GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„Gewerbegebiet und Sondergebiet „Lebens-mittelmarkt“ westlich der B2, Teil Süd“

mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd"

C) BEGRÜNDUNG
MIT **D) UMWELTBERICHT**

Auftraggeber: Gemeinde Nordendorf

Fassung vom 27.07.2022

Projektnummer: 21033
Bearbeitung: SK

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Verfahren 3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
4. Übergeordnete Planungen 6
5. Beschreibung des Planbereiches 9
6. Planungskonzept 11
7. Begründung der Festsetzungen 12
8. Immissionsschutz 15
9. Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse des Lebensmittelmarktes 22
10. Energie 23
11. Hinweise der DB Immobilien 25
12. Flächenstatistik 30

D) UMWELTBERICHT 31

1. Grundlagen 31
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 32
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 38
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 39
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 41
6. Monitoring 41
7. Beschreibung der Methodik 42
8. Zusammenfassung 43

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet und Sondergebiet Lebensmittelmarkt westlich der B2, Teil Süd“ ist zum einen der geplante Neubau eines Lebensmittelsupermarktes sowie zum anderen die Ausweisung von Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand der Gemeinde Nordendorf.

Der Lebensmittelsupermarkt soll der Verbesserung der lokalen sowie überörtlichen Versorgungssituation dienen. Das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel in Nordendorf weist Defizite zur Ausübung der raumordnerisch für Nordendorf vorgesehenen Versorgungsfunktion bei Gütern des Grundbedarfs auf. Der Standort angrenzend an den Kernort und zwischen der Bahnlinie und der B2 gelegen kann zudem die Anforderungen an die städtebauliche Integration erfüllen.

Weiterhin besteht in der Gemeinde Nordendorf ein Bedarf nach Gewerbeflächen. Diese sollen im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet G2 zwischen der Bahnlinie und der B2 realisiert werden.

Um die Umsetzung der Planung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN

2.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

2.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

Planzeichnung

- Geringfügige Anpassung der Sondergebiets- und Gewerbeflächen
- Änderung des Verlaufs der Erschließungsstraße
- Vergrößerung des Geltungsbereiches (Aufnahme des Kreuzungsbereiches zur Fuggerstraße und Fuß- und Radweg im Westen)
- Änderung der Ausgleichsfläche

Textliche Festsetzungen

- Ergänzung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung
- Konkretisierung zur Art der baulichen Nutzung
- Anpassung des unteren Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen
- Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen
- Änderung der Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Ergänzung der Hinweise des Eisenbahnbundesamtes, der DB Immobilien, des Staatlichen Bauamtes und des Wasserwirtschaftsamtes

2.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Redaktionelle Anpassungen in den textlichen Festsetzungen
- Ergänzung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in den Umweltbericht

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf wird die Fläche zu Teilen als Gewerbliche Baufläche und zu Teilen als Grünfläche mit Feldgehölzen dargestellt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan jedoch in seiner siebten Änderung. Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche und als Sondergebietsfläche dargestellt (siehe Änderungsbereich 5 „Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel westlich B2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B2“).

Der vorliegende Bebauungsplan ist nach Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes somit aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf entwickelt. Es ist keine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren notwendig.

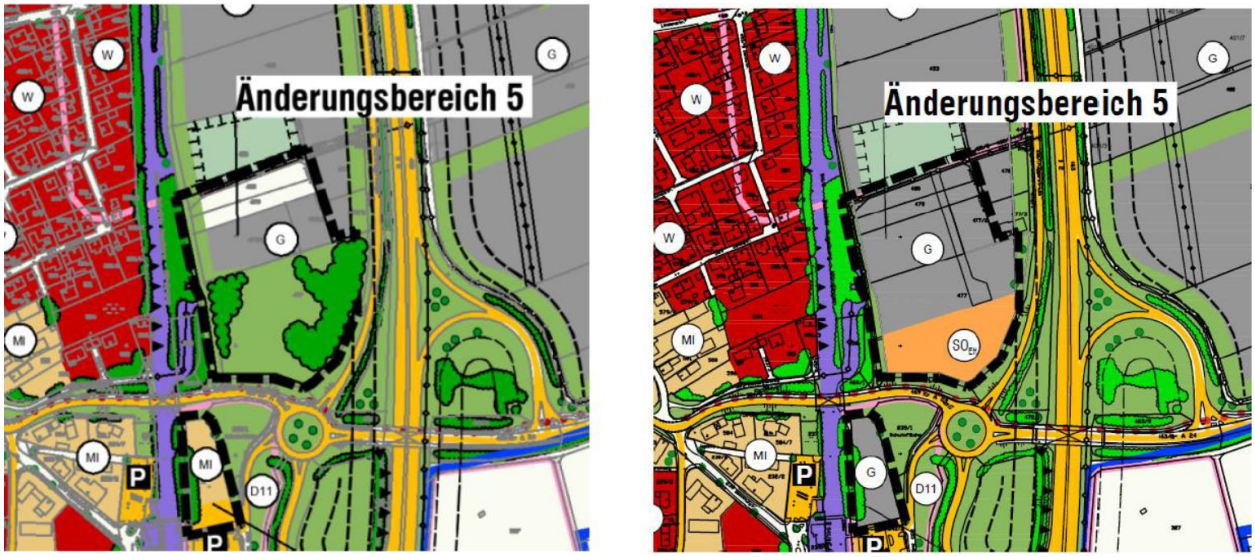

Abbildung 1: derzeit noch wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan überplant zu Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd“. Dies ist notwendig, da der rechtskräftige Bebauungsplan für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet festsetzt, im vorliegenden Bebauungsplan jedoch eine öffentliche Verkehrsfläche benötigt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet G3 und Sondergebiet Lebensmitteldiscounter“ erfolgt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd“.

An den östlichen Geltungsbereich grenzt zudem der Bebauungsplan „Neubau GV-Str. Kreisstraße A24“ an.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet und Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ westlich der B2, Teil Süd“ sind für die Gemeinde Nordendorf in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Nordendorf liegt im Verdichtungsraum der Metropolregion Augsburg.

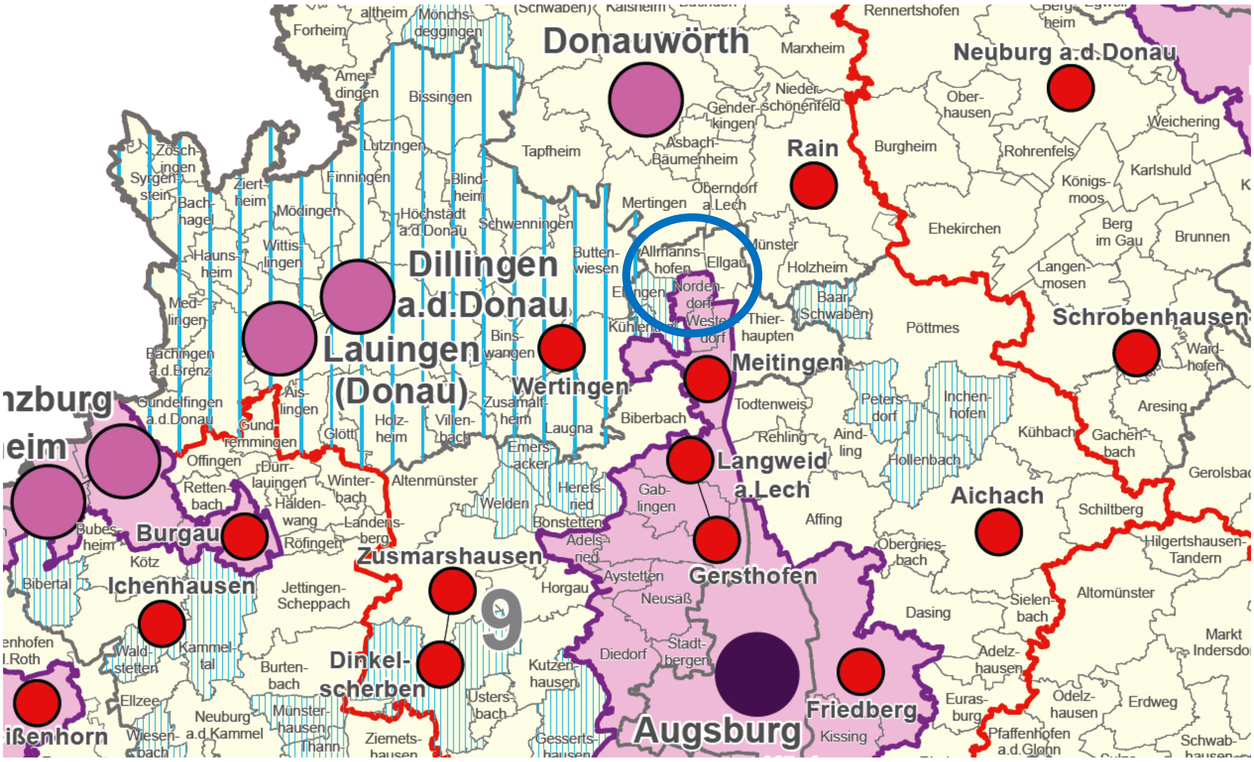

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

4.1.2 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
  - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 G))

4.1.3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] (3.3 (Z))

4.1.4 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerksund Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (5.3.2 (Z))
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. […] (5.3.3 (Z))

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2018 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2018 enthält.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Nordendorf auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und wird als Kleinzentrum kategorisiert.

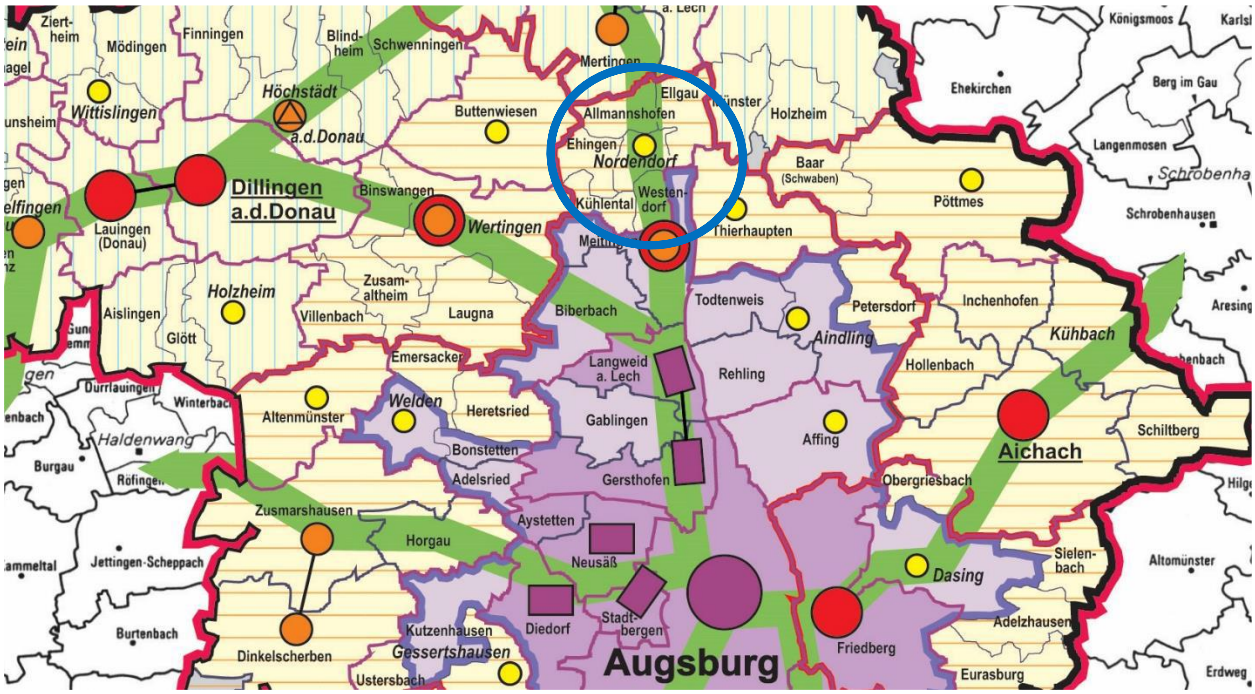

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Wirtschaft und zum Siedlungswesen

- 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. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden. (B II 1.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. (BII 3.1 (Z))
- Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentsstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird. (B II 3.3 (G))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung […] weiter zu entwickeln. […] (B V 1.1 (G))
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen […]. (B V 1.2 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. […] (B V 2.2 (Z))

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP9

Im Plangebiet ist neben dem Gewerbegebiet die Errichtung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt vorgesehen. Die Errichtung des Lebensmittelmarktes mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche stimmt nicht mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern überein, da es eine Verkaufsfläche von 1.200 m² überschreitet (5.3.1. (Z))

Zur Zulässigkeit des Vorhabens ist eine weiterreichende Prüfung durch einen Gutachter erforderlich. Der Gutachter soll u.a. die zulässige Verkaufsflächen gemäß dem Ziel 5.3.3 des LEP prüfen. Dieses Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt und in Kapitel 9 genauer erläutert.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 25.570 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 455/4, 461, 461/1, 477, 477/1, 477/2, 479 und 480.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Nordendorf und der Gemarkung Nordendorf.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

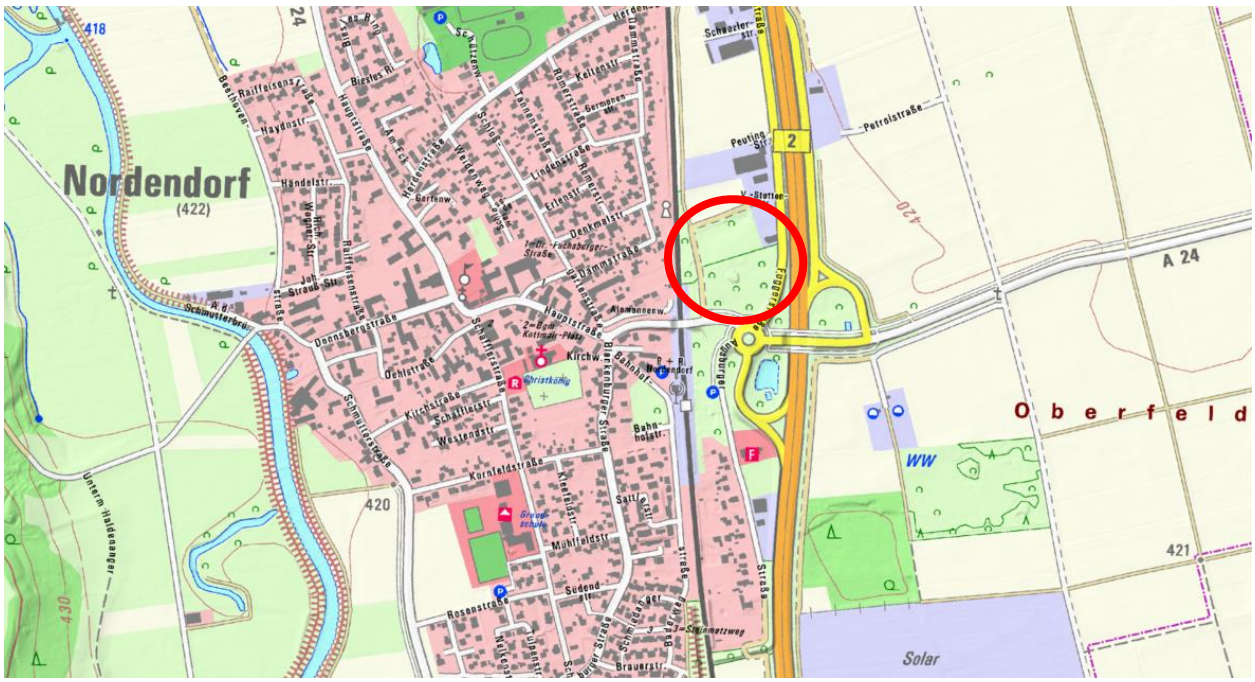

Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Ökofläche (Ausgleichsfläche des angrenzenden Bebauungsplanes) sowie ein bestehendes Gewerbegebiet
- Im Osten durch ein bestehendes Gewerbegebiet und die Fuggerstraße
- Im Süden durch den Kreisverkehr mit Abfahrten zur Fuggerstraße, zur Hauptstraße sowie zum Zubringer zur B2
- Im Westen durch eine Fuß- und Radwegeverbindung sowie zur Bahnlinie Augsburg - Nördlingen

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und steigt von Norden nach Süden von ca. 422 m ü. NHN auf 424 m ü. NHN an.

Das Plangebiet wird derzeit im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland) genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Brachfläche.

Nach aktuellem Stand sind auf der Fläche keine Gehölzstrukturen vorhanden (Abweichung zum Luftbild).

Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung eines Gewerbegebietes sowie die Errichtung eines Sondergebietes für den Einzelhandel vor. Das Baurecht wird in Form eines Angebotsbebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen.

Das bestehende Gewerbegebiet wird in Richtung Süden durch den vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich sinnvoll arrondiert.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes sieht die Gemeinde Nordendorf die Ansiedlung von Kleinunternehmen sowie mittelständischen Unternehmen vor. Es wird das Ziel verfolgt, ortsansässigen Unternehmen und Unternehmen aus der Region Gewerbeflächen anbieten zu können. Hierzu hat die Gemeinde bereits mehrere Anfragen von interessierten Betrieben erhalten.

Für die Neuausweisung des Sondergebietes sieht die Gemeinde Nordendorf die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes, um den örtlichen sowie überörtlichen Versorgungsbedarf zu decken.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B2 und ist über den Kreisverkehr und die Fuggerstraße verkehrsgünstig angebunden. Zudem befindet es sich entlang der Bahnlinie Augsburg-Nördlingen und in der Nähe des Bahnhofes Nordendorf.

Die Erschließung ist ausgehend von der Fuggerstraße über die Von-Stetten-Straße vorgesehen, welche bereits das bestehende Gewerbegebiet nördlich und östlich des Plangebietes erschließt. Die neue Straße endet in einer Wendeanlage, die für LKWs ausgelegt ist. In diesem Bereich befindet sich auch die Zufahrt zum Sondergebiet. Zur Erschließung wird der landwirtschaftliche Anwandweg, in Verlängerung der Von-Stetten-Straße ausgebaut und mündet in den westlich im Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radweg. Dieser soll zukünftig ausgebaut werden. Somit ist das Plangebiet auch für den Fuß- und Radverkehr günstig zu erreichen.

6.3 Grünordnungskonzept

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes als Übergang zwischen den Bauflächen des Gewerbegebietes und des Sondergebietes sowie dem angrenzenden Fuß- und Radweg wird eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zwischen dem Fuß- und Radweg und der Fläche mit Pflanzbindung befinden sich weitere Grünflächen. Zudem werden Gehölzpflanzungen für die privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erzielen, sind nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen als natürliche Vegetationsflächen anzulegen. Zum Boden- und Grundwasserschutz sind Stellplätze und Lagerflächen zudem mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich im Wesentlichen am angrenzenden bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd“ um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes zu erzielen.

7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet und als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Der nördliche Beriech wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser mit ständiger Nutzung, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, da sich das Gewerbegebiet zwischen der B2 und der Bahnlinie befindet und daher zahlreichen Immissionen ausgesetzt ist. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen scheinen mit dem gewünschten Charakter des Gewerbegebietes nicht verträglich zu sein. Zudem sind viele der genannten Nutzungen bereits im Umfeld vorhanden (z.B. Tankstelle an der B2). Weiterhin sind Lagerhäuser ohne ständige Nutzung nicht zulässig. Gemeint sind hiermit Lagerhäuser, welche kein Bürogebäude mit Aufenthaltsraum auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück aufweisen. Die Gemeinde Nordendorf verfolgt das Ziel eines attraktiven und belebten Gewerbegebietes, in welchem die Gebäude regelmäßig genutzt und frequentiert werden sollen. Ständig leerstehende und untergenutzte Lagerhallen sind seitens der Gemeinde Nordendorf daher nicht erwünscht.

Es sollen insbesondere klassische produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Um die Nah- und Grundversorgung der Gemeinde Nordendorf weiterhin langfristig zu sichern, wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet die der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt) mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche. Der Windfang und die Mall zählen nicht zur Verkaufsfläche. Selbigem Ziel dienen auch die Einschränkungen unter § 1 Abs. 2 Nr. 3 der textlichen Festsetzungen, durch die der Standort vor allem für die Grundversorgung gesichert wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 entspricht der gem. § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenze für Gewerbegebiete. Die Festsetzung der Grundflächenzahl für das Sondergebiet erfolgt in Anlehnung an das Gewerbegebiet. Die Geschossflächenzahl ist auf max. 1,2 festgesetzt und liegt damit unter der gem. § 17 BauNVO vorgeschriebenen

Obergrenze für Gewerbegebiete, ermöglicht aber eine mehrgeschossige Bauweise, die auch mit der max. zulässigen Gesamthöhe von 12,0 m möglich ist.

Die zulässige Gesamthöhe orientiert sich damit an der maximal zulässigen Gesamthöhe im nördlich bestehenden Gewerbegebiet.

Aufgrund einer ersten Vermessung des Geländes wurde in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsbüro konkrete Straßenhöhen festgelegt. Diese sind für den unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen heranzuziehen. Aufgrund der teilweisen hohen Höhenunterschiede zwischen Gewerbefläche und Erschließungsstraße sind Abweichungen von der konkreten Straßenhöhe möglich.

7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Für das GE1 und GE 2 ist das Baurecht innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der großflächigen Bebauung eines Gewerbegebietes weiträumig festgesetzt. Für das sonstige Sondergebiet beschränkt sich die überbaubare Grundstücksfläche auf den für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen westlichen Bereich des Sondergebietes.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt im Plangebiet die abweichende Bauweise; zulässig ist eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung überschritten werden können.

Gemäß § 23 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind die Bereiche außerhalb der Baugrenzen für die oben genannten Nutzungen und für eine flexible und bedarfsgerechte Bebauung des Grundstückes verfügbar.

Im gesamten Plangebiet gelten die Regelabstandsflächen im Sinne des Art. 6 BayBO.

7.4 Grünordnung

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist als begrünter Übergang zwischen den Bauflächen des Gewerbegebietes und des Sondergebietes sowie dem angrenzenden Fuß- und Radweg eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese Fläche ist zu 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 20 lf. Meter ein Laubbaum zu pflanzen.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der II. Wuchsklasse oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem sind nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen als natürliche Vegetationsflächen anzulegen. Es ist vorgesehen, die Vegetationsflächen als insektenfreundliche Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers und aus Umweltschutzgründen sind im GE 1 und GE 2 private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Im SO sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Sowohl im Bereich des Gewerbegebietes als auch im Sondergebiet sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 25°zulässig. Die Festsetzung orientiert sich sowohl am bestehenden Gewerbegebiet als auch an den gängigen und geeigneten Dachformen für großflächige Gebäude.

Den Betrieben wird dringend empfohlen, die Dachfläche des Hauptbaukörpers entweder mit einer Mindest-Substratschichtdicke von 8 cm komplett zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu belegen.

Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann.

Da viele Betriebe, insbesondere Lebensmittelsupermärkte eine einheitliche Corporate Identity haben, sind die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, zulässig.

Wenn Gewerbebauten mit einer Länge von über 50 m entstehen, ist eine gegliederte Fassadengestaltung aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes notwendig. Die Fassaden sollen entweder durch bauliche Maßnahmen (z.B. Versatz der Außenwände im Grundriss in der Gesamthöhe) oder durch gestalterische Maßnahmen (z.B. eine differenzierte Material- oder Farbwahl oder durch Fassadenbegrünung z.B. mit Kletterpflanzen) gegliedert werden.

Um den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, darf die Höhe der Werbeanlagen an den Gebäudefassaden und der freistehenden Werbeanlagen die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen, dem Hauptbaukörper untergeordnet und in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonieren.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine freistehende Werbeanlagen zulässig. Im SO sind freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es wird festgesetzt, wieviel und welche Höhe die freistehenden Werbeanlagen aufweisen dürfen.

Um die umliegenden Nutzungen nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen mit blinkenden Blitzeffekten, grelle und blendende Lichter und bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte nicht zulässig.

7.6 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen – Grundzug der Planung

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von unkultivierten Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die Ausgleichsflächen werden extern hergestellt.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbe- und Sondergebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

8.1 Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude, Schulen usw.), die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen

einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen können.

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

8.2 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

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 Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbe- und Sondergebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Diese sind die im Plan grau (Gewerbegebiet) und orange (Sondergebiet) dargestellte Fläche (ohne Grünflächen).

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK,i,j) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. 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.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

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 zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es 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 Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, 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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, 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 benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

8.3 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

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

8.4 Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Satz 2 Nr. 2 BauNVO

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO gegliedert. Die Gliederung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Verhältnis zum Bebauungsplangebiet Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ vom 28.08.1992. Damit liegt eine Gliederung ohne Lärmkontingente oder andere Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen vor.

Die Gemeinde wird den Gebietstyp und die Uneingeschränktheit der zulässigen Lärmemissionen dauerhaft erhalten indem sichergestellt wird, dass in diesem Bebauungsplangebiet die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt ist.

8.5 Bewertung der Lärmimmissionen

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebieten (z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) imitiert werden darf.

Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. 42,1 dB(A) plus 43,2 dB(A) = 45,7 dB(A)).

8.6 Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Folgende Vorbelastungen aus dem Gemeindegebiet Nordendorf wurden berücksichtigt:

Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet westlich der B2 (Teil Nord)

Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der B2 (Teil Mitte)“

Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet westlich der B2 (Teil Süd)“

Gewerbliche Baufläche östlich der B2 gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan

Gewerbliche Baufläche westlich der B2 (zwischen Bebauungsplan Nr. 24 und Bebauungsplan Nr. 25) gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan

Gewerbliche Baufläche westlich der B2 und südlich der Hauptstraße gemäß Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“

Wie der Bericht mit dem Titel "Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Lebensmittelmarkt westlich der B2, Teil Süd" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd" der Gemeinde Nordendorf - Untersuchung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA09-100-G06-01" vom 20.01.2022 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ an der vorhandenen schützenswerten Nutzung durch die Vorbelastung teilweise überschritten.

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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

8.7 Bewertung der Gesamtlärmimmissionen durch die Vorbelastung und die Zusatzbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA09-100-G06-01 vom 31.01.2022 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung überwiegend eingehalten.

1. Vorhandene Wohnbebauung (IO01 und IO02)

Es werden auch unter Betrachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) in der Nachtzeit überschritten.

Die Überschreitung beträgt 0,3 dB(A) am im IO01 und 0,7 dB(A) am IO02 und wird durch die Vorbelastung verursacht. Der Pegelanstieg beträgt am IO01 zur Tag- und Nachtzeit 0,1 dB(A) sowie am IO02 zur Tag- und Nachtzeit 0,2 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Nordendorf als zumutbar angesehen.

2. Vorhandene Wohnbebauung (IO05, IO06, IO07 und IO08)

Es werden auch unter Betrachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Der Pegelanstieg beträgt zur Tagzeit bis zu 3,6 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 3,1 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Nordendorf als zumutbar angesehen.

3. Vorhandene Wohnbebauung (IO09)

Es werden auch unter Betrachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

Der Pegelanstieg beträgt zur Tagzeit 2,1 dB(A) und in der Nachtzeit 1,8 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Nordendorf als zumutbar angesehen.

4. Zukünftige schützenswerte Nutzung gemäß FNP (IO10)

Es werden auch unter Betrachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Der Pegelanstieg beträgt zur Tagzeit 1,4 dB(A) und in der Nachtzeit 1,2 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Nordendorf als zumutbar angesehen.

5. Vorhandene Wohnbebauung (IO11)

Es werden auch unter Betrachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

Der Pegelanstieg beträgt zur Tagzeit 1,1 dB(A) und in der Nachtzeit 1,0 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Nordendorf als zumutbar angesehen.

6. Zukünftig schützenswerte Nutzungen im Gewerbegebiet (IO35, IO36, IO37)

Es werden auch unter Betrachtung der Summenbildung die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten.

Der Pegelanstieg beträgt zur Tagzeit bis zu 4,4 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 3,8 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Nordendorf als zumutbar angesehen.

7. Zukünftig schützenswerte Nutzungen gemäß FNP (IO38)

Es werden auch unter Betrachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Der Pegelanstieg beträgt zur Tagzeit 1,4 dB(A) und in der Nachtzeit 1,2 dB(A).

Die zusätzliche Lärmbelastung wird von der Gemeinde Nordendorf als zumutbar angesehen.

8.8 Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

(Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA09-100-G06-01 vom 31.01.2022 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

8.9 Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets

Für die Gewerbegebietsflächen wurden ein Emissionskontingente von LEK=60/45 dB(A) Tag/Nacht im GE1 und von LEK = 62/47 dB(A) Tag/Nacht im GE2 vorgegeben.

Es gibt keine Normgebung mit einer Definition mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005-1: 2002-07 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von LWA/m² = 60 dB(A) vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden (siehe dazu auch Guggemos/Storr, I+E 2018, 173/174).

Des Weiteren befindet sich im Gemeindegebiet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“. Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht wird.

Die Gemeinde Nordendorf wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO erhalten.

8.10 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nach Osten über die Fuggerstraße auf die Kreisstraße A24. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Zudem werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude 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.

8.11 Festsetzung der Schutzwürdigkeit im Sondergebiet SO nach § 11, Abs. 2 BauNVO

Als Schutzwürdigkeit wird die eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO festgesetzt. Somit ist geregelt, welche Lärmimmissionen von Betrieben außerhalb des Plangebietes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büro, Ruheräume) ankommen dürfen.

9. AUSWIRKUNGS- UND VERTRÄGLICHKEITSANALYSE DES LEBENSMITTELMARKTES

- Zur Verbesserung der lokalen Nahversorgungssituation und zur Ertüchtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion beabsichtigt die Gemeinde Nordendorf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimentsbetrieb (inkl. Backshop) (Rewe-Supermarkt) mit max. ca. 1.400 m2 Verkaufsfläche. Der Vorhabenstandort befindet sich südlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet westlich der B2 an der Von-Stetten-Straße zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße B2.
- Das Vorhaben überschreitet die Schwellenwerte der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit als großflächiger Einzelhandel einzustufen, der den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Für den Standort ist ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Um zu gewährleisten, dass sich der geplante Rewe-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und/oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann, war gutachterlich zu prüfen, ob die landes-/raumordnerischen und städtebaulichen Ziele eingehalten werden und vom Rewe-Vorhaben keine raumordnerisch oder städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind - d.h. dass das Rewe-Vorhaben unter einzelhandelsbezogenen Zielen verträglich ist.
- Der Vorhabenstandort ist einerseits durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV und MIV) sowie andererseits durch seine Nahlage zur dichten (Wohn-) Bebauung des Kernortes Nordendorf gekennzeichnet. Die über die Bahngleise führende Brücke ermöglicht auf sicherem Weg die Überwindung der Bahngleise, womit eine fußläufige Anbindung zur dichten (Wohn-)Bebauung des Kernortes Nordendorf besteht. Insofern ist der Vorhabenstandort nicht nur aus Betreibersieht als attraktiv, sondern auch als nahversorgungsbedeutsam einzustufen. Durch den geplanten Rewe- Markt kann das derzeit begrenzte Versorgungsangebot Nordendorfs für sich und die Gemeinden des Nahbereiches deutlich erweitert werden, der Einzelhandelsstandort Nordendorf und dessen Versorgungs-/Zentralitätsfunktion kann langfristig gestärkt und im regionalen Wettbewerbsgefüge dauerhaft gefestigt werden.

- Im Fall, dass das geplante Rewe-Vorhaben die prognostizierten Marktanteile erreicht, lässt der geplante Lebensmittel-/Supermarkt einen Umsatz von max. 5,0 Mio. €jährlich erwarten. Hiervon entfallen ca. 4,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und weitere ca. 0,5 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente. Das Rewe-Vorhaben übt überwiegend eine Nah- und Grundversorgungsfunktion für die Standortgemeinde Nordendorf und die umliegenden Gemeinden des zu versorgenden Nahbereiches aus. In Folge der zu erwartenden Umsatzumverteilung in der Region (außerhalb Nordendorfs und des überörtlichen Einzugsgebietes) ist von einer Steigerung der Kaufkraftbindung in Nordendorf, d.h. einer fassbaren Erhöhung der Kaufkraftbindung vor Ort auszugehen. Das Rewe-Vorhaben kann daher wesentlich zu einer Stärkung der Eigenversorgung der Gemeinde Nordendorf beitragen und den Anteil der aus Nordendorf und den Gemein-den des Nahbereiches abfließenden Kaufkraft erkennbar reduzieren.
- Durch das Rewe-Vorhaben werden bei Ansatz maximal erreichbarer Marktanteile und Umsätze (Worst-Case-Szenario) Umsatzumlenkungen ausgelöst, die trotz teils recht deutlicher Umverteilungsquoten (vorwiegend ggü. Streu-/Gewerbegebietslagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche / Ortsmitten), keine städtebaulich oder versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche/-lagen existentiell gefährden. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht sind durch das Rewe-Vorhaben, weder in der Standortgemeinde Nordendorf, noch in den Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes und auch nicht in den Städten I Gemeinden des Umlandes zu erwarten bzw. können ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandelssicht bzw. aus städtebaulicher Sicht somit keine durch das Rewe-Vorhaben ausgelösten wesentlichen Negativauswirkungen auf die Zentren I zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsfunktionen in Nordendorf bzw. auch in den betroffenen Umlandgemeinden (überörtliches Einzugsgebiet und Region) erwarten.
- Durch das Vorhaben werden alle einschlägigen Ziele für Einzelhandelsgroßprojekte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Ziel 5.3.1 'Lage im Raum', Ziel 5.3.2 'Lage in der Gemeinde', Ziel 5.3.3 'Zulässige Verkaufsfläche' erfüllt.
- Das Rewe-Vorhaben in Nordendorf kann zur Verbesserung der lokalen Nahversorgungssituation und zur Ertüchtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion beitragen. Durch das Vorhaben sind unter Einzelhandelsaspekten keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten, so dass eine Vorhabenrealisierung in einem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus einzelhandelsfachlicher Sicht möglich ist.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame

und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Nordendorf liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

11. HINWEISE DER DB IMMOBILIEN

11.1 Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

11.2 Infrastrukturelle Belange

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, die Seite 1 des Sicherungsplanes ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden.
- Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.
- Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

- Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.
- Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
- Die Bauherrn haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
- Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von >= 5,0 m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.
- Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).
- Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.
- Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

- Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.
- Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).
- Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.
- Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.
- Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.). Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.
- Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.
- Einleitungen über Bahnflächen wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
- Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
- Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.
- Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.
- Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.
- Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
- Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Oberleitung:

- Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.
- Im angefragten Bereich sind keine erdverlegten Kabel und Leitungen der DB AG bekannt. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.
- Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.
- Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB Netz AG bzw. die DB AG zu informieren.
- Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.
- Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.
- Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

12. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**25.570m²**	**100,0 %**
Bauflächen Gewerbegebiet	13.145 m²	51 %
Bauflächen Sondergebiet	7.760 m²	30 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.865 m²	7 %
Öffentliche Verkehrsflächen Bestand	585 m²	2 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	490 m²	2 %
Sonstige Grünflächen	870 m²	4 %
Fuß- und Radwege	785 m²	3 %
Landwirtschaftlicher Anwandweg (Bestand)	70 m²	1 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Flächen für gewerbliche Betriebe im Gewerbegebiet und für Einzelhandelsvorhaben im Sondergebiet geschaffen werden.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Flächengröße von 25.570 m². Der Bebauungsplan ist durch eine hohe Grundflächenzahl von 0,8 geprägt.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche zu Teilen als Gewerbliche Baufläche und zu Teilen als Grünfläche mit Feldgehölzen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit zum siebten Mal geändert. Die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

1.3.4 Denkmalschutz

Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7431-0235.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

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

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist laut der tatsächlichen Nutzung als unkultivierte Fläche kategorisiert. Aktuell sind keine Gehölze auf der Fläche vorhanden.

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Somit hat das Plangebiet keinerlei Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Laut Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist jedoch eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es während der Bauphase neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu einer temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen. Im Zuge der Baumaßnahme (Einsatz von Baumaschinen, Erdbewegungen, Entfernung der Vegetation) besteht grundsätzlich eine potenzielle Gefahr der Tötung oder Schädigung von Arten bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten.

Anlagebedingt ist trotz der nutzungsbedingt hohen Versiegelungsrate (GRZ 0,8) innerhalb der gewerblichen Erweiterungsfläche und der Sondergebietsfläche und des hier mit Wahrscheinlichkeit relativ gering ausfallenden künftigen Grünflächenanteils, sind die anlagen- und

betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut wahrscheinlich von untergeordneter Erheblichkeit, da der Ausgangszustand der Fläche eine geringe Wertigkeit aufweist.

Zudem werden in den Randbereichen neue Vegetationsstrukturen geschaffen, wodurch sich die Strukturvielfalt geringfügig erhöht.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP) durchgeführt. Eine Ersteinschätzung kam zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit von Vögeln und Reptilien anzunehmen ist. Die notwendigen Feldarbeiten werden April bis Juni 2022 durchgeführt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu folgendem Ergebnis: Durch das Vorhaben betroffen sind lediglich Brutvögel, wobei der hauptsächliche Eingriff durch die Rodungen bereits erfolgt ist. Darüber hinaus sind nur noch geringfügige Effekte auf Arten mit günstigen Erhaltungszuständen erforderlich. Es ist lediglich die Zeitenregelung zu beachten. Für andere Artengruppen ist die Planung nicht relevant. Unter Beachtung der vorgenannten Punkte kann dem Bauvorhaben aus Sicht des Artenschutzes zugestimmt werden.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszustandes ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit aus des Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands zufolge in der Naturraum-Haupteinheit D64 Donau-Iller-Lech Platten (Untereinheit 047 Lech-Wertach-Ebenen).

Der Bodenkarte Bayern kann entnommen werden, dass sich der Boden im Plangebiet aus fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsand bis -schluff und/über Carbonatsandkies (Auensediment, braun); ältere Auenbereiche zusammensetzt.

Der Großteil der Fläche im Plangebiet weist gemäß der Bodenschätzung eine Boden-/ Grünlandgrundzahl von 38 und eine Acker-/ Grünlandzahl von 36 auf. Der östlichste Bereich weist eine Boden-/ Grünlandgrundzahl von 70 und eine Acker-/ Grünlandzahl von 67 auf.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Böden verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagebedingt werden durch die Umnutzung und die Versiegelung großflächig bisher unversiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Dies hat zu einem Großteil den unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge. Innerhalb der verbleibenden unversiegelten Flächen am westlichen Rand und auf den privaten Gewerbeflächen können die natürliche Bodenfunktionen, zumindest anteilig, aufrechterhalten werden.

Bewertung:

Da im Zuge der Planung ein hoher Versiegelungsgrad zulässig ist, ist trotz Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der Minimierungsmaßnahmen von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden 2,2 ha Bauflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen. Für ca. 5.435 m² besteht bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd“.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung wird eine Fläche von ca. 2,2 ha unkultivierter Fläche der Nutzung entzogen. Durch die Bauflächen und die Erschließungsflächen werden Teilbereiche des Plangebietes dauerhaft versiegelt.

Allerdings grenzt das geplante Gewerbegebiet an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an und stellt aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung eine attraktive Fläche für ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet Einzelhandel dar.

Bewertung:

Durch das Vorhaben werden ca. 2,2 ha Fläche beansprucht. Dadurch ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer befindet sich mit der Schmutter in einer Entfernung von ca. 800 m westlich des Plangebietes. In einer Entfernung von ca. 3,0 km befindet sich der Lech.

Das Plangebiet selbst befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als unkultivierte Fläche und des damit verbundenen geringen Versieglungsgrades ist derzeit eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Auswirkungen:

Baubedingt ist während der Bauphase je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen. Durch künftige Gründungsmaßnahmen kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen. Dabei sind Aufwirbelungen und Einträge von Boden möglich.

Anlagebedingt wird durch die beabsichtigte Bebauung der derzeit unversiegelten Flächen die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da aber das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auch weiterhin innerhalb des Plangebietes gesammelt und zur Versickerung gebracht und so dem Grundwasserleiter wieder zugeführt werden soll, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als eher gering zu werten.

Bewertung:

Im geplanten Gewerbegebiet und Sondergebiet ist ein hoher Versiegelungsgrad zulässig, wodurch sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich verringert. Trotz der beabsichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Lechtal fällt nach Norden in Richtung Donau hin ab. Es ist daher als großräumiger Kaltluftsammelbereich aus den Seitentälchen anzusehen. Dabei bilden die Talauen zusammen mit den angrenzenden Seitentälchen die wichtigen Kalt- und Frischluftzugstraßen für einen geordneten Luftaustausch.

Das Plangebiet selbst stellt sich als unkultivierte Fläche ohne Gehölzbestand dar. Eine Bedeutung für die Frischluftentstehung hat das Plangebiet daher keine. Die nächstgelegenen großflächigeren Gehölzstrukturen bzw. Waldflächen, die zur Frischluftproduktion beitragen, befinden sich westlich der Schmutter in einer Entfernung von ca. 2 km (Landschaftsschutzgebiet und Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“). Die Bebauung innerhalb des Plangebietes wirkt der Durchlüftung des Siedlungsgebietes nicht entgegen.

Die B 2 ist wesentlicher Produzent von Luftverunreinigungen, sodass die Lufthygiene innerhalb des Bebauungsplangebietes durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) vorbelastet ist.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es während der Bauphase neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastungen durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen.

Anlagebedingt ergeben sich durch die nutzungsbedingt hohe Versiegelungsrate des geplanten Gewerbegebietes und Sondergebietes kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie u.a. stärkere Aufheizungseffekte über befestigte Flächen.

Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen (insb. im Osten) befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern (Kleinklima). Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung ist mit einer Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung zu rechnen; diese ist jedoch unter Beachtung der vorhandenen Verkehrsströme (insb. der B2) nur von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die B2 und der geringen Relevanz als Frischluftentstehungsgebiet und Flächen zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Erholung: Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung, da im direkten Planungsumgriff keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden sind.

Immissionen: Die Planung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes im Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet fügt sich in die bestehende Struktur ein. Die Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die an die kommunale Ortsumgehungsstraße anknüpft.

Auswirkungen:

Erholung: Durch die geplante Bebauung des Plangebietes entsteht der Erholungsnutzung somit kein Verlust an Freiraum.

Immissionen: Baubedingt können durch den Einsatz von Baumaschinen während des Baubetriebes Lärm- und Staubemissionen und ggf. Erschütterungen auftreten.

Anlagenbedingt erhöht sich mit der geplanten Bebauung zum einen auf der kommunalen Ortsumgehungsstraße die Lärmeinwirkung durch die zusätzliche Verkehrsbelastung in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs und zum anderen für die benachbarte Wohnbebauung die Lärmeinwirkung durch die jeweilige anlagenbezogene Nutzung. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung wurden Emissionskontingente festgesetzt, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Die erhöhten Lärmemissionen stellen durch die Emissionskontingente keine bzw. nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird.

Die Immissionen, die auf das geplante Gewerbegebiet einwirken, werden im Wesentlichen durch den Schienenverkehr der Bahnlinie Augsburg – Donauwörth und den PKW-Verkehr auf der B2 und der kommunalem Ortsumgehungsstraße verursacht und sind aufgrund der verkehrsgünstigen Lage hinzunehmen.

Bewertung:

Erholung: Da keine erholungsrelevanten Strukturen vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für die Erholung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden.

Immissionen: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) können im Bereich des geplanten Gewerbegebietes und des Sondergebietes als gering eingestuft werden.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird stark durch die benachbarten Infrastrukturanlagen (Bahnlinie Augsburg – Donauwörth; B2 mit Anschlussstelle an die Kr A 24; Umgehungsstraße mit Kreisverkehr) und die bestehenden Gewerbegebietsstrukturen, die das Plangebiet insgesamt nahezu einrahmen, bestimmt. Damit hat die Fläche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlagebedingt ist durch die Neubebauung in Form eines Gewerbegebiets und eines Sondergebietes ist das Landschaftsbild zwar betroffen; unter Berücksichtigung der starken Vorbelastung bedingt durch die bereits bestehenden Infrastrukturanlagen sowie die nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen ist die Betroffenheit nur marginal. Da die Planung die im Norden bestehenden gewerblichen Strukturen fortführt, ist davon auszugehen, dass diese zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Landschaftsbildes beiträgt.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) kann entnommen werden, dass entlang des westlichen Geltungsbereiches das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ mit der Denkmal-Nr. D-7-7431-0235 verläuft. Dieses wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da sich in diesem Bereich der bestehende Fuß- und Radweg befindet und angrenzend eine Eingrünung geplant ist. Im Norden liegt in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes das Bodendenkmal „Gräber des frühen Mittelalters“ mit der Denkmal-Nr. D-7-7431-0051. Im Süden grenzt unmittelbar das Bodendenkmal „Siedlung und Gräber des frühen Mittelalters“ mit der Denkmal-Nr. D-7-7431-0055 an.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Lage im Bereich des bestehenden Fuß- und Radweges und der geplanten Eingrünung wird das verzeichnete Bodendenkmal nicht beeinträchtigt, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Dennoch wird auf die Hinweise „Denkmalschutz“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Bewertung:

Da weder Kultur- noch Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden. Es sollen in Abstimmung mit der Kreisheimatpflege des Landratsamtes Augsburg Sondagen zur Klärung der archäologischen Situation durchgeführt werden.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planvorhaben sind jedoch nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“, in welchem ca. 0,3 ha Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden. Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin ohne Nutzung als unkultivierte Fläche bestehen. Eine Versieglung des Bodens würde wahrscheinlich unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung würde der Gemeinde Nordendorf aber auch die Chance auf die Ansiedlung weiterer Gewerbe-/ Dienstleistungsbetriebe und damit auch die Chance auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung, die mit der Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft verbunden ist, entgehen.

Zudem würde der Gemeinde die Chance entgehen, die gemeindliche Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu stärken.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Entwicklung eines 3,0 m breiten Grünstreifens als Übergang zwischen dem Fuß- und Radweg und dem Gewerbegebiet / Sondergebiet
- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen
- Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als insektenfreundliche Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen.

Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

- Im Gewerbegebiet sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
- Im Sondergebiet sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung dargestellt:

<u>Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung</u>

Gehölze, Hecken, Brachflächen der Kategorie II

(Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

<u>Ermittlung der Eingriffsflächen</u>

Gesamtumgriff 25.570 m²

davon: eingriffsneutrale Grünflächen ca. 1.360 m², bestehender landwirtschaftlicher Anwandweg 70 m², bestehender Fuß- und Radweg 555 m², bestehende öffentliche Verkehrsfläche 585 m² und bestehendes Baurecht aus rechtskräftigem Bebauungsplan 5.435 m² = 8.005 m²

<u>Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:</u>

versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (25.570 m² - 8.005 m² = 17.565 ²) GRZ 0,8

d.h. hoher Versieglungs- und Nutzungsgrad = Typ A

<u>Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):</u>

Für die überplanten Flächen ist Feld AII mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 - 1,0 (oberer Wert) anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor um 0,1 reduziert werden.

17.565 m² x 0,9 = 15.800 m²

Es sind hiervon in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 12.000 m² als Kompensation für die Rodung von Feldgehölzen heranzuziehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 15.800 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf den Flurnummern 789, 445 und 446 (Gem. Nordendorf).

Der Ausgleich von 12.000 m² für die Rodung von Feldgehölzen erfolgt auf der Flurnummer 789 (2.033 m²) und der Flurnummer 445 (9.967 m²).

Der Ausgleich der verbleibenden 3.800 m² erfolgt auf Teilflächen der Flurnummern 445 und 446 (Gem. Nordendorf).

Das Entwicklungsziel auf den Kompensationsflächen ist die Herstellung von Feldgehölzen. Die konkreten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage, zwischen der Bahnlinie im Westen und der B2 im Osten sowie unmittelbar nordwestlich der Anschlussstelle der B2, stellt der Standort sehr gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung und als Standort für den Einzelhandel dar. Zudem grenzt bereits ein bestehendes Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle, auch aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen, nicht zweckmäßig.

Die unter D) 2genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Nordendorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet und Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ westlich der B2, Teil Süd“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Im Plangebiet wird eine unkultivierte Fläche als Gewerbegebiet und als Sondergebiet ausgewiesen, um der Nachfrage nach diesen Flächen zu begegnen.

Bei der vorgesehenen Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen über den Bestand hinaus. Dabei ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Schaffung von Arbeitsplätzen einerseits und den Belangen der Flächeninanspruchnahme sowie des Eingriffes insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser andererseits. Dabei sind die Vorbelastungen bedingt durch die B 2 mit parallel dazu verlaufender kommunaler Ortsumgehungsstraße mit den zugehörigen Anschlussstellen, der Bahnlinie Augsburg – Donauwörth und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet erheblich und fließen daher in die Beurteilung mit ein.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächeninanspruchnahme hinnehmbar ist, weil die Bedeutung des Gebietes für den Naturschutz und das Landschaftsbild u.a. auch aufgrund der starken Vorbelastung nur gering ist und die Auswirkungen auf die Schutzgüter (ausgenommen der Schutzgüter Boden und Wasser) ebenfalls gering sind. Die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermindern zudem negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter bzw. gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen an anderer Stelle entsprechend aus.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkung**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine