

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet
 2. Maß der baulichen Nutzung

GE	0	GE	Gewerbegebiet
GR 1	2.470 m²	GR 1	überbaubare Grundstücksfläche mit Flächenangabe (2.470 m²)
GR 2	565 m²	GR 2	überbaubare Grundstücksfläche mit Flächenangabe (565 m²)
		O	offene Bauweise
		GH	max. Gesamthöhe (9,5m)
 3. Baugrenzen
 - Baugrenze
 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen
 - Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
 5. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche - Erschließungsstraße
 - landwirtschaftlicher Anwandweg
 6. Flächen für Versorgungsanlagen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 7. Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Pylon
 - Preisanzeiger
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurgrenzen mit Flurnummer
 - 20 kV-Freileitung mit Schutzabstand (Bestand)
 - unterirdische Gasetzung (Bestand)
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (Planung)
 - Bauverbotszone
 - Baubeschränkungszone
 - Parkplätze

C VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle Nordendorf - östlich der B2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle Nordendorf - östlich der B2" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle Nordendorf - östlich der B2" in der Fassung vom wurde vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tankstelle Nordendorf - östlich der B2" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tankstelle Nordendorf - östlich der B2" ist damit in Kraft getreten.

Nordendorf, den
 Elmar Schöniger
 1. Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "TANKSTELLE NORDENDORF ÖSTLICH DER B 2"

GEMEINDE NORDENDORF



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„TANKSTELLE NORDENDORF – ÖSTLICH DER B 2“

BEGRÜNDUNG

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 26.02.2014
Ergänzt am 28.04.2014

1 EINLEITUNG

Gem. § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der Durchführungsvertrag schreibt folgende zulässige gewerbliche Nutzungen fest:

Für das GE (GR 1) ist eine Tankstelle mit Tankstelleninfrastruktur (überdachte Zapfsäulen, Gebäude mit Kasse, Verkaufsraum, Cafeteria und Schnellimbiss) und für das GR 2 eine Waschanlage zulässig.

2 LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle Nordendorf – Östlich der B2“ befindet sich am östlichen Ortsrand, östlich der B2 von Nordendorf. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen umgrenzt. Im Süden grenzt nach einer landwirtschaftlichen Fläche die Auffahrtsschleife der Kreisstraße A 24 an die B 2 an.

Im Süden schließt das Plangebiet nahezu an die bestehende gewerbliche Bauflächenausweisung im wirksamen FNP an.

Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptort Nordendorf verfügt der gewerbliche Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung. Auch ist der gewerbliche Standort sehr gut an das überregionale Straßennetz (B 2) sowie an das regionale und kommunale Straßennetz der Kreisstraße A 24 Nordendorf - Ellgau angebunden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 32.196 m². Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen der Fl. Nrn. 400 und 400/1 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 341 (Weg), 393, 397, 388, 389, 390, 394 (Weg), 396, 398, 399, 401, 402, 405, 408, 440 und 463 (B2) der Gemarkung Nordendorf.

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

3 ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle Nordendorf – Östlich der B2“ ist die Absicht seitens Investoren, eine Tankstelle mit entsprechender Tankstelleninfrastruktur zu errichten.

Die Lage wird aufgrund der Anbindung an bestehende Gewerbeflächen des Siedlungskörpers der Gemeinde Nordendorf und an überregionale Straßen (Bundesstraße 2) als sinnvoll erachtet.

Des Weiteren ist es ein erklärtes Ziel der Gemeinde Nordendorf, das Planvorhaben in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

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

4 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Nordendorf stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan Grünstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebietes vor.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf entwickelt.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes

5 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Nordendorf gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg

In den Kleinzentren – u.a. Nordendorf, soll auf die Verbesserung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen hingewirkt werden.

Raumstruktur und zentralörtliche Einstufung

Die Gemeinde Nordendorf liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Aufgrund dieser räumlichen Zuordnung ist Folgendes zu beachten: Ländliche Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren. Der von den großen Verdichtungsräumen ausgehenden Suburbanisierung soll entgegen gewirkt werden. Dem siedlungsstrukturellen Zusammenwachsen größerer Siedlungseinheiten und mit benachbarten Verdichtungsräumen soll insbesondere durch eine maßvolle Siedlungsentwicklung und eine Konzentration auf geeignete Orte entgegengewirkt werden. Notwendige Freiflächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich sowie für die wohnortnahe Erholung sollen bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau erhalten und möglichst nicht zerschnitten werden. Beim Verkehrsausbau sollen bevorzugt leistungsfähige Verbindungen durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere auch zur Anbindung an die entsprechenden Verkehrssysteme der benachbarten Verdichtungsräume, geschaffen werden. Gebiete für landwirtschaftliche Nutzungen mit besonderen Versorgungsaufgaben und anderen Funktionen für die Verdichtungsräume sollen erhalten werden.

Die Gemeinde Nordendorf ist im Regionalplan der Region Augsburg zum Kleinzentrum bestimmt worden. Dementsprechend soll sie die Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs versorgen. Was die Deckung des längerfristigen Bedarfs betrifft ist Nordendorf dem Mittelbereich des Oberzentrums Augsburg zugeordnet.

Siedlungswesen

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde bemisst sich nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung. Hinweis: Die organische Entwicklung beinhaltet in erster Linie die Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Dieser setzt sich aus der Baulandnachfrage infolge der natürlichen Bevölkerungsbewegung sowie aus dem Auflockerungs- und Erneuerungsbedarf zusammen. Darüber hinaus lässt die organische Entwicklung auch eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung zu. Für die Gemeinde Nordendorf errechnet sich aus diesen Komponenten ein Wohnungsbedarf von ca. 180 Wohneinheiten für den Planungszeitraum der nächsten 10 Jahre. Hinsichtlich der gewerblichen Siedlungstätigkeit umfasst die organische Entwicklung den Flächenbedarf der ortsansässigen Betriebe sowie den Flächenbedarf für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung beitragen oder zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der Gemeinde erforderlich sind.

Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Hinweis: Die Gemeinde Nordendorf kommt durch ihre Einstufung als Kleinzentrum und ihre Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse für eine über eine organische Entwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung in Betracht. Die Flächenausweisungen sollen sich allerdings an der Struktur und infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde Nordendorf orientieren.

Bei der Umsetzung des Wohnungsbedarfs in Baulandausweisung sind die LEP-Ziele zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche zu berücksichtigen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt werden, die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert sowie auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt werden.

Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

6 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wird dem landesplanerischen Ziel der Verbesserung der Erwerbsstruktur des Raumes Rechnung getragen.

Neben einer langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklung ist es das Ziel der Planung, den baulichen Eingriff des neuen Gewerbegebietes in die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der B 2, und der Bahnlinie so zu gestalten, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Ansiedelung von Gewerbebetrieben (Tankstelle mit zugehöriger Tankstelleninfrastruktur und dadurch Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Region
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.
- Es soll darauf hingewirkt werden, die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken
- Minimierung und Ausschluss von Konflikten durch Verkehrs- und Gewerbelärm
- adäquate Verkehrserschließung für das Gewerbegebiet

7 PLANUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind eine Tankstelle mit Tankstelleninfrastruktur (mit jeweils dazugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden), ein Tankstellenshop mit Cafeteria und Schnellimbiss, sowie eine Waschanlagenstation mit Staubsaugereinheiten.

Im Gewerbegebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zugelassen, da es sich um keinen herkömmlichen Gewerbebetrieb handelt.

Zudem werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, weil diese Nutzungen an anderer Stelle im Ort ausreichend vorhanden sind und diese mit der Errichtung einer Tankstelle mit Tankstelleninfrastruktur schlecht korrespondieren. Auch wurden im Flächennutzungsplan in unmittelbarer Nähe Gewerbeflächen dargestellt.

Weiterhin wurden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet neben der Tankstelle nur Nutzungen umfassen soll, die im Zusammenhang mit (fern-)verkehrstypischen Tätigkeiten wie Autowäsche, Betankung mit Kraftstoffen oder Kauf von Reisevorräten stehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde als überbaubare Grundstücksfläche GR sowohl für die Tankstellenanlage als auch für die Tankstelleninfrastruktur definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche GR 1 darf max. 2.470 m² und die überbaubare Grundstücksfläche GR 2 darf max. 565 m² aufweisen.

7.3 Bauweise, Grenzabstände

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gelten im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundsätze der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

7.4 Verkehrserschließung

Die Tankstelle wird über eine eigene Erschließungsspur, die sich von der B 2 Ab/Auffahrschleife abzweigt, erschlossen. Zudem wird eine zweite Erschließung im Osten der Tankstelle - unabhängig von der Bundesstraße - festgesetzt. Dies geschieht durch den Teilausbau eines landwirtschaftlichen Anwandweges, der an die Kreisstraße angeknüpft und über eine eigenständige Abfahrt von der Auffahrtsschleife zur B 2 erschlossen ist. Damit ist gewährleistet, dass die Tankstelle

nicht nur von der B 2 aus erreichbar ist, der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen nicht nur die Verkehrsteilnehmer der B 2 die Tankstelle anfahren können.

Ziel bei dieser Anknüpfung ist es, eine optimale Erschließung an das bestehende Straßennetz zu gewährleisten.

8 BEBAUUNG UND GESTALTUNG

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

Die festgesetzten Werte für die maximale Gesamthöhe in m wird bezogen auf die OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) des jeweiligen Gebäudes. Die OK FFB darf maximal +/- 30 cm über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

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

An Dachformen sind Pultdächer mit einer Dachneigung vom 5° bis 15°, Flachdächer mit einer Dachneigung vom 0° bis 5° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° bis 35° zugelassen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Ortsuntypische Klinker- und Blockbohlenfassaden sind ebenfalls nicht zulässig. Mit der Festsetzung der Dachformen und dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die anzusiedelnden Betriebe in das Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügen.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist ein freistehender Werbepylon für Eigenwerbung der Tankstelle mit einer maximalen Gesamthöhe bis 25,00 m zugelassen. Pylone dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Weiterhin ist innerhalb des Geltungsbereiches ein freistehender Preisanzeiger mit einer max. Höhe von 8,0 m und einer max. Breite von 3,5 m zulässig.

Die Standorte des Werbepytons und des Preisanzeigers sind der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen wird sichergestellt, dass durch die Werbeanlagen keine wesentlichen Störungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen.

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

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Bewertung von Natur und Landschaft

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

Mit den grünordnerischen Maßnahmen wird eine Aufwertung der derzeit nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht.

Die *Landesbiotopkartierung Bayern* weist innerhalb des Geltungsbereiches keine kartierten Biotope aus.

9.2 Konflikte der Grünordnung

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

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

9.3 Ziele der Grünordnung

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

Zum Zwecke der Durchgrünung des Baugebietes werden festgesetzt:

- Eingrünung des neuen Ortsrandes
- Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 40% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen (im Nordosten).
- Beidseitige Baumallee mit Grünstreifen zur Eingrünung der neuen Erschließungsstraße
- Teilweise wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze

Ökologie und Nachhaltigkeit:

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

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

9.4 Ausgleichsflächen

Für den Eingriff des Planvorhabens des Bebauungsplanes „Tankstelle Nordendorf – östlich der B2“ ist eine Ausgleichsverpflichtung von 5.801,50 m² auf folgenden Ausgleichsflächen heranzuziehen:

Teil Fl. Nr. 1713/0, Gemarkung Allmannshofen, 3.000 m²

Teil Fl. Nr. 1712/0, Gemarkung Allmannshofen, 3.000 m²

10 VER- UND ENTSORGUNG

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

11 WASSERWIRTSCHAFT

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

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

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

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

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

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

12 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen,

inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Nordwestlich des Plangebietes sollen entsprechend dem Flächennutzungsplan weitere Wohnbaugebiete entwickelt werden.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tankstelle Nordendorf östlich der B2" der Gemeinde Nordendorf - Lärmkontingentierung", LA09-100-G02 mit dem Datum 31.01.2014 entnommen werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Krankenhäuser usw.) hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Nutzung 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, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten L_{EK} vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen in Form von Immissionskontingenten L_{IK} (auch als Immissionsrichtwerteanteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.) die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau ist zu verstehen, welche Lärmimmissionen zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissions-schutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb den Orientierungswerten 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 zurückgegriffen werden.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

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

Als Bezugsfläche ist die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen. Dies ist die im Plan grau dargestellte Fläche (also ohne Grünflächen).

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{ik,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwertanteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

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

Darüber hinaus ist zusätzlich nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW-

und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

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

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, 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.

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

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

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

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

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA09-100-G03.docx vom 31.01.2014 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung eingehalten. Dies gilt auch unter Beachtung der Lärmemissionen aus dem bestehenden Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Nord“, „Gewerbe-

gebiet westlich der B2, Teil Mitte“ sowie den Bereichen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzung dargestellt sind. Lediglich bei der Summenbetrachtung ergibt sich an einem Immissionsort eine geringe Pegelüberschreitung nachts von unter 1 dB(A). Diese kann als zumutbar angenommen werden, da dieser Immissionspunkt am Rande des Wohngebietes liegt und eine Überlagerung mit den Verkehrslärmimmissionen vorliegt.

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

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Westlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bundesstraße B2 Augsburg - Donauwörth. Von diesem Verkehrsweg werden erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann. Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989 ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Umgehungsstraße geplant, die über den Kreisverkehr einen direkten Zugang zur B 2 hat. Somit werden keine vorhandenen oder geplanten Wohngebiete wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an anderen Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

13 ATLASTEN

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplanes nach aktueller Erkenntnislage der Gemeinde Nordendorf nicht vor.

14 FLÄCHENSTATISTIK

Fläche	Größe m ²	Flächenanteil %
<u>Geltungsbereich (insgesamt)</u>	<u>31.667</u>	<u>100</u>
Gewerbegebiet	10.669,0	34
Private Grünfläche	1.930	6
Verkehrsflächen	10.794	34
Öffentliche Grünflächen	8.274	26
<i>Ausgleichsfläche (außerhalb des Geltungsbereichs)</i>	<i>5.801,50</i>	

GEMEINDE NORDENDORF




VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „TANKSTELLE NORDENDORF – ÖSTLICH DER B 2“

SATZUNG

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 26.02.2014
Ergänzt am 28.04.2014

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Nordendorf – Östlich der B2“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Planzeichnung M 1:1000, bestehend aus den allgemeinen Festsetzungen sowie den Festsetzungen durch Planzeichen sowie den Verfahrensvermerken in der Fassung vom 26.02.2014, ergänzt am 28.04.2014
- der Satzung (textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 26.02.2014, ergänzt am 28.04.2014, bestehend aus den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, den grünordnerischen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften.

BEIGEFÜGT SIND:

- die Begründung vom 26.02.2014, ergänzt am 28.04.2014
- der Umweltbericht vom 26.02.2014, ergänzt am 28.04.2014
- die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Nordendorf östlich der B2“ der Gemeinde Nordendorf – Lärmkontingentierung, HRSG: Bekon, Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA09-100-G03, vom 31.01.2014
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der Fa. Seel, Mineralöl-Handels GmbH & CO KG, Asbach-Bäumenheim, vom 26.02.2014

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

BEDINGTE FESTSETZUNG

Gem. § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

2.2 Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

2.3 Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GE
Überbaubare Grundstücksfläche GR 1: max. 2.470 m²
Überbaubare Grundstücksfläche GR 2: max. 565 m²

3.2 Die maximal zulässige Nettoverkaufsfläche des Tankstellenshops mit Cafeteria und Imbissangeboten auf Fl.-Nr.401 darf 350 m² nicht überschreiten.

4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

4.1 Im GE sind folgende max. Werte für die Gesamthöhe (GH) zulässig:
GR1 und GR 2: max. 9,5 m

- 4.2** Die festgesetzten Werte für die maximale Gesamthöhe in Meter werden bezogen auf die OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) des jeweiligen Gebäudes. Die OK FFB (Fertigfußboden) darf maximal +/- 30 cm über der OK der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend, bei Pultdächern gilt als Gesamthöhe die höhere Seite.
- 4.3** Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte max. Gesamthöhe (GH) überschreiten.

5 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Dachformen

Zulässig sind Pultdächer und Flachdächer

6.2 Zulässige Dachneigungen

- Pultdächer 5° - 15°
- Satteldächer 12° - 35°
- Flachdächer 0° - 5°

6.3 Dachdeckung

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien nicht zulässig.

- 6.4** Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

7 GEBÄUDEGESTALTUNG

7.1 Außenwände

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

7.2 Werbeanlagen

Folgende Anlagen bzw. Effekte sind nicht zulässig:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen

- Bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
- Grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein freistehender Werbepylon für Eigenwerbung der Tankstelle mit einer maximalen Gesamthöhe bis 25,00 m zugelassen. Weiterhin ist innerhalb des Geltungsbereiches ein freistehender Preisanzeiger mit einer max. Höhe von 8,0 m und einer max. Breite von 3,5 m zulässig.

Hinweis:

Die Standorte des Werbepytons und des Preisanzeigers sind der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

8 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

8.1 Oberflächenbefestigung

Die Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Ausnahmsweise dürfen Stellflächen innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße 2 im Bereich von 20 m zur Fahrbahnkante erstellt werden, sofern diese wasserdurchlässig sind.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können insbesondere die Stellflächen für Pkw und Lkw im Tankstellenbereich sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

PFLANZLISTE – Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer pseudoplatanus i.S. (Bergahorn)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Syringa i.S. (Flieder)
- Viburnum i.S. (Schneeball)

fruchtende (Wild-)Gehölze wie

- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - private Grünflächen

Bäume

Innerhalb der privaten Grünflächen und der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 15 Laubbäume der I. Wuchsklasse und 9 Laubbäume der II. Wuchsklasse – siehe oben – zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm STU 18-20 cm

Arten: siehe Pflanzliste

Die Bäume I. Wuchsordnung sind linear mit einem Abstand untereinander von 10 – 20 m zu pflanzen.

Die Bäume II. Wuchsordnung sind in die Strauchpflanzung zu integrieren. Pro Strauchgruppe sind dabei ca. 1 – 2 Bäume der II. Wuchsordnung zu pflanzen. Insgesamt sind jedoch mindestens 9 Bäume dieser Wuchsklasse zu verwenden.

Sträucher

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen muss der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen mind. 40% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen. Es sind Sträucher aus Arten der Pflanzliste (siehe oben, Pkt. 8.2) zu pflanzen.

Die Strauchpflanzungen erfolgen in Gruppen von 30 – 60 Sträuchern. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 2 m. Die Pflanzqualität beträgt mind. 80/150 cm Höhe.

Stellplätze für PKW (nachrichtlich)

Pro 6 Stellplätze ist ein Baum der I. Wuchsordnung zu pflanzen.

Diese sind bevorzugt innerhalb der Stellplatzflächen, alternativ im Bereich der privaten Grünflächen zu pflanzen.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

9 EINGRIFF-/AUSGLEICHSREGELUNG

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

Für den Eingriff des Planvorhabens des Bebauungsplanes „Tankstelle Nordendorf – östlich der B2“ ist eine Ausgleichsverpflichtung von 5.801,50 m² auf folgenden Ausgleichsflächen heranzuziehen:

Teil Fl. Nr. 1713/0, Gemarkung Allmannshofen, 3.000 m²

Teil Fl. Nr. 1712/0, Gemarkung Allmannshofen, 3.000 m²

Folgende Maßnahmen sind auf den Ausgleichsflächen durchzuführen:

Schaffung eines extensiven Trockenstandortes durch:

- Ansaat von 50 % der Flächen mit regionalem Saatgut
- Mahd zunächst 3 mal jährlich, nach 3 Jahren 1 - 2 mal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli
- Abfuhr des Mähgutes von der Fläche zur Verhinderung der Eutrophierung
- Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

10 NIEDERSCHLAGSWASSER

10.1 Unbelastetes Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist entweder auf dem Baugrundstück zu versickern (z.B. über Rigolen oder über Kiesfenster) oder als Regenrückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück, oder im direkten Umfeld des Grundstückes vorzusehen. *Hinweis: Die konkrete Art der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.*

10.2 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

10.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu: Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

tags L_{EK} = 65,0 dB(A)
nachts L_{EK} = 55,0 dB(A)

Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00Uhr.

Als Bezugsfläche ist die grau dargestellte Fläche innerhalb des Gewerbegebietes heranzuziehen.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

12 INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Nordendorf, den

.....
Schöniger
Erster Bürgermeister
Gemeinde Nordendorf

D HINWEISE

NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Nordendorf (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

BODENDENKMÄLER

in unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.

Inv.Nr. D-7-7431-0051

FlstNr. 447/1; 449; 450; 450/3; 451; 452; 453; 454; 455; 455/1; 460; 461; 478; 480; 481; 482; 484/1; 485; 486/2; 488; 488/6; 489; 490/8; 490/9; 491/1; 491/11; 492; 492/1; 493/9; 541/2; 541/4; 587; 597; 597/1 [Gmkg. Nordendorf]

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Inv.Nr. D-7-7431-0056, FlstNr. 323; 324; 325; 326; 327; 327/1 [Gmkg. Nordendorf]

Deshalb müssen auch Bodendenkmäler vermutet werden.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.15 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BILD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.15 Nr. 2).

STAATLICHES BAUAMT

- Die Dimensionierung der Anlage erfolgt im Wesentlichen über die erforderliche Anzahl der Park- und Raststände für PKW und LKW. Bezüglich der Park- und Raststände für PKW und LKW ist eine Parkraumbedarfsberechnung vorzulegen.
- Die Ausführung der Bepflanzung ist im Detail mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg, Herrn Neumayer (Tel. 0821 / 2581-152) abzuklären.
- Den Standorten für den Werbepylon und Preisanzeiger wird vom Staatlichen Bauamt zugestimmt. Die Ausführungspläne der Werbeanlagen hinsichtlich der Gestaltung und Abmessungen sind dem Staatlichen Bauamt zur Genehmigung vorzulegen
- Im Zuge der Ausführungsplanung ist für das Vorhaben ein Sicherheitsaudit auf Grundlage der „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen“ (ESAS) durchzuführen.
- Über den Um- und Anbau der Ein-, Verflechtungs- bzw. Ausfädelungsstreifen an die B 2 und deren Unterhaltung und Verkehrssicherung ist mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen. Hierzu sind uns Ausführungspläne vorzulegen.
- Die direkte Zu- und Ausfahrt zur Bundesstraße 2 stellt nach § 8 a FStrG eine Sondernutzung dar. Die Sondernutzungserlaubnis wird in Verbindung mit der v.g. Vereinbarung erteilt.
- Die Erhaltungsmehrkosten (Unterhalt und Erneuerung), welche dem Staatlichen Bauamt durch die Neuanlage entstehen, sind gemäß den Ablösungsrichtlinien zu kapitalisieren und vom Bauherrn durch Zahlung eines einmaligen Betrages an das Staatliche Bauamt abzulösen. Die Berechnung der Ablöse erfolgt durch den Bauherrn bzw. dessen Ingenieurbüro.

ENERGIEVERSORGUNG - LEW VERTEILERNETZ

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft auf Flur-Nr. 401 der Gemarkung Nordendorf die 20-kV-Freileitung der LEW mit der Bezeichnung „D1DD“. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt **15,50 m** beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite **31,00 m**) im Bereich der geplanten Tankstelle. Außerhalb des Tankstellenbereichs beträgt der Schutzbereich der Freileitung **8,00 m** beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite **16,00 m**).

Innerhalb der Leitungsschutzzone (Schutzbereich) sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50423 (vormals DIN-VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Um zu vermeiden, dass induzierte Spannungen zur Entzündung führen könnten, ergibt sich im Bereich der geplanten Tankstelle der erhöhte Schutzbereich von **15,50 m** beiderseits der Leitungsmittelachse. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Im Schutzbereich der Leitung darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach vorgenannter DIN nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben sowie geplante Bepflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind uns deshalb zur Stellungnahme vorzulegen. Des Weiteren weisen die LEW darauf hin, dass diese 20-kV-Freileitung „D1DD“ mit einer Dienstbarkeit gesichert ist und die Kosten für eventuelle Umbaumaßnahmen an der Freileitung durch den jeweiligen Verursacher zu tragen sind.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektromedienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Die LEW weist auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Je nach Höhe der elektrischen Leistungsanforderung der ansiedelnden Gewerbebetriebe kann es erforderlich werden, im Geltungsbereich eine neue zusätzliche Transformatorenstation zu errichten, sofern eine gesicherte Versorgung aus der bestehenden Transformatorenstation nördlich des Gewerbegebietes nicht mehr möglich ist. Sowohl der Standort der gegebenenfalls notwendigen Station, als auch deren Anbindung an unser 20-kV-Netz kann jedoch erst festgelegt werden, wenn greifbare Planungen der ansiedelnden Betriebe bekannt sind.

E VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

GEMEINDE NORDENDORF



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„TANKSTELLE NORDENDORF – ÖSTLICH DER B 2“

UND

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
ÄNDERUNGSBEREICH:


Erweiterung der gewerblichen Bauflächen östlich der B2, Teilflächen: Fl. Nr. 401; 399; 396; 394 und Flächen: Fl.Nr. 400; 400/1

UMWELTBERICHT

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 26.02.2014
Ergänzt am 28.04.2014

1 VORWORT

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

2 EINLEITUNG

Durch die unmittelbare Nähe zu dem Hauptort Nordendorf verfügt der gewerbliche Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung. Der gewerbliche Standort ist sehr gut an das überregionale Straßennetz (B 2) sowie an das regionale und kommunale Straßennetz angebunden.

Auch ist ein guter Anschluss über den Bahnhof Nordendorf an die Bahnlinie Augsburg - Donauwörth und damit an das südbayerische Bahnnetz gewährleistet.

Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes für den Bau einer Tankstelle mit Anschluss an die Kreisstraße Kr A 24, welche direkt an die Bundesstraße 2 über eine Auffahrtsschleife angebunden ist. Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Nordendorf, das Planvorhaben in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

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

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

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

3.1 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsgebietes von Nordendorf, östlich der Bundesstraße B 2 im Osten, nördlich der Ellgauer Straße KR A 24.

Die Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen und tragen prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Der Eingriffsbereich ist jedoch kein klassischer Kaltluftproduktionsstandort, zudem bestehen im Gebiet keine Kaltluftammelbereiche.

Die im Westen verlaufende B 2 ist wesentlicher Produzent von Luftverunreinigungen. Die Lufthygiene des Geltungsbereichs ist daher durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) der stark befahrenen Bundesstraße vorbelastet.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschzone. Das Plangebiet beeinträchtigt durch die Versiegelung von ca. 3.035 m² überbauter Grundfläche und insgesamt ca. 1,2 ha Gewerbegebiet das Mikroklima, da die Bebauung eine Erhöhung der Aufheizung der Flächen bewirken kann.

Auswirkungen: Durch die Anlage von Gebäuden und durch die Erschließungsstraße werden Flächenanteile des Bebauungsplanes dauerhaft versiegelt.

Somit entstehen siedlungsbedingte höhere Erwärmungsgrade. Da sich das Planungsgebiet im ländlichen Umfeld im Bereich großer unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt. Durchgrünungs-, Eingrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen vermindern zudem die negativen Auswirkungen.

Ergebnis: Aufgrund der Lage im Anschluss an den Siedlungskörper, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die B 2 und da Frischluftbahnen nicht über den Bestand hinaus beeinträchtigt werden, ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Nach der Bodenkarte des Bodeninformationssystems Bayerns (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herrschen im Planungsgebiet auf Kies und sandigem Untergrund, z.T. Konglomerat, Parabraunerden und Braunerden aus Löß, selten auch Kolluvisole vor.

Die zu überplanenden Böden unterliegen gegenwärtig hauptsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie stellt für die örtliche Landwirtschaft eine siedlungsnahe Produktionsfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen dar.

Die Flächen werden als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Damit verbunden sind Schadstoff- und Nitrateinträge durch Spritzmittel und Düngung. Außerdem ist durch die Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 20-30 cm Tiefe auszugehen („Pflugsohle“). Altlasten sind derzeit auf dem Standort nicht bekannt. Geologisch ist die Fläche Teil der rißzeitlichen Schotter der Hochterrasse.

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

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

3.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung: Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist in großem Abstand im Osten der Lech und im Westen die Schmutter. Ein Datenabruf beim *Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* hat ergeben, dass der Planungsumgriff weder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Wasserschutzgebiet.

Auswirkungen: Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Durch die geplante Neu-Versiegelung des Gewerbegebietes bisher unversiegelter Flächen werden der Niederschlagswasserabfluss und der Wasserkreislauf verändert. Die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Neubildungsrate des Grundwassers werden verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert.

Ergebnis: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden und werden wegen der möglichen Bebauungsdichte und der damit verbundenen Versiegelung in ihrer Bedeutung als gering bis mittel eingestuft.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die zu überplanenden Grundstücksflächen stellen sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ohne Struktureichtum dar. Die Flächen grenzen westlich der B 2 an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet. Direkt westlich angrenzend verläuft die B 2 und im Süden die Ellgauer Straße. Zudem grenzt westlich die Bahnlinie Augsburg - Donauwörth an.

Im Osten, Süden und Norden befinden sich im Anschluss weitere landwirtschaftliche Flächen. Auch im Süden (südlich der Ellbauer Straße) schließen landwirtschaftliche, meist ackerbauliche Flächen an.

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

Es befinden sich im weiteren Umfeld auch kartierte Biotop- (Hecken im Osten). Diese sind jedoch durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen: Durch die Planung werden zum großen Teil landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut. Somit ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Struktureichtum nicht merkenswert verändern wird.

Die Festsetzung von ausreichend bepflanzten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches und Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet zudem einen angemessenen Ausgleich für den verloren gehenden Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt. Die geplanten Grünmaßnahmen können als Ansiedelungs- und Lebensraum für verschiedene Tierarten dienen, weshalb die Auswirkungen der Versiegelung auf den Tierhaushalt des Plangebietes gemindert werden.

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

3.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung: Die Baugebietsfläche knüpft an bestehende Infrastrukturen, die B 2 im Osten, die Ellgauer Straße im Süden) und an Gewerbegebietsstrukturen im Westen an, sodass das Landschaftsbild bereits vorbelastet ist. Zudem besitzt die Fläche aufgrund ihrer überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung keine bedeutenden Strukturen für Freizeitnutzung und Erholung.

Auswirkungen: Aufgrund der räumlichen Lage des Planvorhabens am östlichen Ortsrand ist das Landschaftsbild zwar von der Planung betroffen, wird jedoch nur gering beeinträchtigt, da dieses bereits durch die B 2 und das westlich angrenzende Gewerbegebiet vorbelastet ist. Die Planung führt die im Westen bestehenden gewerblichen Strukturen fort. Randliche Eingrünungsmaßnahmen wirken weiteren negativen Beeinträchtigungen entgegen.

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

3.6 Schutzgut Mensch

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

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Nordwestlich des Plangebietes sollen entsprechend dem Flächennutzungsplan weitere Wohnbaugebiete entwickelt werden.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tankstelle Nordendorf östlich der B2" der Ge-

meinde Nordendorf - Lärmkontingentierung", LA09-100-G03.docx mit dem Datum 31.01.2014 entnommen werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Krankenhäuser usw.) hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Nutzung 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, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Auswirkungen: Die Verkehrslärm- und Anlagenlärmemissionen der Gewerbefläche sind im Verhältnis zu der Dauerschallquelle der B 2 und der Bahnlinie zu vernachlässigen. Durch die Lage am östlichen Ortsrand in unmittelbarer Nähe zur B 2 kann der Ziel- und Quellverkehr aus dem Hauptsiedlungskörper herausgehalten werden. Somit ist im Wesentlichen mit keinen zusätzlichen Verkehrsbelastungen (Lärmeinwirkung) bedingt durch den neu entstehenden Quell- und Zielverkehr für die Bewohner der Wohnbebauung zu erwarten. Darüber hinaus gewährleisten die festgesetzten Emissionskontingente den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen.

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

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Durch das Vorhaben werden keine Bodendenkmäler direkt berührt. Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht betroffen. Jedoch befinden sich nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege – Abt. Vor- und Frühgeschichte folgende Bodendenkmäler im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

1. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.
Inv.Nr. D-7-7431-0051
Flst.Nr. 447/1; 449; 450; 450/3; 451; 452; 453; 454; 455; 455/1; 460; 461; 478; 480; 481; 482; 484/1; 485; 486/2; 488; 488/6; 489; 490/8; 490/9; 491/1; 491/11; 492; 492/1; 493/9; 541/2; 541/4; 587; 597; 597/1 [Gmkg. Nordendorf]
2. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Inv.Nr. D-7-7431-0056, Flst.Nr. 323; 324; 325; 326; 327; 327/1 [Gmkg. Nordendorf]

Deshalb müssen auch Bodendenkmäler vermutet werden.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Auswirkungen: Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler sind wahrscheinlich nicht zu erwarten. Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler können erst nach den Sondierungen beurteilt werden.

4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag im Bereich der intensiv genutzten Ackerstandorte bleibt dadurch bestehen.

Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben. Zudem unterbliebe die Veränderung des Niederschlagswasserabflusses.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Nordendorf aber auch die Chance auf eine weitere gewerbliche Entwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Infrastruktur der Gemeinde.

5 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes eine höhere Nutzungsintensität des Areals stattfinden würde, als bei der Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

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

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

6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

- Entwicklung von Grünstreifen im Bereich der Bauverbotszone mit Festsetzungen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung
- Pflanzung von zusätzlich einem Baum der I. Wuchsordnung je 6 Stellplätze Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung im Norden und Osten des Plangebietes
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (soweit möglich)
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet (soweit möglich)
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer externen Ausgleichsfläche

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

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Ackerflächen der Kategorie I

(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrsflächen

Gesamtumgriff des Bebauungsplanes ca. 31.667 m²

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

davon: GE (Vorhabenbezug)	ca. 10.669 m ²
Neuanlage der östlichen Verkehrserschließung	ca. 935 m ²
GESAMT	ca. 11.604 m²

Gewerbegebiet mit Verkehrsflächen

d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ 0,8) - **Typ A**

d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):

Für die überplanten Ackerflächen ist Feld AI mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet

- Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen als Straßen begleitendes Grün (Reduzierungswert 0,05)
- Festsetzung der Eingrünung mit großkronigen Bäumen auf dem weiteren Grundstück (private Grünfläche mit Pflanzbindung) und wasserdurchlässige Gestaltung der nicht überbauten Flächen (soweit möglich), Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken (Reduzierungswert 0,05)

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um **0,1 Punkte** zulässig.

Gewerbefläche und Verkehrsfläche auf landwirtschaftlicher Ackerfläche

$$11604 \text{ m}^2 \times 0,50 = 5801,50 \text{ m}^2$$

Ausgleichsverpflichtung: 5801,50 m²

e) Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **5.801,5 m²** Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

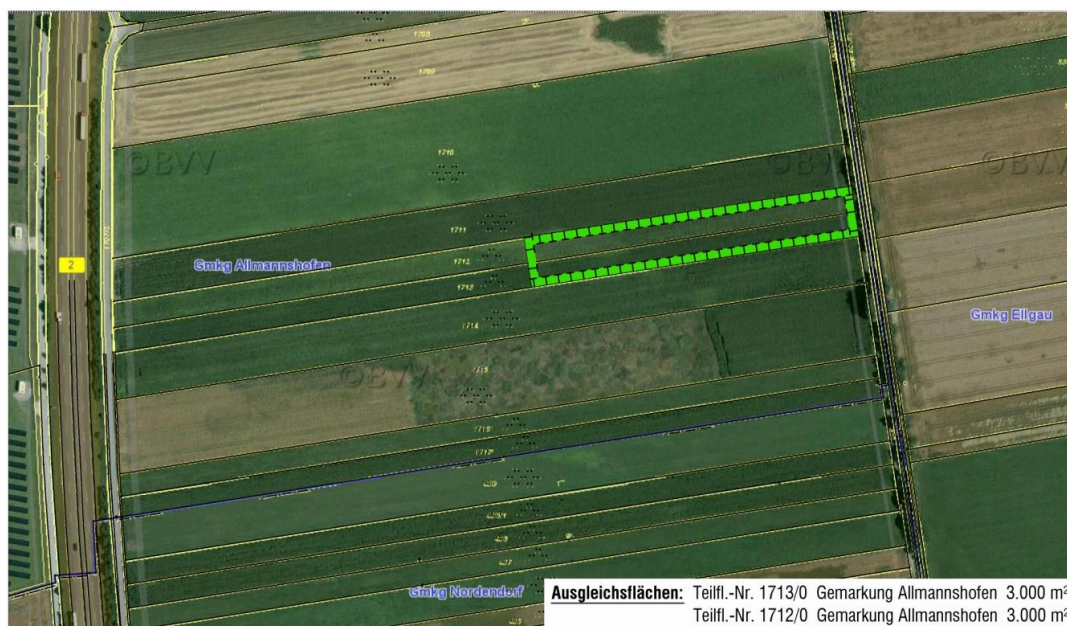
Die Ausgleichsflächen für diesen Eingriff befinden sich auf den Teil Flurnummern 1713/0 und 1712/0 der Gemarkung Allmanshofen.

Teil Flur Nr.:	Flurgröße	Ausgleichsfläche
1713/0	6.609 m ²	3.000,00 m ²
1712/0	6.972 m ²	3.000,00 m ²
Gesamtausgleichsfläche		6.000,00 m ²
Ausgleichsverpflichtung		5.801,50 m ²
Restguthaben		198,50 m ²

f) Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Schaffung einer extensiven Grünfläche durch

- Ansaat von 50 % der Flächen mit regionalem Saatgut
- Mahd zunächst 3 mal jährlich, nach 3 Jahren 1 - 2 mal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli
- Abfuhr des Mähgutes von der Fläche zur Verhinderung der Eutrophierung
- Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig



Darstellung der Ausgleichsflächen Gesamt: 6.000 m²

7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage unmittelbaren an der Anschlussstelle der B 2 im Osten und dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen stellt der Standort beste Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung dar. Die Überprüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten fand daher nicht statt.

8 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISSLÜCKEN

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

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

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

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

9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

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

10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Bei der vorgesehenen Ausweisung von Gewerbeflächen kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen über den Bestand hinaus. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und den Belangen der Flächeninanspruchnahme sowie des Eingriffes insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser andererseits. Dabei ist die Vorbelastung durch Süd-Nord verlaufende B 2 und das im Westen angrenzende bestehende Gewerbegebiet erheblich und fließt in die Beurteilung ein.

Das Verfahren kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächeninanspruchnahme hinnehmbar ist, weil die Bedeutung des Gebietes für Naturschutz und Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastung gering ist und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ebenfalls gering bis mittel sind. Die geplanten Eingrünungs- und Minimierungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern zudem die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Luft/Klima	Vorbelastung durch B 2, Erwärmungstendenzen durch Flächenversiegelung	Geringe Auswirkungen auf klimatische Funktion	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet; landwirtschaftliche Fläche geht verloren	Versiegelung durch Bebauung; durch Wegfall der Dünge- und Spritzmitteleinträge Verringerung der Schadstoffbelastung	mittel
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge Grundwasserbelastung möglich	Wegfall landwirtschaftlicher Einträge; durch hohe Versiegelungen wird der Wasserhaushalt verändert, Auswirkungen auf Neubildungsrate des Grundwassers; Minimierung durch Ausbildung von Grünflächen, Versiegelung von Flächen nur dort, wo unbedingt notwendig	mittel

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Tiere und Pflanzen	Flächen ohne größere Bedeutung für Flora und Fauna	Nutzung von Ackerflächen; keine erheblichen Auswirkungen	gering
Landschaft und Erholung	Landschaftsbild ist bereits vorbelastet; keine Bedeutung für Freizeitnutzung und Erholung	Baum- und Strauchpflanzungen dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes	gering
Mensch	Vorbelastung durch B 2 und bestehendes Gewerbe	Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente ist von keinen schädlichen Umweltauswirkungen auszugehen	gering
Kultur- und Sachgüter	In unmittelbarer Nähe grenzen 2 Bodendenkmäler an	Auswirkungen können erst nach der Sondierung festgestellt werden	