

---

**Landkreis Eichstätt  
Gemeinde Lenting**

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 17  
'Business Park Lenting (BPL)'**

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Stand: überarbeiteter Entwurf vom 21.04.2020

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung .....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	4
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	4
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB .....	9
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	16
2.4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	16
2.4.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	18
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	25
3.	Zusätzliche Angaben.....	26
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	26
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	26
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	29

### Anlagen:

Lageplan zum Umweltbericht - M 1 : 1.000

Bilanzierung der Grünflächen - M 1 : 1.000

Lageplan Ausgleichsfläche - M 1 : 1.000

Dipl.-Biol. Burkard Pfeiffer FNB – Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik, Erlangen

- Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), November 2018

- Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Februar 2020

# 1. Aufgabenstellung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Gemeinde Lenting beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Gewerbegebiet am südöstlichen Ortsrand südlich der Bahnhofstraße / Kreisstraße EI 18 zu schaffen. Das Gelände war früher als Fleischwerk und seit dessen Schließung als Lager und für Kleingewerbe genutzt. Baurechtlich war die Fläche bisher aber nicht entwickelt und somit nach § 35 BauGB Außenbereich.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat Lenting in seiner Sitzung vom 4.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17 "Business Park Lenting (BPL)" gefasst.

Der Geltungsbereich (ca. 1,45 ha) umfasst ganz oder teilweise (Tfl.) folgende Flurstücke Fl.-Nrn.: 315, 315/2 (Tfl.), 317 (Tfl.), 344 (Tfl.), 344/1 (Tfl), 345/1 (Tfl), 347 (Tfl.), 348 (Tfl.), 476/96 (Tfl.), 476/97 (Tfl.), 486/37 (Tfl.) der Gemarkung Lenting.

Der Geltungsbereich grenzt mittelbar über die Kreisstraße EI 18 an den südlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs von Lenting. Im Norden und Nordosten schließen Gewerbegebiete, im Süden landwirtschaftliche Flur mit Einzelbebauung im Außenbereich und im Nord-Westen die Wohnbaufläche an der Sudetenstraße an. Weiter westlich befindet sich die Autobahn A9 und dahinter der Ortskern von Lenting.

Es ist die Errichtung eines aus unterschiedlichen Modulen aufgebauten Gebäudekomplexes vorgesehen. Die geplanten Nutzungen nach dem derzeitigen Stand sind Büros, Hotel, Kanzleien, Arztpraxen, Fitnesscenter mit Physiopraxis, Einzelhandel unter 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen, Showroom, Kindertagesstätte bzw. Kindergarten, Gastronomiebetriebe, Läden, Werkstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Das Baugebiet wird mit einer voraussichtlich zweistöckigen Tiefgarage sowie einem Parkhaus für die Beschäftigten sowie für Besucher ausgestattet.

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (nach § 1 Abs. 6 BauNVO)

Andere Nutzungen sind nach § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, insbesondere Lagerhäuser und Lagerplätze. Nach § 8 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie ist zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt, bei der Berechnung bleiben begrünte Tiefgaragen unberücksichtigt. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 2,7 festgesetzt. Die maximale Bauhöhe beträgt 425,0 m ü NN

Für die einzelnen Module werden individuell festgesetzt:

- maximale Anzahl der Vollgeschosse (3 bis 11 Vollgeschosse)
- maximale Wandhöhe (14,5 bis 42 m)

Aufgrund der Nutzungsart sind größere Gebäudelängen notwendig. Zulässig ist eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Aufgrund der Planung ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m für die Baukörper vorgesehen.

Das Bauvorhaben wird durch private Grünflächen im Inneren gegliedert, die den Festsetzungen entsprechend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende über die Kreisstraße EI 18.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann.

### § 15 Bundesnaturschutzgesetz

*(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]*

*(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]*

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Entsprechend § 18 des BNatSchG wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und damit verbunden auch die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffes über das Baugesetzbuch § 1a Abs. 2 und 3 geregelt.

Es wurde von Dipl.-Biol. Burkard Pfeiffer, FNB – Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik, Erlangen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand 28.11.2018 mit Ergänzung vom 01.02.2020) erarbeitet, in der die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt sind. Dieses Gutachten ist den Unterlagen beigelegt.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde von der GEVAS Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München eine Verkehrsuntersuchung (Stand September 2019) erarbeitet, welche den Unterlagen beigelegt ist.

Zur Beurteilung des Schallauswirkungen des Vorhabens wurde von der IBN Bauphysik & Co KG, Ingolstadt ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz (Stand 30.04.2019) erarbeitet, welches den Unterlagen beigelegt ist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenting ist im Geltungsbereich entlang der Bahnhofstraße ein Streifen zur Pflanzung von Baumreihen vorgesehen. Die Bahnhofstraße ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Der Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet beschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope vorzufinden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand der bestehenden Bebauung von Lenting im Übergang zur freien Landschaft direkt südlich der Bahnhofstraße /Kreisstraße EI 18. Eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist dadurch gegeben. Die Bahnhofstraße ist über den ÖPNV mit der Buslinie 9221 und der Haltestelle Bahnhofstraße in Höhe der Zweigstelle des Landratsamtes Eichstätt im Stundentakt erreichbar.

Durch einen Fuß- und Radweg entlang der Bahnhofstraße (Schambachtalbahn-Radwanderweg) ist das Vorhabengebiet auch für den nicht motorisierten Verkehr erreichbar.

Die Flurwege im Umfeld des Geltungsbereichs werden für die wohnungsnaher Erholung der im näheren Umfeld wohnenden Bevölkerung nur in geringem Umfang als Spazierwege genutzt (isolierte Lage zwischen den umliegenden Verkehrswegen, insbesondere der Autobahn A 9 im Westen). Südlich des Vorhabengebietes grenzt die Niederung des Lentinger Baches an (Landschaftsschutzgebiet gemäß Regionalplan).

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Dienstleistungszentrum des Landratsamtes des Landkreises Eichstätt, südwestlich die Lagerfläche eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes und eine landwirtschaftliche Lagerhalle. Direkt südlich des Plangebietes befinden sich Gebäude die privat genutzt werden.

Nördlich der Bahnhofstraße schließen die Wohnbebauung an der Sudetenstraße und gewerbliche Bauflächen an.

Als Vorbelastung auf das Schutzgut Mensch ist das hohe Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Verkehrswegen (Staatsstraße St 2335, Bundesautobahn A 9) zu werten.

Von GEVAS Humberg & Partner wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das umliegende Straßennetz erarbeitet.

Die Verkehrsmengen im errechneten baustellenfreien Fall (ohne Auswirkungen der Baustelle an dem Knotenpunkt St 2335 / St 2229 ‚Weberkreuzung‘) liegen für die Bahnhofstraße bei 11.500 bis 12.800 Kfz/24 Stunden. Für den Prognose-Nullfall 2030 (ohne Businesspark) wurden für die Bahnhofstraße Verkehrsmengen von ca. 12.800 bis 14.200 Kfz/24 Stunden ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung *„zeigte sich, dass die Knotenpunkte Bahnhofstraße/ Nürnberger Straße und Bahnhofstraße/ St2335 auch im Prognose-Nullfall die QSV F [Qualitätsstufe im Verkehrsablauf – F: Verkehrsstärke > Kapazität des Knotens] aufweisen und damit auch*

*ohne das Bauvorhaben nicht ausreichend leistungsfähig sind. Der Knotenpunkt Bahnhofstraße/Hepberger Weg erreicht QSV E [E: Wartezeit > 45 Sekunden].“<sup>1</sup>*

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der (Fluttergras-) Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.<sup>2</sup>

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Fläche verschiedener Gewerbe, ist die auf dem Gebiet bestehende Vegetation durch mehr oder weniger intensiv gepflegte Flächen mit Einzelbäumen geprägt (v.a. Birken, randlich ältere Kastanien).

Flächen der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Eichstätt sind im Umgriff der geplanten Gebietsausweisung nicht vorhanden. Etwa 200 m südlich grenzt die Niederung des Lentinger Baches an, die in der Artenschutzkartierung Bayern erfasst ist:

ASK-Nr. 7134-0131 Einzelnachweis von 1992 mit Libellen, Feldsperling, Zauneidechse

ASK-Nr. 7134-0456 Lebensraumkartierung von 2006 mit Braunkehlchen, Kiebitz

In etwa 100 m östlicher Entfernung zum Geltungsbereich liegen eine Fläche des Ökoflächenkaltasters sowie ein amtlich kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 7134-1014-000).

Die umliegenden Verkehrswege (Kreisstraße EI 18, Bundesautobahn A 9) mit den zugehörigen mittelbaren Beeinträchtigungen und der Isolationswirkung sind als Vorbelastung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu werten.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt beinhaltet für den Geltungsbereich keine bedeutsamen Flächenbewertungen.

Entsprechend des Fehlens hochwertiger naturnaher Strukturen im Bereich des Geltungsbereiches sowie der Überprägung durch die Gewerbeflächen ist die biologische Vielfalt im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 a der Biodiversitätskonvention (Übereinkommen über die Biologische Vielfalt = Convention on Biological Diversity – CBD von 1992) nur geprägt durch die dort vorkommenden Arten der Gehölz- und Ruderalvegetation. Insofern ist durch den vorliegenden Bebauungsplan keine nachhaltige Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet.

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde an zwei Erfassungsterminen bearbeitet. Die Bäume und Gebäude wurden akustisch (Fledermausdetektor) und visuell auf einen möglichen Besatz abgesehen. Der Baumbestand wurde außerdem nach potenziellen Strukturen abgesehen, die Fledermäusen (und auch anderen geschützten Arten) als Quartier, bzw. als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen könnten. Die Bäume weisen einige Höhlungen und Risse auf, die potenziell Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen könnten.<sup>3</sup> Die Gebäude besitzen, wie alle Industriegebäude theoretisch geeignete Hohlräume und Spalten (z. B. unter Verschalungen), die als Quartiere dienen könnten. Es ergaben sich keine Hinweise auf bedeutsame Jagdlebensräume im Geltungsbereich.

Es wurden fünf weit verbreitete Vogelarten (Amsel, Elster, Kohlmeise, Rabenkrähe, Zilpzalp) und der Turmfalke im Überflug festgestellt, potentiell kommt auch noch der Haussperling in Frage. Es wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich gefunden.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> GEVAS, Humberg & Partner S. 17 f

<sup>2</sup> vgl. Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web; <http://fisnat.bayern.de/webgis>, Aufruf 04/2019

<sup>3</sup> vgl. Dipl.-Biol. B. Pfeiffer, Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2020), Zif. 1, S. 3

<sup>4</sup> vgl. Dipl.-Biol. B. Pfeiffer, Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2018), Zif. 4, S. 10 ff

Der Geltungsbereich ist wie bereits in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt, weder als Lebensraum für Reptilien wie der Zauneidechse noch für das Rebhuhn geeignet. Der Geltungsbereich ist im Bestand mit Ausnahme des westlichen Drittels nahezu komplett versiegelt. Auch das westliche Drittel ist als Lebensraum für diese Arten ungeeignet. Während der Erfassungen für die saP wurden die genannten Arten nicht im Geltungsbereich verortet.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um ein bereits weitestgehend versiegeltes bzw. bebautes Grundstück. Altlastenverdachtsflächen, historische Kampfmittel und auch konkrete Georisiken sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

*„Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malm, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist nicht auszuschließen.“<sup>5</sup>*

Durch die SYNLAB Analytics & Services GmbH wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt (Stand 21.08.2018), welche den Unterlagen beigefügt ist.

Daraus geht hervor, dass das gesamte Gelände bis zu 2,0 m über dem natürlich anstehenden Boden aufgefüllt ist. Die Auffüllungen bestehen aus Schluff und Sand mit Ziegel- und Holzresten. Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Lößlehme und Feinsande der oberen Süßwassermolasse. Die Feinsande können zum Teil auch erhebliche Mengen von bindigen Beimengungen (z.B. Schluff und Ton) enthalten. Es werden keine Beeinträchtigungen durch Geofahren aufgeführt.

Die großflächige Bodenveränderung/Versiegelung im Rahmen der bisherigen gewerblichen Nutzung sind als Vorbelastung auf das Schutzgut Boden zu werten.

### **Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet selbst sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden. Das Wasserschutzgebiet „Am Krautbuckel“ der Stadt Ingolstadt liegt ca. 0,7 km weit südwestlich des Geltungsbereiches.

Gemäß dem Umweltatlas Boden ist der Untergrund hydrogeologisch als (Kluft-) Karst-Grundwasserleiter mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit und als bedeutendes Grundwasservorkommen mit in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen zu bezeichnen. Die Deckschicht besteht aus Löss oder Lösslehm mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit und ist geringmächtig und/oder lückenhaft ausgebildet.<sup>6</sup> Das bedeutende Grundwasservorkommen steht gemäß dem Gutachten zur Baugrunderkundung (SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, 2018) im Norden des Geltungsbereichs bei ca. 378 m ü. NN und im Süden bei ca. 374,6 m ü. NN an (jeweils ca. 4,5 bis 5,6 m unter Geländeoberkante).

Bei der Verlegung des Mischwasserkanals auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 315 wurde bereits in einer Tiefe von 3 m Schichtwasser angetroffen.<sup>7</sup>

In etwa 180 m südlicher Entfernung verläuft der Lentinger Bach, ca. 100 m östlich befindet sich zudem ein kleiner Teich, der von einem Entwässerungsgraben gespeist wird. Nach dem Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ liegen im Geltungsbereich keine wassersensiblen Bereiche oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Der

<sup>5</sup> BayLfU Stellungnahme vom 05.02.2019

<sup>6</sup> vgl. Umweltatlas Geologie, digitale hydrogeologische Karte 1:100.000, [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_geologie\\_ftz/index.html](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html), Aufruf 04/2019

<sup>7</sup> Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord, Stellungnahme vom 02.03.2020

Boden weist ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle bei gleichzeitig geringem Filtervermögen des anstehenden Karstes auf.

Das örtliche Gelände fällt nach Südosten hin ab, daher kann, z. B. bei Schneeschmelze oder einem Starkregen, sogenanntes wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zu fließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird

### **Schutzgut Luft und Klima**

Das Vorhabengebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm-trocken) im Norden und dem Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“ (mäßig feucht) im Süden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.

Die vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich besitzen nur eine rudimentäre Frischluftentstehungsfunktion. Zugleich wirken die bestehenden Asphalt- und Gebäudeflächen kleinklimatisch aufheizend.<sup>8</sup>

### **Schutzgut Landschaft**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die leichte Kuppenlage (ca. 382 m ü NN) über der südlich anschließenden Niederung des Lentinger Baches (ca. 377 m ü NN), dem westlich und nördlich angrenzenden Ortsrand der Bebauung von Lenting (Wohngebiet an der Sudetenstraße, gewerbliche Bauflächen nördlich der Bahnhofstraße sowie die Außenstelle des Landratsamtes Eichstätt), der nördlich angrenzenden Kreisstraße EI 18 und der weiter westlich gelegenen Autobahn A 9 mit Lärmschutzanlagen geprägt.

Am östlichen Rand des zur Lentinger Mühle führenden Flurwegs steht eine ortsbildprägende Baumreihe mit drei großen Rosskastanien und einer Esche.

Die umliegenden Verkehrswege (Kreisstraße EI 18, Bundesautobahn A 9) mit den zugehörigen technischen Anlagen sind als erhebliche Vorbelastung auf das Schutzgut Landschaft zu werten. Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch die von verschiedenen Firmen genutzten Lagerhallen des ehemaligen Fleischwerks.



Abb. 1. Blick von Süden auf den Vorhabenstandort mit Lentinger Mühle im Vordergrund

<sup>8</sup> vgl. BayFORKLIM (1996)





Abb. 2. Baumreihe mit drei großen Rosskastanien und einer Esche

„Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich Flächen des Regionalen Grünzugs Nr.: 03 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“ sowie des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr.: 03 „Hochalb“.<sup>9</sup>

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.02.2019 befinden sich im Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Bodendenkmäler:

- *D-1-7134-0291 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt.*
- *D-1-7134-0309 Straße der römischen Kaiserzeit. Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt.*

Die im Zuge der Anlage des bestehenden Werksgeländes und der südlich der Bahnhofstraße verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgten Bodenveränderungen sind als Vorbelastung auf das Schutzgut zu werten.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Im Bereich der Bahnhofstraße / Kreisstraße EI 18 bzw. südlich davon und des von Süden einmündenden Flurwegs Flur Nr. 317 verlaufen folgende Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Mischwasserkanal DN 1600 des Abwasserzweckverbandes Ingolstadt Nord, Schutzstreifenbreite 2 x 3 m, zusätzlich 2,5 m zu Baumstandorten

<sup>9</sup> vgl. Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019

- Gashochdruckleitung HGD 300 der Stadtwerke Ingolstadt, Schutzstreifenbreite 2 x 3 m
- Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom GmbH
- Nieder-, Mittelspannungskabel und Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk AG

### **Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den folgenden Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch / Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Boden und Fläche / Schutzgut Wasser
- Schutzgut Boden und Fläche / Schutzgut Kultur- und Sachgüter

## **2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die jetzige Situation mit gewerblicher Nutzung und Lagerhallen erhalten. Eine anderweitige Bebauung der Fläche wäre weiterhin nicht möglich.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB**

### **Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärmbelastung und baubedingten Staubbelastungen. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens und der geplanten Ausführung in mehreren Bauabschnitten ist mit einer länger andauernden Bauphase und entsprechenden Baustellenverkehren zu rechnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Bau der neuen Gebäude im Bereich der bestehenden Gewerbefläche führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes am südöstlichen Ortsrand von Lenting, obwohl sich hier schon zum momentanen Zeitpunkt gewerblich genutzte Gebäude befinden. Durch die deutlich erhöhte Baumasse und Höhe der Gebäude (ca. 20-27 m, teilweise bis 42 m) kommt es zu einer merklich veränderten Wahrnehmung des Gebietes. Der Business Park Lenting wird das bestehende Gebiet an der Bahnhofstraße architektonisch neu prägen. Die Erreichbarkeit des angrenzenden, wohnungsnahen Erholungsraums wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert, da das vorhandene Straßen- und Wegenetz unverändert erhalten bleibt.

Durch die notwendige Beleuchtung (Straßenbeleuchtungen; private Beleuchtungen) entsteht eine Erhöhung der Umgebungshelligkeit, da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung erhöht wird.

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden.

Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

Zum Schutz angrenzenden Getreideanbauflächen ist die Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*) in der Pflanzliste 1 als nicht zulässig festgesetzt.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

#### Verkehrliche Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben löst für die Bahnhofstraße in Lenting und das anschließende Straßennetz eine Zunahme der Verkehrsbelastung mit den mittelbaren Beeinträchtigungen (v.a. Lärm- und Schadstoffemissionen) des Straßenverkehrs aus, da sowohl der Parteien- als auch der Mitarbeiterverkehr über diese Straße aus Lenting und den benachbarten Orten abgewickelt werden. Zur Beurteilung dieser Auswirkungen wurde von GEVAS Humberg & Partner eine Verkehrsuntersuchung zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das umliegende Straßennetz erarbeitet.

Demzufolge erhöhen sich die Verkehrsmengen gegenüber dem Prognose-Nullfall 2030 (ohne Businesspark) für die Bahnhofstraße von ca. 12.800 bis 14.200 Kfz/24 Stunden auf 14.900 bis 16.200 Kfz/24 Stunden im Prognose-Planfall 2030 (mit Business Park).

*„Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die morgendliche Spitzenstunde im Prognose-Planfall 2030 ergaben am Knotenpunkt Bahnhofstraße/ Hepberger Weg, sowie an den beiden Anbindungen des Bauvorhabens die Qualitätsstufe QSV C [C: Wartezeit <= 30 Sekunden]. Auch der Knotenpunkt Bahnhofstraße/ St2335 erreicht in der morgendlichen Spitzenstunde des Prognose-Planfalls 2030 die QSV C. Alle vier Knotenpunkte sind damit ausreichend leistungsfähig und weisen eine vergleichsweise kurze Wartezeit auf.“*

*„Um die Verkehrsqualitäten zwischen der Situation mit dem Bauvorhaben und ohne dem Bauvorhaben vergleichen zu können, wurden zusätzliche Leistungsfähigkeitsberechnungen für die maßgebliche Spitzenstunde im Prognose-Nullfall 2030 durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die Knotenpunkte Bahnhofstraße/ Nürnberger Straße und Bahnhofstraße/ St2335 auch im Prognose-Nullfall die QSV F [Qualitätsstufe im Verkehrsablauf – F: Verkehrsstärke > Kapazität des Knotens] aufweisen und damit auch ohne das Bauvorhaben nicht ausreichend leistungsfähig sind. Der Knotenpunkt Bahnhofstraße/ Hepberger Weg erreicht QSV E [E: Wartezeit > 45 Sekunden]. Die beiden Zufahrten zum Bauvorhaben weisen die Qualitätsstufe QSV B [B: Wartezeit <= 20 Sekunden] auf.“<sup>10</sup>*

Der Knotenpunkt Bahnhofstraße/ Hepberger Weg ist somit bei Realisierung des Vorhabens im Prognose-Planfall 2030 in der abendlichen Spitzenstunde überwiegend nicht mehr ausreichend leistungsfähig. Als Lösung wurde mit dem Straßenbaulastträger (Landratsamt Eichstätt, Tiefbauverwaltung) ein Signalkonzept mit Berücksichtigung der bestehenden Fußgängerschutzanlage (FSA) und Vorsignalisierung vereinbart. Zur Vermeidung von Konflikten mit dem südlich der Bahnhofstraße verlaufenden Radweg wird dieser nach Süden verschwenkt, sodass im Bereich der Zufahrten zum Dienstleistungszentrum und der westlichen Zufahrt zum Businesspark eine Aufstellfläche für einbiegende PKW von ca. 6 m freigehalten werden kann.

*„Aus den Leistungsfähigkeitsnachweisen geht hervor, dass die Verkehrsmengen im Prognose-Planfall mit dem o.g. Signalkonzept bewältigt werden können. In der Morgenspitzenstunde erreichen alle Ströme mindestens QSV B, in der Nachmittagspitzenstunde mindestens QSV C. Dabei können sich v.a. am Nachmittag größere Rückstauungen ergeben, in der östlichen Zufahrt bis max. ca. 85 m in der westlichen Zufahrt bis max. ca. 120 m. Aufgrund der 2-phasigen Steuerung und einer kurzen Umlaufzeit (gewählt: 70 s) können die Wartezeiten auf einem vertretbaren Niveau gehalten werden. Für die Hauptrichtungsströme in der Lastrichtung ergeben sich mittlere Wartezeiten von maximal ca. 30 s in der Morgenspitzenstunde und ca. 40 s in der Nachmittagspitzenstunde.“<sup>11</sup>*

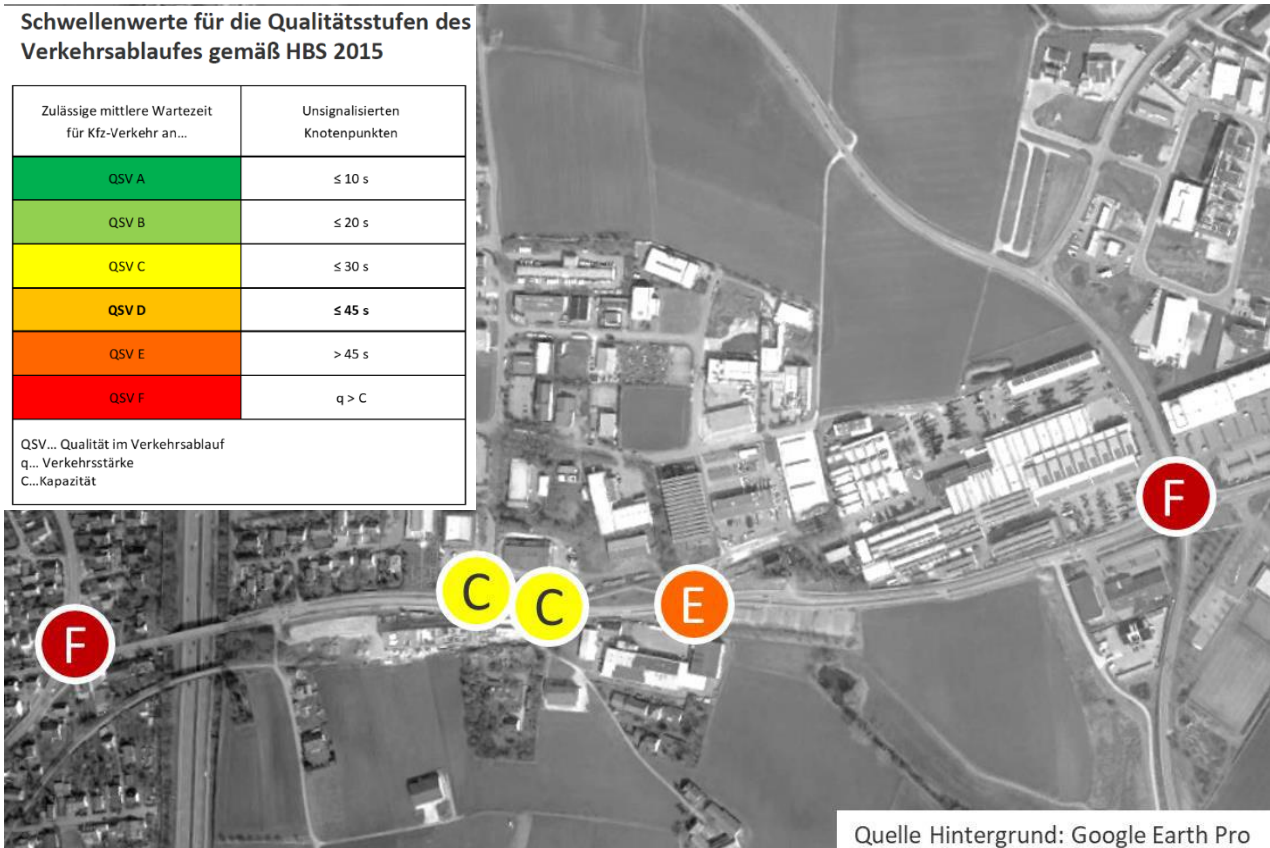
<sup>10</sup> GEVAS, Humberg & Partner S. 17 f

<sup>11</sup> GEVAS, Humberg & Partner S. 23 f

**Schwellenwerte für die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes gemäß HBS 2015**

Zulässige mittlere Wartezeit für Kfz-Verkehr an...	Unsignalisierten Knotenpunkten
QSV A	≤ 10 s
QSV B	≤ 20 s
QSV C	≤ 30 s
QSV D	≤ 45 s
QSV E	> 45 s
QSV F	q > C

QSV... Qualität im Verkehrsablauf  
q... Verkehrsstärke  
C... Kapazität



Quelle Hintergrund: Google Earth Pro

Abb. 3. Verkehrsqualitäten an den Knotenpunkten rund um das untersuchte Bauvorhaben in der abendlichen Spitzenstunde des Prognose-Planfalls 2030 bei Realisierung des Signalisierungskonzeptes  
Quelle GEVAS, Humberg & Partner S. 27

**Auswirkungen durch Lärm:**

Da im Bebauungsplan auch Gewerbebetriebe aller Art als zulässig festgesetzt werden, sind Geräusche aus den neu zu errichtenden Gebäuden immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Hierzu wurde von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 30.04.2019 erstellt.

Dabei wurden, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus den bereits bestehenden Gewerbegebieten, die maximal zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – bezogen auf Teilflächen erarbeitet und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

*„Unter Bezug der ausgewiesenen Emissionskontingente können die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Ergänzend wurden auf das Plangebiet einwirkende Geräusche untersucht und Maßnahmen für die Planung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume erarbeitet und angegeben.“<sup>12</sup>*

Gemäß dem vorgenannten Verkehrsgutachten erhöhen sich die Verkehrsmengen gegenüber dem Prognose-Nullfall 2030 für die Bahnhofstraße von ca. 13.600 bis 15.000 Kfz/24 Stunden auf 16.100 bis 17.300 Kfz/24 Stunden im Prognose-Planfall 2030. Das heißt die Verkehrsmengen auf der Bahnhofstraße nehmen durch das Vorhaben laut der Prognose um ca. 15 bis 18 % zu.

**Sonstige Auswirkungen:**

Anderweitige Emissionen aus dem Vorhabengebiet selbst (Staub, Schadstoffe, etc.) können aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur gewerblichen Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

<sup>12</sup> IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Gutachten zum Schallimmissionsschutz (2019), S. 15



Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup>, um die Vitalität umliegender Innenstädte nicht zu gefährden sind innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Durch Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern kann die Sonnenenergie als regenerative Energiequelle nach dem EEG (Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien vom 21.07.2004) genutzt werden, so dass auch die Vorgaben des geänderten EnEG (Energieeinspargesetz vom 13.07.2013) erreicht werden können.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet.

Das gutachterliche Fazit lautet:

*„Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Demnach sind keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.“<sup>13</sup>* Der Bericht vom November 2018 sowie die Ergänzung 2020 ist in der Anlage beigefügt. Im Bebauungsplan sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt, vgl. Kap. 2.4.1 und 2.4.2.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch vorübergehend in Anspruch genommene Bauflächen (Bodenabtrag, Materiallager, Baustelleneinrichtungsf lächen) kommt es zu einem temporären Lebensraumverlust bzw. zu einer temporären Störung (Verl ärmung) oder Verinselung/Trennung vorhandener Habitate. Die Gehölzbestände in näherer Umgebung zum Geltungsbereich (u.a. Böschung im Nordosten) bleiben erhalten.

Die markanten Einzelgehölze (Kastanien) am Westrand können nicht erhalten werden. Mit dem Verlust der Einzelb äume gehen grundsätzlich vorhandene Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate von an Gehölzen gebundenen Arten verloren.

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden o. zu mindern, werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.2).

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit dem Verlust der Gehölzbestände und Rasenflächen werden potenzielle Biotopflächen dauerhaft in Anspruch genommen werden (Verlust bereits während der Bauphase). Es handelt sich aber zugleich um einen vorbelasteten urban industriellen Standort. Aufgrund der Nähe zur Autobahn im Westen, der stark befahrenen Bahnhofstraße im Norden sowie der umgebenden Bebauung, stellt der Standort keinen besonderen Lebensraum dar. Daher entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Vorbelastung durch die umliegenden Verkehrswege und da das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet festgesetzt wird und somit Industriebetriebe nicht zulässig sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als gering einzustufen.

---

<sup>13</sup> Dipl.-Biol. B. Pfeiffer, Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2018), Ziff. 6 S. 17

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden während des Baubetriebes sind als gering einzustufen, da überwiegend stark veränderte bis versiegelte Böden vom Vorhaben betroffen sind.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Erschließungs- und Bauflächen dauerhaft verändert. In den zusätzlich versiegelten Bereichen kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität).

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb des Gewerbegebietes entstehen an sich keine nachhaltigen betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden. Die durch den Verkehr (Kunden- und Lieferverkehr) bedingten Schadstoffimmissionen aus Kfz-Abgasen sowie im Rahmen des Winterdienstes verwendete Auftaumittel werden im Rahmen der ordnungsgemäßen Behandlung von Niederschlagswasser aufgefangen und abgeführt.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der bestehenden Bebauung und der Vorbelastungen bau- und anlage- und betriebsbedingt geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Da für das Vorhaben eine mehrstöckige Tiefgarage vorgesehen ist, ist von baubedingten Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen (z. B. temporäre Grundwasserabsenkung in der Baugrube). Unter Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes kann von mittleren baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Soweit die Flächen im Geltungsbereich noch nicht versiegelt sind, geht die flächige Versickerungsmöglichkeit durch die geplante Überbauung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann.

Da für das Vorhaben eine mehrstöckige Tiefgarage vorgesehen ist, ist von anlagebedingten Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen (z. B. Barriere für Grundwasserstrom).

Bei der Verlegung des Mischwasserkanals auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 315 wurde bereits in einer Tiefe von 3 m Schichtwasser angetroffen. Im Zuge der weiteren Planungen werden zum Schutz der Gebäude entsprechende bautechnische Maßnahmen getroffen, um gegebenenfalls auftretendes Schichtwasser ordnungsgemäß und den Regeln der Technik entsprechend, z. B. durch Ableitung in Drainagerohren und kontrollierter Entwässerung, gemäß den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes, abzuleiten.

Hierdurch und aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden (Lößlehme und Feinsande der oberen Süßwassermolasse) ist nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen, eine starke Durchnässung angrenzender Grundstücke wird mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Das örtliche Gelände fällt nach Südosten hin ab, daher kann, z. B. bei Schneeschmelze oder einem Starkregen, sogenanntes wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden

Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zu fließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird

Unter Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser kann von mittleren anlagebedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser ist aufgrund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schwermetalle und dem zugleich geringen Filtervermögen des anstehenden Karstes als mittel einzustufen. Im Zuge des Betriebs des Gewerbegebiets ist aber mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde festgelegt, dass überschüssiges Oberflächenwasser mit entsprechender Drosselung über Rigolen oder Zisternen in den östlich verlaufenden Vorfluter (Graben zum Lentinger Bach Flur-Nr. 352) abgeleitet wird.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird bau- und anlagebedingt mit mittleren Beeinträchtigungen gerechnet. Betriebsbedingt ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung der Grünflächen (u.a. Baumreihe mit vier großen Bäumen im Westen des Vorhabengebiets) im Geltungsbereich geht deren Grundfläche als siedlungsnaher Fläche für den Frischluftaustausch verloren. Das Schutzgut Klima/Luft wird nur gering beeinträchtigt, da das betroffene Frischluftentstehungsgebiet nur von lokal sehr begrenzter Bedeutung ist.

Durch die Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sowie durch Dachbegrünung wird der Verlust der bestehenden Freiflächen jedoch teilweise ausgeglichen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung an sich kommt es, abgesehen von den durch das Vorhaben induzierten zusätzlichen Verkehrsströmen, zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft, da mit der geplanten Nutzung keine erheblichen Schadstoffemissionen in die Luft entstehen.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft ist anlagen-, bau- und betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Im Süden befinden sich überwiegend gut eingegrünzte Gebäude und Anwesen im Außenbereich. Darüber hinaus schließt nach Süden und Osten die Niederung des Lentinger Baches an (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan).

### **Schutzgut Landschaft**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporärer Art und nur als gering erheblich einzustufen.

Zusätzlich wird die ortsbildprägende Baumreihe mit drei großen Kastanien und einer Esche am westlichen Rand des Geltungsbereiches gerodet, dies wird als mittel erheblich eingestuft.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Bau der neuen Gebäude im Bereich der bestehenden Gewerbefläche führt zu einer mittel erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes am südöstlichen Ortsrand von Lenting, obwohl sich hier schon im Bestand gewerblich genutzte Gebäude befinden. Durch die erhöhte Baumasse und Höhe der Gebäude (Höhe ca. 20 – 27 m, teils bis 42 m – maximale Bauhöhe 425,0 m ü NN) kommt es zu einer weiteren technischen Überprägung des Gebietes. Den Vorgaben des Landesentwicklungskonzeptes zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft kann durch die Anbindung an die bestehende Bebauung und die Nutzung einer ehemaligen Gewerbefläche (Fleischwerk) Rechnung getragen werden.



Abb. 4. Visualisierung Hartmann Architekten BDA, Mönchengladbach vom 07.11.2017  
Abweichend ist eine Baumreihe entlang der Bahnhofstraße aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich.

*„Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich Flächen des Regionalen Grünzugs Nr.: 03 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“ sowie des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr.: 03 „Hochalb“. Das Plangebiet tangiert diese Flächen höchstens marginal. Aufgrund der baulichen Vorbelastung des Planstandorts sowie der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) ist aus landesplanerischer Sicht im konkreten Fall nicht von einer Beeinträchtigung der Funktionen des Grünzuges sowie der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugehen.“<sup>14</sup>*

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die nur zusätzliche Bebauung an sich kommt es zu keinen erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

#### Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der vorhandenen Straßen ist insgesamt betrachtet von einer mittleren bau- und anlagebedingten Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen. Betriebsbedingt können gering erhebliche Beeinträchtigungen angenommen werden.

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

<sup>14</sup> vgl. Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019



Gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.02.2019 befinden sich im Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Bodendenkmäler:

- *D-1-7134-0291 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt.*
- *D-1-7134-0309 Straße der römischen Kaiserzeit. Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt.*

Es muss mit weiteren bislang unbekanntem Bodendenkmälern insbesondere des römischen Zeithorizontes gerechnet werden. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eine Begrenzung des Erlaubnisvorbehaltes auf die bereits bekannte Denkmalfläche ist nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Bodenveränderungen bei der Anlage des bestehenden Werksgeländes ist bau- und anlagebedingt nur mit geringen Auswirkungen auf bekannte bzw. mögliche Bodendenkmäler zu rechnen.

Sollte aufgrund des Leistungsbedarfs eine Transformatorenstation erforderlich werden, wird hierzu eine entsprechende Grundstücksfläche bereitgestellt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Kultur- und Sachgüter sind betriebsbedingt nicht betroffen.

#### Ergebnis:

Aufgrund der Vorbelastungen ist bau-, anlage-, und betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

### **Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Das Vorhaben beeinflusst die folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

- Schutzgut Klima und Luft / Schutzgut Mensch  
Abgabe von Emissionen in die Atmosphäre beeinflusst die Qualität der Atemluft
- Schutzgut Boden und Fläche / Pflanzen und biologische Vielfalt  
Nutzungskonflikte um begrenzt verfügbare Flächen – aus Sicht der Landwirtschaft wenig wertvolle Standorte stellen zumeist Flächen mit hohem naturschutzfachlichem Biotopwert oder -potential dar
- Schutzgut Klima/Luft / Schutzgut Boden und Fläche / Schutzgut Wasser  
In die Atmosphäre abgegebene Emissionen gelangen je nach Filterwirkung der Bodenpassage in das Grundwasser

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **2.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

- Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Grundstücken werden Emissionskontingente festgesetzt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Verortung des Vorhabens innerhalb eines Areals mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Konversionsfläche mit bestehender dichter Bebauung) und im Beeinträchtigungsbereich mehrerer stark befahrener Straßen mit starker Isolationswirkung
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

- Festgelegte artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:
  - V 1 Zeitlich beschränkte Baufeldräumung und Entfernung von Vegetation:  
Das Abschieben von Oberboden und das Entfernen von Vegetation wie Hecken und Bäumen erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel des Offenlandes Brutvögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
  - V 2 Bereitstellung einer fledermauskundigen Person:  
Sollten während der Arbeiten Fledermäuse entdeckt werden, muss unverzüglich ein Fledermausexperte zu Hilfe gerufen werden, der diese in Obhut nehmen, ggf. in Pflege nehmen und wieder auswildern kann.
  - V 3 Terminierung der Abrissarbeiten der Gebäude  
Die Gebäude sind vorzugsweise nicht im Zeitraum zwischen April und Juli abzubauen. Sollte der Abbruch dennoch in diesem Zeitfenster erfolgen, ist V 4 einzuhalten.
  - V 4 Kontrolle auf gebäudebrütende Vögel  
Sollten die Gebäude zwischen April und Juli abgerissen werden, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf gebäudebrütende Vogelarten zu kontrollieren. Es sind auch die Dachbereiche (Flachdächer) auf ein evtl. Brutvorkommen von Turmfalken zu prüfen. Sollten gebäudebrütende Arten festgestellt werden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu treffen.
  - V 5 Zeitliche Beschränkung der Fällung (vgl. V1):  
Da die Strukturen in der Zeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar Fledermäusen potenziell als Zwischen- und/oder Winterquartier dienen könnten, ist im Sinne einer Minimierung der optimale Zeitraum für eine Fällung der Oktober (vorzugsweise die erste Oktoberhälfte).  
Kann ein Besatz der Strukturen im Vorfeld (außerhalb der Wochenstubenzeit, vorzugsweise im September/Oktober) durch geeignete Methoden (z. B. Endoskopische Untersuchung in Verbindung mit visueller und akustischer Ausflugskontrolle) mit Sicherheit ausgeschlossen werden, kann die Struktur bis zur endgültigen Fällung verschlossen werden. Die Fällung kann dann bis Ende des folgenden Februars erfolgen.
  - V 6 Inspektion der potenziellen Strukturen  
Vor dem Verschluss potenzieller Baumquartiere sind diese auf Besatz zu kontrollieren. Eine Kontrolle allein mittels Endoskop ist jedoch nicht zwingend zielführend, da das Ergebnis keine absolute Sicherheit verspricht. Daher ist (zusätzlich) eine Aus-, bzw. Einflugbeobachtung entweder unmittelbar vor der Fällung oder dem Verschluss des potenziellen Quartiers bei geeigneter Witterung zu veranlassen (akustisch: Detektor und Sicht: ggf. Restlichtverstärker / Nachtsichtgerät).
  - V 7 Vorgehen bei Besatz  
Bei definitiv besetzten Strukturen muss die Fällung der betreffenden Bäume – falls irgendmöglich – verschoben werden. Ist die sofortige Fällung unumgänglich, ist ein Fledermaus-Experte hinzuzuziehen. In diesem Fall bestehen folgende Möglichkeiten der Vermeidung direkter Tötung von Fledermäusen:
    - Verschluss des Quartiers durch eine über der Einflugöffnung befestigte Folie, die Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestattet, beim Anflug jedoch die Landung im

Höhleneingang und damit ein erneutes Besetzen des Quartiers verhindert (Reusenprinzip)

oder/und

- Vorsichtige Bergung des Baumabschnittes mit der potenziellen Quartierstruktur. Diese Abschnitte können entweder an andere geeignete Stellen verbracht werden, so dass sie dort weiterhin als Quartier genutzt werden können (Anbringung an anderen Bäumen in der Umgebung) oder Ablage am Boden, mit der Öffnung nach oben, so dass die Tiere nachts die Möglichkeit haben auszufliegen (nur bei geeigneter Witterung: kein Niederschlag, Tag- und Nachttemperaturen  $\geq 10^{\circ}\text{C}$ ).
- Der Erfolg der Maßnahmen ist durch eine fledermauskundige Fachperson zu kontrollieren.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgüter Boden und Wasser

- Getrennte Ableitung von Oberflächen- und Dachwasser über einen angrenzenden Graben in den Lentinger Bach

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft

- Festsetzung zur Gehölzpflanzung am Ostrand des Geltungsbereiches zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von unterbauten Grünflächen mit Baumpflanzung zur Durchgrünung
- Zusätzliche extensive Dachbegrünung laut Vorhaben- und Erschließungsplan

### **2.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt. Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in vier Arbeitsschritten durchgeführt.<sup>15</sup>

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

#### **Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> vgl. BayStMLU (2003), S. 8

<sup>16</sup> vgl. a.a.O. S. 28ff.

Aus der Bestandserhebung ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung:

	<b>versiegelte Bau- und Verkehrsflächen</b>	<b>Einzelbäume auf extensiv genutztem Rasen</b>
Arten und Lebensräume	versiegelte Flächen = Kategorie <b>0</b> , ohne erhebliche Bedeutung	alte Einzelbäume (v.a. Kastanien), extensiv genutzter Rasen = Kategorie <b>II</b> , oberer Wert
Boden und Fläche	versiegelter Boden = Kategorie <b>0</b> , ohne erhebliche Bedeutung	anthropogen veränderter Boden unter Dauerbewuchs = Kategorie <b>II</b> , unterer Wert
Wasser	versiegelte Flächen Kategorie <b>0</b> , ohne erhebliche Bedeutung	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand = Kategorie <b>II</b> , unterer Wert
Klima und Luft	großflächig versiegelte Bodenbereiche = Kategorie <b>I</b> , unterer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie <b>I</b> , oberer Wert
Landschaftsbild	stark überprägte Ortsrandbereiche = Kategorie <b>I</b> , oberer Wert	stark überprägte Ortsrandbereiche = Kategorie <b>I</b> , oberer Wert
Gesamtbewertung	Kategorie <b>0</b> , ohne erhebliche Bedeutung	Kategorie <b>II</b> , unterer Wert

### **Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)**

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung: Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Aus der Überlagerung der 'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' mit 'Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere' ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt:

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren <sup>17</sup>		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie 0 Gebiete unerheblicher Bedeutung	Feld A 0 0,0	Feld B 0 0,0
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Gewerbegebiet sind als Grundlage des Bebauungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen:<sup>18</sup>

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Pflanzen und Tiere

V 1 Zeitlich beschränkte Baufeldräumung und Entfernung von Vegetation:

Das Abschieben von Oberboden und das Entfernen von Vegetation wie Hecken und Bäumen erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel des Offenlandes Brutvögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.

<sup>17</sup> vgl. a.a.O. S. 13

<sup>18</sup> vgl. a.a.O. S. 31f

#### V 2 Bereitstellung einer fledermauskundigen Person:

Sollten während der Arbeiten Fledermäuse entdeckt werden, muss unverzüglich ein Fledermausexperte zu Hilfe gerufen werden, der diese in Obhut nehmen, ggf. in Pflege nehmen und wieder auswildern kann.

#### V 3 Terminierung der Abrissarbeiten der Gebäude:

Die Gebäude sind vorzugsweise nicht im Zeitraum zwischen April und Juli abzubrechen. Sollte der Abbruch dennoch in diesem Zeitfenster erfolgen, ist V 4 einzuhalten.

#### V 4 Kontrolle auf gebäudebrütende Vögel:

Sollten die Gebäude zwischen April und Juli abgerissen werden, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf gebäudebrütende Vogelarten zu kontrollieren. Es sind auch die Dachbereiche (Flachdächer) auf ein evtl. Brutvorkommen von Turmfalken zu prüfen. Sollten gebäudebrütende Arten festgestellt werden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu treffen.

#### V 5 Zeitliche Beschränkung der Fällung (vgl. V1):

Da die Strukturen in der Zeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar Fledermäusen potenziell als Zwischen- und/oder Winterquartier dienen könnten, ist im Sinne einer Minimierung der optimale Zeitraum für eine Fällung der Oktober (vorzugsweise die erste Oktoberhälfte).

Kann ein Besatz der Strukturen im Vorfeld (außerhalb der Wochenstubezeit, vorzugsweise im September/Oktober) durch geeignete Methoden (z. B. Endoskopische Untersuchung in Verbindung mit visueller und akustischer Ausflugskontrolle) mit Sicherheit ausgeschlossen werden, kann die Struktur bis zur endgültigen Fällung verschlossen werden. Die Fällung kann dann bis Ende des folgenden Februars erfolgen.

#### V 6 Inspektion der potenziellen Strukturen:

Vor dem Verschluss potenzieller Baumquartiere sind diese auf Besatz zu kontrollieren. Eine Kontrolle allein mittels Endoskop ist jedoch nicht zwingend zielführend, da das Ergebnis keine absolute Sicherheit verspricht. Daher ist (zusätzlich) eine Aus-, bzw. Einflugbeobachtung entweder unmittelbar vor der Fällung oder dem Verschluss des potenziellen Quartiers bei geeigneter Witterung zu veranlassen (akustisch: Detektor und Sicht: ggf. Restlichtverstärker / Nachtsichtgerät).

#### V 7 Vorgehen bei Besatz:

Bei definitiv besetzten Strukturen muss die Fällung der betreffenden Bäume – falls irgendmöglich – verschoben werden. Ist die sofortige Fällung unumgänglich, ist ein Fledermaus-Experte hinzuzuziehen. In diesem Fall bestehen folgende Möglichkeiten der Vermeidung direkter Tötung von Fledermäusen:

Verschluss des Quartiers durch eine über der Einflugöffnung befestigte Folie, die Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestattet, beim Anflug jedoch die Landung im Höhleneingang und damit ein erneutes Besetzen des Quartiers verhindert (Reusenprinzip) oder/und

Vorsichtige Bergung des Baumabschnittes mit der potenziellen Quartierstruktur. Diese Abschnitte können entweder an andere geeignete Stellen verbracht werden, so dass sie dort weiterhin als Quartier genutzt werden können (Anbringung an anderen Bäumen in der Umgebung) oder Ablage am Boden, mit der Öffnung nach oben, so dass die Tiere nachts die Möglichkeit haben auszufliegen (nur bei geeigneter Witterung: kein Niederschlag, Tag- und Nachttemperaturen  $\geq 10^{\circ}\text{C}$ ).

Der Erfolg der Maßnahmen ist durch eine fledermauskundige Fachperson zu kontrollieren.

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die

Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgüter Boden und Wasser

- Getrennte Ableitung von Oberflächen- und Dachwasser über einen angrenzenden Graben in den Lentinger Bach

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft

- Festsetzung zur Gehölzpflanzung am Ostrand des Geltungsbereiches zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von unterbauten Grünflächen mit Baumpflanzung zur Durchgrünung
- Zusätzliche extensive Dachbegrünung laut Vorhaben- und Erschließungsplan

#### Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Hierzu wurden gemäß dem beiliegenden Plan ‚Bilanzierung der Grünflächen‘ M 1: 1.000 die Grünflächen im Bestand ermittelt und den geplanten Grünflächen gegenübergestellt. Grünflächen auf Tiefgaragen wurden dabei nur zu 50% angerechnet, es ergibt sich daraus folgende Vorher – Nachher – Bilanz:

### **Ergebnis:**

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Grünflächen Bestand} & - & \text{Grünflächen Planung, anrechenbar} & = & \text{Defizit Grünflächen} \\
 2.681 \text{ m}^2 & - & 1.691 \text{ m}^2 & = & 990 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
A II	Bestand: extensiv genutzter Rasen, alte Einzelbäume Planung: bebaubare Fläche mit GRZ > 0,35, Verkehrsflächen,	990	0,8	<b>792</b>

#### **Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleichsbedarf von 792 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet und Gemarkung Lenting auf Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 360 (245 m<sup>2</sup>) und 361 (547 m<sup>2</sup>) in



der Niederung des Lentinger Baches aus dem Ökokonto der Gemeinde Lenting erbracht. Die Ausgleichsfläche ist spätestens mit Baubeginn umzusetzen.

Die Eignung der Flurstücke als Ausgleichsflächen wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen formuliert:

Bestand: intensiv genutztes Grünland in der Niederung des Lentinger Baches  
Maßnahme: extensive Grünlandpflege  
zwei Mähgänge/Jahr mit Entfernung des Mähgutes, 1. Schnitt nicht vor 1. Juli

Da die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Region durch umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen stark in Anspruch genommen werden, sollte die Pflege des Flurstücks, soweit dies dem Grundeigentümer möglich ist, durch extensive landwirtschaftliche Nutzung durch Landwirte erfolgen.

Im direkten räumlichen Zusammenhang befinden sich weitere Ausgleichsflächen für Bauvorhaben der Gemeinde Lenting:

- Bebauungsplan ‚Lenting Ost II‘
- Bebauungsplan ‚Nahversorgungszentrum Lenting‘

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- CEF1 Anbringung von Fledermausflachkästen:  
Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind im näheren Umfeld 10 Fledermausflachkästen an geeigneten Orten anzubringen.
- CEF 2 Anbringung von geeigneten Fledermaushöhlenkästen:  
Sollte die endoskopische Untersuchung der potenziellen Baumquartiere eine grundsätzliche Eignung als Quartier für Fledermäuse ergeben, sind vor der Fällung der Bäume im räumlichen Umfeld entsprechend geeignete Fledermauskästen an anderen Bäumen anzubringen:
  - pro verlustiger Baumspalte je drei Fledermausflachkästen
  - pro verlustiger Baumhöhle, drei Fledermaushöhlenkästen und ein Fledermauswinterkasten (nur bei festgestellter Eignung der Strukturen als Winterquartier)
- Eine Wartung der Fledermauskästen muss über mind. 15 Jahre hinweg gewährleistet sein (Reinigung, Kontrolle u. ggf. Ersatz).

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- **Erhalt der ortsbildprägenden Baumreihe im Westen des Vorhabengebietes**  
Vom Vorhabenträger wurde geprüft, ob die ortsbildprägenden Baumreihe im Westen des Vorhabengebietes erhalten werden könnte. Aufgrund der Lage im Randbereich der vorgesehen Baugrube für die geplanten Baukörper ist dies aber nicht möglich, ohne das geplante Raumprogramm zu reduzieren und wurde daher nicht weiterverfolgt.
- **Städtebaulicher Entwurf, Platzierung der Baukörper**  
Anstelle der gedungen wabenförmigen Baukörper wurden auch Baukörper in Form von aneinander gereihten Parallelogrammen diskutiert.
- **Boardinghouse, Betriebswohnungen für Auszubildene**  
Ursprünglich war es die Absicht des Bauherrn, auch ein Boardinghouse und Wohnungen für Auszubildende zu errichten. Aufgrund der Rechtslage sind diese aber gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in Gewerbegebieten ausgeschlossen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' ergänzte Fassung vom Januar 2003 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (2003) angewandt.

Zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Dipl.-Biologe Burkard Pfeiffer FNB – Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik vom 28.11.2018 mit Ergänzung vom Februar 2020 erarbeitet. Deren methodisches Vorgehen stützt sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten "Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)" mit Stand 08/2018.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde das Baugrundgutachten Projekt Nr. 6392 vom 21.08.2018 der Synlab Analyse & Services GmbH, Ingolstadt verwendet.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde die von der GEVAS Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München erstellte Verkehrsuntersuchung (Stand September 2019) verwendet.

Zur Beurteilung des Schallauswirkungen des Vorhabens wurde die von der IBN Bauphysik & Co KG, Ingolstadt erarbeitete Bearbeitung zum Schallimmissionsschutz (Stand 30.04.2019) herangezogen.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Das Landratsamt Eichstätt zeichnet für die Überwachung der Umsetzung der festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen verantwortlich.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird von der Unteren Naturschutzbehörde überwacht (gemeinsame Abnahme nach Erstellung der Ausgleichsfläche). Die Gemeinde Lenting meldet abschließend die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster.

Die dauerhafte Pflege und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen obliegen der Gemeinde.

Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eine Begrenzung des Erlaubnisvorbehaltes auf die bereits bekannte Denkmalfläche ist nicht möglich.

Beim Aushub ist aufgrund der künstlichen Auffüllungen mit Schadstoffbelastungen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass die abfallrechtlichen Belange hinsichtlich der Verwertung und Entsorgung des Aushubs einzuhalten sind. Es wird empfohlen bei den Untergrundarbeiten eine baubegleitende Aushubüberwachung durchzuführen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über belasteten Bereichen ist generell nicht zulässig. Kontaminierte Bereiche im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 'Business Park Lenting (BPL)' hat eine Größe von ca. 1,45 ha und behandelt die Festsetzungen eines Gewerbegebietes. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zusätzlich werden private Parkflächen (Pkw-Stellplätze), private Grünflächen und Flächen für den öffentlichen Verkehr festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzungen als Bau- bzw. Verkehrsflächen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Als schwerwiegend sind hierbei vor allem die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser und Landschaft zu betrachten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Menschen, menschliche Gesundheit	mittel	mittel	mittel	<b>mittel</b>
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Fläche und Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses wird die Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen arithmetisch gemittelt (gering – 1, mittel – 2, hoch – 3), wobei die baubedingten Auswirkungen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Einwirkungszeit nur zu 50 % in die Berechnung eingehen.

Werden die Auswirkungen in mindestens einer der Teilauswirkungen als hoch eingestuft, so wird auch das Gesamtergebnis mit hoch bewertet.

Für den Geltungsbereich wurde unter Anwendung des Leitfadens '*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 792 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet und Gemarkung Lenting auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 360 und 361 erbracht.

Ingolstadt, 17.12.2019, 21.04.2020

Christian Semmler  
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Ulrich von Spiessen  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt,  
Stadtplaner

L:\A433 BP Officecenter Lenting\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20200421\_Umweltbericht\_E2.docx

### **3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM, 1996): Klimaatlas von Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU, 2009): Artenschutzkartierung Bayern  
BayLfU, Stellungnahme vom 05.02.2019

Dipl.-Biologe Burkard Pfeiffer FNB – Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie  
- Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Februar 2020

Gemeinde Lenting (2014): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Bearbeitung  
Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH

GEVAS Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik  
mbH, München (2019): Verkehrsuntersuchung zum Business-Park Lenting

IBN Bauphysik & Co KG, Ingolstadt (2019): Bericht 5039.a1a Bearbeitung Schallimmissions-  
schutz

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministe-  
rium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007): Leitfaden zur Umweltprüfung in der  
Bauleitplanung

Pfeiffer, Burkard (2018): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den geplan-  
ten Abbruch der ehemaligen Metzgerei und des Kühlhauses der Forster KG in Lenting

Stellungnahmen verschiedener Sparten Träger zum Bauleitplanverfahren

SYNLAB Analytics & Services GmbH (2018): Gutachten – Baugrunderkundung für den Bau des  
Office Center Lenting auf dem Gelände der Forster GmbH & Co.KG in der Bahnhofstraße 20 in  
85101 Lenting

#### **Internetdienste (Aufruf 04/2019):**

Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - Bayerischer Denkmatalas  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>

Bayerisches Landesamt für Umwelt - Bayerisches Fachinformationssystem Umwelt (FIN-Web)  
<https://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm>

Bayerisches Landesamt für Umwelt -Klimabeobachtung in Bayern  
[https://www.lfu.bayern.de/klima/klimabeobachtung/beobachtung\\_bayern/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/klima/klimabeobachtung/beobachtung_bayern/index.htm)

Bayerisches Landesamt für Umwelt - Umweltatlas Boden  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas  
(Luftbilder, topographische Karten)  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Ingolstädter Kommunalbetriebe: Wasserschutzgebiete in Ingolstadt  
<https://www.in-kb.de/Wasser/Trinkwasser/Wasserschutzgebiete>