
GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 51 „Lechpark“

C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Untermeitingen

Fassung vom 10.10.2019

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

Projektnummer: 19031

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Übergeordnete Planungen	6
5.	Auswirkungsanalyse zur Revitalisierung	9
6.	Planungskonzept / Ziele der Planung.....	10
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	11
8.	Immissionsschutz	13
9.	Ver- und Entsorgung	18
10.	Energie.....	18
11.	Flächenstatistik	19
D)	UMWELTBERICHT	20
1.	Grundlagen	20
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	21
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	25
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
6.	Monitoring.....	26
7.	Beschreibung der Methodik	26
8.	Zusammenfassung.....	26

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lechpark“ ist das beabsichtigte Vorhaben eines Investors das seit Jahren leerstehende Einkaufszentrum Lechpark zu revitalisieren und dort ein neues Nutzungskonzept umzusetzen.

Da es sich bei dem Plangebiets um eine bereits bebaute Fläche mit Teilleerstand handelt, die durch die beabsichtigte Planung revitalisiert werden soll, trägt die Gemeinde Untermeitingen den Vorschriften zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Auch die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013/2018 (LEP) und des Regionalplanes der Region Augsburg (9) werden durch das Vorhaben in Bezug auf die Verminderung des Ressourcenverbrauchs erfüllt.

Hinsichtlich der geplanten Großflächigkeit der Einzelhandelsausweisung sowie der geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung bereits im Zuge eines vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens durch die Regierung von Schwaben bestätigt (auf Pkt. 4.3 wird verwiesen).

Zudem ist die Planung ebenfalls unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Ausbau von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Versorgungsfunktion des ländlichen Raumes zu sehen.

Um die städtebauliche Ordnung zu sichern und insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine Anpassung des bestehenden Baurechtes für die Flächen im Plangebiet erforderlich; diese erfolgt im Rahmen einer Bebauungsplanneuaufstellung.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst eine Gesamtfläche von 15.653 m² und beinhaltet vollständig die Fl.Nrn. 1416/26 und 1413/27 der Gemarkung Untermeitingen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet von Untermeitingen, in nordwestlicher Randlage des Industriegebietes Lechfeld und südlich der Lagerlechfelder Straße. Es umfasst die beiden bereits bebauten Grundstücke auf denen sich das Hotel Lechpark und das großteils leerstehende Einkaufszentrum Lechpark befinden. Die Aufnahme des bestehenden Hotels in den Bebauungsplan erfolgt dabei „bei Gelegenheit“ der Anpassung des Bebauungsplans für den Bereich des Einkaufszentrums. Die Gemeinde hätte den Bebauungsplan auch ohne den Bereich des Hotels geändert.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Lagerlechfelder Straße (St 2027) mit nördlich daran angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten von bereits bebauten Gewerbeflächen des Industriegebietes Lechfeld,
- im Süden von der Daimlerstraße mit südlich angrenzenden bereits bebauten Gewerbeflächen des Industriegebietes Lechfeld und
- im Westen von der Siemensstraße mit westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

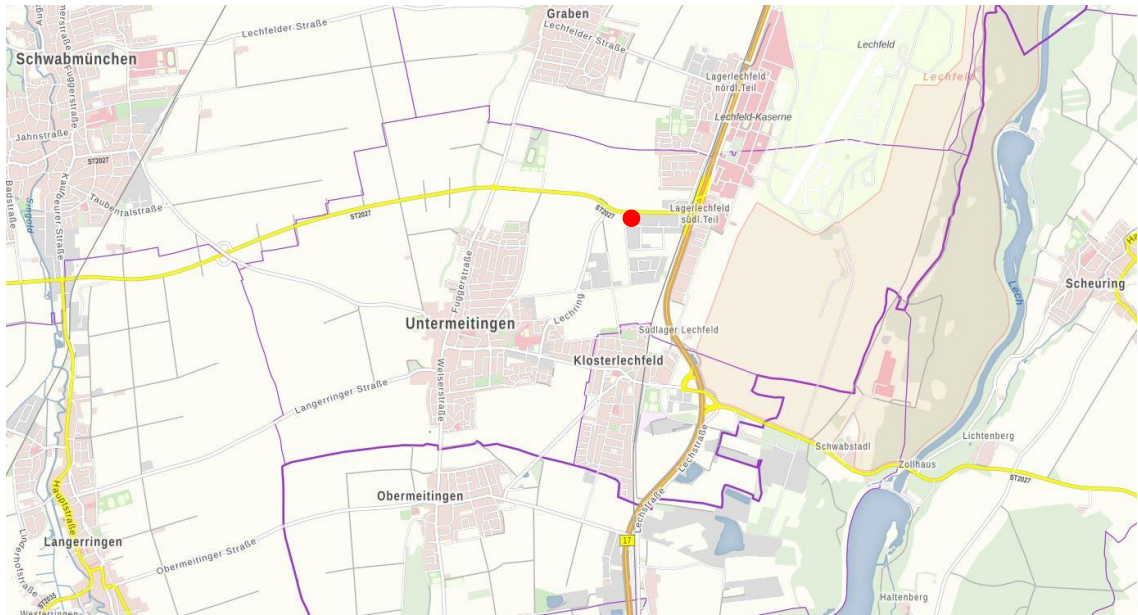


Abb. 1: Topographische Karte – Lage des Plangebietes, o.M.
(© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

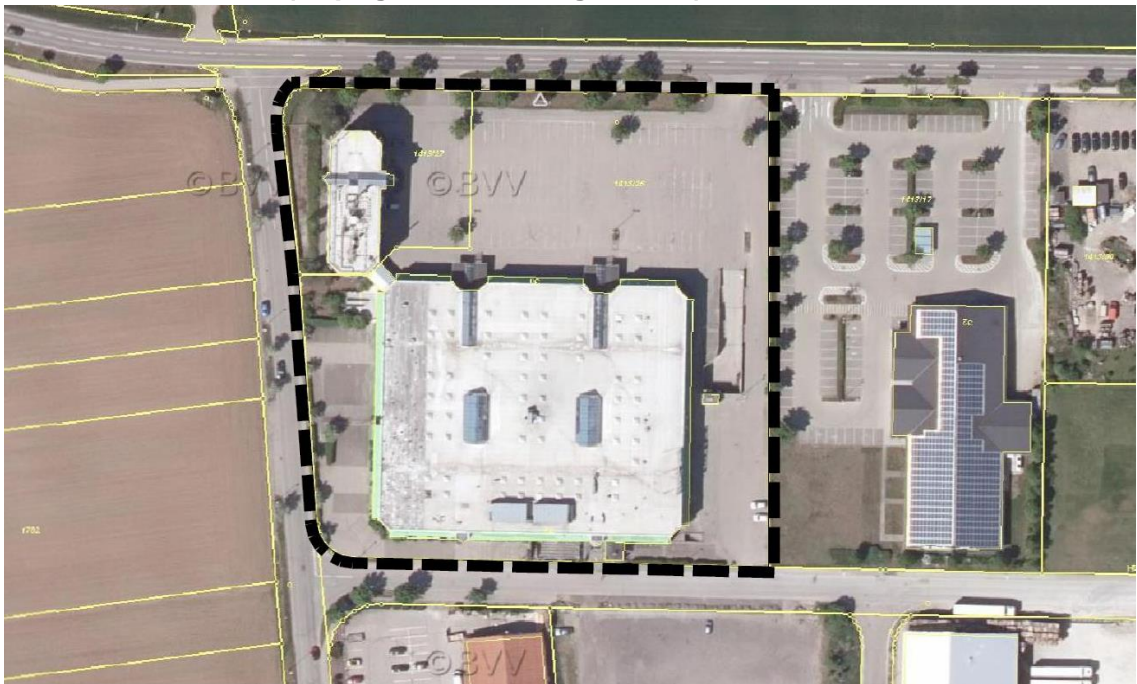


Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 06.05.2018), o.M.
(© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten an die Lagerlechfelder Straße im Norden, über eine Zufahrt an die Siemensstraße im Westen und über eine Zufahrt an die Daimlerstraße im Süden erschlossen.

Die Flächen sind bereits bebaut und nahezu komplett versiegelt. Im Nordwesten befindet sich das Hotel Lechpark und im Süden das weitestgehend leerstehende Einkaufszentrum Lechpark; die einzigen im Gebäude noch vorhandenen Nutzungen sind eine Diskothek und eine Werbeagentur. Unterhalb des Geländes befindet sich eine Tiefgarage. In den Randbereichen des Plangebietes sind einige Grünflächen sowie Hecken und Baumstrukturen vorzufinden.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 556 m üNN und ist eben.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen ist das Plangebiet im Süden als Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum und im Norden als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

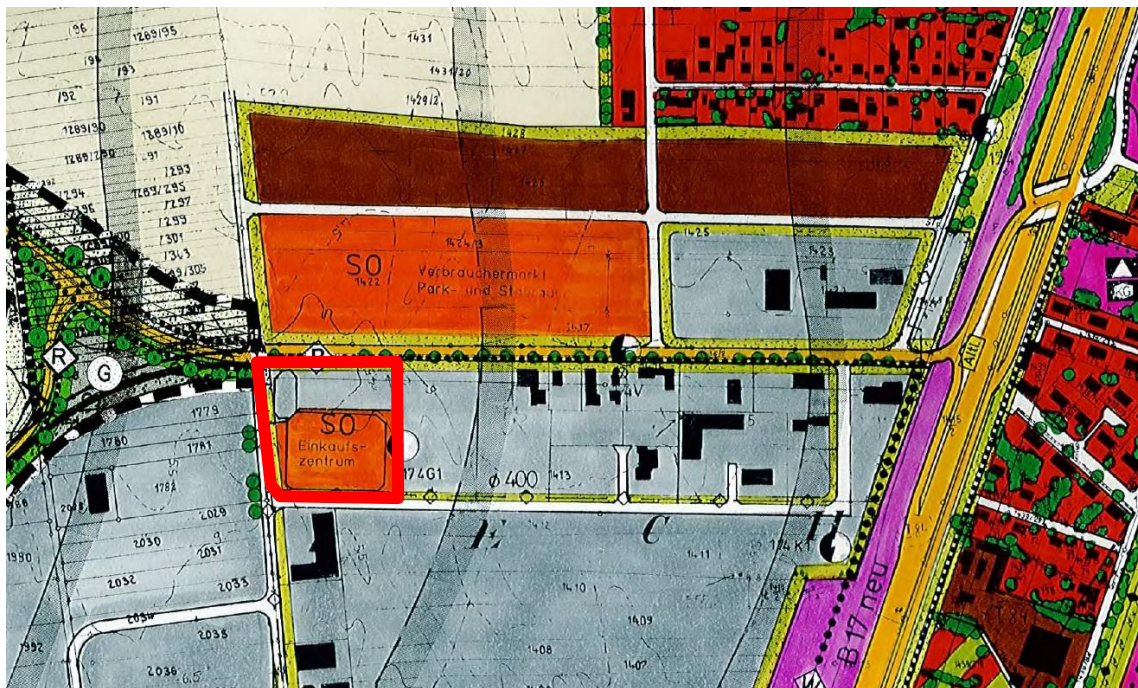


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan, der den gesamten Planungsumgriff als Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum / Hotel“ festsetzt, ist folglich nicht gänzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher in dem als Gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren geändert.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 51 „Lechpark“ befindet sich mit seinem gesamten Umgriff innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Lechfeld II“, der bereits viermal geändert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 51 weist Überschneidungen mit allen Änderungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 14 auf.

Die Gemeinde beabsichtigt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Plangebiet den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 einschließlich seiner vier Änderungen außer Kraft zu setzen.

Aufgrund dessen, dass mit der Revitalisierung des Einkaufszentrums keine Neubebauung, sondern lediglich eine Nutzungsanpassung beabsichtigt ist, werden die rechtskräftigen Festsetzungen (insb. bzgl. Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Grünordnung etc.) weitestgehend unverändert übernommen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Untermeitingen gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2007 wird Untermeitingen als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum eingestuft. Damit weist Untermeitingen eine zentralörtliche Versorgungsfunktion, insb. für die Lechfeld-Gemeinden, auf.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die im Folgenden aufgeführten.

Hinweis: Der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 wurde noch nicht an die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 angepasst und enthält ggf. widersprüchliche Aussagen zum LEP Bayern 2013/2018.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 / 2018)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. [...] (1.1.3 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z)).
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig [...] für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe. (5.3.1 (Z))
- 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. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (5.3.3 (Z))

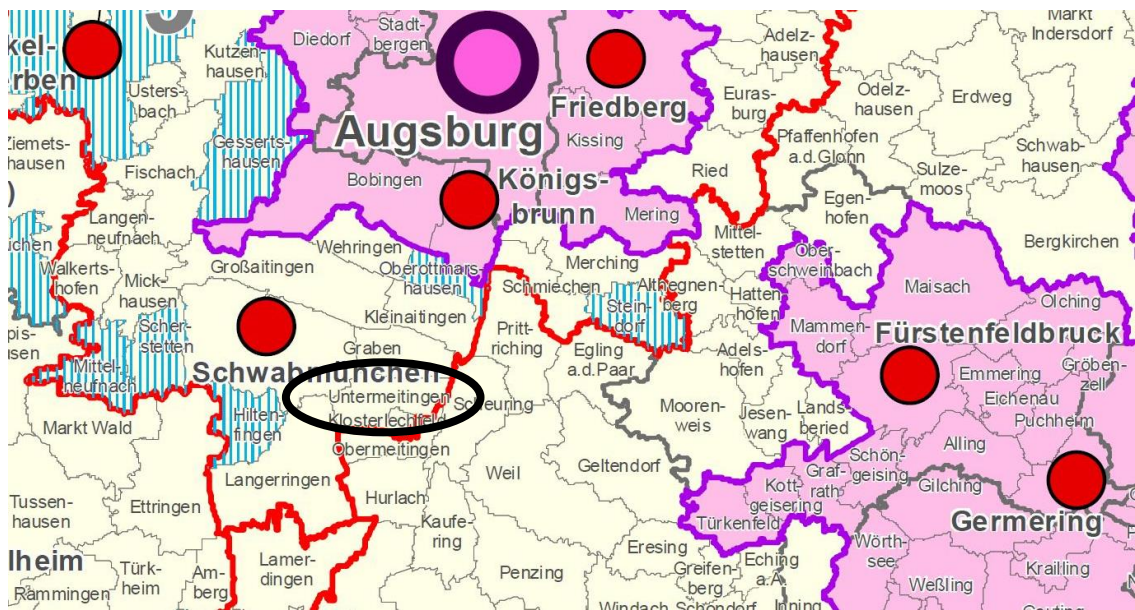


Abb. 4: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreib. 2018), Anhang 2 Strukt Karte, o.M.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden. (A II 1.2 (Z))
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...] (B II 1.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. (B II 3.1 (Z))
- Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird. (B II 3.3 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen [...] unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

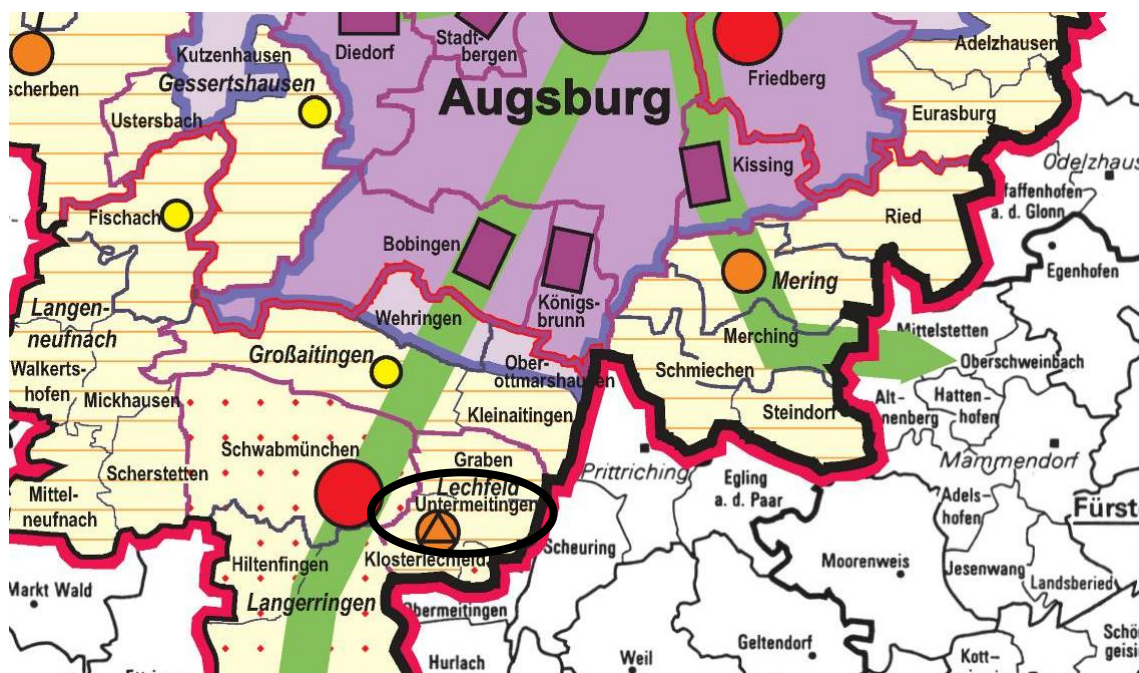


Abb. 5: Ausschnitt a.d. RP 9, Karte 1 Raumstruktur, o.M.

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013/2018 Bayern und des RP (9) Augsburg

Da es sich bei der Revitalisierung des Einkaufszentrums „Lechpark“ um eine überörtlich raumbedeutsame Maßnahme handelt, erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers durch die Regierung von Schwaben (RvS) als höhere Landesplanungsbehörde bereits ein Raumordnungsverfahren (ROV).

Mit Schreiben vom 06.03.2019 erhielt die Gemeinde Untermeitingen Kenntnis vom Ausgang der landesplanerischen Beurteilung.

Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung wurden folgende Aussagen seitens der Regierung von Schwaben schriftlich fixiert:

- Die Gemeinde Untermeitingen ist ein „bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum“ und somit einem „Grundzentrum“ gleichgestellt.
- Die Gemeinde Untermeitingen stellt einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von „Einzelhandelsgroßprojekten“ dar.
- Die geplante Flächenänderung am bestehenden Standort Lechpark erfolgt in „städtebaulich integrierter Lage“ sowie im „baulich verdichteten Siedlungszusammenhang“.
- Eine Anbindung an den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV (Haltestelle Lechpark, PM) ist gegeben.
- Der „einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich“ wurde mit rd. 15.200 Einwohnern zugrunde gelegt.
- Das Vorhaben fügt sich in das zentralörtliche System ein und wird nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirken.

Hinweis: Die landesplanerische Beurteilung kann unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.regierung.schwaben.bayern.de/Aufgaben/Bereich_2/Raumordnung/Raumordnungsverfahren_abgeschlossen.php

Auf Grundlage der landesplanerischen Bewertung mit den vorgegebenen Verkaufsflächenbegrenzungen in den Sortimentsbereichen der zulässigen Lebensmittel- und Möbelmärkte, die im vorliegenden Bebauungsplan mit entsprechender Festsetzung fixiert wurden, kann das Vorhaben zur Revitalisierung des Einkaufszentrums Lechpark als mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und dem Regionalplan Augsburg vereinbar betrachtet werden.

Hinweis zur städtebaulich integrierten Lage:

Eine städtebaulich integrierte Lage liegt gemäß den Kriterien des LEP Bayern vor. Diese wurde bereits im Jahr 2007 von der Regierung von Schwaben festgestellt und in Abstimmungsgesprächen zum vorliegenden Planvorhaben erneut bestätigt.

Zudem wurde die Buslinie 712 des Augsburger Verkehrsverbunds (AVV) zum Fahrplanwechsel im Dezember 2018 deutlich verstärkt mit direktem Haltepunkt am Lechpark. Der bisherige Anrufbus wurde durch einen Stundentakt ersetzt, der den Standort direkt an die nächstgelegenen Bahnhöfe anbindet.

Die durch die ECE angegebenen Radien der fußläufigen Erreichbarkeit können von der BBE Handelsberatung GmbH bestätigt werden. Innerhalb dieser Radien liegt das komplette Wohngebiet rund um die Westend-/Wiesen- und Alpenstraße. Eine Analyse des Büros Dr. Heider im Auftrag der Gemeinde Untermeitingen (VU Versorgungszentrum Fachbereich Einzelhandel vom 28.05.2013) zeigt, dass dieses Wohngebiet und weitere Wohngebiete östlich des Planstandortes bereits vom 500 m Radius tangiert werden und damit sicher im 1.000 m-Radius liegen.

5. AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR REVITALISIERUNG

Aufgrund der geplanten Revitalisierung des Lechparks wurde eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben, um zu untersuchen ob mit dem Planvorhaben negative Auswirkungen (z.B. auf die Nachbargemeinden) einhergehen. Mit der Untersuchung wurde die BBE Handelsberatung GmbH (München) beauftragt, die auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung zu folgendem Ergebnis gekommen:

- Auswirkungen, die ein schädliches Ausmaß i.S.d. § 11. Abs. 3 BauNVO erreichen, sind für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Ferner sind die wohnortnahe Versorgung der Einwohner im Einzugs- und Untersuchungsgebiet sowie die Funktionalität der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet. Vielmehr wird sich der Wettbewerb zwischen den Betrieben und Standortlagen intensivieren. Eine substantielle Schädigung, gefolgt von einem Ausdünnen des Angebots oder dem Verlust der Versorgungsfunktionalität der zentralen Bereiche und einer Beeinträchtigung der Versorgung der Einwohner, ist aus der Vorhabenrealisierung nicht abzuleiten.
- Ein Teil des Vorhaben-Umsatzes setzt sich aus diffusen Streuumsätzen zusammen. Auf Grund der hohen Streubreite der Umsatzherkunft sind negative städtebauliche Auswirkungen auf einzelne Betriebe oder Einzelhandelsstandorte außerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Mögliche Umsatzverluste werden unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen.
- Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Verkaufsflächen je Sortiment auf die landes- / regionalplanerischen Vorgaben abgestimmt (siehe Kap. 6.1.2 *der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH*).

- Insbesondere stellt der Standort in seiner Konfiguration die Chance dar, die in Untermeitingen schwach ausgeprägten Sortimente des mittel- und teils längerfristigen Bedarfs zu stärken. Die gleichzeitige Ansiedlung von frequenzwirksamen Angeboten aus dem kurzfristigen, periodischen Bedarfsbereich steht dazu nicht im Widerspruch, sondern ist entscheidend für die Erfolgsaussichten des Gesamtkonzeptes.
- Mit der angedachten Entwicklung des Lechpark-Areals als gleichrangiger zentraler Versorgungsbereich kann zum einen eine derzeit mindergenutzte Fläche („Brache“) wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Eine Flächenversiegelung kann damit vermieden werden. Die Strategie der Gemeinde Untermeitingen alle Einzelhandelsangebote auf die zentralen Lagen (ZVB) zu konzentrieren wird damit weiter gestärkt. In Untermeitingen gibt es keine nicht-integrierten Fachmarkttagglomerationen und durch die Lenkung der ansiedlungswilligen Betriebe auf das Planvorhaben wird die Bildung solcher Lagen auch künftig wirksam verhindert.
- Zum anderen wird ein trotzdem ein bedarfsgerechtes ergänzendes Angebot zum bisherigen Einzelhandel geschaffen. Dabei besteht die Chance das Angebot für den Raum Lechfeld insgesamt attraktiver zu gestalten.
- Deswegen sollte das Gebäude am Planstandort umfänglich wieder entwickelt werden und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Der Standort bietet hierfür aufgrund der Gebäudefläche, der Umfeldnutzungen (Hotel, Gewerbe, Gastronomie) und der Lage im Raum Lechfeld optimale Voraussetzungen für eine Einzelhandelsnutzung, sofern ein tragfähiges Konzept entwickelt wird.

Die Auswirkungsanalyse zur Revitalisierung des Lechparks der BBE Handelsberatung GmbH (München) i.d.F.v. 03.04.2018 liegt den Bebauungsplanunterlagen bei; bei den o.a. Stichpunkten handelt es sich um einen Auszug aus dieser Auswirkungsanalyse.

6. PLANUNGSKONZEPT / ZIELE DER PLANUNG

Das städtebauliche Konzept sieht lediglich eine Reaktivierung der bestehenden Bausubstanz des Einkaufszentrums vor; Neubaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Revitalisierung des seit Jahren leerstehenden Einkaufszentrums Lechpark
 - o Nutzung von Gebäudebestand / Ressourcenschonender Umgang mit Rohstoffen
 - o Stärkung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung / Vermeidung eines zusätzlichen Ressourcenverbrauchs
- Stärkung der Versorgungsfunktion von Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum und seines Nah-/Versorgungsbereiches mit Gütern des Nahversorgungsbedarf, des Innenstadtbedarfs und des Sonstigen Bedarfs
 - o Sicherstellung einer flächendeckend verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen im ländlichen Raum
- Schaffung von Arbeitsplätzen

Weitere fachliche Ziele der Planung:

- Erhalt der verkehrlichen Erschließungssituation
- Erhalt des Gehölzbestandes
- Sicherung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse durch Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in zweierlei Hinsicht geändert. Zum einen wird das nördliche Plangebiet, das bisher als Gewerbliche Baufläche festgesetzt war, als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei wird die westliche Teilfläche, auf der sich das Hotel befindet, als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt und die östliche Teilfläche, auf dem sich der Parkplatz befindet, dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ zugeordnet. Zum anderen werden im südlichen Plangebiet, das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt war, die Zulässigkeiten an das Ergebnis des vorangestellten Raumordnungsverfahrens angeglichen.

Die Gewerbegebietsfläche wird zu einer Sondergebietsfläche umgewandelt, um eine mögliche Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben (einschl. kleinflächigem Einzelhandel), die dem revitalisierten Einkaufszentrum dann vorgelagert wären, zu vermeiden. Entsprechend der Bestandsnutzung werden im SO 2 daher ausschließlich Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugelassen, da die Gemeinde an diesem Standort auch künftig eine derartige Nutzung sicherstellen möchte.

Entsprechend dem bereits abgeschlossenen Raumordnungsverfahren wird im SO 1 ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.499 m² festgesetzt, von der höchstens 50 % (2.750 m²) auf das Möbelsortiment und höchstens 2.350 m² auf das Lebensmittelsortiment entfallen darf. Zudem werden kleinflächigere Verkaufsflächen aus weiteren Sortimentsbereichen (Drogerie- und Parfümwaren, Elektrowaren, Spielwaren, Bekleidung etc.) zugelassen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 5.499 m² ist somit eine Ausschöpfung aller zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen nicht gegeben. Darüber hinaus werden im SO 1 aufgrund der bestehenden Zulässigkeit und der bestehenden Nutzung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Einzelhandel ausgenommen) mit einer maximalen Geschoßfläche von 1.896 m², Diskotheken mit einer maximalen Geschoßfläche von 1.600 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften ohne Flächenbeschränkung zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die rechtskräftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäude-/Firsthöhe) bestimmt werden, wurden unverändert beibehalten, da weder bauliche Veränderungen beabsichtigt sind noch bestehendes Baurecht genommen werden soll.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grenzabstände**

Die Bauweise wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung als abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von 125 m zulässig sind. Da weder bauliche Veränderungen beabsichtigt sind noch bestehendes Baurecht genommen werden soll, werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen unverändert übernommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren keine Festsetzungen zu den Abstandsflächen enthalten, sodass die regulären Abstandsflächen der BayBO (Sondergebiet 1 H / Gewerbegebiet 0,25 H) zur Anwendung kamen. Da im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 im nördlichen Plangebiet die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet (SO 2) umgewandelt wird, würde sich unter Beibehaltung der regulären Abstandsflächenregelung die einzuhaltende Tiefe im nördlichen Plangebiet von bisher 0,25 H auf künftig 1 H erhöhen. Dies würde zu Problemen führen, sofern der Hotelbetreiber bspw. eine Aufstockung des Hotels und damit eine Ausschöpfung des zulässigen Baurechts planen würde, da er dann die reguläre Abstandsfläche von 1 H einhalten müsste, aber im Westen hin nicht gänzlich einhalten könnte. Um einem solchen möglichen Problemen vorzugreifen und damit auch künftig die Ausschöpfung des bereits bestehenden Baurechts zu gewährleisten, wird die Tiefe der Abstandsflächen vorsorglich auf 0,5 H festgesetzt. Die Abstandsflächenverkürzung wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt; somit also auch für das SO 1, obwohl hier nicht zu erwarten ist, dass die verkürzten Abstandsflächentiefen zur Anwendung kommen, da in diesem Bereich lediglich die Zulässigkeit für zwei Vorgeschosse (die im Bestand schon vorhanden sind) besteht und damit eine Erhöhung des Gebäudes auf eine Höhe von 15 m (ohne mögliche Aufstockung) nicht zu erwarten ist.

7.4 **Gestaltungsfestsetzungen**

Die rechtskräftigen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedungen wurden weitestgehend unverändert beibehalten, da weder bauliche Veränderungen beabsichtigt sind noch bestehendes Baurecht genommen werden soll.

Da jedoch bisher keine Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 enthalten waren, werden im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen, um zu vermeiden, dass auch künftig keine für das Orts- und Landschaftsbild unangemessenen oder den Verkehr störenden Werbeanlagen entstehen.

7.5 **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Da der rechtskräftige Bebauungsplan keine Festsetzungen bzgl. Geländeänderungen getroffen hat, wurde zur Sicherstellung des Ist-Zustandes im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans festgesetzt, dass über den Bestand hinaus keine Geländeänderung zulässig sind.

7.6 **Ver- und Entsorgung**

Die rechtskräftigen Festsetzungen zur Versorgungsanlagen wurden dahingehend geändert, dass festgesetzt wurde, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu führen sind. Zudem ist die Festsetzung, dass Trafo- und Gasreglerstationen nur mit Satteldach zulässig sind, aufgehoben, da im Plangebiet bereits eine

Trafostation vorhanden ist und die Dachform in diesem Fall für das Ortsbild unwesentlich ist.

7.7 Grünordnung

Die rechtskräftigen grünordnerischen Festsetzungen werden im Wesentlichen beibehalten; lediglich die Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird an die Bestandssituation angepasst (d.h. neben den Bestandsbäumen im Bereich des Straßenraumes werden auch die Bestandsbäume im Norden des Sondergebietes als zu erhalten festgesetzt.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (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. 5 der Richtlinie 96/82/EG 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 Sondergebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung 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 Bebauung 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". Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. 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. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem 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. 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.

8.1 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Lärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung". 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 $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten 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.

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 das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Sondergebiet inclusive der Anpflanzflächen dargestellte Flächen heranzuziehen. Dies sind die im Plan orange bzw. orange-grün gestreift dargestellten Flächen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,i,j}$) 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, Bau-recht 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 Immissionskontingente 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.

8.2 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungs-freistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärm-immissionen 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 Ver-zögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

8.3 Gliederung des Bebauungsplanes

Es erfolgt keine Gliederung des Bebauungsplanes. Es liegen bereits weitere ge-werbliche Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes vor. Somit ist für das Plangebiet eine Gliederung nicht dringend erforderlich.

Eine Gliederung nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage liegt in Summe aller umliegenden gewerblichen Bebauungspläne vor.

Die zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der Ge-räuschkontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" geregelt (hier ist Lärm mit Geräusch gleichzusetzen).

8.4 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.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Be-zeichnung LA03-025-G08-01 vom 17.04.2019 aufzeigt, werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an den schützenswerten Nutzungen einge-halten.

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.

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Zudem wurden in ersten Berechnungen die bisherigen Immissionsrichtwert-Anteile der Gewerbe- und Sondergebietsflächen ermittelt. Die durch das Plangebiet ausschöpfbaren Immissionskontingente dürfen die berechneten Immissionsrichtwert-Anteile nicht überschreiten. Mit der Festsetzung der Emissionskontingente wird dies gewährleistet.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt.

(Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA03-025-G08-01 vom 17.04.2019 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

1. Vorhandene Wohnbebauung in Lagerlechfeld (IO01, Westendstraße 46b)
Es werden die für ein allgemeines Wohngebiet um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte von tagsüber 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) unterschritten.
2. Vorhandene Wohnbebauung in Lagerlechfeld (IO02, Richthofenstraße 168)
Es werden die für ein besonderes Wohngebiet um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 30 dB(A) unterschritten.
3. Vorhandene gewerbliche Bebauung in Untermeitingen (IO03, Siemensstraße 1 und IO 07, Lagerlechfelderstraße 32)
Es werden die für ein Gewerbegebiet um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) unterschritten.
4. Vorhandene Wohnbebauung in Klosterlechfeld (IO04, Nordstraße 3)
Es werden die für ein allgemeines Wohngebiet um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte von tagsüber 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) unterschritten.
5. Vorhandene Wohnbebauung in Untermeitingen (IO05, Bürgermeister Klaußner Straße 2)
Es werden die für ein allgemeines Wohngebiet um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte von tagsüber 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) unterschritten.
6. Vorhandene Wohnbebauung in Untermeitingen (IO06, Hessenweg 12)
Es werden die für ein allgemeines Wohngebiet um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte von tagsüber 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) unterschritten.

8.5 Baulicher Mindestschallschutz für neue Gebäude im Plangebiet hinsichtlich des Fluglärms

Es wurden die sich aus dem Entwurf zum Regionalplan (Regierung von Schwaben, Stand 21.11.2018) festgelegten Lärmschutzbereiche ergebenden Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich C. Hier ist ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis 67 dB(A) zu erwarten.

Entsprechend der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.02.2018 sind hier gewerbliche und industrielle Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

In der Zone C müssen die Außenbauteile ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büroräume usw.) müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen."

Die Einhaltung der sich aus den Fluglärmschutzbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist somit sichergestellt.

8.6 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Gewerbe- und Sondergebietsflächen überplant werden, ist zukünftig mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Erschließung erfolgt über die Lagerlechfelder Straße auf die Bundesstraße B17.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

9. VER- UND ENSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Müllabfuhr etc.) ist im Plangebiet bereits vorhanden und damit sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich eine 20-kV-Transformatorstation (Nr. 174 GI), zwei 20-kV-Kabelleitungen (UM 121 und UM 125) und mehrere 1-kV-Kabelleitungen und Leerrohre der LEW; der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Vor Aufnahme von Grabarbeiten sind die aktuellen Kabellagepläne bei der LEW (Betriebsstelle Königsbrunn) anzufordern.

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).

Im Plangebiet wäre bspw. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Bestandsgebäude denkbar, um dem Klimaschutz weiter Rechnung tragen zu können; im Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits genutzt.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	15.653 m²
▪ Sonstiges Sondergebiet – SO 1	13.440 m²
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	11.901 m ²
<i>davon: Anpflanzfläche</i>	1.539 m ²
▪ Sonstiges Sondergebiet – SO 2	2.213 m²
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	521 m ²
<i>davon: Anpflanzfläche</i>	1.692 m ²

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 und im einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch der Begründung entnommen werden kann, soll das leerstehende Einkaufszentrum revitalisiert werden. Im Zuge der geplanten Revitalisierung sind keine baulichen Veränderungen oder zusätzlichen Versiegelungen der bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche beabsichtigt. Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sollen erhalten werden.

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 2018), der Regionalplan der Region Augsburg (i.d.F.v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) noch der Regionalplan der Region Augsburg (RP 09) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind unter Pkt. 4 dargestellt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Norden als Gewerbliche Baufläche und im Süden als Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weswegen der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

Schutzgebiete:

Weder im Plangebiet noch in seinem räumlichen Umfeld gelten Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung Bayern sind weder im Plangebiet noch in seinem räumlichen Umfeld Biotop erfasst.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basis-szenario) 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 den bestehenden und geplanten Nutzungen, 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 Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als nahezu vollständig versiegelte Bau- und Verkehrsflächen dar. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich in den Randbereichen im Norden, Süden und Westen sowie im Bereich des nördlichen Parkplatzes sind einige Gehölzstrukturen vorzufinden. Die Gehölze selbst haben keine nennenswerte Bedeutung für die Frischluftentstehung und Luftreinhaltung.

Größere zusammenhängende Gehölzstrukturen mit Bedeutung für die Frischluftentstehung und Luftreinhaltung befinden sich im Bereich der Lechauen in einer Entfernung von ca. 3,0 km m östlich des Plangebietes, diese haben jedoch keine Bedeutung für die Durchlüftung des Siedlungsgebietes. Die großflächigen landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche im Norden und Westen stellen infolge der nächtlichen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da im Zuge der Bebauungsplanaufstellung keine Neubebauung, sondern lediglich einen Nachfolgenutzung des leerstehenden Bestandsgebäudes beabsichtigt ist.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Da der Baubestand und der Versiegelungsgrad unverändert bleiben sollen, die bereits zulässige GRZ von 0,8 nicht weiter überschritten werden kann und die wenigen bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen erhalten werden sollen, werden mit der Revitalisierung des Einkaufszentrums keine zusätzliche Versiegelung und damit auch keine klein-klimatisch nachteilige Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation generiert.

Ergebnis:

Durch das Planvorhaben wird das Schutzgut Klima und Lufthygiene gegenüber der Ist-Situation nicht zusätzliche beeinträchtigt.

2.2 Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

Beschreibung:

Die Böden im Plangebiet sind bereits nahezu komplett versiegelt (Baukörper und Verkehrsflächen). Lediglich in den Randbereichen im Norden und Nordwesten sind noch untergeordnete, unversiegelte Grünflächen vorzufinden.

Weder das Plangebiet noch sein räumliches Umfeld sind vom Wasser (Hochwassergefahrenflächen bzw. Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen) beeinträchtigt. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und des damit verbundenen und

bereits bestehenden großflächigen Versiegelungsgrades ist derzeit eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nur in Maßen gegeben.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da im Zuge des Bebauungsplanaufstellung keine Neubebauung bzw. -versiegelung erfolgt, sondern lediglich einen Nachfolgenutzung des leerstehenden Bestandsgebäudes beabsichtigt ist.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Reaktivierung der bestehenden Bausubstanz, sodass der Versiegelungsgrad, der im Bestand bereits ausgeschöpft ist, im gleichen Umfang bestehen bleiben wird. Gegenüber der Bestandssituation werden somit keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. Verringerung der Grundwasserneubildung, Vermehrung/Beschleunigung des Oberflächenabflusses, Reduzierung des Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Oberbodens) verursacht.

Ergebnis:

Durch das Planvorhaben wird die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser gegenüber der Ist-Situation nicht zusätzliche beeinträchtigt.

2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad und der nur wenigen Grün- und Gehölzstrukturen, stellt das Plangebiet keinen Lebensraum mit Bedeutung für gesetzlich geschützte Tierarten dar. Zudem werden durch den Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes Lebensräume von potenziell vorkommenden Tierarten (insb. Vögeln) aufrechterhalten.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine Neubebauung/-versiegelung, sondern lediglich einen Nachfolgenutzung der leerstehenden Bausubstanz beabsichtigt ist.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Da mit der Bebauungsplanaufstellung weder eine zusätzliche Neubebauung/-versiegelung erfolgt und die bestehenden Gehölze erhalten bzw. bei Ausfall artgleich ersetzt werden sollen, werden die Grün- und Gehölzstrukturen im Vergleich zur Bestandssituation nicht verringert und die Auswirkungen auf das Schutzgut nicht verschlechtert.

Ergebnis:

Durch das Planvorhaben wird das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gegenüber der Ist-Situation nicht zusätzliche beeinträchtigt.

2.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich in nordwestlicher Randlage des Industriegebietes Lechfeld, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Westen, und ist bereits nahezu komplett bebaut bzw. versiegelt. Gehölzstrukturen sind im Plangebiet sowie in seinem räumlichen Umfeld nur vereinzelt vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine Neubebauung/-versiegelung, sondern lediglich einen Nachfolgenutzung der leerstehenden Bausubstanz beabsichtigt ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Neubebauung bzw. -versiegelung, sodass sich das Orts- und Landschaftsbild infolge der Bebauungsplanaufstellung nicht verändern wird.

Ergebnis:

Durch das Planvorhaben wird das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild gegenüber der ist-Situation nicht zusätzliche beeinträchtigt.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet weist keine Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen:

Durch die geplante Umnutzung des Geländes entsteht der Erholungsnutzung somit kein Verlust an Freiraum.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten; das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

2.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Das Plangebiet ist umgeben von Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft. Bei den Immissionen, die derzeit auf das Plangebiet einwirken, handelt es sich somit überwiegend um Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die im Plangebiet faktisch erzeugten Emissionen sind aufgrund des Leerstandes niedrig, allerdings sind bauplanungsrechtlich im Plangebiet Emissionen von bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zulässig und entsprechen damit dem Emissionsverhalten eines Mischgebietes.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine Neubebauung/-versiegelung, sondern lediglich einen Nachfolgenutzung der leerstehenden Bausubstanz beabsichtigt ist.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Seit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, die für das Plangebiet derzeit noch Rechtskraft besitzt, hat sich die Rechtsprechung zum Immissionsschutz geändert. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) beauftragt, sich mit der Lärmsituation auseinander zu setzen und diese unter dem Gesichtspunkt der aktuellen Rechtslage zu betrachten. Um auch künftig die schutzbedürftigen Nutzungen an den relevanten Immissionsorten vor nicht mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbaren Lärmimmissionen zu schützen, werden im nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage der Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung entsprechende Festsetzungen fixiert.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) können derzeit noch nicht abschließend bewertet werden; jedoch ist zu erwarten, dass die Auswirkungen aufgrund von entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz als gering eingestuft werden können.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld Kultur- oder Sachgüter verzeichnet.

Auswirkungen

Bedingt durch die Reaktivierung des Einkaufszentrums sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwarten.

Ergebnis

Da weder Kultur- noch Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

2.8 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:*
 - Schadstoffe: Das Vorhaben stellt sicher das keine Schadstoffe emittiert werden, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im förmlichen Genehmigungsverfahren nach dem Anhang zur 4. BImSchV unterliegen. Die Belastung durch Schadstoffe wird grundsätzlich im Rahmen der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) geregelt.
 - Lärm: Um zu überprüfen, ob durch die geplante Revitalisierung des Einkaufszentrums, die einen größeren Umfang einnimmt als bisher zulässig war, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden bzw. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, wurde die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.
 - Erschütterungen: Durch das Vorhaben sind keine relevanten Erschütterungen zu erwarten.
 - Licht und Wärme: Durch das Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen auf eine erhöhte Menge an Licht und Wärme zu erwarten.
 - Strahlung: Das Vorhaben verursachen keine relevante Strahlung.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:*

Durch das Vorhaben werden lediglich die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die Vermeidung bzw. ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung der Abfälle wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesichert.

- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit den zulässigen 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:* Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in benachbarten Plangebieten keine Vorhaben bekannt, die im Zusammenspiel mit der Revitalisierung des Einkaufszentrum eine Kumulierung von Auswirkungen bewirken.
- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:* Die zulässigen Vorhaben haben keine Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Mit dem Vorhaben ist keine Neubebauung beabsichtigt.

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

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedingt durch das Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen, noch eine Kumulierung der Auswirkungen ersichtlich.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der seit Jahren vorhandene Leerstand innerhalb des Plangebietes auch künftig bestehen bleibt. Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Untermeitingen mit der Möglichkeit zur Revitalisierung des Einkaufszentrums einerseits die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft sowie der gemeindlichen Infrastruktur und andererseits darauf die Nahversorgung des gesamten Versorgungsbereich mit Gütern des täglichen und sonstigen Bedarfs zu stärken.

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

Da es sich bei dem zu überplanenden Plangebiet einerseits um eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche handelt und andererseits über das bestehende Rechtssituation kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes kein naturschutzfachlicher Ausgleich gem. Leitfaden erforderlich.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Revitalisierung des Einkaufszentrums ist sinnvoll und auch nachvollziehbar, da damit eine bereits bebaute und versiegelte Fläche einer Nachnutzung zugeführt wird und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen und damit der Flächenverbrauch verringert werden. Das bereits abgeschlossene Raumordnungsverfahren hat zudem bestätigt, dass mit der beabsichtigten Nachnutzung keine landes- oder regionalplanerisch nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Anderweitige Nutzungen wurden daher an dieser Stelle nicht betrachtet.

6. MONITORING

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

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013/218 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD).

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

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass aufgrund des Status-Quo keine Betroffenheit für die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten sind. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung nicht entgegen.