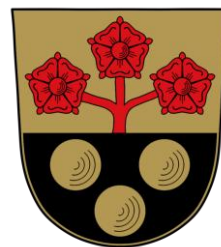

Gemeinde Lenting



4.25704BP.0

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 32

Gewerbegebiet Lenting West

Umweltbericht

Vorentwurf

Stand: 09.09.2025

Gemeinde Lenting, den	
.....	
Christian Conradt, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Telefon 0841 9933907-0
Telefax 0841 9933907-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt.



Inhaltsverzeichnis

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Vorhabens

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

3.3 Schutzgut Boden

3.4 Schutzgut Klima und Luft

3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.6 Schutzgut Wasser

3.7 Schutzgut Landschaft

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.3 Schutzgut Boden

4.4 Schutzgut Klima und Luft

4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.6 Schutzgut Wasser

4.7 Schutzgut Landschaft



5. Eingriffsregelung

6. Monitoring

7. Zusammenfassung

Bearbeitung Umweltbericht

BBI INGENIEURE GMBH

Niederlassung Ingolstadt

Friedrichshofener Str. 1s, 85049 Ingolstadt

Telefon: 0841 / 9933907-0 (Telefax: 0841 / 9933907-10)

E-Mail: ingolstadt@bbi-ingenieure.de



II. UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

1. Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Gemeinde Lenting beabsichtigt vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen ein neues Gewerbegebiet westlich der Bundesautobahn (A9) zu entwickeln.

Die Planfläche schließt an das bestehende Sondergebiet für (großflächigen) Einzelhandel an, soll jedoch verkehrlich eigenständig erschlossen werden. Der gewählte Standort im Norden der Gemeinde Lenting ist über die unmittelbar angrenzend verlaufenden Staatsstraßen St 2229 und St 2335, bzw. die Bundesautobahn A9 exzellent an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Grundlage für die Planung des Gewerbegebietes „Lenting West“ ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenting in der Fassung vom 11.03.2014 (rechtskräftig seit 28.08.2014), der die planungsgegenständlichen Flächen bereits als Gewerbefläche darstellt. Damit kann der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Lenting West“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das 5,8 ha große Planungsgebiet befindet sich zwischen dem Ortsrand von Lenting und der Bundesautobahn A 9 im oberbayerischen Landkreis Eichstätt und gehört zum Bereich des TK-Blatts 7134 (TK 25), sowie zur Naturraum-Einheit der Hochfläche der südlichen Frankenalb (082-A).

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erstellen. Dieser ist gemäß § 2a als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.



2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die planungsrelevanten Ziele der einschlägigen Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, sowie allgemein die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) abzuarbeiten.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen (/Europäischen) Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten, oder Natura 2000-Gebieten (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebieten wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebiete, oder Landschaftsschutzgebiete
- Wasserschutzgebieten oder Hochwassergefahrenflächen

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Ebenso gibt es keine Überschneidungen mit Waldflächen, kartierten Bodendenkmälern, oder besonders geschützten Landschaftsbestandteilen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet überplant eine Fläche von ca. 5,8 Hektar überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen, bindet unmittelbar an das bestehende Sondergebiet für Einzelhandel am östlichen Ortsrand von Lenting an und liegt insgesamt im Nordosten der Gemeindegrenzen von Lenting. Im Detail liegt das geplante Gewerbegebiet zwischen den wesentlichen Siedlungsbereichen des Hauptortes Lenting (im Westen) und der Bundeautobahn A 9 (im Osten), wobei die Wohnsiedlungen vom geplanten Gewerbegebiet durch ein bestehendes Mischgebiet, durch die Staatsstraße St 2229 und in Teilen durch ein bestehendes Sondergebiet für



Einzelhandel getrennt sind. Weiterhin verläuft auch noch die Stadtstraße St 2335 in ca. 75 Metern Entfernung, nördlich des Geltungsbereichs. Ansonsten stellen landwirtschaftliche Nutzflächen den unmittelbaren Grenzbereich dar. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft zudem eine 110-kV-Freileitung.

Im weiteren Umfeld befinden sich darüber hinaus noch die Sportanlage des TSV Lenting (südlich) und der örtliche Wertstoffhof (östlich) mit einem angrenzenden Holzlagerplatz und einem Mobilfunkmasten.

Entlang der Nürnberger Straße (St 2229) verläuft ein Radweg, der von Ingolstadt aus in Nord-Süd-Richtung über Lenting nach Hepberg und nachfolgenden Orten ins Altmühltal führt.

Fußläufig ist das Gebiet von Lenting aus nur eingeschränkt erreichbar. Über den Auto-Union-Ring ist zwar das Sondergebiet an den Hauptort gut angebunden. Zu den dahinter liegenden Flächen besteht vom Sondergebiet allerdings keine direkte Wegeverbindung.

Von der derzeit noch ungenutzten Ausfahrt des Auto-Union-Rings hat sich allerdings über einen Acker ein Trampelpfad nach Osten zu den bestehenden Feldwegen gebildet, der vermuten lässt, dass diese Wege als wohnortnahe Spaziergänger-/Feierabendstrecke genutzt werden.

Der Erholungswert des Gebiets zeichnet sich vor allem durch die bestehenden Feldwege im siedlungsnahen Freiraum aus. Ansonsten ist das Plangebiet durch die bestehenden Vorbelastungen, wie dem Sondergebiet für Einzelhandel, dem Wertstoffhof, dem Holzlagerplatz und weiteren umgebenden Infrastruktureinrichtungen, wie der 110 kV – Freileitung, dem Funkmasten und v.a. der hoch frequentierten Straßen (zwei Staatsstraßen und eine Bundesautobahn) in seiner Erholungsfunktion stark beeinträchtigt.

Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich insgesamt eine geringe Funktion auf. Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.



Abbildungen 1 und 2: Trampelpfad durch Ackerflächen zu den Feldwegen dahinter (Lage vom Pfeil angezeigt); Im Hintergrund sind die 110-kV-Freileitung, der Mobilfunkmast, sowie die Feldgehölze entlang des Wertstoffhofs zu erkennen; der bestehende Radwege entlang des Plangebiets ist dem Luftbild zu entnehmen (grün); Quelle: BayernAtlas

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen:

Von der geplanten Nutzung des Gebiets selbst können auch Emissionen auf die nahe Umgebung wirken. Vor allem durch den Betriebslärm der Gewerbeflächen können – je nach den sich ansiedelnden Betrieben - können hier Lärmimmissionen und dadurch folgende Beeinträchtigungen entstehen. Zwar stellen das Sondergebiet und das Mischgebiet bereits eine räumliche Abschirmung zu den Wohngebieten dar und tragen zu einem organischen Übergang bei, dennoch sind die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke hierzu zu beachten (u.a. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005). Eine konkrete Überrechnung, bzw. schalltechnische Untersuchung liegt zum Zeitpunkt des Vorentwurfs der Planung nicht vor.

Ebenso kann es zeitweise durch die Bautätigkeiten zur Erschließung (Kanal, Leitungen, Straße) und den Hochbau zu baubedingten Lärmimmissionen für die bestehenden Wohnhäu-



ser in der Nachbarschaft kommen. Für die Funktion Erholung ist von einer gewissen Beeinträchtigung durch die Bautätigkeiten auszugehen. Die Nutzbarkeit Fuß- und Radwegeverbindung bleibt auch während der Bauzeit erhalten und wird durch eine zusätzliche Querungshilfe und der Planung von zusätzlichen Geh- und Radwegen sogar verbessert. Allerdings findet eine Überbauung Freiflächen statt. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für die Luft verunreinigende Stoffe ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzwerte bzgl. des Schallschutzes zum bestehenden Wohngebiet und des Erhalts und Ausbaus von Wegeverbindungen ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche wird überwiegend intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, Ackerbegleitflora fehlt hier nahezu vollständig. Daneben bestehen auf einem kleineren Teil der Fläche eingeschränkt befestigte Wirtschaftswege und im Westen ein ca. vier Meter breiter Grünflächenstreifen entlang der St 2229. Weiterhin gibt es im Osten des Plangebiets noch einen Feldgehölzbestand junger Ausprägung mit überwiegend einheimischen Arten.

Wie beschrieben wird der überwiegende Teil der Fläche intensiv bewirtschaftet, wodurch die Lebensraumqualitäten dieses Gebiets erheblich beeinträchtigt werden.

Weitere wesentliche Störfaktoren sind die dichte Bebauung im Umfeld, sowie v.a. die vorhandenen Straßenverkehrsflächen im Norden, Osten und Westen des Gebiets - wie die viel befahrene Staatsstraße „St 2229“ die entlang des Geltungsbereichs verläuft und die Staatsstraße „St 2335“ und die Bundesautobahn 9.

Die potentielle natürliche Vegetation im Gebiet entspricht einem „Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte“ ($\triangleq$ N4a).



Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise sehr gering. In erster Linie bestehen Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft. Zudem bestehen auch mit den umliegenden Nutzungen (als Siedlungsflächen, Straßenverkehrsflächen und Ackerflächen) kaum hochwertige Habitatstrukturen und die Vorbelastungen hindern das Vorkommen bzw. das Ausbreitungsvermögen von Pflanzen- und Tierarten. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind auf Grund der vorhandenen Störfaktoren und der häufigen Frequentierung der Fläche nicht zu erwarten.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering



Abbildung 3: Blick vom südlichen Rand des Geltungsbereichs; Zu sehen sind die Ackerflächen im Vordergrund, das Sondergebiet links, die St 2335 und Hepberg im Hintergrund, sowie die Feldgehölze entlang der Autobahnauffahrt (außerhalb des Geltungsbereichs)

Auswirkungen:

Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird dauerhaft verändert, was auf Grund des Ausgangszustandes als landwirtschaftliche Nutzfläche, mit zugehörigen Wirtschaftswegen und der kleinen Grünflächenanteile nur eine geringe Erheblichkeit darstellt, zumal die bestehenden Grünflächen nur einen ökologisch geringen bis mittleren Wert aufweisen.



Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und v.a. zur Eingrünung im Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Baubedingte Störungen wie Lärm, Emissionen und visuelle Effekte können dazu führen, dass ursprünglich genutzte Lebensräume temporär gemieden werden. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauphase können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem wird im Zuge der Eingriffsregelung ein naturschutzfachlicher Ausgleich geschaffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen können ggf. Lichtemissionen sein, darüber hinaus ist hierdurch keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet. Durch die Planung werden keine Verbotstatbestände nach § 4 BNachSchG hervorgerufen und durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf ein Minimum reduziert werden.

3.3 Schutzgut Boden

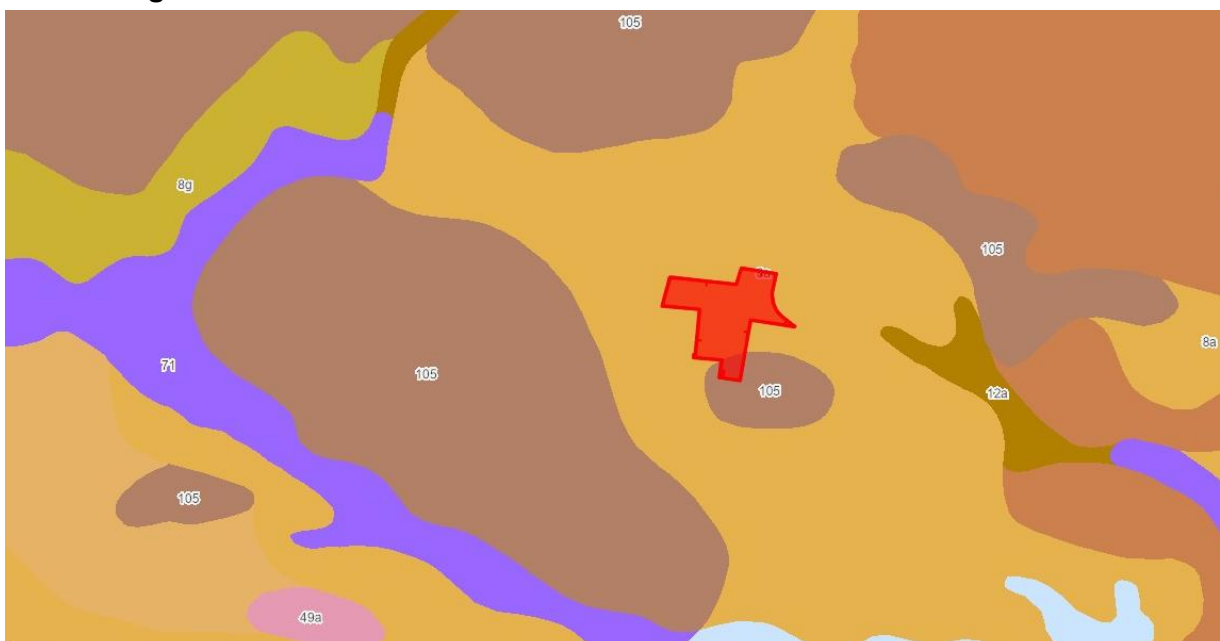


Abbildung 4: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 – Geltungsbereich in Rot; Quelle: UmweltAtlas - Boden



Bestandsbeschreibung:

Die Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas weist für den Geltungsbereich die folgenden Bodentypen (absteigend nach Flächenanteil sortiert) aus:

- 8a (hellbraun): Fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
- 105 (dunkelbraun): Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)

Die digitale Geologische Karte von Bayern (1:25.000) weist für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs das Anstehen von Lösslehm (Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei) und Malm der Weißjura-Gruppe (Kalkstein, plattig, dünn- bis mittelbankig, z. T. Krumme Lagen) im südlichen Teil des Geltungsbereichs aus. Zudem bestehen im östlichen Teil des Geltungsbereichs kleinere Überschneidungen mit Bereichen, in denen mit künstlichen Ablagerungen durch Auffüllung zu rechnen ist.

Für die planungsgegenständliche Fläche wird BayernAtlas weiterhin eine mittlere bis hohe natürliche Ertragsfähigkeit angegeben. Auch die umgebenden Flächen von einer durchwachsenen, jedoch überwiegend mittleren bis hohen natürlichen Ertragsfähigkeit gekennzeichnet. Im südlichen und westlichen Umfeld des Geltungsbereichs sind zudem Flächen mit geringer Ertragsfähigkeit vorhanden.

Geotope, oder Vorbehalts-/ Vorranggebiete für Bodenschätze sind im Umgriff der Planung nicht vorhanden.

Ebenso sind keine Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt, jedoch sind – wie bereits beschrieben - im östlichen Teil des Geltungsbereichs kleinere Überschneidungen mit Bereichen, in denen mit künstlichen Ablagerungen durch Auffüllung zu rechnen ist, vorhanden.



Abbildung 5: Auszug aus der digitalen geologischen Karte von Bayern (1:25.000) – der blau schraffierte Teilbereich im Osten stellt den Bereich dar, auf dem Künstliche Ab- und Umlagerungen bestehen ; Quelle: UmweltAtlas Bayern

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering bis mittel

Auswirkungen:

Grundsätzlich gehen auf neu befestigten Flächen die Bodenfunktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie die Filter-, Pufferfunktionen verloren. Baubedingt wird bis zur Fertigstellung des Baugebietes in allen Baustellenbereichen, in denen Bauaktivitäten stattfinden, die natürliche Bodenstruktur dauerhaft verändert (Verdichtung, Umlagerung, Bodenauftrag oder –abtrag).

Betriebsbedingt ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Ergebnis:

Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen und Versiegelung von Flächen ist von einer mittleren bis hohen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen.



3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich liegt ca. 800 Meter nördlich des Regionalen Grünzuges „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt (03)“. Bei dem betreffenden Teilbereich des Regionalen Grünzuges handelt es sich dabei um die Freiflächen / Auebereiche um den Lentinger Bach (/Manterinbach).

Dieser Regionale Grünzuge mit seinem hohen Anteil naturnaher, unverbauter Flächen ist eine wichtige Frischluftschneise für den Verdichtungsraum Ingolstadt.

Die überplante Fläche selbst ist jedoch in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich und weiteren versiegelten Flächen. Zudem sind die Wirtschaftswege innerhalb des Planbereichs bereits teilweise befestigt, weshalb das Gebiet insgesamt als vorbelastet gewertet werden kann.

Das Plangebiet gehört zur bayerischen Klimaregion „Donauregion“ für die eine Jahresmitteltemperatur von 8,2°C und ein mittlerer Jahresniederschlag von 776 mm (Mittelwerte aus dem Zeitraum 1971-2000) angegeben werden.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering bis mittel

Auswirkungen:

Durch die Bebauung und Versiegelung gehen kleinklimatisch wirksame Flächen verloren. Als Flächen für die Kaltluftentstehung bzw. Frischluftproduktion haben die Flächen des Geltungsbereichs keine Bedeutung für das Siedlungsgebiet. Aussagen zu Treibhausgasemissionen können nicht gemacht werden, da keine Datenbasis vorliegt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt durch die Planung werden aufgrund der Kleinheit der Flächen nicht erwartet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist im Verhältnis zur Größe der Ortschaft nur eine relativ geringe Flächenneuversiegelung zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Klima während der Bauzeit sind nicht zu erwarten. Es entstehen zeitweilig Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation kann sich dadurch punktuell und zeitlichen begrenzt verschlechtern.

Andererseits ist in den Planungen über die übergeordnete Gesetzgebung (BayBO Art. 44a) bereits eine Photovoltaikpflicht zur Nutzung der Sonnenenergie vorgesehen. Zudem wird auf eine gute Eingrünung des Gebiets geachtet, womit u.a. durch Verschattung und Verdunstungskälte die klimatischen Auswirkungen eingedämmt werden sollen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet.

3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand bekannt. Ebenso sind im Denkmalatlas Bayern keine Baudenkmäler im, oder unmittelbar um das Planungsgebiet verzeichnet.

Allerdings gibt es einen kleinen Überschneidungsbereich des Geltungsbereichs mit einem im Denkmalatlas Bayern verzeichneten Bodendenkmal. Bei dem nachqualifizierten Bodendenkmal, dessen Benehmen nicht hergestellt ist, handelt es sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, mit der Aktennummer „D-1-7134-0285“.

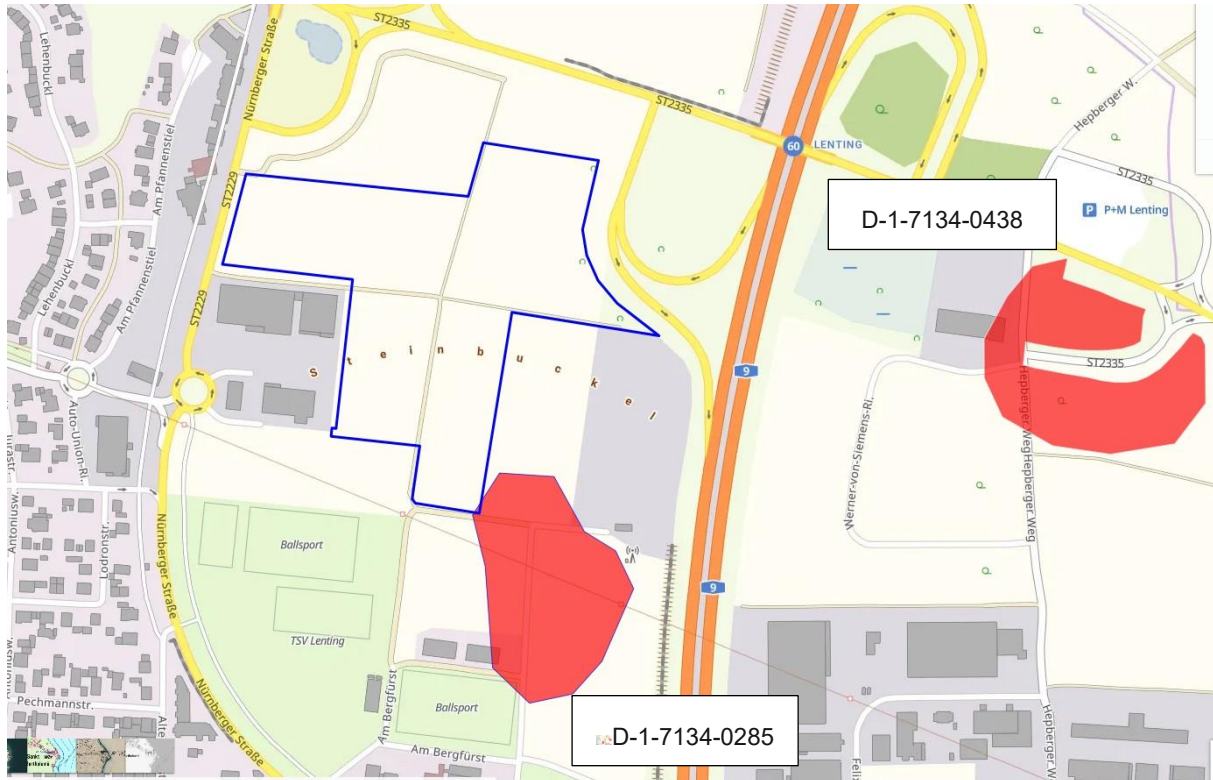


Abbildung 6: Auszug aus dem Denkmal-Atlas Bayern; Geltungsbereich in blau

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: mittel



Auswirkungen:

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind Bodendenkmäler bekannt. Zudem bestehen im weiteren Umkreis auch noch andere Baudenkmäler, bei den allerdings nicht von einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgegangen werden kann.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Befunde entdeckt, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (v.a. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) sind zu beachten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als mittel gering bewertet.

Von einer Beeinträchtigung bestehender Baudenkmäler kann nicht ausgegangen werden. Eventuell doch zu Tage tretende Funde unterliegen der Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern.

3.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet ist nicht von Überschwemmungsgebieten, oder Hochwassergefahrenflächen betroffen, ebenso sind keine Wasserschutz- oder Vorbehaltsgebiete vom Geltungsbereich tangiert. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiets „Lenting“ liegt gut 900 Meter westlich der Planungen. Das abgegrenzte Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Am Kalkbrenner“ beginnt bereits ca. 300 Meter westlich des Geltungsbereichs.

Mit dem sogenannten „wassersensiblen Bereich“ bestehen keine Überschneidungen - dieser kennzeichnet Gebiete die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind.

Der UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt darüber hinaus aber dennoch zum Hinweise Thema Überschwemmungsgefahren. Aus der nachfolgenden Darstellung können die Informationen zum Oberflächenabfluss bei Sturzfluten, zu potentiellen Aufstaubereichen und zum wassersensiblen Bereich entnommen werden. Das LfU weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass ein Starkregenereignis lokale Überflutungen der Geländeoberfläche und Sturzfluten auch in Bereichen auslösen kann, die von der unten dargestellten Hinweiskarte nicht als gefährdet ausgewiesen werden.

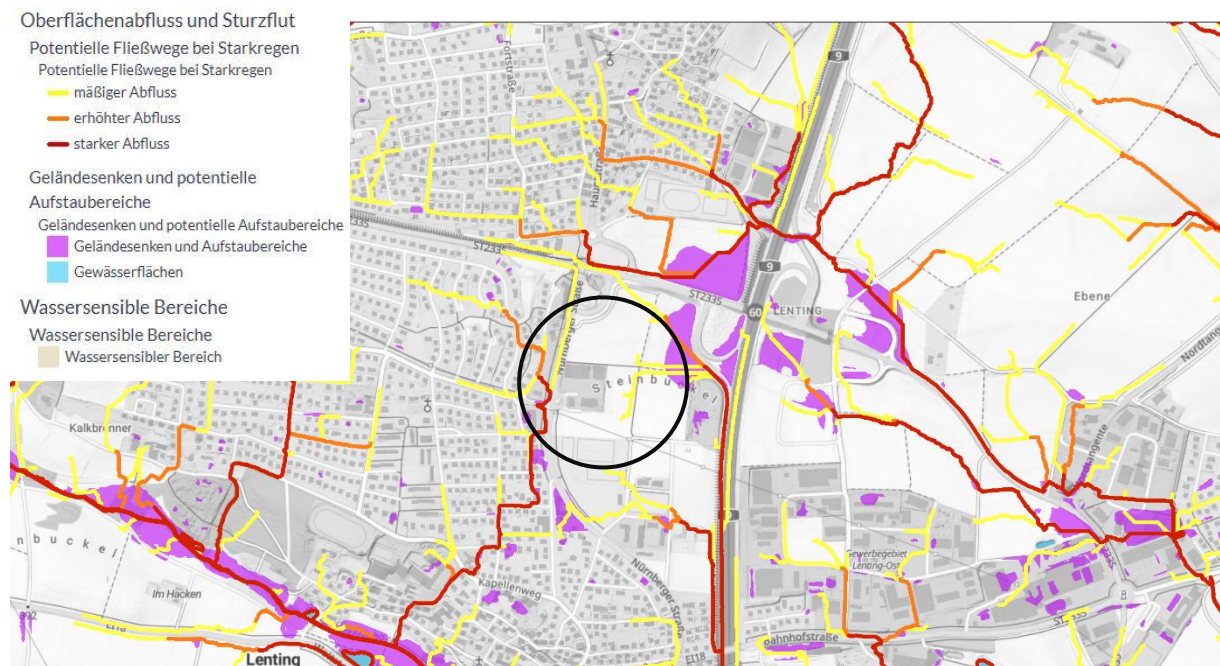


Abbildung 7: Aus dem UmweltAtlas Bayern; Ausschnitt der Hinweiskarte zu potentiellen Fließwegen bei Starkregen, Aufstaubereiche und wassersensible Bereiche; inkl. Legende – das Plangebiet ist durch den schwarzen Kreis gekennzeichnet

Die digitale Hydrogeologische Karte (1:100.000) des UmweltAtlas Bayern weist für das Gebiet zudem Karst mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit als Grundwasserleiter aus.

Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Südlich des Gebiets verläuft jedoch der Lentinger Bach, ein Fleißgewässer dritter Ordnung.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen:



Durch die Versiegelung von Bauflächen, Nebenanlagen und Straßenflächen kommt es zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes und der Versickerung. Positiv wirkt sich der Bau versickerungsfähiger Beläge (Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung) aus. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Bauwerke (Betonfundamente, Tiefgarage, Keller), die möglicherweise in den Grundwasserkörper hineinragen ist auszuschließen, da keine wassergefährdenden Stoffe für den Bau verwendet werden dürfen. Da der größte Teil des anfallenden Niederschlagswassers weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht, ist trotz der gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlichen bebauten Flächen von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auszugehen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet.

1.3.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Untereinheit der Hochflächen der südlichen Frankenalb, und liegt südlich des Naturparks „Altmühltal“ (Schutzgebiets-ID „NP-00016“).

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung durch die Siedlungsgebiete von Lenting und Hepberg und hierbei vor allem das vorhandene Sondergebiet für Einzelhandel.

Ebenso erweist sich die vorhandene Infrastruktur als wesentlicher Faktor in Bezug auf die Bewertung des Landschaftsbildes. Um das Plangebiet bestehen zwei Staatsstraßen (St 2229 und St 2335), die Bundesautobahn 9, eine 110-kV-Freileitung und ein Mobilfunkmast.

Ansonsten ist das Landschaftsbild von den umliegenden Landwirtschaftsflächen, den Feldgehölzen entlang der Autobahn, und um den Wertstoffhof, sowie von der Gemeinbedarfsfläche in Form des Sportplatzes im Süden des Geltungsbereichs geprägt. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nicht mehr vorhanden. Funktionen zur Naherholung sind nicht unmittelbar gegeben.



Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich in einigen hundert Metern Entfernung jedoch landschaftlich hochwertige Flächen und Räume entlang des Regionalen Grünzugs „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“. Außerdem beginnt der Naturpark Altmühltal nur wenige hundert Meter nördlich des Plangebiets, hinter der Staatsstraße St 2335.

Weitere landschaftlich relevante oder besondere Bestandteile (z.B. Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, oder besonders landschaftsprägende Denkmale) sind im näheren Bereich um, bzw. auf der Fläche nicht vorhanden.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird ein Flächenanteil in mäßigem Umfang anthropogen überprägt. Auf Grund der Lage am Ortsrand ist davon auszugehen, dass das Vorhaben das bisherige Bild in diesem Bereich verändert.

Die landschaftlich höher wertigen Flächen im Süden sind in einer ausreichenden Entfernung um nicht vom Vorhaben beeinträchtigt zu werden.

Zusätzlich sieht die Planung eine Ortsrandeingrünung vor, die das Gebiet nach außen hin landschaftlich in die Umgebung einbindet.

Ergebnis:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden insgesamt als gering bewertet.



4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Flächenbilanz der überplanten Flächen stellt sich wie folgt dar:

Straßenverkehrsfläche	5.421,6 m ²
Geh- und Radwege	1.369,9 m ²
Mehrzweckstreifen	821,2 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.636,5 m ²
Fläche RRB	2.705,7 m ²
Fläche RRB (pot. Erweiterung)	364,8 m ²
Gewerbeflächen	44.249,4 m ²
Gesamtfläche	57.839,1 m²

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§1a Abs. 3 BauGB). Für die aufgeführten zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden, sofern durchführbar und zum Vorhaben verhältnismäßig, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dargestellt.



4.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

- Während der Bauzeit sind die Vorgaben der AAV Baulärm und 16. BImSchV zu berücksichtigen
- Freihaltung von angrenzenden Wegen während der Bauzeit, die besondere Bedeutung als Rad- und Fußwege haben
- Verbesserte Erschließung des Gebiets, für den Geh- und Radverkehr

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Eingrünung des Gebiets durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen und Sträuchern
- Schaffung einer ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

4.3 Schutzgut Boden

- Während der Bauphase sind sowohl Oberböden als auch Untergrund vor Verdichtung zu schützen
- Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) ist dafür zu sorgen, dass Verunreinigungen des Bodens während des Baubetriebes vermieden werden
- Ordnungsgemäße Lagerung von Oberboden (bei längerer Dauer begrünt)
- Nach Ende der Bauarbeiten sind Bodenlockerungsmaßnahmen auf den nicht bebauten und unversiegelten Flächen durchzuführen

4.4 Schutzgut Klima und Luft

- Durch die Anlage von Grünflächen im Baugebiet werden Flächen für die Verbesserung des Kleinklimas geschaffen
- Die Nutzung von Sonnenenergie in Form von PV-Anlagen trägt zur Einsparung von CO₂ und damit zum Klimaschutz bei

4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter



- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Verweis auf die Einhaltung der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen im Umgang mit Bodendenkmälern

4.6 Schutzgut Wasser

- Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften während der Bauarbeiten und im normalen Betrieb sind Grundwasserverunreinigungen nicht zu befürchten
- Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl

4.7 Schutzgut Landschaft

- Vermeidung eines erheblichen Eingriffs durch geeignete Standortwahl (gem. FNP u.a.)
- Festgesetzte Eingrünung und Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher binden das Baugebiet in die Umgebung ein

5. Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Naturschutzrechts (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 14 und 17 BNatSchG) für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild.

Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Die endgültige Bilanzierung liegt derzeit noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren mit der UNB abgestimmt.