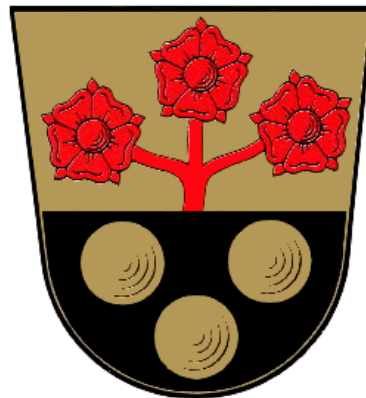


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und
Ärztehaus mit Apotheke“
im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**Gemeinde Lenting,
Lkr. Eichstätt**

Umweltbericht nach §2a BauGB



Entwurf vom 31.03.2026

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Lenting Rathausplatz 1 85101 Lenting Tel.: 08456 / 92 95-0 Fax.: 08456 / 92 95-40	T+R Ingenieure GmbH Industriestraße 4, 85101 Lenting Tel.: 0841 / 23 28

Auftraggeber: Gemeinde Lenting

Rathausplatz 1
85101 Lenting

Tel.: 08456 / 92 95 – 0
Fax.: 08456/ 92 95 – 40

E-Mail: poststelle@lenting.de

Internet: www.lenting.de

**Auftragnehmer
und Verfasser: T+R Ingenieure GmbH**

Industriestraße 4
85101 Lenting

Tel.: 0841 / 23 28

E-Mail: info@tringenieure.de

**Gegenstand: 3. Änderung des Flächennutzungsplans und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“
Umweltbericht**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft

Ort, Datum: Ingolstadt, 11.01.2022 / 03.05.2022 / 05.03.2024 / 13.05.2025 /
07.10.2025 / 31.03.2026

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung
- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes und der übergeordneten Fachplanungen
- 2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens
- 2.2 Untersuchungsraum
- 3 Schutzgüter
- 3.1 Schutzgut Mensch
- 3.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 3.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- 3.4 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung
- 3.5 Schutzgut Boden
- 3.6 Schutzgut Wasser
- 3.7 Schutzgut Klima – Luft
- 4 Schutzgüter – Wechselwirkungen
- 5 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung
- 6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
- 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
- 6.2 Maßnahmen zum Ausgleich
- 7 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 9 Maßnahmen des Monitoring
- 10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1 Einleitung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ in Lenting ist gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

Der Umweltbericht entspricht der Gliederung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Art des Vorhabens

Nach einer Standortanalyse durch die CIMA München legte die AUER Grundbesitz GmbH mit Sitz in München zusammen mit den Eheleuten Hüttner, Lenting, einen Vorhabenplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Ärztehaus mit Apotheke am südlichen Ortsrand von Lenting vor.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 27 im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Lenting am 01. Juni 2021 gefasst.

1.1.2 Angaben zum Standort

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 01. Juni 2021 für folgendes Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 zur Ausweisung des Misch- und Sondergebietes Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke aufzustellen:

Fl.-Nr. Gemarkung Lenting

696 (Ackerfläche, Teilfläche (TF) mit ca.11.620 m² für gepl. **SO1 und SO2**)

Gesamtfläche: ca. **11.620 m²**

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Lenting:

im Nordendurch Fl.Nrn. 2045-2048 (Baugebiet „Hinter den Zäunen III“)
2053 (Erschließungsstraße)

im Osten durch	Staatsstraße St2229 „Ingolstädter Straße“	
im Süden durch Fl.Nnr.	696 TF	(Ackerfläche)
im Westen durch Fl.Nr.	697	(Ackerfläche)
UTM-Koordinaten (Zone 32):	rechts: 680360	
	hoch: 5408380	

Das Plangebiet liegt aktuell als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche vor; die Topografie fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 2,5 m ab.

Im Zuge des Verfahrens wurde das zunächst geplante Mischgebiet aufgrund der geplanten Nutzungsaufteilung zu einem Sondergebiet (SO1) gewandelt.

Südlich des geplanten Sondergebietes verläuft die 380/220 kV Überlandleitung Nr. B105 mit einer Bauverbotszone von 35 m beidseits der Leitung. Der geplanten Baukörper des Lebensmittelmarktes wird sich außerhalb dieser Zone befinden; die geplante Grünfläche für den Naturschutzfachlichen Ausgleich liegt in dieser Zone.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Gesamtumfang hat eine Größe von ca. 11.619 m² (=1,162 ha) inklusive der ca. 3.320 m² großen Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Die Bruttobaufläche beträgt somit ca. 8.299 m².

Innerhalb der Grundstücksgrenzen kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ 0,8) und maximal eine Fläche von ca. 6.640 m² überbaut werden.

Zur Sicherstellung einer orts- und landschaftsgerechten Einbindung des Sondergebietes insgesamt, sind für den geplanten Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) vorgesehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und der übergeordneten Fachplanungen

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Region Ingolstadt (10)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm soll die Planungshoheit der Gemeinden gestärkt werden und die ökologische, wirtschaftliche und soziokulturelle Entwicklung gefördert werden. Infrastruktureinrichtungen wird dabei ein besonderer Stellenwert zugemessen. Die jeweiligen räumlichen Entwicklungen der Gemeinden sollen unter Anwendung des Nachhaltigkeitsprinzips angestrebt werden. Nach dem Prinzip einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund

und Boden vorrangig vorhandene Potentiale genutzt oder flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung abzustimmen. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Lenting ist gemäß Regionalplan (Regionalplan Ingolstadt) als Grundzentrum und somit zentraler Ort eingestuft.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsame Flächen wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und optimiert werden. Die Einwirkungen auf Naturhaushalt und Klima, die zu nachhaltigen ungünstigen Veränderungen führen, sollen vermieden werden.

Gemäß Regionalplan (Region Ingolstadt (10)) soll zudem eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen, der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

Der vorliegende Entwurf entspricht den Aussagen des Regionalplanes, da er durch seine Lage und Größe auf das vorherrschende Landschaftsbild Rücksicht nimmt und sich als logische Erweiterung des bestehenden Ortsgebietes in das vorhandene Ortsbild einpasst.

Die Verträglichkeit des neuen Lebensmittelmarktes mit den Vorgaben des LEP> in den Zielen 5.3.1 (Lage im Raum), 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) und 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wurden im Rahmen der Nahversorgungsuntersuchung der Gemeinde Lenting durch das Büro CIMA, München, nachgewiesen. Die Untersuchung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Für die neue Sondergebietsausweisung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenting in der 3. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Artenschutzkartierung (ASK) Bayern

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes liegt nicht in naturschutzrechtlich gesicherten Bereichen (LSG, NSG, FFH-Gebiet).

1.2.4 Sonstige fachliche Vorgaben

Keine

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln.

Hierfür wird eine Aufgliederung in folgende Schutzgüter vorgenommen:

- Mensch, Kultur- und Sachgüter
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild, Erholung

Die nachfolgende Bewertung der Bestandssituation und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erfolgt anhand einer dreistufigen Skala gering – mittel – hoch. Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden mit als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt.

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit sinnvoll - anhand der baubedingten (mögliche Beeinträchtigungen und Auswirkungen während dem Bau) und der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

2.2 Untersuchungsraum

Das Sondergebiet liegt am südlichen Ortsrand von Lenting anschließend an das neue Allgemeine Wohngebiet „Hinter den Zäunen III“. Östlich der Maßnahme verläuft die Staatsstraße St2229 zwischen Lenting und dem Ingolstädter Ortsteil Oberhaunstadt. Die nächste, größere Ortschaft ist Ingolstadt südlich in ca. 4 km Entfernung.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter wurde der Untersuchungsraum jeweils so abgegrenzt, dass alle erheblichen Auswirkungen

der zu- lässigen Nutzungen des Geltungsbereiches erkannt werden können. Dabei wurde – in Abhängigkeit von der wahrscheinlichen Wirkzone – für die einzelnen Schutzgüter unterschiedliche Abgrenzungen verwendet. So wurde beispielsweise die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auf den Geltungsbereich selbst begrenzt, während für die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung auch umliegende Bereiche, in unterschiedlicher Ausdehnung, mit berücksichtigt wurden.

Kurzbeschreibung des Plangebietes:

Die künftigen Sondergebiete liegen am südlichen Ortsrand von Lenting, westlich der Staatsstraße St 2229 und südlich des Allgemeinen Wohngebietes „Hinter den Zäunen III“.

3 Schutzgüter

3.1 Schutzgut Mensch

Schutzziele:

- Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz von Wohnen und Wohnumfeld sowie der dazugehörigen Funktionsbeziehungen.
- Erhaltung von Flächen für die Naherholung (Freizeit- und Erholungsfunktion) (s. Kap. 3.4).

3.1.1 Bestand

Wohnfunktion:

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen nördlich und auch östlich bestehende und geplante Siedlungsflächen bzw. Wohngebiete vor. Der eigentliche Bereich unterlag bisher der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Intensiv-Ackerland.

Eine Ausweisung neuer Wohnflächen um den Geltungsbereich ist bis jetzt nicht vorgesehen. An der nördlichen Grenze schließt der Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes „Hinter den Zäunen III“ an. Die Erschließung wurde bereits erstellt, somit können auch Infrastrukturanlagen gemeinsam genutzt werden (z.B. die Anbindung mit neuer Linksabbiegespur an die Staatsstraße). Damit werden zukünftig auch keine Konflikte mit der vorliegenden Planung erwartet.

Erholungsfunktion:

Die Erholungsfunktion wird im Schutzgut Landschaftsbild, Kap. 3.4 abgehandelt.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen durch Baulärm kommen, die aber nur vorübergehenden Charakter besitzen. Die baubedingten Auswirkungen werden jedoch aufgrund der vorübergehenden Dauer als gering beurteilt.

Für den Anschluss an die neue Erschließungsstraße des Baugebietes „Hinter den Zäunen III“ sind keine wesentlichen baulichen, verkehrs- oder markierungstechnischen Maßnahmen erforderlich, genauso wenig wie eine weitere direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Zur Bewertung der zu erwartenden Lärmemissionen wurde ein entsprechendes Lärmgutachten durch das Büro ifb Eigenschenk erstellt. Die Untersuchung liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei.

Die sich daraus ergebenden Lärmkontingentierungen sowie Auflagen und Festsetzungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass sich hier die Auswirkungen entsprechend reduzieren und geringhalten lassen.

⇒ Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen im Hinblick auf potenzielle Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen als „gering“ zu bewerten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als „gering“ gewertet.

3.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

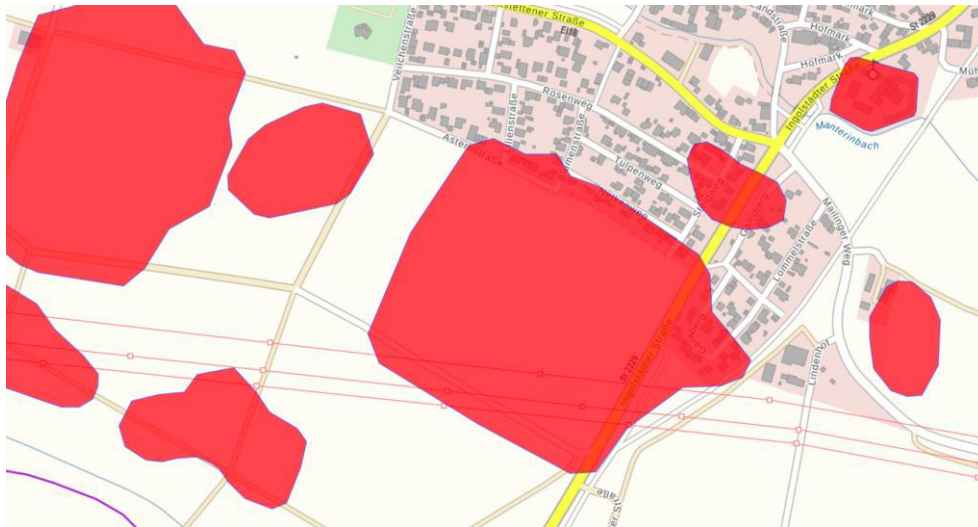
Schutzziel:

Erhaltung geschützter Kultur-, Bau-, Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsame Güter und ggf. deren Umgriff.

3.2.1 Bestand / Auswirkungen:

Im Bereich der geplanten Sondergebiete befindet sich das Bodendenkmal

D-I-7134-0115 Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums, Siedlungen des Neolithikums (Stichbandkeramik) sowie der Metallzeit.



Quelle: Geoportal Bayern / Planen und Bauen / Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wurde auf Grundlage eines Erlaubnisbescheids bereits der archäologisch begleitete Oberbodenabtrag durchgeführt, für welchen unter dem Aktenzeichen 43-BV-Nr. 635-2022-D der Denkmalschutzbehörde eine erste Änderungsanzeige vom 21. März 2025 vorliegt.

Es wurden „74 Befunde festgestellt (Gräbchen, Gruben - darunter mehrere großflächige Grubenkomplexe - und vereinzelt Pflanzgruben). Hauptverteilung entlang der nördlichen Grabungsgrenze mit Schwerpunkt im Westteil. In Richtung Süden befundfreier Bereich, dann setzt im Südteil weiterer Befund ein. Befunde können nach Ausweis der Funde neolithischen Stichbandkeramik zugeordnet werden.“

Es wurden auch u.a. Keramikfragmente gefunden, aber bislang keine tierischen Knochen.

Aufgrund dieser Feststellungen sind für eine Freigabe der Baumaßnahme Ausgrabungen erforderlich. Diese Arbeiten wurden auf eine Grabungsdauer von bis zu drei Wochen geschätzt und im weiteren Planungsfortschritt entsprechend umgesetzt.

Mit Bescheid Nr. 43-BV-Nr. 430-2024-D des Landratsamtes Eichstätt vom 27.03.2026 wird das Grundstück in seinem archäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

Das Vorhaben kann somit in Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes umgesetzt werden.

⇒ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich, wurden aber im Zuge des Verfahrens geklärt. Es ist aufgrund der gewählten und be-

reits umgesetzten Maßnahmen mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

3.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Schutzziel:

Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie Schutz ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) und ihrer sonstigen Lebensbedingungen.

3.3.1 Bestand

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Bestandteile der Natur wie z.B. FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler ausgewiesen oder vorgeschlagen. Weiterhin liegen keine bekannten Arten nachweise vor.

Ausstattung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und das nähere Umfeld:

Die Flächen des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplans sind strukturarm und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Vom Büro BILANUM, Wemding, wurde eine Relevanzprüfung zur Klärung der Betroffenheit der Arten im Geltungsbereich durchgeführt welche mit Datum 31.08.2021 vorliegt.

Die Prüfung kommt zu dem gutachterlichen Fazit:

„Es werden also keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.“

Allerdings ist ein Vorkommen feldbrütender Vogelarten nicht komplett auszuschließen, so wurde bei der Begehung zum artenschutzrechtlichen Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 24 „Hinter den Zäunen III0 ein Rebhuhnpaar im Bereich des Funkturmes gesichtet Die dort eingeforderten Vermeidungsmaßnahmen sind deshalb auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ durchzuführen:

Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September). Sollte die Baufeldräumung und/oder der Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sein, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche (inklusive der westlichen Flurgrenze) durch kreuzförmiges Oberspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unter-

schreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

3.3.2 Auswirkungen

Baubedingte, Betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich sind als unmittelbare baubedingte Auswirkungen eines Projektes die Versiegelung / Überbauung und der damit verbundene Verlust an Lebensraum innerhalb des Projektgebietes zu nennen. Gleichfalls ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch die Baufahrzeuge zu rechnen, die jedoch u.a. durch die Vorbelastungen als gering bewertet werden können.

Entsprechend des Bestandes und der Vorbelastung wird sich der Ausbau der weiteren Gewerbeansiedlung nur gering auf die Tier- und Pflanzenwelt auswirken.

3.4 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Schutzziele:

Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen und kulturell geprägten Form.

3.4.1 Bestand

Die Landschaft ist durch ausgedehnte Ackerlandflächen mit eingestreuten Grünbereichen geprägt. Zwar besitzt Lenting eine Vielzahl von verschiedenen Vereinsangeboten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen werden jedoch in weiterer Entfernung vom Plangebiet (z.B. in Ingolstadt) angeboten (Frei- und Erlebnisbad, Theater, Kino, etc.). Aktivitäten wie Radfahren sind umfangreich möglich, da Lenting an den Altmühl-Radwanderweg angebunden ist und in diesem Zusammenhang in alle Himmelsrichtungen an die überörtlichen Radwegenbindungen angeschlossen ist. Fahrradwege sind für die Einwohner von Lenting sehr entscheidend und ist als regional bedeutend einzuordnen.

Der Geltungsbereich ist allerdings auch derzeit nicht als Erholungsraum erschlossen.

Die maßgebende zu beurteilende Landschaftsbildeinheit ist nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Kulisse incl. Vorbelastung in seiner Gesamtbewertung als gering zu bewerten.

Das Landschaftsbild bestimmt auch wesentlich die Erholungseignung des Landschaftsraumes, der für das Plangebiet, aufgrund fehlender erholungsrelevanter Strukturen, mit gering bewertet wird.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Erschließung des Sondergebietes ist während des Baubetriebs mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Bodens, Baukräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt und werden durch die baubedingte Vorbelastung des Gebietes als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung des max. zulässigen Maßes und der Art der baulichen Nutzung, welche sich an das bestehende Wohngebiet anlehnt und sich mit einem reduzierten Höchstmaß der Vollgeschosse zum Bestand abstuft sind die Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut als „gering“ einzuschätzen.

⇒ Insgesamt sind Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut als „gering“ einzustufen.

3.5 Schutzgut Boden

Schutzziel:

Sparsamer Bodenverbrauch durch Erhaltung gewachsener Böden mit besonderer Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion oder die Lebensraumfunktion.

3.5.1 Bestand (Geologie und Boden)

Im Planbereich liegt gemäß Bodenübersichtskarte und Standortauskunft aus dem UmweltAtlas Bayern *vorherrschend Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)* vor.

Die Karte natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Flächen stuft die Ertragsfähigkeit als hoch ein. Es liegen carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen vor.

Über die Retentionsfähigkeit des Bodens bei Niederschlagsereignissen kann anhand der Kartenwerke keine Aussage getroffen werden, anhand der vorhandenen bindigen Böden (Lehme) ist aber von einer geringen Speicherfähigkeit auszugehen.

Die Speichermöglichkeiten für Schwermetalle sind durchgängig als hoch bis sehr hoch anzusehen.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Beseitigung von anstehendem Mutterboden bzw. bindigen Deckschichten findet innerhalb des Geltungsbereiches eine Veränderung und Umgestaltung des Bodens statt. Gleichzeitig werden auch die Randbereiche für die Zwischenlagerung des Erdaushubs und der Einrichtungsflächen durch Verdichtung beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen sind damit zumindest zeitweise in ihrer Funktionserfüllung eingeschränkt. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ist als hoch einzustufen.

Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen:

Als zentrale anlagebedingte Auswirkung ist die Überbauung und Versiegelung und damit ein Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereichen zu nennen. Die Überbauung orientiert sich dabei an der zulässigen GRZ von 0,8. Durch Minimierungsmaßnahmen ist der Anteil an versiegelten Flächen so weit wie möglich reduziert so dass auf diesen Flächen Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Infolge des Totalverlustes von Bodenfunktionen auf den von Überbauung / Versiegelung betroffenen Flächenanteilen werden die Auswirkungen des geplanten Eingriffes mit hoch bewertet. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (GRZ 0,8) und durch Maßnahmen gemindert.

⇒ Bezogen auf das gesamte Projektgebiet ergeben sich für das Schutzgut Boden „mittlere“ Beeinträchtigungsintensitäten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen können als mittel angesehen werden, da sich hier nur der Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke ansiedeln wird und hier die entsprechenden betrieblichen Auswirkungen regeln und kontrollieren lassen.

Ergebnis: Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen sind als hoch, die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel einzustufen.

3.6 Schutzgut Wasser

Schutzziele:

- Erhaltung der bestehenden Gewässergüte von Oberflächen- und Grundwasser, Vermeidung zusätzlichen Schadstoffeintrags
- Erhaltung der bestehenden Grundwasserneubildungsrate

3.6.1 Bestand: Oberflächenwasser und Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt kein Oberflächenwasser vor.

Das Projektgebiet liegt zwar in keinem Trinkwasserschutzgebiet, grenzt aber an das Wasserschutzgebiet „Am Krautbuckel“ der Ingolstädter Kommunalbetriebe an.

Weitere Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder nach dem Informationsdienst des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft ausgewiesene wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung:

Das Grundwasser ist in gewissem Maße durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen kann jedoch durch die Einhaltung gängiger Vorsorgemaßnahmen bzw. Vorschriften auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die geplanten Baukörper möglich. Dies wird jedoch durch die offene bzw. abweichende Bauweise und die GRZ von 0,8 weitgehend minimiert. Es ist jedoch anzumerken, dass anfallendes Niederschlagswasser gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten innerhalb des Geltungsbereiches nicht versickert werden kann. Gesammeltes Niederschlagswasser ist, gegebenenfalls gedrosselt, in den neu zu erstellenden öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Festlegungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Ingolstadt und der Gemeinde Lenting sind entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Belange des grundwasserbezogenen Ver-

schlechterungsverbots (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG, Art. 4 Abs. 1 lit. b) i) RL 2000/60/EG - WRRL) kann festgestellt werden:

Aufgrund des festgestellten wasserundurchlässigen Untergrundes ist die Grundwasserneubildung im Planbereich als gering einzustufen. Durch die Versiegelung des Vorhabens entstehen daher keine markanten quantitativen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Qualitativ ist durch das Vorhaben eine Verbesserung zu erwarten, da der Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser durch die Entnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Düngung, Maschinenbetrieb) signifikant reduziert wird.

Das nun auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird vor Einleitung in den „Zellaugraben“ entsprechend der aktuell gültigen Richtlinien behandelt.

⇒ Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) unter Berücksichtigung der geringen Versiegelungsrate als „gering bis mittel“ einzustufen.

3.7 Schutzgut Klima – Luft

Schutzziele:

- Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichs- und Schutzfunktion.
- Erhaltung der bioklimatischen Ausgleichsfunktionen (Kalt- / Frischluftströmungen).

3.7.1 Bestand

Aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Brachfläche ist der geplante Geltungsbereich prinzipiell als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen.

Vorbelastung:

- landwirtschaftliche Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung)

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch keine planungsrelevante Intensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Ausweisung der Fläche als Sondergebiete wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht erheblich aus, da (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden.

Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten (zumal nur von einem geringfügigen Kaltluftabfluss auszugehen ist sowie zudem das geplante Gebiet von markanten Verkehrsanlagen umgeben ist, welche einen höheren Einfluss haben als das geplante Vorhaben).

⇒ Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Grünordnerisches Konzept) als „gering“ einzustufen.

4 Schutzgüter – Wechselwirkungen

Bei den vorhabenbezogenen Wechselwirkungen können die üblichen Wirkpfade festgestellt werden, die sich auf einige Schutzgüter sowohl positiv, als auch negativ auswirken.

Je höher der Anteil an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan ausgewiesen wird, desto besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaft, Klima/Luft, Arten/Lebensgemeinschaften und Boden kompensiert und auch die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) positiv beeinflusst werden.

Dem gegenüber werden durch einen hohen Versiegelungsgrad die Lebensräume für Tiere und Pflanzen reduziert, eine Kaltluftentstehung vermindert und es liegen Verluste von Bodenfunktionen vor.

Die Erholungsnutzung korreliert stark mit dem Schutzgut Landschaft. Eingriffe ins Landschaftsbild führen in der Regel auch häufig zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung. Strukturarme oder durch technische Strukturen vorbelastete Räume sind vom Grundsatz her für die freizeitgebundene Erholungsnutzung nur gering bedeutsam.

Zusammenfassend betrachtet, liegen keine besonderen, über die üblichen Beziehungen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor.

5 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der

Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet.

Damit würden die Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) erhalten bleiben. Die Weiterführung einer sinnvollen und geordneten Entwicklung könnte an dieser Stelle nicht erfolgen. Gleichzeitig bliebe auch die Kaltluftentstehung mit Abfluss in westliche bis südliche Richtung bestehen.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch/ Lärm / Schadstoffe / Aufenthalts- qualität	Lärmimmissionen	Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Durchgrünung und Eingrünung der Sondergebiete, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsfläche
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume, Sträucher, Wiesenflächen) Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Minimierung der Flächenversiegelung durch die festgelegte GRZ von 0,8 Reduzierung des Straßenquerschnitts Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)
Wasser / Grundwasser	Überdeckung/ GW-neubildung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Minimierung der befestigten Flächen
Arten und Lebensgemeinschaften	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (siehe Schutzgut Mensch) Einfriedungen (Zäune) sind kleintierdurchlässig zu gestalten, Sockelmauern sind unzulässig Schaffung von Ersatzlebensräumen
Land- schaftsbild / Erholung	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung. Anpassung des Maßes der Baulichen Nutzung an den angrenzenden Bestand mit Abstufung der Nutzung

Kultur- und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art 8 DSchG Einholen der denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG Vorsondierung steinzeitlicher Befunde
------------------------------	-----------------------------	---

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§13ff. BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die Ausgleichsfläche sowie die bereits bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht als Eingriffsfläche eingestuft.

Eingriffsregelung



Quelle: Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern Stand 06/2018 und Luftbild aus dem BayernAtlas

6.2.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (n. F. vom 01.03.2010) 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.

6.2.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt. Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):

- 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 Bauleit-

planung in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat. I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat. 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 (Leitfaden S. 28 - 30).

Von der Maßnahme sind keine kartierten Biotop (gemäß FIS Naturschutz in Bayern) betroffen.

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

A. Acker, intensiv genutzt

Arten und Lebensräume	Ackerfläche =Kategorie I , unterer Wert
Boden	Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit = Kategorie II , oberer Wert
Klima und Luft	Lage außerhalb klimarelevanter Luftaustauschbahnen; überörtliche Klimawirksame Abflussbahn ist nicht betroffen = Kategorie I , unterer Wert
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft= Kategorie I , 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 die vorliegende Planung des Baugebietes 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 (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt):

Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	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 I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 <small>(In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)</small>
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 <small>(in besonderen Fällen 0,2)*</small>
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 <small>(in Ausnahmefällen darüber)</small>	Feld B III 1,0 – 3,0 <small>(in Ausnahmefällen darüber)</small>

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Quelle: Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

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

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

Fläche geplantes Sondergebiet 1 „Ärztelhaus“:	2.283 m ²
Fläche geplantes Sondergebiet 2 „Lebensmittelmarkt“:	6.016 m ²

Summe:	8.299 m ²

Nr.	Fl.Nr.	Nutzung	Code	Fläche [m ²]	Komp.- Faktor	Ausgleich [m ²]
1	696 TF	Acker	A	8.299,0	0,4	3.320,0
		Summe		8.299,0		3.320,0

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:

Da der Ausgleichsbedarf von 3.320 m² kann innerhalb der Baumaßnahme sowie im direkten Umfeld vollumfänglich erbracht werden. Es ist hierzu eine entsprechend große Grünfläche im südlichen Geltungsbereich vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche wird im südlichen Geltungsbereich festgesetzt und soll als extensiv bewirtschaftete Fläche als artenreiche Wiese (Saatgut mit mindestens 50% Kräutern; maximal zwei Mahdgänge pro Jahr) und einzelnen Strauchpflanzungen angelegt werden.

Zudem sind einzelne Strauchbepflanzungen geplant, Hochstämme können aufgrund der Lage in der Bauverbotszone der Überlandleitung B105 der TENNET GmbH nicht gepflanzt werden.

Nachdem ein Vorkommen feldbrütender Vogelarten nicht komplett ausgeschlossen werden kann, es wurde bei der Begehung zum artenschutzrechtlichen Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 24 „Hinter den Zäunen III“ ein

Rebhuhnpaar im Bereich des Funkturmes gesichtet, sind die dort eingeforderten Vermeidungsmaßnahmen auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ durchzuführen:

Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September). Sollte die Baufeldräumung und/oder der Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sein, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche (inklusive der westlichen Flurgrenze) durch kreuzförmiges Oberspannen mit Flutterbändern unterbunden werden (Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Projektgebiet wird im Flächennutzungsplan in der parallel erfolgenden 3. Änderung als Sondergebiet ausgewiesen. Andere, geeignetere Standortmöglichkeiten in Lenting liegen z. Zt. nicht vor.

Besondere Vorteile dieses Standorts sind:

- teilweise landwirtschaftliche Nutzung mit, aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht, geringer Bedeutung
- angrenzende, vorhandene Siedlungsstrukturen (Wohngebiet) sowie markante Verkehrswege
- keine zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf Siedlungsbereiche und den Naturhaushalt

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen für das Vorhaben basiert im Wesentlichen auf den Angaben des genehmigten Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern.

9 Maßnahmen des Monitoring

Beim gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Monitoringmaßnahmen für notwendig erachtet werden.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lenting plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sondergebiet Ärztehaus und Lebensmittelmarkt“ eine Ausweisung von Sondergebietsflächen für die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Ärztehauses mit Apotheke.

Der Bebauungsplan wird parallel zur entsprechenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lenting entwickelt. Aus wirtschaftlicher, verkehrstechnischer, städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht weist der vorliegende Standort die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung auf.

Der geplante Bauabschnitt weist eine Flächengröße von ca. 1,16 ha auf und grenzt im Osten an die Staatsstraße St2229 an, im Norden an das zukünftige Wohngebiet „Hinter den Zäunen III“ sowie im Süden und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Bebauungsplangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Nutzung in diesem Gebiet wird durch Festsetzungen insoweit eingeschränkt, dass Sondergebiete festgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten im Wesentlichen die zulässigen Nutzungen, eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8, eine Beschränkung der Vollgeschosse sowie Festlegungen der Grünordnung.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten – unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch/ Lärm	gering	gering
Landschaftsbild/ Erholung	gering	gering
Wasser / Grundwasser	gering	gering bis mittel
Klima / Luft	gering	gering
Boden	gering	mittel
Arten und Lebensgemein-	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	mittel

Als wesentlichste projektbedingte Wirkfaktoren sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (mittel), das Schutzgut Grundwasser (gering bis mittel) und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter festzustellen.

Insgesamt kann das Plangebiet jedoch voraussichtlich natur- und landschaftsverträglich eingebunden werden.

Nach der Eingriffsermittlung in Anlehnung an den Leitfaden (StMLU 2003) beträgt der Ausgleichflächenbedarf insgesamt ca. 3.320 m². Dieser wird im unmittelbaren Bereich südlich des Sondergebietes kompensiert.