sinne von LEP B IV 1.4.5 führen könnte. Vor diesem Hintergrund hält es die Regierung nicht für zulässig, die Abschöpfungsquote für die innenstadtrelevanten Sortimente des sonstigen Bedarfs unter das höchstzulässige Maß von 30 % abzusenken, um damit kleinere Verkaufsflächen zu erzielen. Doch braucht dieser Gesichtspunkt nicht weiter vertieft zu werden. Selbst wenn man den Gedanken einer Reduzierung der Abschöpfungsquote nähertreten würde, könnte dies im gegenwärtigen Fall unter Gesichtspunkten der Raumordnung nicht durchschlagen. Weiterhin wurde dargelegt, daß mit dem Projekt eines EKZ die Chance gegeben ist, eine Industriebrache einer unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten sinnvollen Nachfolgenutzung zuzuführen. An der Aktivierung von innerörtlichen Flächenreserven, noch dazu in städtebaulich integrierter Lage im Sinne eines kommunalen Flächenressourcen-Managements besteht aus Gründen einer nachhaltigen Raumentwicklung ein erhebliches landesplanerisches Interesse, das in diesem Fall stark zu gewichten (vgl. LEP B II 1.6 Spiegelstrich 2 und 3). Nach alledem sind auch bei den Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) Absenkungen bei der Kaufkraftabschöpfung (unter 25 %) nicht zulässig, auch deshalb, weil der Standort des EKZ von Wohnbebauung umgeben ist und beide Sortimente in nicht unerheblichem Maße auch der wohnortsnahen fußläufigen Versorgung dienen. Es bleibt also bei den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) bei der in Ziffer 3.2.2 begründeten Flächenreduzierung wegen der Nichtorientierung am sozioökonomischen Nahbereich.

3. Gesamtabwägung und Anpassung

Die geplante Errichtung eines EKZ mit einer Gesamtverkaufsfläche von $8.980~\rm{m^2}$ gemäß der in Abschnitt B.2. § 3

des Satzungsentwurfs enthaltenen Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption entspricht den Erfordernissen der Raumordnung mit der Maßgabe, daß

- die Verkaufsfläche des Kernsortiments des Baumarktes auf 3.000 m² und des Gartencenters auf 880 m²
- die Verkaufsfläche des Randsortiments des Baumarkts auf insgesamt 1.000 m² und des Gartencenters auf insgesamt 760 m²
- die Verkaufsflächen für Babyartikel auf 160 m²
- die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes einschließlich Bäckerei auf 1.000 m²

begrenzt werden.

Entsprechend dem Grundsatz der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. §1 Abs. 4 BauGB wurden diese Begrenzungen im Bebauungsplan vorgenommen. Es bleibt daher festzustellen, daß sich das Vorhaben bei maßgerechter Ausführung in das zentralörtliche System einfügt und nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirkt. Damit sind auch die in der Anhörung von mehreren Beteiligten geäußerten Befürchtungen einer möglichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der berührten zentralen Orte einschließlich der Innenstadtentwicklung der Altstadt von Lauingen (Donau) sowie einer Schwächung des gemeinsamen Mittelzentrums Dillingen a.d. Donau/Lauingen (Donau) ausgeräumt. Etwa noch verbleibende Bedenken von Verfahrensbeteiligten müssen nach Überzeugung der Regierung angesichts des berechtigten Interesses der Stadt Lauingen (Donau), ihre Einkaufszentralität zu stärken, bestehende Versorgungslücken zu schließen und eine innerörtliche Flächenbrache zu sanieren zurücktreten.

C.4. Abwägung nachbarlicher Belange

Für die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets als Einkaufszentrum sind in Abhängigkeit der Planungskonzeption Schallschutzwände mit einer Höhe von bis zu 5,5 m zur Abschirmung der Lärmemissionen gegen die umliegende Wohnbebauung erforderlich. Zur Vermeidung einer erdrückenden Wirkung für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung sind folgende Maßnahmen geplant. Einerseits sind die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten. Zudem sind die Lärmschutzwände bei einer Länge von über 10 m vertikal im Abstand von höchstens 10 m durch eine beidseitige dauerhafte Eingrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen zu gliedern. Lärmschutzwände mit einer Höhe über 3,0 m sind als Wand-Wall-Kombinationen auszuführen. Die Höhe des Walls muss zur Grundstücksgrenze hin mindestens 3/5 der Gesamthöhe betragen. Auf der Wallseite zur Grundstücksgrenze ist zusätzlich eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Durch diese Maßnahmen werden die privaten Belange der Anwohner ausreichend gegenüber dem öffentlichen Belang des Immissionsschutzes berücksichtigt.

C.5. Flächennutzungsplan

Entsprechend der notwendigen Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bahnerareals erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

C.6. Begründung einzelner Festsetzungen

C.6.1. Maß der baulichen Nutzung

Unter Vernachlässigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Flächen werden weniger als 50% des Baugrundstücks mit Gebäuden überbaut. Da die für das Vorhaben notwendig nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten sind, sind die Grundflächen für Stellplätze und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Aufgrund dieses Umstandes kommt es zu einer Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl um 0,1. Da somit die örtlichen und spezifischen Gegebenheiten eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 erfordern, wird von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Flächen bis maximal 0,9 zugelassen. Die Überschreitung ist unter Beachtung der Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB auch städtebaulich begründet.

Die Planung soll insbesondere eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten:

Durch die Planung sollen zunächst städtebauliche Missstände zum Wohl der Allgemeinheit verbessert werden.

Eine Einhaltung der Obergrenze der Grundflächenzahl wäre im vorliegenden Fall nur möglich, wenn durch eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen ein verminderter Stellplatzbedarf entstehen würde. Dieses Vorgehen liefe aber den städteplanerischen Absichten entgegen.

Das überplante Gebiet befindet sich in einer Innenstadtrandlage. Dem Gebiet kommt deswegen eine verbrauchernahe Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich zu. In seinem jetzigen Zustand als Industriebrache wird es seiner Aufgabe und Funktion als Wirtschaftsstandort nicht gerecht. Durch die geplante Revitalisierung und Umnutzung der Fläche kann das Gebiet seine Funktion als Wirtschafts- und Gewerbestandort erfüllen.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt Lauingen weist derzeit Lücken in der Branchenstruktur auf, die aufgrund mangelnder Verfügbarkeit geeigneter Verkaufsflächen auch nicht geschlossen werden können.

Durch die Aktivierung des innenstadtnahen Standortes bietet sich die Möglichkeit eine umfassende Einzelhandelsversorgung zu gewährleisten und eine attraktiv ausgestattete Innenstadt zu schaffen, da zum einen der östliche Innenstadtrandbereich stärker in die Innenstadt eingebunden wird und zum anderen die Lücken im Einzelhandelssortiment durch neue Ladengeschäfte geschlossen werden.

Gleichzeitig wird der Ausbau des Mittelzentrums Dillingen/Donau – Lauingen/Donau forciert und seine mittelzentrale Versorgungsaufgabe gestärkt. Das überplante Gebiet liegt direkt an der Verbindungsstraße dieser beiden Städte und an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (B16). Dementsprechend groß sind somit auch der Einzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums und der Größenbedarf an Verkaufsfläche.

Durch den Bau des geplanten Vorhabens wird darüber hinaus die Wirtschaftsstruktur der Region gestärkt, da durch die Errichtung des Einkaufszentrums neue Arbeitsplätze in nicht geringer Zahl geschaffen werden und dadurch die Arbeitsmarktsituation im Raum Dillingen/Donau-Lauingen/Donau quantitativ und qualitativ vordringlich verbessert wird.

Gleichzeitig wird ein Sicherheitsrisiko für die Bevölkerung beseitigt. Das überplante Gebiet stellt sich derzeit als Industriebrache dar. Die ehemalige Textilfabrik ist seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb und zeigt durch fehlende Instandhaltung und Vandalismus einen Zustand der Verwahrlosung. Hieraus ergibt sich ein Sicherheitsrisiko, da die frei zugänglichen ruinierten Gebäude nicht mehr den bauordnungsrechtlichen Sicherheitsanforderungen entsprechen. Dieses Sicherheitsrisiko würde mit Realisierung der vorliegenden Planung schnell und ohne weitere Verzögerung und zusätzliche Kosten beseitigt werden.

Zudem wird das Stadtbild neu gestaltet und der Ortseingang durch einen Neubau belebt. Dadurch wird die Funktionalität und Attraktivität der alten Herzogstadt Lauingen für ihre Bürger, sowie die Bürger des näheren Einzugbe-

reichs aber auch für Besucher von außerhalb der Region gesteigert werden.

Durch das Vorhaben werden weder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt noch Umwelt- und Verkehrsbelange negativ betroffen.

Zunächst werden bei Realisierung der Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Insbesondere wird die Belichtung, Besonnung und Belüftung der angrenzenden Wohnbebauung durch die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO und die nur teilweise zweigeschossige Bebauung gewährleistet.

Weiterhin wird durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel planerisch sichergestellt, dass unabhängig von den ansiedelnden Betrieben und deren Nutzung unzulässige Belästigungen und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgeschlossen sind.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Zur Ermittlung etwaiger nachteiliger Auswirkungen wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter betrachtete. Im Ergebnis haben sich weder unmittelbare noch mittelbare nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter ergeben.

Zur Gewährleistung der Umweltverträglichkeit wurden zusätzliche ausgleichende Maßnahmen auf dem Gelände selbst und außerhalb des Planbereichs ergriffen.

Ausgleichende Maßnahmen auf dem Gelände:

Zur Gewährleistung einer Oberflächenversickerung werden die Stellplatzflächen umweltfreundlich mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen versiegelt.

Durch die Gestaltung als Schotterrasen im Bereich der Feuerwehrumfahrt werden weitere Bodenschutzmaßnahmen ergriffen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Durch den, im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan wird die geplante gärtnerische Gestaltung sichergestellt.

Die Fassaden der geplanten Gebäude werden zu den allgemeinen Wohngebieten hin begrünt. Dadurch profitiert die Umwelt auf zwei Arten. Zunächst bietet die Fassadenbegrünung Lebensraum für heimische Insekten und Kleintiere. Zudem stellt sie für die anwohnende Bevölkerung eine optische Verbesserung der Gebäudefassaden dar und erhöht damit die Lebensqualität in der Nachbarschaft.

Ausgleichende Maßnahmen außerhalb des Planbereichs:

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 177 nordwestlich von Lauingen, Gemarkung Frauenriedshausen, das sich im Eigentum der Stadt Lauingen befindet und durch einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert ist, werden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft vorgenommen.

Die zusätzlich versiegelte Fläche, die sich durch die Überschreitung der Obergrenze ergibt wird ebenfalls auf der o.g. Fläche ausgeglichen.

Im Rahmen der Planung wurden auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Die Erschließung des Areals ist über die B 16 gesichert. Auf dem Gelände selbst werden ausreichend Stellplätze geschaffen. Entlang der B 16 befindet sich ein beidseitiger Fuß- und Radweg, der die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Zusätzlich ist, sobald die B 16 neu freigegeben und eine Gestaltung der B 16 alt möglich ist, eine verbesserte Anbindung des Areals an den ÖPNV geplant.

Sonstige öffentlich-rechtliche Belange, die einer Überschreitung der Grundflächenzahl entgegenstehen könnten, liegen ebenfalls nicht vor, da die vorliegende Planung weder den Zielen der Raumordnung, noch den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegensteht. Auf eine Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie auf Baudenkmäler wird Rücksicht genommen.

C.6.2. Art der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung der Innenstadtverträglichkeit des Vorhabens und zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Folgen wurde für den Planbereich ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Innenstadt und den Handel in der Umgebung und der städteplanerischen und landesplanerischen Auswirkungen wurde ein Gutachten bei der BBE Handelsberatung GmbH, München in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Berichts vom Mai 2002 liegen vor und wurden in Anpassung an die landesplanerische Entscheidung in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet:

- 1) Für die landesplanerische Verträglichkeit ergibt sich aus der Perspektive der landesplanerischen Entscheidung, daß die vorgesehenen Betriebe mit den, unter Punkt B.2 § 3 "Art der baulichen Nutzung" festgesetzten Verkaufsflächenzahlen als raumverträglich einzustufen sind.
- 2) Aus Sicht der städtebaulichen Verträglichkeit sind vor allem die zentrenrelevanten Sortimente kritisch zu sehen. Dies sind insbesondere die Sortimentsbereiche Drogerie/Parfümerie und Bekleidung, Babyartikel und Spielwaren im Kinderland.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit wurden daher, die in der landesplanerischen Beurteilung ermittelten zulässigen Verkaufsflächen unter Punkt B.2 § 3 "Art der baulichen Nutzung" textlich festgesetzt.

Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren ist die vorgenommene Begrenzung auf rund $450~\text{m}^2$ Verkaufsfläche städtebaulich verträglich.

Beim Kinderland ist eine Begrenzung der Sortimente Bekleidung und Spielwaren auf je 200 m² und Babyartikel auf $160~\text{m}^2$ städtebaulich sinnvoll. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente des Kinderlands sind hingegen unproblematisch.

Aus städtebaulicher Sicht positiv zu werten ist der Supermarkt, da dieser zu einer Stärkung der Nahversorgung beiträgt. In der geplanten Größe von 1.000 m² einschließlich Bäckerei, zuzüglich 400 m² für einen Getränkemarkt ist der Supermarkt als städtebaulich verträglich und wünschenswert einzustufen.

Der Bau des geplanten Supermarktes dient der Schaffung einer ausgewogenen Lebensmittelflächensituation. In der Stadt Lauingen hat sich im Laufe der Zeit ein hochgradig untypisches deutliches Übergewicht des Betriebstyps Discounter (mit Fillialen von Aldi, Lidl, Netto, Norma und Plus) entwickelt. Demgegenüber ist der Betriebstyp Supermarkt (Vollsortimenter) deutlich untergewichtig. Discounter unterscheiden sich gegenüber Vollsortimentern unter anderem im vergleichsweise niedrigen Preisniveau, in der deutlich geringeren Artikelzahl und in der deutlich geringeren Frische- Kompetenz. Discounter alleine können daher den Kundenbedarf nicht voll abdecken. Für eine zufriedenstellende Nahversorgung ist auch ein angemessener Besatz an Vollsortimentern erforderlich. In einer Stadt der Größe Lauingens wäre aus Gründen der Vielfalt ein zweiter Vollsortimenter durchaus angemessen.

Durch die Ansiedlung des geplanten Supermarktes kann das Untergewicht an Vollsortimentern ausgeglichen werden und der Kundenbedarf gedeckt werden.

C.7. Grünordnung und Naturschutz

Über Grünordnung und Naturschutz werden, in dem in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan Aussagen getroffen.

Eingriffsregelung zum Grünordnungsplan:

Untersuchungsanlass

Die Fa. Rastpoint plant auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Bahner in Lauingen, Dillinger Straße den Abriss der bestehenden Fabrikations-, Lager- und Verwaltungsgebäude. Es ist geplant, auf der Fläche verschiedene Ladengeschäfte und Gastronomie zu errichten.

Als Bestandteil des Bebauungsplans wird ein GOP aufgestellt. Dieser beinhaltet die seit dem 01.01.2001 vorgeschriebene Eingriffsregelung. Das Verfahren wird gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", herausgegeben vom Bayerischen StMinLU durchgeführt.

Rechtliche Grundlagen

Seit dem 01.01.2001 ist die Eingriffsregelung gemäß § 8, Abs. 1 BNatSchG, für die Bauleitplanung verbindlich, wenn aufgrund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eingriffe sind Veränderungen in Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Der Vollzug des Ausgleichs wird von den §§ 135a ff. geregelt. Gemäß Abs.1 hat der Vorhabensträger die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Vereinfachte Vorgehensweise

Je nach Planungsfall ist die Eingriffsregelung nach dem vereinfachten Vorgehen oder dem Regelverfahren durchzuführen. Im Leitfaden steht eine Checkliste zur Verfügung, nach der die Unterscheidung zwischen beiden Verfahren zu treffen ist. Werden alle Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Das vereinfachte Vorgehen ist laut Checkliste Punkt 1.1 nur bei einem reinem Wohngebiet (§ 3 BauNVO) oder einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) möglich.

Demzufolge ist die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren durchzuführen.

Regelverfahren

Bestandaufnahmen und Bewertung von Natur und Landschaft Bestandsaufnahme bebaute Flächen

Gebäude

Es handelt sich um einen mittlerweile aufgelassenen Industriekomplex mit zugehöriger Infrastruktur. Die Gebäude sind mit unterschiedlichen Bauhöhen (bis zweigeschossig) und Dachformen (Flach-, Sattel-, Pultdach) heterogen und in mehreren Bauabschnitten entstanden. Vandalismus und eine schon länger andauernde Vernachlässigung der Gebäude vermitteln den typischen Eindruck einer Industriebrache.

Verkehrs- und Lagerflächen

Parkplätze und Verbindungswege zwischen den einzelnen Gebäuden sind asphaltiert. Die Entwässerung der Flächen erfolgt in Grünflächen bzw. in die Kanalisation. Der Parkplatz ist durch einige kleine Pflanzinseln ansatzweise gegliedert.

Außerdem besteht eine geschotterte Lagerfläche, die nach Aufgabe der Nutzung eine beginnende Selbstbegrünung aufweist, aber durch Glasscherben und anderen Müll großflächig verunreinigt ist.

Schutzgüterbestand gemäß Liste 1a Leitfaden

Arten und Lebensräume:

Auf dem Gelände sind keine nach dem BayNatSchG geschützten Flächen, Pflanzenbestände oder Tierarten vorhanden.

Es handelt sich um anthropogen geformte Lebensräume und Biotoptypen, die sich nach der Auflassung in einem frühen Sukzessionsstadium befinden. Im direkten Gebäudeumfeld und in den Pflanzinseln am Parkplatz sind überwiegend nicht einheimische immergrüne Nadelgehölze und einige Ziersträucher gepflanzt. Im Süden und Südosten befinden sich einheimische Laubbäume und einige Nadelgehölze. Die Bäume sind bis ca. 20 m hoch und weisen überwiegend Stammdurchmesser von 20-30 cm, teilweise 40 cm, auf. Folgende Arten wurden angetroffen:

Betula pendula Sandbirke

Populus tremula Zitterpappel

Quercus rubra Amerikanische Roteiche

Salix alba `Tristis` . Trauerweide

Prunus avium Wildkirsche

Larix decidua Lärche

Picea abies Rotfichte

An Böschungsflächen hat sich auf mehreren ehemaligen Rasenflächen über ca. 8 Jahre Strauchsukzession entwickelt (Bestandshöhe bis 2 m, Bäume teilweise höher). Vorherrschende Arten:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Betula pendula Sandbirke

Acer paltanoides campestre Feldahorn

Fraxinus excelsior Esche

Rosa canina Hundsrose

Rubus ssp. Brombeeren (diverse Arten)

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Die Rasenflächen entwickelten sich durch die seit mehreren Jahren unterlassene Mahd zu verfilzten Altgrasfluren. Der Anteil an Krautarten ist vergleichsweise gering, sowohl in Arten als auch Anzahl. Die Artenzusammensetzung weist auf einen hohen Stickstoffgehalt hin.

Die Fläche entlang der Süd- und Ostseite ist mit einer Thujahecke dicht eingewachsen. Diese vermittelt entlang der Dillinger Straße einen gepflegten Eindruck, auf der Ostseite ist der Bestand lückig und teilweise 5-6 m hoch.

Boden:

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf den Freiflächen keine natürlich gewachsenen Bodenhorizonte anzutreffen sind, vermutlich handelt es sich um in mehreren Zeitabschnitten aufgetragenen Oberboden unterschiedlicher Provinienz. Ein großer Teil der Gesamtfläche wird von Gebäuden und asphaltierten Verkehrsflächen eingenommen und ist voll versiegelt. Teilversiegelte Schotterflächen sind verschmutzt, ein geringes Aufkommen an Wildkräutern ist zu beobachten.

Wasser:

Auf dem Gelände sind keine Gewässer. Anlagen und Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind nicht vorhanden.

Klima und Luft:

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen oder - entstehungsflächen sind nicht vorhanden.

Landschaftsbild:

Landschafsbildwirksam sind die Bäume in der Abstandsfläche zur B 16, sowie die durchgängige Thujahecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Von den Gebäuden geht keine positive Belebung des Landschaftsbildes aus.

Bewertung

Gebäude und Verkehrsflächen

Die vorhandenen Gebäude sind aus Sicht des Naturschutzes ohne Bedeutung, obwohl teilweise eine Eignung als Brutplatz für stadtbewohnende Vogelarten besteht. In der Umgebung bestehen jedoch zahlreiche geeignete Ausweichplätze. Seltene Säugetierarten, z.B. Fledermäuse, sind nicht betroffen.

Schutzgüterbewertung gemäß Liste la-c Leitfaden

Arten und Lebensräume:

Die Bepflanzung mit nicht einheimischen überwiegend immergrünen Ziergehölzen ist von ökologisch geringster Funktion, der Gesamtzustand der Gehölze ist auch optisch unbefriedigend.

Die Nadelbäume (Fichten und Lärchen) sind als standortungeeignet nicht erhaltenswert. Die einheimischen Laubbäume sind für eine Stadtlage überwiegend nicht standortgerecht. Die kurzlebigen Zitterpappeln besitzen altersbedingt schon einen großen Tot-holzanteil und sind dadurch nicht mehr verkehrssicher. Die Birken weisen einen guten Allgemeinzustand auf und beleben das Landschaftsbild. Aufgrund ihrer Massenabgabe von Pollen und Samen sind sie für den städtischen Raum aber nicht geeignet und können ersetzt werden.

Die selbst aufgegangenen Bestände aus Wildsträuchern weisen einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutbiotop für Vögel auf und sind weiterhin ein Lebensraum für Kleinsäuger.

Der Bestand sollte durch gleiche oder ähnliche Arten ersetzt werden.

Die Thujahecke ist grundsätzlich nicht erhaltenswert. Gegenüber der Wohnbebauung an der Grundstücksostseite bietet sie den Anwohnern einen Sichtschutz. Durch unterlassene Pflege ist dieser Bestand optisch unbefriedigend und sanierungsbedürftig. Der Ersatz durch eine Abstandspflanzung aus einheimischen Gehölzen ist gestalterisch und ökologisch eine sinnvolle Alternative.

Der verfilzte Zierrasenbestand befindet sich in einem frühen Sukzessionsstadium, wo noch keine ökologische Hochwertigkeit besteht.

Boden:

Nachdem ein großer Teil des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt ist und auch die Freiflächen keine Eignung als Entwicklungsfläche für besondere Biotope aufweisen, ist der vorhandene Boden ökologisch bedeutungslos.

Wasser:

Auf dem Gelände sind keine Gewässer. Anlagen und Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind nicht vorhanden.

Klima und Luft:

Eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz und Luftabfluss ist nicht gegeben.

Landschaftsbild:

Die Eingrünung ist durch die Naturferne der Nadelgehölze nicht mehr zeitgemäß. Bäume und Sträucher sollten durch einheimische standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden.

Die Fichten sind stark windbruchgefährdet, auch bei den Birken kann dies nicht ausgeschlossen werden. Die starke Versamung und massenhafte Pollenproduktion machen die Birken nur sehr eingeschränkt geeignet für innerstädtische Lagen.

Die Gebäude machen einen ungepflegten Eindruck und sind auch durch den Baustil wenig reizvoll und kulturell ohne Wert.

Zusammenfassung

Die Zuordnung gemäß Leitfaden ergibt sich aus Liste la bis 1c.

Danach handelt es sich insgesamt um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

Festlegung des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb. 7 im Leitfaden

Es ist zwischen zwei Typen unterschiedlicher Eingriffsschwere zu unterscheiden:

Typ A:

Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ>0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere)

Typ B:

Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ<0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere)

Aufgrund der geplanten gewerblich intensiven Nutzung mit einer GRZ von 0,9 ist von Typ A auf der gesamten Fläche auszugehen.

Ein Bestand der Kategorie I und ein Eingriff vom Typ A erfordern nach der Matrix des Leitfadens einen Kompensationsfaktor von 0,3-0,6.

Umfassende Vermeidungsmaßnahmen der Eingriffsschwere rechtfertigen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden beabsichtigt:

Erhalt und Wiederherstellung der Versickerungsleistung des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Sickermulden;

Dauerhafte Begrünung von 50% der Flachdächer;

Eingrünung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen;

Je 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm;

Begrünte Wall-Wand-Kombination als Lärmschutz und Wandbegrünung

Hieraus ergibt sich der Ansatz des unteren Kompensationsfaktors von 0,3.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche Flächenbilanz

Gemäß Leitfaden werden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, in die Betrachtung nicht einbezogen. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass im gegenwärtigen Bestand versiegelte oder bebaute Flächen bei

Versiegelung und Überbauung durch die zukünftige Nutzung in der selben Flächengröße neutral betrachtet werden.

Tabelle Flächenbilanz:

Alles in m ²	Be- stand	Йеи	Bilanz	Ausgleich
Gesamtfläche	28.85 0	28.85 0	28.850	
Gebäude	11.70 0	12.11 5	+415	Ja
As- phalt/Pflaster	6.800	9.160	+2.360	Ja
Schotter	1.000		-1.000	Nein
Pflanzflächen	200	300	+100	Nein
Sukzessionsflä- chen (Wild- sträucher)	300		-300	Ja
Thujahecke	300		-300	Nein
Freiwachsende Hecke	,	600	+600	Nein
Rasen	8.550	2.750	-5.800	Ja
Stellplätze wasserdurchläs- sig		3.925	+3.925	Ja
ZUSAMMENFAS- SUNG:				
Voll versiegel- te Flächen	18.50 0	21.27 5	+2.775	Ja
Wasserdurchläs- sig befestigte Flächen	1.000	3.925	+2.925	Ja
Freiflächen	9.350	3.650	-5.700	Ja
Für Ausgleich relevante Flä- che			5.700	

Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche

Auszugleichende Fläche: 5.700 m²

Kompensationsfaktor: 0,3

5.700*0,3= 1.710 m^2

Für das Vorhaben ist eine Ausgleichsfläche von 1.710 m² erforderlich.

Damit sind die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Klima und Luft ausgeglichen.

Ausgleich vorhandener Schutzgüter

Landschaftsbild:

Die Baumaßnahme, die landschaftsbildwirksamen vorhandenen Arten und deren Zustand lassen einen Bestandsschutz als Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild nicht zu. Insofern sind Maßnahmen erforderlich, die den Eingriff in das Landschaftsbild gleich- oder höherwertig ausgleichen.

Der vorhandene Baumbestand wird durch standortgerechte Laubbäume als Hochstämme ersetzt. Die hochwertigen Flächen von 300 m² Strauchsukzession und geringwertige 300 m² Thujahecke werden durch 600 m² Strauchanpflanzung, die Begrünung der Lärmschutzwand und Gebäudebegrünung ersetzt.

Wasserhaushalt:

Extensive Dachbegrünung, versickerungswirksame Stellplätze und die Versickerung des Oberflächenwassers in Grünflächen minimieren den Eingriff in den Wasserhaushalt.

Ausgleichsfläche:

Der Ausgleich erfolgt auf der Fläche Flur Nr. 177 nordwestlich von Lauingen, die sich im Eigentum der Stadt befindet und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dinglich gesichert wird. Die Fläche befindet sich westlich der DLG 28 am Zwergbach. Östlich benachbart ist eine zukünftige landkreiseigene Ausgleichsfläche, die im Zuge des Radwegebaus nach Wittislingen angelegt wird.

Momentan liegt eine intensive Grünlandbewirtschaftung vor. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll die Fläche extensiviert werden und ein Abschnitt des grabenartig ausgebauten Zwergbachs renaturiert werden.

Die Maßnahme dient der Sicherung und ökologischen Aufwertung der auf der Hochterrasse nur gering vorhandenen Grünlandbestände. Weiterhin wird für bach- und ufergebundene Tier- und Pflanzenarten der Lebensraum verbessert und das Landschaftsbild aufgewertet.

Der Landschaftsplan der Stadt Lauingen sieht entlang des Zwergbachs die Entwicklung eines linearen Grünzuges an

die Wälder der Schwäbischen Alb vor. Die Ausgleichsmaßnahme integriert sich in dieses Entwicklungsmodell.

Mit der Festsetzung der Pflanzgebote und der Bindung an die Artenliste wird das gewerblich genutzte Gelände in die Umgebung eingepasst. Die Eingrünung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen hat sowohl Lebensraumals auch Gestaltungsfunktion.

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird die Versickerungsleistung des Bodens erhalten und teilweise wiederhergestellt.

Mit der Festsetzung einer dauerhaften Begrünung von 20% der gesamten Dachfläche wird die Wasserrückhaltung gewährleistet und ein Lebensraum für Insekten und Kleintiere geschaffen.

Zur Schaffung eines weiteren Lebensraums für Insekten und Kleintiere wurde eine begrünte Wall- Wand Kombination festgesetzt.

Die Festsetzung, dass je 10 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen ist gewährleistet eine Gliederung der Stellplatzflächen.

Durch die festgesetzte Wandbegrünung werden die Fassaden der Gebäude gegliedert.

Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Durchgrünung des Gewerbestandortes.

C.8. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation ist ein schalltechnisches Gutachten bei der "Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik Gerlinger + Merkle" eingeholt worden. Auf der Grundlage des abschließenden Gutachtens ("Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Dillinger Straße II in seiner 1. Änderung ", Auftrags-Nr. 02-058/21 vom 26.04.2002) wurden, um planerisch sicherzustellen dass - unabhängig von den ansiedelnden Betrieben - unzulässige Belästigungen und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauungen durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgeschlossen sind, im Bebauungsplan unter Punkt B.2.\$7 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Die IFSP wurden so dimensioniert, dass in keinem maßgebenden Einwirkungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. die (von der Höhe her identischen) Immissionsrichtwerte der TA Lärm

durch die Summe der Lärmeinwirkungen aller vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen überschritten werden.

Zur Berechung der zulässigen Emissionskontingente wurden Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm zugrunde gelegt. Das Anlagegelände des Einkaufszentrums wird als Sondergebiet SO eingestuft. Die angrenzende westliche bzw. nördliche und südliche Wohnbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Die östlich gelegene Wohnbebauung, die derzeit als Mischgebiet eingestuft wird, soll künftig als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt und der Elektrofachmarkt befinden sich in einem Mischgebiet (MI).

Für die allgemeinen Wohngebiete wird ein Immissionsrichtwert von tags $55~\mathrm{dB}(A)$ bzw. nachts $40~\mathrm{dB}(A)$ angesetzt, für das Mischgebiet tags $60~\mathrm{dB}(A)$ bzw. nachts $45~\mathrm{dB}(A)$.

Während der Ruhezeiten von 6.00-7.00 Uhr und 20.00-22.00 Uhr wurde bei den allgemeinen Wohngebieten ein Ruhezeitzuschlag von +6 dB(A) in Ansatz gebracht. Der Immissionsrichtwert nachts bezieht sich auf die lauteste volle Stunde zwischen 22.00-6.00 Uhr.

Eine Überschreitung der zulässigen Beurteilungspegelanteile ist unabhängig von den zugrunde gelegten Kontingenten möglich, da bei der Kontingentierung unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung die einzelnen Teilflächen meist durch einen einzelnen Immissionsort maßgeblich in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt werden (hier: IP 9 und IP 10) ergeben sich an den übrigen Immissionsorten teilweise erhebliche Überschreitungen der eigentlich zulässigen Immissionsrichtwertanteile.

Bei späterer Nutzung des Plangebietes können die Ausbreitungsverhältnisse günstiger sein oder gezielt vorteilhaft genutzt werden (mit realen Schallquellen, Bebauung etc., unter realen Ausbreitungsbedingungen mit Abschirmung der Quellen durch Gebäude, Schallschutzwände, gerichtete Schallquellen u.ä.).

C.9. Altlasten

Auf dem Gelände befand sich seit 1955 eine Strumpffabrikation. Von der Planungsgesellschaft GeoRisk mbH wurden im März 2000 technische Erkundungsmaßnahmen zur Auffindung potentieller Verunreinigungen im Untergrund des Geländes durchgeführt (Gutachten GeoRisk vom 28.03.00).

Das Wasserwirtschaftsamt Krumbach hat die Ergebnisse der Untersuchungen mit Schreiben vom 14.05.01 beurteilt und ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen gefordert.

Diese Untersuchungen wurden vom Büro Hertle und Dr. Gollub GmbH im April 2002 durchgeführt (Gutachten vom 06.05.02).

Das Büro Hertle und Dr. Gollub GmbH hat außerdem eine Konzeption zur Vorgehensweise beim Aushub und der Entsorgung verunreinigter Bodenbereiche erstellt, die dem Landratsamt Dillingen bzw. dem WWA Krumbach vorliegt.

Es ist geplant, im Zuge der Abbrucharbeiten, die vom Büro Hertle und Dr. Gollub gutachterlich überwacht werden, verunreinigte Bausubstanzbereiche getrennt von unbelasteten Gebäudeteilen rückzubauen und geeigneten Entsorgungswegen zuzuführen.

Über die Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen in belasteten Bausubstanzbereichen wird das Büro Hertle und Dr. Gollub GmbH einen gesonderten Bericht erstellen.

Nach Abschluss der Abbrucharbeiten werden die gemäß den Voruntersuchungen als ölverunreinigte Bereiche ausgewiesenen belasteten Bodenflächen unter gutachterlicher Aufsicht und unter Beachtung der dazu erforderlichen Arbeits- und Emissionsschutzmaßnahmen ausgehoben und in Haufwerken auf dem Baugelände bis zum Vorliegen der Abfalldeklarationsanalysen zur Entsorgung bereitgestellt.

Der Sanierungserfolg wird nach dem Bodenaushub durch Kontrollproben in den Baugruben dokumentiert. Ob nach der Bodensanierung noch ergänzende Sicherungsmaßnahmen in den vormals belasteten Bereichen oder eine Grundwassersanierung erforderlich werden, muss auf Grundlage der Ergebnisse der Kontrollproben in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden entschieden werden.

Zum Verlauf der Bodensanierung wird das Büro Hertle und Dr. Gollub GmbH einen Bericht mit Analysen und Fotodokumentation erstellen, der den Behörden vorgelegt wird.

Entsprechend der Stellungnahme vom 17.03.2003 in Abänderung bzw. Ergänzung der Stellungnahme vom 12.07.2002 teilt das Landratsamt folgende Vorgaben mit:

- Die geplanten Abbruch-, Rückbau-, Bodensanierungsund Entsorgungsmaßnahmen sind wie oben angeführt unter Beachtung des Untersuchnungsberichtes des Ing. Büro Hertle & Dr. Gollup GmbH zur Bausubstanz vom 26.02.2002 und des Gutachtens des Ing.-Büros GeoRisk vom 28.03.2000 bezüglich der ölverunreinigten Bodenbereiche unter gutachterlicher Überwachung durchzuführen und zu dokumentieren. Die abfallrechtlichen Vorschriften sind bei sämtlichen Entsorgungsmaßnahmen einzuhalten.

- Zur endgültigen Festlegung des Sanierungsbedarfes und der Sanierungsmaßnahmen, sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch die angrenzenden Grundstücke betreffend, ist hinsichtlich der auf dem Gelände vorhandenen LHKW-Verunreinigung die Erfüllung der nachfolgenden Detailuntersuchungen notwendig.
- Für den Pfad Boden-Grundwasser sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Ermittlung der Grundwasserfließrichtung (hierzu kann u. a. der existierende Firmenbrunnen verwendet werden)
 - Errichtung eines geeigneten Abstrompegels
 - Untersuchung des Grundwassers im Abstrom und im Schadensherd auf LHKW; die LHKW-Untersuchung muss die Abbauprodukte von Tetrachlorethen umfassen (Trichlorethen, Dichlorethen, Vinylchlorid)
 - Die Grundwassermessstelle im vermuteten Schadenszentrum muss solange erhalten bleiben, bis das Erfordernis einer Grundwassersanierung geklärt ist.
- Für den Pfad Boden-Mensch und Boden-Luft-Mensch ist die konkrete horizontale und vertikale Ausdehnung der LHKW-Verunreinigung unter Einhaltung folgender Maßgaben festzustellen:
 - Vom Gutachter ist die konkrete horizontale und vertikale Ausdehnung der LHKW-Verunreinigung festzustellen, auch und insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücke. Dabei ist die Bodenluft schichtenorientiert auf die Frage hin zu untersuchen, welche Sanierungsmethode in Betracht kommt (z.B. Bodenluftabsaugung).
 - Das Schadstoffspektrum ist in Bezug auf mögliche Abbauprodukte wie Vinylchlorid zu erweitern.
 - Es ist mit den weiteren Untersuchungen eine Aussage zur Ausgasung von flüchtigen Schadstoffen in die Aussenluft, insbesondere in Bezug auf die benachbarte sensible Wohnnutzung zu treffen. Dies gilt auch in Bezug auf den Pfad Bodenluft-Innenraumluft.

- Um Kondensationseffekte zu vermeiden, sollten die Bodenluftuntersuchungen erst im Frühjahr stattfinden.
- Die Bodenluftuntersuchungen sollten rasterförmig erfolgen (Hinweis auf VDI 3865), bei den Nachbargrundstücken mindestens jedoch 1 x pro Grundstück.
- Weitere Maßnahmen im Bereich der LHKW-Verunreinigungen sind erst möglich, wenn diese Detailuntersuchungen abgeschlossen und durch die Fachbehörden beurteilt sind und die Sanierung festgelegt ist.
- Der Abfallbehörde des Landratsamtes Dillingen ist vor Beginn einer Baumaßnahme ein Bodengutachten vorzulegen, das sämtliche durchgeführten Erkundungsund ggf. Sanierungsmaßnahmen aufzeigt.
- Es ist nachzuweisen, dass mit Beginn der Baumaßnahmen sämtliche sanierungsbedürftigen Untergrundbelastungen (Boden, Grundwasser) ordnungsgemäß beseitigt wurden oder eine ggf. erforderliche Sanierung nicht beeinträchtigt wird.
- Es ist sicherzustellen, dass auch die angrenzenden Wohnbauflächen betreffende erforderliche weitere Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführbar sind und nicht behindert werden.
- Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Beurteilung und Freigabe durch die Abfallbehörde begonnen werden.

C.10. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B 16, die im Zuge des Neubaus der Ortsumfahrung Dillingen zur Gemeindestraße abgestuft wird. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfolgt die Einfahrt auf das Areal über eine bereits bestehende Linksabbiegespur auf der B 16.

Im südwestlichen Teil des Areals befindet sich eine 6,5 m breite Zu- und Ausfahrt. Weitere Zu- und Ausfahrten zur Dillinger Straße sind nicht geplant. Ein Konflikt mit der Erschließung, des westlich liegenden netto Marktes ergibt sich aus verkehrstechnischer Sicht nicht, da er über eine eigene Einfahrt erschlossen wird. Zur Gewährleistung der Übersichtlichkeit ist im Ein- und Ausfahrtsbereich ein Sichtdreieck von 3m auf 50 m freizuhalten.

Auf dem Gelände sind im südwestlichen Bereich an der Dillinger Straße für die Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen Flächen festgesetzt. Darüber hinaus ist die

lichkeitsprüfung durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, richtet sich nach dem UVPG.

C.14.2. Konkrete Prüfung der UVP- Pflichtigkeit

Gem. Anlage I Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.1 zur UVP- Änderungsrichtlinie liegt das Vorhaben über dem oberen Schwellenwert (5.000 m²). Somit ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig und daraus resultierend eine fakultativ anschließende UVP.

Mit der Allgemeinen Vorprüfung wurde das Ingenieurbüro Keil in Lauingen, beauftragt. Der Bericht vom 12.03.2002 liegt vor. Demnach führte die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß

- § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 1 UVPG zu der Aussage, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan und das geplante Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
 - Mensch, Tiere und Pflanzen
 - Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter

zu erwarten sind.

C.15. Schutzraum

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, an der südwestlichen Ecke des Gebietes, liegt ein bestehender Schutzraum, der zu erhalten ist. Zur Sicherung des Zugangs zum Schutzraum wird an Stelle der jetzigen Bestandsgebäude, die abgebrochen werden, ein Baufenster zur Schaffung eines neuen Zugangsgebäudes festgesetzt.

Errichtung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Entlang der B 16 befindet sich ein beidseitiger Fuß- und Radweg, der die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Zusätzlich ist, sobald die B 16 neu freigegeben und eine Gestaltung der B 16 alt möglich ist eine verbesserte Anbindung des Areals an den ÖPNV geplant.

C.11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Lauingen.

Die Abwasserentsorgung wird durch die zentrale Kanalisation gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über die Donau- Stadtwerke Dillingen/Lauingen und kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Müllentsorgung des gesamten Planbereichs kann über den Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben oder geeignete private Entsorgungssysteme gewährleistet werden.

C.12. Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist breitflächig über belebte, bewachsene Bodenzonen zu versickern. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

C.13. Bodenordnungsmaßnahmen

Da die Vorhabenträgerin im Eigentum der überplanten Flächen ist, sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht notwendig.

C.14. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

C.14.1. UVP-Pflicht, Rechtsgrundlagen

Aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 wurden sowohl das UVPG als auch das BauGB geändert. Nach § 2a BauGB ist für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträg-

D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

D.1. Kultur- und Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde – Landratsamt Dillingen a.d. Donau – oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden. 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 Arbeit 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. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht. Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen, die unter Denkmalschutz stehen, zu rechnen ist, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstr. 11 a, 86150 Augsburg, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

D.2. Altlasten

Entsprechend der Stellungnahme vom 17.03.2003 des Landratsamtes Dillingen in Abänderung bzw. Ergänzung der Stellungnahme vom 12.07.2002 teilt das Landratsamt folgende Vorgaben mit:

- Die geplanten Abbruch-, Rückbau-, Bodensanierungsund Entsorgungsmaßnahmen sind wie oben angeführt unter Beachtung des Untersuchnungsberichtes des Ing.
 Büro Hertle & Dr. Gollup GmbH zur Bausubstanz vom
 26.02.2002 und des Gutachtens des Ing.-Büros GeoRisk
 vom 28.03.2000 bezüglich der ölverunreinigten Bodenbereiche unter gutachterlicher Überwachung durchzuführen und zu dokumentieren. Die abfallrechtlichen
 Vorschriften sind bei sämtlichen Entsorgungsmaßnahmen einzuhalten.
- Zur endgültigen Festlegung des Sanierungsbedarfes und der Sanierungsmaßnahmen, sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch die angrenzenden Grundstücke betreffend, ist hinsichtlich der auf dem Gelände vorhandenen LHKW-Verunreinigung die Erfüllung der nachfolgenden Detailuntersuchungen notwendig.
- Für den Pfad Boden-Grundwasser sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Ermittlung der Grundwasserfließrichtung (hierzu kann u. a. der existierende Firmenbrunnen verwendet werden)
 - Errichtung eines geeigneten Abstrompegels
 - Untersuchung des Grundwassers im Abstrom und im Schadensherd auf LHKW; die LHKW-Untersuchung muss die Abbauprodukte von Tetrachlorethen umfassen (Trichlorethen, Dichlorethen, Vinylchlorid)
 - Die Grundwassermessstelle im vermuteten Schadenszentrum muss solange erhalten bleiben, bis das Erfordernis einer Grundwassersanierung geklärt ist.
- Für den Pfad Boden-Mensch und Boden-Luft-Mensch ist die konkrete horizontale und vertikale Ausdehnung der LHKW-Verunreinigung unter Einhaltung folgender Maßgaben festzustellen:
 - Vom Gutachter ist die konkrete horizontale und vertikale Ausdehnung der LHKW-Verunreinigung festzustellen, auch und insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücke. Dabei ist die Bodenluft schichtenorientiert auf die Frage hin zu untersuchen, welche Sanierungsmethode in Betracht kommt (z.B. Bodenluftabsaugung).
 - Das Schadstoffspektrum ist in Bezug auf mögliche Abbauprodukte wie Vinylchlorid zu erweitern.
 - Es ist mit den weiteren Untersuchungen eine Aussage zur Ausgasung von flüchtigen Schadstoffen in die Aussenluft, insbesondere in Bezug auf die be-

nachbarte sensible Wohnnutzung zu treffen. Dies gilt auch in Bezug auf den Pfad Bodenluft-Innenraumluft.

- Um Kondensationseffekte zu vermeiden, sollten die Bodenluftuntersuchungen erst im Frühjahr stattfinden.
- Die Bodenluftuntersuchungen sollten rasterförmig erfolgen (Hinweis auf VDI 3865), bei den Nachbargrundstücken mindestens jedoch 1 x pro Grundstück.
- Weitere Maßnahmen im Bereich der LHKW-Verunreinigungen sind erst möglich, wenn diese Detailuntersuchungen abgeschlossen und durch die Fachbehörden beurteilt sind und die Sanierung festgelegt ist.
- Der Abfallbehörde des Landratsamtes Dillingen ist vor Beginn einer Baumaßnahme ein Bodengutachten vorzulegen, das sämtliche durchgeführten Erkundungsund ggf. Sanierungsmaßnahmen aufzeigt.
- Es ist nachzuweisen, dass mit Beginn der Baumaßnahmen sämtliche sanierungsbedürftigen Untergrundbelastungen (Boden, Grundwasser) ordnungsgemäß beseitigt wurden oder eine ggf. erforderliche Sanierung nicht beeinträchtigt wird.
- Es ist sicherzustellen, dass auch die angrenzenden Wohnbauflächen betreffende erforderliche weitere Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführbar sind und nicht behindert werden.
- Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Beurteilung und Freigabe durch die Abfallbehörde begonnen werden.

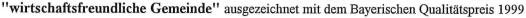
D.3. Wasserrechtliche Belange

Bei der Ansiedlung von Betrieben, die nach Art. 41 c BayWG einleiten, ist rechtzeitig vorher die notwendige wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Niederschlagswasserversickerung von kupfer-, blei- oder zinkgedeckten Dächern ist erlaubnispflichtig, wenn der Anteil über $50~\text{m}^2$ liegt.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

Stadt Lauingen (Donau)





Amtliche Bekanntmachung

Az: 60-610-40

Lauingen (Donau), 23.07.2003

Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Stadt Lauingen (Donau) für das Gebiet "Einkaufszentrum Dillinger Straße"

Der Stadtrat Lauingen (Donau) hat den Bebauungsplan für das Gebiet "Einkaufszentrum Dillinger Straße" in der Fassung vom 22.07.2003, bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung, den darauf vermerkten Festsetzungen sowie dem dazugehörigen Textteil mit Begründung, mit Beschluss vom 22.07.2003 als Satzung beschlossen. Dieses wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung liegen im Rathaus Lauingen (Donau), Herzog-Georg-Straße 17, Zimmer Nr. 220 (Stadtbauamt) während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass die etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Lauingen (Donau) geltend gemacht worden sind. Ebenso ist ein etwaiger Mangel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn er nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ebenso wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche bei Eingriffen dieses Bebauungsplanes in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen solcher Ansprüche hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dr. Georg Barfuß

1. Bürgermeister

i. burgermeister

angeheftet am: 23.07.2003 abgenommen am: 26.08.2003