

---

# Markt Lauterhofen

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
„Gewerbepark Lauterhofen Süd I“  
mit Änderung Bebauungsplan  
„Industriegebiet“ und Änderung  
Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd II“**



---

**Begründung zum Entwurf vom**

**14.07.2022**

Redaktionell ergänzt am 17.11.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0





<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	6
4.2 Natur und Landschaft	6
<b>5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
<b>6. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>7</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>9. WASSERWIRTSCHAFT</b>	<b>9</b>
<b>10. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>10</b>
10.1 Gestaltungsmaßnahmen	10
10.2 Eingriffsermittlung	12
10.3 Ausgleichsflächen	15
10.4 Artenschutzprüfung	16

Gliederung	Seite
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>17</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>17</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	17
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	17
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>17</b>
2.1 Untersuchungsraum	17
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	18
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>19</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>20</b>
4.1 Mensch	20
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	21
4.3 Boden	22
4.4 Wasser	22
4.5 Klima/Luft	23
4.6 Landschaft	23
4.7 Fläche	24
4.8 Kultur- und Sachgüter	24
4.9 Wechselwirkungen	25
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	25
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>25</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>26</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>27</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>27</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>28</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Im Markt Lauterhofen, insbesondere im Ortsteil Lauterhofen besteht eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Weiterhin bemüht sich der Ort seit Jahren um die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit dem Warenangebot des täglichen Bedarfs. Nach längeren Verhandlungen besteht nun konkretes Ansiedlungsinteresse im Bereich des Gewerbegebietes im Süden von Lauterhofen. Im Ortsteil Lauterhofen gibt es derzeit keine anderen Bauflächen oder Alternativen, die für das konkrete Ansiedlungsvorhaben geeignet wären oder zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 3). Auch für die gewerblichen Bauflächen liegen bereits 4 konkrete Anfragen vor (Schreinerei, Landmaschinen, LKW-Werkstätte, Betonmischanlage).

Die gegenständlichen Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Lauterhofen bereits dargestellt, zudem besteht für den größten Teil des geplanten Geltungsbereiches bereits durch bestehende Bebauungspläne Baurecht (vgl. Kap. 3).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung der bestehenden Bebauungspläne ist erforderlich, um zum einen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu ermöglichen und zum anderen um die Binnenerschließung des Gewerbegebietes zu ändern, um eine günstigere Parzellierung zu ermöglichen.

Der Marktgemeinderat von Lauterhofen hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung des Gewerbegebietes und Sondergebietes Lauterhofen Süd I einzuleiten.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt südlich Lauterhofen und zwischen der B 299, der Staatsstraße St 2164 und der Industriestraße im Norden. Es hat eine Fläche von ca. 8,9 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 3615, 3617, 3618, 3619, 3620, 3622, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3629/1, 3635, 3636, 3637 und 3638, Gemarkung Lauterhofen.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

## Landesentwicklungsprogramm

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall gegeben: Nördlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen bestehende, gewerblich genutzte Bauflächen an.

Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß Landesentwicklungsprogramm bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 qm auch in nicht zentralen Orten zulässig. Der Ort Lauterhofen als Grundzentrum erfüllt jedoch das Kriterium der Zentralität. Allerdings hat gemäß Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms die Flächenausweisung an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Diese Bedingung ist aufgrund der Lage des Gebietes im vorliegenden Fall nur eingeschränkt gegeben. Westlich des Gebietes ist ein größeres Wohngebiet vorhanden. Weiterhin ist in diesem Bereich die größte Siedlungsentwicklung hinsichtlich von Wohnbauflächen im Marktgebiet von Lauterhofen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Damit wird sich die Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung zum geplanten Sondergebiet deutlich erhöhen. Die fußläufige Anbindung ist jedoch nicht optimal. Vom Kernort Lauterhofen aus ist die fußläufige Wegeverbindung aber gut, da in den letzten Jahren parallel zur Staatsstraße westlich des Gebietes ein Fuß- und Radweg geschaffen wurde.

Der Markt Lauterhofen wird sich um eine deutliche Verbesserung der fußläufigen Anbindung auch von Westen bemühen.

Es handelt sich um eine städtebauliche Randlage, wo zumindest eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV sichergestellt werden sollte. Diese ist im vorliegenden Fall gegeben. Direkt südlich des geplanten Sondergebietes liegt die Bushaltestelle der Linie 460 mit mehreren Fahrten täglich, in den Abendstunden fast stündlich. Damit ist das Sondergebiet ortsüblich an den ÖPNV angebunden.

Weiterhin hat der Markt Lauterhofen bereits ein Ruf-Bus-System etabliert, das für Bewohner des Ortes eine flexible Nutzung des ÖPNV ermöglicht. Die Strecken des Ruf-Bus-Systems sollen den geplanten Standort des Einzelhandels künftig einbeziehen, damit wird die Anbindung an den ÖPNV erheblich verbessert. Auch die Anschaffung eines Lasten-E-Bikes zum Verleih ist vorgesehen, so dass der Markt Lauterhofen alle Maßnahmen zur Ermöglichung einer autofreien Erreichbarkeit des künftigen Einzelhandelsstandortes ergriffen hat bzw. ergreifen wird.

Letztlich verweist der Markt Lauterhofen auch auf den Ausnahmetatbestand, nachdem geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. Rund um den Kernort stehen keine Flächen zur Verfügung. Die noch freien Talauen sind von Bebauung freizuhalten, die anschließenden Hanglagen für eine Bebauung nicht geeignet. Ein Standort ohne Anbindung an überregionale Verkehrsstraßen scheidet aus Gründen des Immissionsschutzes und betriebswirtschaftlicher Sicht aus.

Ein Einzelhandelskonzept mit Alternativenprüfung liegt vor (New Way, Berg, vom September 2020, das Einzelhandelskonzept ist als Anhang Teil der Begründung). Auch hier konnten keine geeigneten oder verfügbaren Alternativen integrierter Standorte identifiziert werden. Diese Alternativenprüfung wurde gegenüber dem Vorentwurf vertieft und ergänzt. Für zwei Alternativstandorte wurden weitere, entgegenstehende Belange vorgebracht (Gründe der Denkmalpflege bzw. Verkehrssicherheit).

Insofern hat der Markt Lauterhofen nur die Wahl zwischen dem Verzicht auf einen ortsnahen Vollsortimenter oder dem gegenständlichen Standort. Aufgrund der Zentrali-

tät des Ortes, der verhältnismäßig geringen Verkaufsfläche von 1.200 qm und der im südlichen Teil des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes hält der Markt Lauterhofen die gegenständliche Planung für sinnvoll und erforderlich. Sie dient insbesondere auch der Vermeidung umfangreicher Verkehrsbewegungen in andere, entfernte Orte und der Stärkung der Zentralität des Ortes Lauterhofen.

Die aufgrund der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogrammes erforderlichen Verbesserungen hinsichtlich einer fußläufigen und fahrradmäßigen Anbindung sowie der ÖPNV-Anbindung wird der Markt Lauterhofen umgehend einleiten.

### **Regionalplan**

Der Markt Lauterhofen ist im Regionalplan der Region Regensburg (11) als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln, hierzu zählt auch die Arbeitsmarktfunktion. Im allgemeinen ländlichen Raum soll gemäß Regionalplan das Angebot an vielfältigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor erhöht werden. Insbesondere im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. sollen im ländlichen Raum die Erwerbsmöglichkeiten durch Schaffung zusätzlicher Wohn- und naher Arbeitsplätze verbessert werden.

Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Trotz der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes ist der Bebauungsplan aus Sicht des Marktes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Lebensmittelvollsortimenter ist ein Gewerbebetrieb. Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel ist deshalb einem Gewerbegebiet wesensähnlich. Die umgewidmete Fläche ist sehr klein, das planerische und städtebauliche Gesamtkonzept des Marktes Lauterhofen bleibt erhalten und ändert sich nicht. Die Planung ist deshalb aus Sicht des Marktes Lauterhofen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die besonderen Prüfinhalte hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen und der Standortwohl, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrelevant sind, erfolgen im gegenständlichen Fall vollumfänglich im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes (s. oben). Es wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, die den gesamten Hauptort von Lauterhofen umfasst. Inzwischen hat der Markt Lauterhofen auch den Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes gebilligt. Auch in der Fortschreibung des Vorentwurfes ist die geplante Sondergebietsfläche bereits dargestellt.

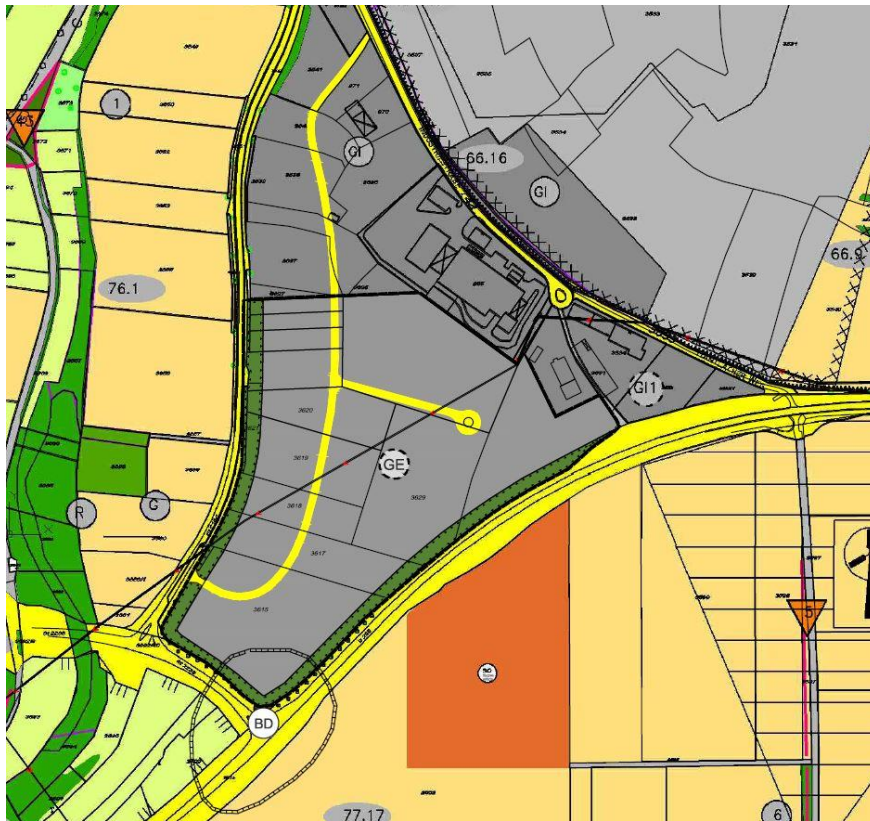


Abb.: Ausschnitt wirksamer FNP (12. Änderung)

### **Bebauungsplan und Grünordnungsplan**

Für den größten Teil des Bebauungsplanes liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Dabei handelt es sich im nördlichen Teil um den Bebauungsplan „Industriegebiet“. Dieser Bebauungsplan stellt eine andere Verkehrserschließung von der nördlichen Industriestraße aus dar. Diese Erschließungsvariante ist aber durch die bereits vorhandene Bebauung und die vorhandene und ausgemerkte Erschließungsstraße diesbezüglich funktionslos geworden. Die geänderte Erschließung wurde bereits im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd II“ angepasst und wird in der gegenständlichen Planung aufgegriffen.

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan Gewerbepark Lauterhofen II umfasst den südlichen Teil des vorliegenden Geltungsbereichs und hat diesen vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Allerdings wurde dieser Bebauungsplan aufgrund mangelnder Ausgleichsflächen nicht vollständig rechtskräftig. Der Bauabschnitt III wurde nicht in Kraft gesetzt.

Um eine Siedlungsanbindung und eine sinnvolle Gesamtplanung unter Berücksichtigung der vorliegenden Ansiedlungswünsche realisieren zu können, wird deshalb auch der Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen II“ teils geändert und bzgl. der Art der Nutzung und der Erschließung an die konkreten Ansiedlungsvorhaben angepasst.

Dies erfordert auch eine Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ im östlichen Teil. Es soll eine zweite Ausfahrt zur Industriestraße auf Höhe der dort endenden Wendeanlage geschaffen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für einen Großteil des Geltungsbereiches mit Ausnahme des mittleren Bauabschnitts III des Bebauungsplans „Gewerbepark Lauterhofen Süd II“ bereits Baurecht besteht. Dieser Aspekt ist insbesondere bei der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen.



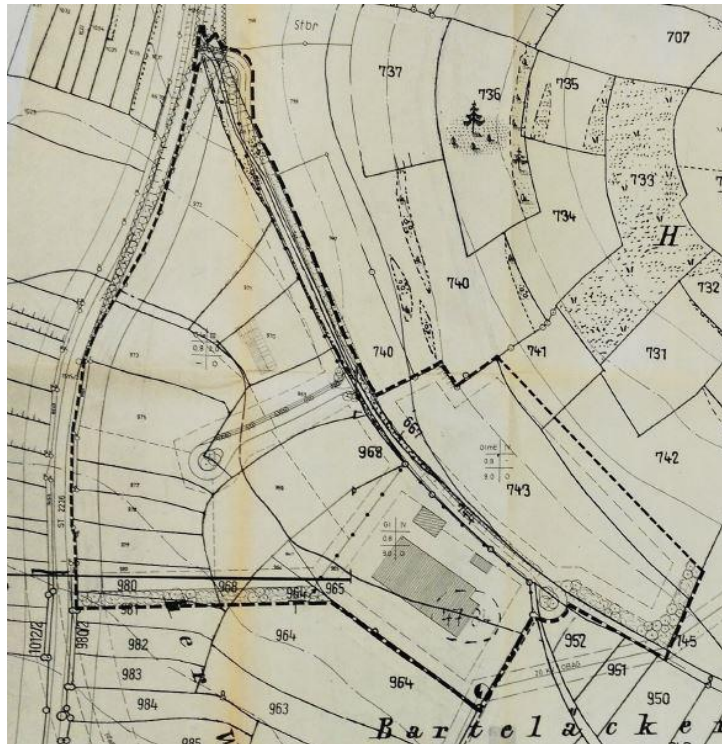


Abb.: Bestehender Bebauungsplan „Industriegebiet“

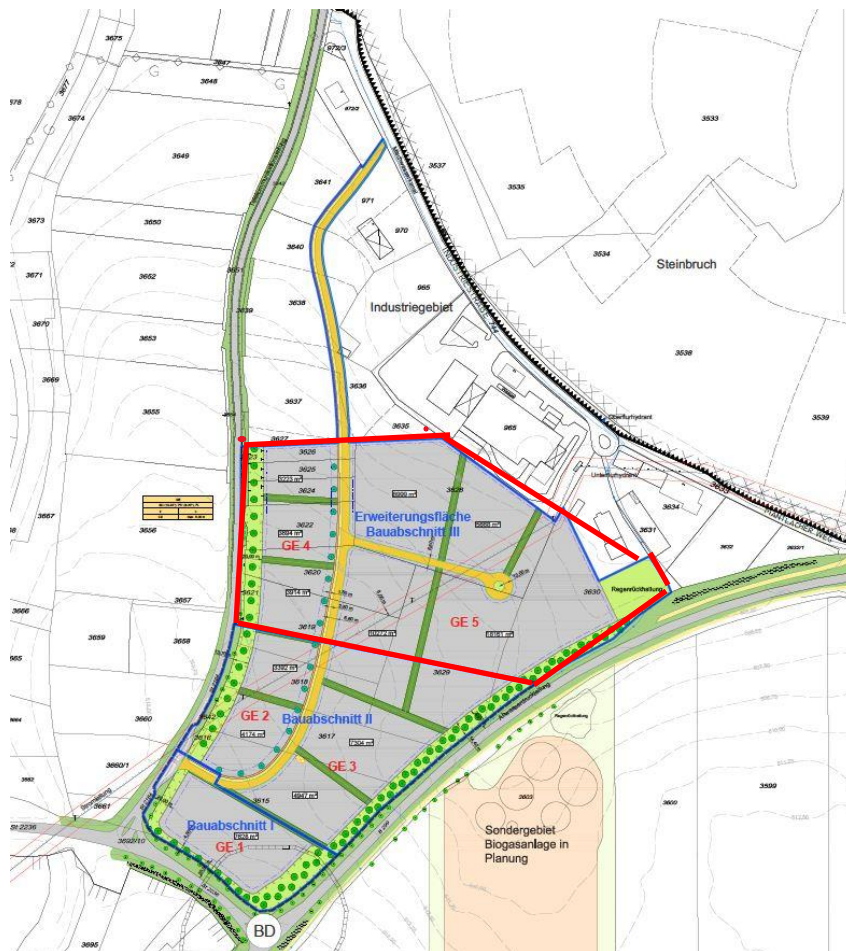


Abb.: Bestehender Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd II“  
(Bauabschnitt III wurde nicht rechtskräftig, rot umrandet)

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt wie bereits dargelegt größtenteils innerhalb bestehender Bauflächen, lediglich der mittlere Teil liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Schaffung von Baurecht auch für den mittleren Bereich ist zur Siedlungsanbindung erforderlich und macht aufgrund der Lage Sinn, es handelt sich hierbei vom Grundsatz her um eine Innenentwicklung.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Industriegebiet“ (fast vollständig mit verschiedenen Gewerbebetrieben bebaut) und nördlich anschließend ein Steinbruchgelände mit Rohstoffverarbeitungsanlagen an. Im Süden südlich der B 299 liegt eine Biogasanlage und im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Insgesamt ist das Umfeld des Geltungsbereichs stark durch gewerblich genutzte bauliche Anlagen geprägt.

Die Verkehrsanbindung ist ausschließlich über die Industriestraße und die Staatsstraße 2164 möglich. Neue Zufahrten von der B 299 sind nicht vorgesehen und nicht zulässig.

### 4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche der Frankenalb südlich der Ortslage von Lauterhofen. Er ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Im Inneren befindet sich ein kleiner Gehölzbestand. Kartierte Biotopflächen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Gelände fällt schwach nach Nordwesten ab, der höchste Punkt liegt im Südosten bei etwa 513 m ü.NN, der tiefste Punkt im Nordwesten bei etwa 504 m ü.NN.

Der Untergrund besteht aus den Karstgesteinen des Oberen Jura, die Versickerungsfähigkeit ist hoch, die Grundwasserempfindlichkeit aufgrund der geringen Überdeckung ebenfalls. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Hinsichtlich des Landschaftserlebens besteht eine erhebliche Vorbelastung durch die nahe B 299, die Staatsstraße und die bestehenden Betriebe (Biogasanlage, Einzelhandelsbetrieb, Gewerbebetriebe und Steinbruch).



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet werden mit Einschränkungen ausgewiesen. Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet und sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 7.).

Das Baugebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gem. den zulässigen Emissionskontingenten gegliedert. Die Emissionskontingente ermöglichen aufgrund der Abstände zu Wohnnutzungen ein Arbeiten im Gewerbegebiet, das für die festgesetzte Art der Nutzung ausreichend und prägend ist.

Betriebswohnungen sind aus Immissionsschutzgründen unzulässig (angrenzende Industriebetriebe, Geruchsbelastung im südlichen Teil).

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der durch Baugrenze abgegrenzten Teilbereiche zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen bilden größere zusammenhängende Baufelder, um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird generell eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies dient der bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche und damit letztlich dem Flächensparen.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m ist erforderlich, um die Grundstücksfläche sinnvoll nutzen zu können.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Die maximale Gebäudehöhe wird auf maximal 12 m, die Wandhöhe auf 9,0 m begrenzt. Dies dient der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und ermöglicht dennoch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise, was dem Flächensparen dient.

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude. Der Ausschluss einer Dacheindeckung mit Kupfer und anderen für das Grundwasser problematischen Materialien ist aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich.

## 6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt vorwiegend von der bestehenden Zufahrt von der Industriestraße aus. Hierfür ist die Verlängerung der vorhandenen Straße nach Süden erforderlich. Die geplante Binnenerschließung bildet eine Ringerschließung nach Süden und mündet nördlich des bestehenden Einkaufsmarktes in die Staatsstraße. Damit wird ein optimaler Verkehrsabfluss sichergestellt und flächenaufwändige Wendeanlagen werden vermieden. Die Straßenbreite innerhalb des Gewerbegebietes wird auf 10 m festgesetzt, dies erlaubt neben einer ausreichenden Fahrbahn auch die Anordnung von Stellplätzen für Lkw sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen.

Ergänzend zur festgesetzten Straßenerschließung ist für das Sondergebiet im südlichen Teil eine Einzelzufahrt von der Staatsstraße aus zulässig. Diese ist erforderlich, um kurze Wege zu den geplanten Stellplätzen und dem Einkaufsmarkt zu ermöglichen. Die Detailgestaltung der Ausfahrt ist mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz in den angrenzenden Straßen vorhanden. Das Schmutzwasser wird direkt an den gemeindlichen Kanal angeschlossen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und auf dem Gelände rückgehalten werden. Hierfür sind 2 Teilflächen innerhalb des Gebietes vorgesehen. Die Entwässerungsplanung ist bereits eingeleitet. Das südliche Becken hat ein Volumen von ca. 500 cbm, das nördliche Rückhaltebecken ca. 2.200 cbm Volumen. Es ist so bemessen, dass der Abfluss in den bestehenden Mischwasserkanal nördlich so gedrosselt wird, dass dieser vom Mischwasserkanal schadlos abgeführt werden kann. Es ist eine gedrosselte Abflussmenge von 20 l/s vorgesehen, der Mischwasserkanal hat einen Durchmesser von 400 mm und kann bei einer ungefähren Kapazität von ca. 340 l/s den erwarteten gedrosselten Abfluß schadlos aufnehmen..

## 7. Immissionsschutz

Mit den Arbeiten im Gebiet sind Emissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gebietes mit Einschränkungen erfolgt.

Ein Schallschutzgutachten wurde bereits für den Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd II“ erstellt, dieses wurde nun an die geplante Neuaufteilung angepasst. Die angepassten Emissionskontingente sind im Bebauungsplan zum Entwurf verbindlich festgesetzt. Ihre Einhaltung muss mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.

Mit den Emissionskontingenten ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Wohnbebauung westlich des Geltungsbereiches sicher eingehalten werden können.

Die Emissionskontingente sowie die richtungsabhängigen Zusatzkontingente wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen DIN 18005 und der TA Lärm (vergleiche hierzu Abschnitt 4.2.2 des Berichtes) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

In der DIN 18005 wird als Anhaltswert für flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente von Gewerbegebieten ohne Emissionsbegrenzung ein Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche von  $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$  genannt. Aufgrund der kleinen Bezugsfläche der Teilfläche GE 3 wird für diese ausnahmsweise ein Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche von  $LW'' = 65 \text{ dB(A)}$  angesetzt.

Als Maximalwert eines Emissionskontingentes einschließlich Zusatzkontingent wird der vorgenannte Anhaltswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung, mit Ausnahme der Teilfläche GE 3, herangezogen.

Dieser kann im vorliegenden Fall im Tagzeitraum in alle Richtungen und unter Berücksichtigung der richtungsabhängigen Zusatzkontingente auch im Nachtzeitraum in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung (Sektor B) erreicht werden.

In nordwestlicher und südwestlicher Richtung (Sektor A und C) wird der vorgenannte Anhaltswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete im Nachtzeitraum jedoch unterschrit-

ten. Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind somit im Nachtzeitraum in nordwestlicher und südwestlicher Richtung (Sektor A und C) zu erwarten.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Rechnerisch wären im Tagzeitraum höhere Emissionskontingente für die Teilflächen GE 1, GE 2, GE 4 und SO festsetzbar. Davon wird jedoch abgeraten, um dem Charakter eines Gewerbegebietes zu entsprechen und um eventuelle künftige Planungen des Marktes Lauterhofen nicht zu erschweren.

In Teilen des Gebiets wirken Geruchsmissionen der nahen Biogasanlage (Gutachten TÜV Nord im Anhang) sowie Immissionen aus dem angrenzenden Industriegebiet und den Straßen. Deshalb sind im gesamten Gebiet Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Für die im gesamten Plangebiet geplanten schutzbedürftigen Aufenthalts- und Arbeitsräume im Sinne der DIN 4109 (z. B. Büro-, Sitzungs- bzw. Unterrichtsräume etc.) sind keine Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 bzw. keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz dieser Räume vor Gewerbegeräuschmissionen zu erbringen .

Sofern auf den Teilflächen GE 1, GE 2 und teilweise GE 4 Räume geplant werden, die zum Schlafen genutzt werden, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz dieser Räume vor Gewerbegeräuschmissionen erforderlich.

## **8. Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten). Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus den genannten Gründen ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

## **9. Wasserwirtschaft**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, es handelt sich auch nicht um einen wassersensiblen Bereich. Aufgrund des karstigen Untergrunds besteht aber eine hohe Grundwasserempfindlichkeit.

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dies ist bei der Gebäude- und Freiflächenplanung zu beachten.

Das Schmutzwasser soll in die kommunale Kläranlage abgeleitet werden, aufgrund der geringen neu hinzukommenden Baufläche ist die Kapazität der Kläranlage ausreichend. Für den größten Teil des Geltungsbereiches existieren bereits Bebauungspläne.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll im modifizierten Mischsystem abgeführt werden. Hierfür sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen. Der Drosselabfluss von 20 l/s ist so bemessen, dass er vom Mischwasserkanal schadlos abgeführt werden kann. Das Rückhaltebecken hat ein Volumen von ca. 2.200 cbm. Aufgrund der Grundwasserempfindlichkeit im Karst sind Dachdeckungen aus Kupfer und anderen grundwasserschädlichen Substanzen ausgeschlossen.

## 10. Grünordnung und Eingriffsregelung

### 10.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze.

Gemäß Grünordnungsplanung sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

#### Öffentliche Grünfläche / Rückhaltebecken

In Teilen des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die Rückhaltebecken für unverschmutztes Oberflächenwasser aufnehmen sollen. Hier ist grundsätzlich eine möglichst naturnahe Gestaltung als Erdbecken (u.a. auch wegen der Anforderungen im Karst) festgesetzt. Das Becken ist mit einer artenreichen Gras-Kräutermischung wechselfeuchter Standorte anzusehen und nur gelegentlich bei Bedarf zu mähen. Falls von den Platzverhältnissen möglich sind randliche Pflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzusehen.

#### Pflanzgebote

An den Rändern des Geltungsbereiches und auf Straßenflächen und Parkplätzen sind Pflanzgebote für **Laubbäume** festgesetzt. Hier ist ausschließlich die Pflanzung heimischer Laubbäume zulässig, Artenauswahl u.a.

- Acer campestre           Feldahorn
- Acer platanoides        Spitzahorn
- Carpinus betulus        Hainbuche
- Tilia cordata            Winderlinde

Die Pflanzgebote liegen teils innerhalb der künftigen Verkehrsflächen, hier sind mindestens 8 qm große Baumscheiben freizuhalten. Die Lagedarstellung ist generell nicht bindend. Die genauen Standorte sollen innerhalb der anschließenden Detailplanung festgelegt werden. Dabei sind im Straßenraum künftige Grundstückszufahrten, geplante Stellplätze etc. zu berücksichtigen. Im Bereich der Pflanzgebote an den Ausgleichsflächen am Rande des Geltungsbereiches sollten Baumpflanzungen dort erfolgen wo höherwertige Gebäude anschließen (Bürogebäude, Verwaltungsgebäude). Geschlos-

sene Hecken sollten insbesondere zur Abschirmung von Lagerflächen und weniger ansprechenden baulichen Anlagen verwendet werden.

Ergänzend sind ohne Plandarstellung Pflanzgebote im Bereich von Stellplätzen festgesetzt. Je 10 Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auch hier sind mindestens 8 qm Baumscheibe erforderlich, falls dies nicht möglich ist, sind verdichtbare und durchwurzelbare Substrate mit mindestens 12 cbm Volumen einzubauen (vgl. nachfolgende Skizze).

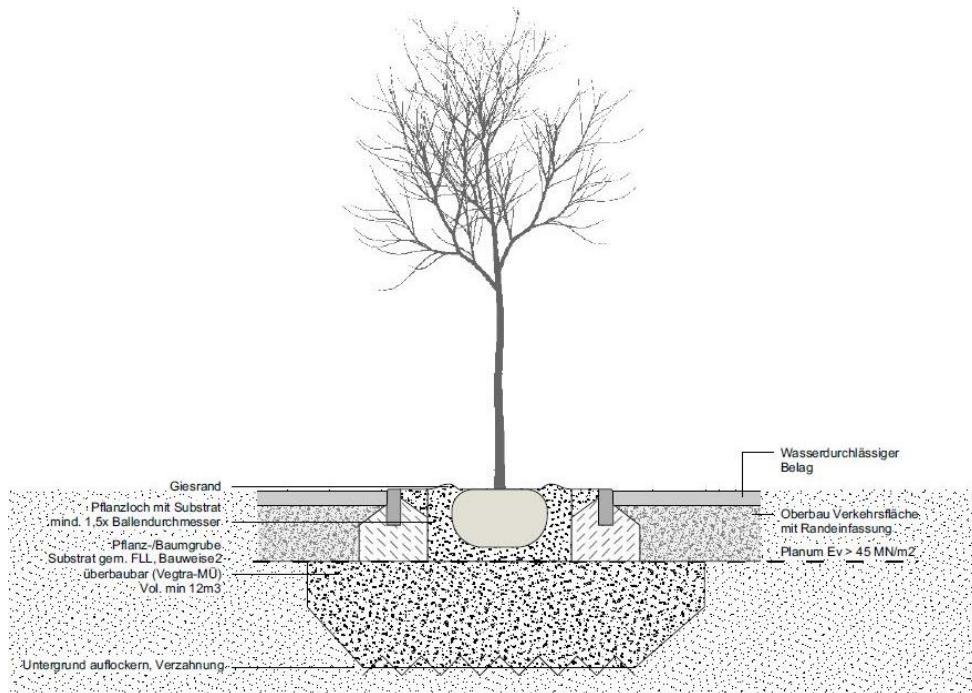


Abb.: Schemaschnitt Baumquartier

Pflanzgebote für **Baum- und Strauchhecken** sind an den Rändern des Geltungsbereiches im Bereich der Ausgleichsflächen festgesetzt.

Hier sind überwiegend geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen und zu erhalten. Der Baumanteil soll bei etwa 5 % - 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflanzung muss i.d.R. mehrreihig erfolgen und soll sich als frei wachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 15 bis 20 Jahre. Diese müssen abschnittsweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

### Weitere grünordnerische Festsetzungen

Auch innerhalb der eigentlichen Bauflächen werden nicht befestigte Teilflächen entstehen, welche lagemäßig im Bebauungsplan nicht dargestellt sind. Auch auf diesen Flä-

chen sind mit kleineren Ausnahmen (Eingangsbereiche, repräsentative Aufenthaltsbereiche) ausschließlich naturnahe Gestaltungen zulässig. Dies können zum einen Gehölzpflanzungen mit Bäumen oder flächigen Gehölzen aus standortheimischen Arten sein, zum anderen im Bereich unbepflanzter Teilflächen wiesen- und magerrasenartige Freiflächen mit Ansaaten aus standortheimischen Arten. Humusauftrag soll nur flächgründig erfolgen. Die Pflege soll sich auf eine ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr beschränken. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist grundsätzlich zu verzichten. Nadelgehölzhecken sowie Schotterbeete sind grundsätzlich unzulässig.

Weiterhin ist eine Begrünung von Flachdächern (und/oder Photovoltaiknutzung) festgesetzt. Mit dieser Maßnahme soll zum einen der Wasserhaushalt auf der Fläche verbessert werden, zum anderen sollen aufgrund des naturnahen Umfeldes Lebensräume und Nahrungsräume insbesondere für Insekten geschaffen werden. Die Dachbegrünung kann deshalb in extensiver Form ausgeführt werden und magerrasenartige Bestände zum Ziel haben.

Ebenfalls aufgrund des naturnahen Umfeldes ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist in Freiflächengestaltungsplänen nachzuweisen.

## **10.2 Eingriffsermittlung**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die weitere Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

### **Eingriffsminimierung**

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzgebote für Bäume in der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Festsetzung einer grundsätzlich naturnahen Gestaltung der Freiflächen
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

### **Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche**

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand ermittelt (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Für Teile des gegenständlichen Bebauungsplanes existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Im nordwestlichen Teil ist dies der Bebauungsplan „Industriegebiet“, der bereits weit vor Inkrafttreten der Eingriffsregelung rechtskräftig wurde. Der südliche Teil



ist mit dem Bauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd II“ bereits beplant, hierfür wurden auch Ausgleichsflächen ermittelt. Allerdings wurde in diesem Bereich nur der Bauabschnitt I und der Bauabschnitt II in Kraft gesetzt.

Für den gegenständlichen Bauungsplan müssen deshalb ausschließlich für den Teilbereich, der im Bauungsplan Gewerbepark Lauterhofen Süd II nicht in Kraft gesetzt wurde, Ausgleichsflächen geleistet werden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Gleichzeitig erfolgt in rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbeflächen eine Umplanung zu Grünflächen (Regenrückhaltebecken) auf 6.537 qm. Diese Flächen können deshalb von den neu zu bilanzierenden Gewerbeflächen abgezogen werden.



Abb.: Eingriffsbereich mit Ausgleichsbedarf (entspricht roter Schraffur)

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus 2003.

Dabei orientiert sich die Festlegung des Ausgleichsflächenfaktors an den Festlegungen des Bauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Lauterhofen II“.

### **Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1**

<b>Schutzgut</b>	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, artenarme Bra- che, Kategorie I-II
Boden	Ablehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungs- fähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Vorbelastung durch Gewerbegebiet, Steinbruch sowie durch die Bundesstraße, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I(-II)</b> Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 2**

<b>Schutzgut</b>	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	junge Hecken und Gebüsche, teils standortfremde Gehölze, Kategorie II
Boden	Ablehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungs- fähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	gliederndes Feldgehölz, Vorbelastung durch Gewerbegebiet, Steinbruch sowie durch die Bundesstraße, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie II</b> Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Ermittlung Eingriffsschwere**

Gewerbegebiet, GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6 bzw. 0,8 – 1,0). Er entspricht den Faktoren, die auch im Bebauungsplan „Lauterhofen Gewerbepark Süd II“ festgelegt wurden.

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Teilfläche	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1	35.649 qm*	x 0,5	17.825 qm
Teilfläche 2	412 qm	x 0,8	330 qm
Summe			<b>18.155 qm</b>

\* 42.186 qm – 6.537 qm (Umwandlung Baufläche in Rückhaltebecken) = 35.649 qm

## 10.3 Ausgleichsflächen

### Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an den Rändern des geplanten Baugebietes 10 m bis 15 m breite Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung orientiert sich an der Bauverbotszone der vorbeiführenden überregionalen Straßen. Diese Ausgleichsflächendarstellung wurde aus dem Bebauungsplan „Lauterhofen Süd II“ übernommen. Eine Ausnahme bildet lediglich der nordwestliche Teil, der innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet“ und der östliche Streifen, der im ehem. Bauabschnitt III liegt. Die hier ergänzend festgesetzte Ausgleichsfläche kann dem neuen Eingriff zugeordnet werden.

Insgesamt sind im Geltungsbereich mit **3.331 qm Ausgleichsfläche festgesetzt**

Innerhalb der Ausgleichsflächen sind standortheimische Laubbäume und standortheimische freiwachsende Hecken und Gebüsche jeweils spätestens in der Pflanzperiode nach Bebauung der angrenzenden Gewerbeparzellen vorzusehen. Die Pflanzung der Hecken und Gebüsche muss mindestens dreireihig erfolgen und soll vor allem dort stattfinden, wo eine abschirmende Wirkung der hinterliegenden Bebauung und der Lageflächen erwünscht ist. In den anderen Bereichen können Laubbaumpflanzungen mit einem Abstand von 8 m bis 10 m erfolgen.

Die nicht bepflanzten Teilbereiche sind mit einer artenreichen und kräuterreichen Saatgutmischung trockener Standorte anzusäen und nur gering zu humusieren. Sie sind nur extensiv zu pflegen, d.h. nur gelegentliche ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr und ohne jeglichen Pflanzenschutz. Die unbepflanzten Randbereiche und Krautsäume von Hecken bedürfen keiner jährlichen Pflege.

### **Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches**

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche von 14.824 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 3919, Gmkg. Lauterhofen, festgesetzt.

Entwicklungsziel ist die Schaffung von extensiv genutztem artenreichem Grünland mit jungen Grünlandbrachen bzw. Krautsäumen und einzelnen Gehölzen.

Maßnahmen: Ansaat von Regiosaatgut artenreiches Grünland trockener Standorte, ggf. vorher Ausmagerung durch Getreideanbau ohne Düngung, Mahd ab 1.7. 1-2 x jährlich ohne Düngung und Pflanzenschutz mit Mähgutabfuhr, dabei jeweils ein Drittel der Fläche von den jährlichen Mahd aussparen (Teilfläche jährlich wechselnd, Rotationsbrache), Pflanzung einzelner Hecken und Gebüsche bzw. Anlage Lesesteinhaufen.

Siehe auch Maßnahmenplan für das gesamte Grundstück im Anhang

Anrechenbare externe Ausgleichsfläche:	14.824 qm
Zzgl. Ausgleich im Geltungsbereich:	<u>3.331 qm</u>
Summe	18.155 qm

Die Summe der Ausgleichsflächen beträgt 18.155 m<sup>2</sup>, somit ist der Eingriff ausgeglichen.

## **10.4 Artenschutzprüfung**

Aufgrund der Art der Nutzung sind im Geltungsbereich keine dauerhaften Habitate streng geschützter Arten vorhanden. Auch relativ häufige bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund des Umfelds und der Nähe von Straßen und Gehölzbeständen nicht zu erwarten. Der kleine Gehölzbestand im Gebiet ist jung (v.a. Nadelgehölze).

Diese Einschätzung bestätigt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die als Anhang Teil der Begründung ist (Büro Genista, Neumarkt, 12.10.2022). Die in der saP genannte Forderung zur Außenbeleuchtung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Der Markt Lauterhofen plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes und Sondergebietes in Lauterhofen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes. Für den größten Teil des vorliegenden Geltungsbereiches existieren bereits rechtswirksame Bebauungspläne. Es ändert sich teils die Art der Nutzung (Teilfläche als Sondergebiet) sowie die Führung der Erschließungsstraße. Die Erschließung erfolgt von der Industriestraße und der Staatsstraße im Westen aus. An den Rändern des Gebietes sind Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt. Das Oberflächenwasser soll in Rückhaltegräben innerhalb der Baufläche gesammelt werden. Zur Begrenzung der Schallemissionen werden Einschränkungen festgesetzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Marktgebiet Lauterhofen steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Die Nutzung bzw. Umplanung einer bereits beplanten Baufläche stellt eine sinnvolle Maßnahme zur Vermeidung des Flächenverbrauchs dar.

Eine Realisierung des bestehenden Bebauungsplanes Gewerbepark Lauterhofen Süd II würde die Ansiedlung des geplanten Nahversorgungsmarktes nicht möglich machen. Diese Ansiedlung ist aus Sicht des Marktes Lauterhofen dringend erforderlich, um die Nahversorgungssituation der Bevölkerung zu verbessern. Deshalb wurde die Alternative einer Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes nicht weiterverfolgt.

Bezüglich des Standorts für den Lebensmittelmarkt wurde eine umfassende Alternativenprüfung erstellt, sowohl durch ein eigenes Gutachten wie auch im Rahmen der vorliegenden Planung (vgl. Kap. 3 Allgemeine Begründung sowie Anlage). Als Ergebnis war festzustellen, dass keine realisierbare Alternative für den gegenständlichen Standort besteht.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Landschaftsbild etc.).

## 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

### § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

### § 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen (Ib Prof. Sorge, Nürnberg, 17.11.2022)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Genista, Neumarkt, 12.10.2022)

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der 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,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

**Da bereits für den größten Teil des Geltungsbereiches rechtswirksame Bebauungspläne vorliegen treten erhebliche Umweltauswirkungen nur im noch nicht rechtskräftigen Bauabschnitt III des vorherigen Bebauungsplans Gewerbepark Lauterhofen Süd II auf. Die entsprechende Teilfläche ist im Kapitel 10 der Begründung dargestellt.**

### 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Landesentwicklungsprogramm wurde durch Siedlungsanbindung beachtet. Weiterhin wurde aufgrund der städtebaulichen Randlage die Anbindung an den ÖPNV beachtet (Bushaltestelle direkt südlich des Sondergebietes). Ergänzend wird das bestehende Ruf-Bus-System des Marktes Lauterhofen hinsichtlich der Streckenführung so geändert, dass der Lebensmittelmarkt direkt angefahren wird, ebenso wird der Markt ein Lasten-E-Bike als Leihfahrrad anschaffen und den Bürgern zur Verfügung stellen. Damit wird die Integration des geplanten Marktes in die Siedlungsstruktur und die autofreie Erreichbarkeit verbessert. Ein Einzelhandelskonzept mit Alternativenprüfung liegt ebenfalls vor, die Alternativenprüfung ist ggf. noch zu vertiefen (New Way, Berg, vom September 2020, das Einzelhandelskonzept ist als Anhang Teil der Begründung).

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzge-

setz wird durch Abstände zu der nächstgelegenen Wohnbebauung sowie durch Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

#### 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

##### 4.1 Mensch

###### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

###### Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion. Im weiteren Wirkraum des Vorhabens liegen v.a. westlich des Geltungsbereiches Wohnnutzungen, die zu berücksichtigen sind.

###### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Landschaftsraumes ist vor allem aufgrund der Vorbelastungen nicht gegeben.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

##### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmemissionen verbunden. Deshalb wurden zur genauen Ermittlung der Auswirkungen eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und aufgrund des Immissionsschutzes Einschränkungen des Gewerbegebietes festgesetzt. Die zulässigen Lärmemissionen sind im Bebauungsplan beschränkt (Emissionskontingente). Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

##### Auswirkungen auf die Naherholung



Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Durch Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Die Baufläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt mit einer kleinen Grünlandbrache aus überwiegend nährstoffzeigender Vegetation. Hier sind auch kleinere, meist standortfremde Gehölze als naturnahe Strukturen vorhanden (siehe Bestandsplan im Anhang).

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind mit Ausnahme häufiger und weitverbreiteter Brutvogelarten keine für den Artenschutz relevanten Arten nachgewiesen. Für bodenbrütende Vogelarten sind die Abstände zu Straßen und bestehender und möglicher Bebauung zu gering. Die Randstörungen und die Isolation der Fläche sind erheblich.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird zusätzlich zu den bestehenden Bebauungsplänen eine Fläche von ca. 5 ha weitgehend versiegelt. An den Rändern des Geltungsbereiches sind naturnahe Heckenpflanzungen festgesetzt.

Aufgrund der geringen Wertigkeit der Fläche und der Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt von geringer Erheblichkeit.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.3 Boden

#### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Böden aus Ablehm. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung erfolgt zusätzlich zu den bestehenden Bebauungsplänen eine weitgehende Versiegelung auf ca. 3 ha.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

#### Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer.

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Malmkarst geprägt. Grundwasseranzeigende Vegetation ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung erfolgt zusätzlich zu den bestehenden Bebauungsplänen eine weitgehende Versiegelung auf ca. 3 ha.

Aufgrund der insgesamt hohen Versiegelung ist die Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verringert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

#### Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der baulichen Maßnahmen und der Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der TA Luft festzusetzen. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich weist keine besonderen landschaftsbildprägenden Elemente auf. Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind kleinere Gehölze im nördlichen Teil.

Der Planungsraum ist zudem mit dem bestehenden Gewerbegebiet, dem Steinbruch und der Bundes- und Staatsstraße landschaftlich erheblich vorbelastet.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sind naturnahe Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren. Im nordwestlichen Teil im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Industriegebiet“ erfolgt durch die geplante Eingrünung eine Verbesserung.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### **4.7 Fläche**

Es handelt sich derzeit um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche im Markt Lauterhofen nur geringfügig. Für den größten Teil des Geltungsbereiches existieren bereits Bebauungspläne. Damit erfolgt eine Umnutzung bereits beplanter Flächen. Die neu hinzukommende, aber bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche beträgt ca. 5 ha. Damit erhöht sich die gewerbliche Baufläche im Markt Lauterhofen moderat von 59 ha auf 64 ha.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Aufgrund eines angrenzenden Bodendenkmales ist für jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

#### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert bzw. getrennt abgeleitet. Die zulässigen Emissionen werden im Bebauungsplan begrenzt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist vorgeschrieben.

#### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 4 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt. Die Nutzung der Sonnenenergie ist verbindlich festgesetzt.

### **6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

#### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten ausschließlich tagsüber erfolgen.

#### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen gegebenenfalls auf der Ebene der Baugenehmigung entsprechende Auflagen und Vorgaben.

#### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

#### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Die entsprechenden Risiken hinsichtlich möglicher Katastrophen werden durch anlagenspezifische Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung minimiert. Diese sind durch die einschlägigen technischen Vorschriften und Brandschutzvorschriften geregelt.

#### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbebetrieb wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebiets die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

#### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Pflanzgebote für Laubbäume sowie für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Festsetzung einer grundsätzlich naturnahen Gestaltung der Freiflächen
- Festsetzung der Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 10 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 2 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

## **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen. Für die Ansiedelung der Betriebe müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Versorgung der Bevölkerung im Grundzentrum Lauterhofen ergäbe sich auf absehbare Zeit keine Möglichkeit. Die schlechte Grundversorgung der Bevölkerung bliebe bestehen. Längere Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Lebensmittelmärkten wären die Folge.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

## **9. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Baufläche erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

## **10. Zusammenfassung**

### **1. Allgemeines**

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht eine Überplanung bereits ausgewiesener Gewerbeflächen und Umnutzung der bereits geplanten Bauflächen im südlichen Teilsüdlich des Industriegebiets vor, in den Randzonen des Geltungsbereichs sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.



## 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Baugebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust landwirtschaftlicher Flächen ca. 4 ha	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung auf ca. 3 ha und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	geringe Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung auf ca. 3 ha, Versickerung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote zur Eingrünung festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	aufgrund eines angrenzenden Bodendenkmals auch im Geltungsbereich Bodendenkmäler möglich, deshalb denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam minimiert.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## **ANHANG**

1. Standortalternativenprüfung
2. Artenliste standortheimischer Gehölze
3. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung
4. Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche
5. Schalltechnische Untersuchung Markt Lauterhofen Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“ vom Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 15751.1 vom 17.11.2022
6. Einzelhandelsentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich (Lebensmitteleinzelhandel und verkaufendes Handwerk mit Lebensmittel), New Way, Berg vom September 2020
7. Gutachten „Zusatzbelastung im Bereich vom geplanten Gewerbepark Lauterhofen Süd II Vorentwurf“, TÜV Nord, Hannover
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, Neumarkt, 12.10.2022

**MARKT LAUTERHOFEN****Standortalternativenprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters**

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Marktgemeindegebiet kommt ausschließlich der Hauptort Lauterhofen mit seiner Zentralität, Verkehrsanbindung und dem hohen Anteil an Wohnbevölkerung in Frage. Die Alternativenprüfung beschränkt sich deshalb auf den Hauptort Lauterhofen.

Die geprüften Standorte sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Nr.	Lage	Städtebauliche Eignung / Umweltbelange	Bewertung
1	Südlich Altort zwischen Köpfangerl und Nordgaustraße	Verkehrliche Erschließung ungünstig, Wohnbauflächen direkt angrenzend, Flächenzuschnitt zu klein	Nicht geeignet
2	Südlich Altort Lauterhofen zwischen Köpfangerl und Staatsstraße gegenüber Betriebsgelände Firma Trollius	Lage ist südlich Altort und an der Staatsstraße günstig, aber Probleme bezüglich der Verkehrssicherheit befürchtet, relativ ebene Lage in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung, potenziell Wasserabflussgebiet bei Starkregenereignissen	Potenziell geeignet, aber Verkehrsanbindung nur mit hohem Aufwand und unter Inkaufnahme höherer Unfallrisiken möglich (vgl. Protokoll zur Verkehrsschau am 28.10.2022).
3	Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Lauterhofen Süd	Nicht integrierte Lage, aufgrund naher Bushaltestelle und geplanter Anbindung an den örtlichen Rufbus, ÖPNV-Erreichbarkeit gegeben, Fuß- und Radweg vom Altort aus vorhanden, geringe Umweltkonflikte	Potenziell geeignet, sofern städtebaulich integrierte Alternativen nicht vorhanden sind.
4	Westlich des Neubaugebietes am Keltenring	Städtebauliche Randlage fernab des Altortes, aber bestehendes Neubaugebiet angrenzend, Teil eines größeren Bodendenkmals (Keltenschanze). Die Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege hat ergeben, dass es eine „Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG <b>unter keinen Umständen in Aussicht stellen kann.</b> “	Nicht geeignet aus Gründen des Bodendenkmalpflege.
5	An der Lampertistraße östlich des Altortes	Integrierte Lage aufgrund der Nähe zum Altort, aber keine ÖPNV-Anbindung, markantes Trockental (wassersensibler Bereich) mit hoher Funktion für Wasserabfluss bei Starkregenereignissen, südlich der Lampertistraße stark geneigtes Gelände	Aufgrund der Lage im Trockental bzw. Hanggelände nicht geeignet
6	Ötlich des Altorts im Tal der Lauterach	Integrierte Lage, direkt am Altort und mit großem Wohngebiet weiter nördlich, Überschwemmungsgebiet,	Nicht geeignet

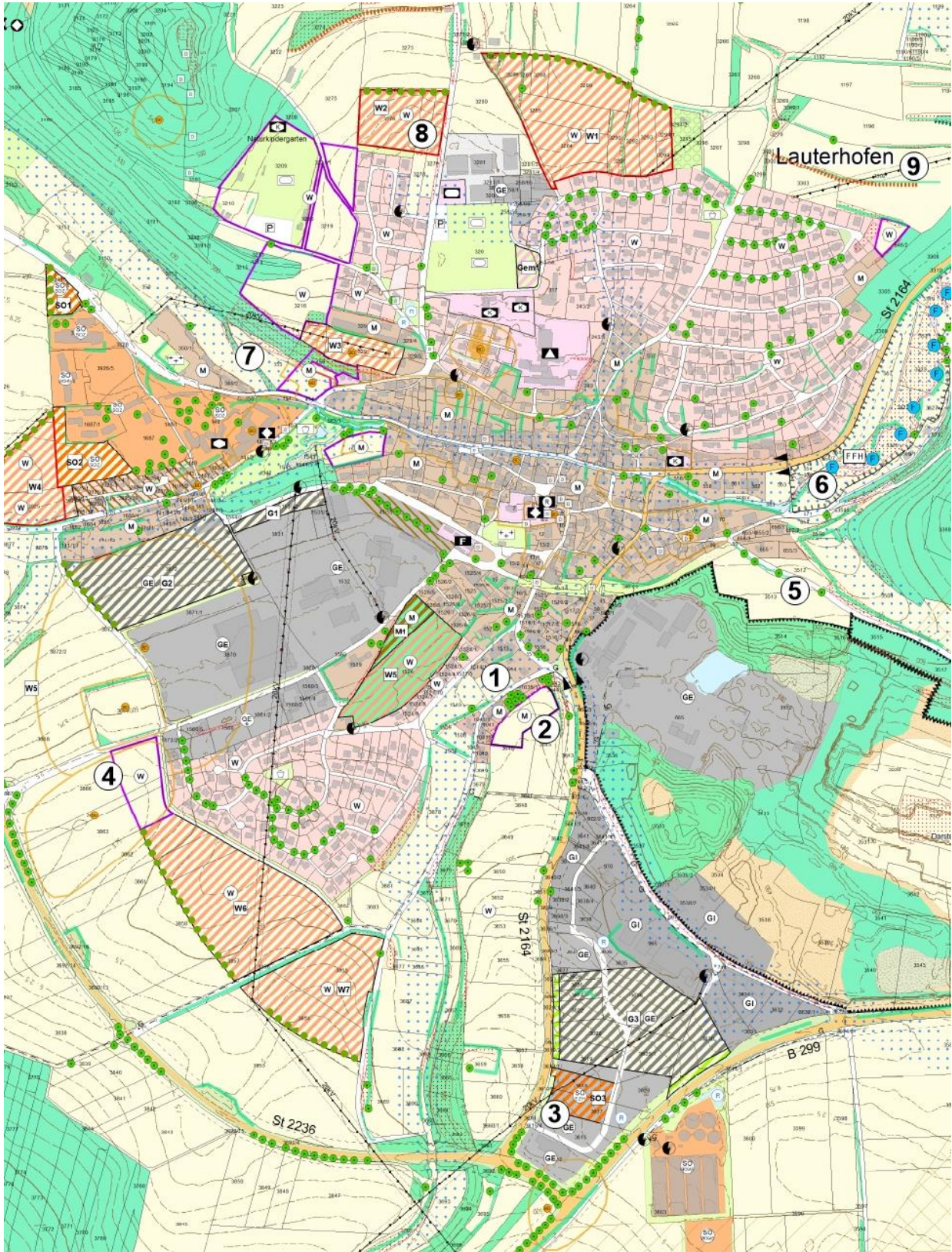
Nr.	Lage	Städtebauliche Eignung / Umweltbelange	Bewertung
		FFH-Gebiet und geschützte Biotope	
7	Westlich des Altortes nördlich der Lauterachstraße	Integrierte Lage nahe dem Altort, teils bewaldete, naturnahe Fläche, teils Trockental als wassersensibler Bereich mit Hochwasserabfluss bei Starkregenereignissen	Nicht geeignet
8	Nordwestlich des Ortes An der Inzenhofer Straße	Sehr ungünstige Verkehrserschließung mit langer Ortsdurchfahrt, städtebauliche Randlage	Nicht geeignet
9	Nordöstlich Lauterhofen an der alten Sulzbacher Straße	Ungünstige Verkehrserschließung, mehrere kartierte Biotope in der Fläche, Wohngebiet direkt anschließend	Nicht geeignet
10	Südlich des Altortes an der Neumarkter Straße, bisheriger Standort eines kleineren Lebensmittel Einzelhandels	Integrierte Lage mit guter Verkehrsanbindung, aber relativ kleine Fläche, der Markt Lauterhofen hat hier bereits eine potenzielle Erweiterungsfläche erworben und dem Markt angeboten, die Erweiterungsfläche ist aber für einen wirtschaftlichen Betrieb zu klein	Nicht geeignet

Insgesamt ist festzustellen, dass lediglich der Standort Nr. 2 und 3 potentiell geeignet sind.

Im Hinblick auf die integrierte Lage ist Standort 2 besser zu beurteilen, weist aber hinsichtlich der Verkehrsanbindung erhebliche Nachteile auf. Diese Nachteile, insbesondere die höheren Unfallrisiken, überwiegen aus Sicht des Marktes Lauterhofen die Vorteile der größeren Ortsnähe. Die Schaffung neuer Unfallschwerpunkte macht den Standort aus Sicht des Marktes Lauterhofen ungeeignet. Zudem spricht am Standort Nr. 3 die Nähe zum bestehenden Lebensmittel-discounter für diesen Standort, dadurch können Fahrbewegungen zwischen den Marktstandorten vermieden werden.

Aus den genannten Gründen hält der Markt Lauterhofen den Standort im Gewerbegebiet für den einzigen geeigneten Standort.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“



Lageplan der geprüften Standortalternativen  
 (Plangrundlage (Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Vorabzug geplante Fortschreibung  
 schraffiert: geplante Bauflächen,  
 violett umrandet: Flächenrücknahme gegenüber wirksamen Flächennutzungsplan))

**2 Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

## a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

## b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

## c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball





3. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)







**Legende**

 Geltungsbereich

**Bestand**

-  Bestehende Bebauungspläne
-  Acker
-  Intensiv genutztes Grünland
-  Baum-/Strauchhecke

**Eingriffsbewertung**

-  Eingriffsfläche Kategorie I (42.186 qm)
-  Eingriffsfläche Kategorie II (412 qm)
-  anrechenbare neue Ausgleichsfläche
-  Gewerbefläche wird Grünfläche (RÜB) (6.537 m<sup>2</sup>)



# Markt Lauterhofen

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbepark-Süd III mit Änderung BP Industriestraße und BP Gewerbepark-Süd II"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000  
 datum: 07.07.2022

bearbeitet: gb / lb  
 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de







#### 4. Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche



#### Legende

Flächengröße: 26.324 m<sup>2</sup>

-  **artenreiche Flachlandmähwiese**  
Regiosaatgut trockener Standorte,  
Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr,  
ohne Düngung,  
Rotationsbrache: jährliche 1/3 der  
Fläche von der Mahd aussparen
-  Pflanzgebot **Obstbaum**  
Hochstamm
-  Pflanzgebot **Baum-/Strauchhecke**
-  Anlage **Kleinstrukturen**  
(Lesesteinhaufen, Totholzhaufen,  
Wurzelstöcke, sandige Rohbodenstellen)



## Markt Lauterhofen

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbepark-Süd I mit Änderung BP In- dustriestraße und BP Gewerbepark-Süd II"

Maßnahmenplan Fl.Nr. 3919, Gmkg. Lauterhofen

maßstab: 1 : 2.000

bearbeitet: gb / sd

datum: 14.11.2022

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
90491 Nürnberg Oedenburger Str. 65 | 0911/30357-0 | Fax: 30357-99  
www.team4-planung.de | info@team4-planung.de

