



## **MARKT HOHENWART**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **31. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG "ZIEGELSTADELÄCKER III"**

#### **Umweltbericht**

zur Planfassung vom 19.10.2020

Projekt-Nr.: 2011.127

#### **Auftraggeber:**

##### **Markt Hohenwart**

Marktplatz 1  
86558 Hohenwart

Telefon: 08443 69 -0

Fax: 08443 69 -69

E-Mail: [post@markt-hohenwart.de](mailto:post@markt-hohenwart.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

##### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	3
1.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	4
1.4	Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10).....	5
1.5	Schutzgebiete.....	6
1.6	Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP).....	6
1.7	Artenschutzkartierung Bayern (ASK) .....	6
1.8	Waldfunktionsplan .....	7
1.9	Flächennutzungsplan .....	7
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB .....</b>	<b>8</b>
2.1	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	8
2.1.1	Naturräumliche Lage .....	8
2.1.2	Reliefstruktur .....	8
2.1.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	8
2.1.4	Potentielle natürliche Vegetation .....	8
2.1.5	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen .....	8
2.1.6	Bestehende Nutzung der Flächen .....	9
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
2.2.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	9
2.2.2	Schutzgut Fläche.....	9
2.2.3	Schutzgut Boden und Wasser .....	10
2.2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	11
2.2.5	Schutzgut Landschaft.....	12
2.2.6	Schutzgut Mensch.....	12
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	12
2.2.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	13
2.2.9	Kumulierung der Auswirkungen.....	13
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	13

2.4	Gep plante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	14
2.5	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	14
2.6	Prüfung alternativer Standorte.....	15
2.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	15
2.7.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	15
2.7.2	Angewandte Untersuchungsmethodik .....	15
2.8	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	15
2.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	16
<b>3</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>16</b>

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, ohne Maßstab .....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.....	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus der Artenschutzkartierung Bayern - TK-Blatt "7434 Hohenwart" mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches“, o.M.....	7

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Der Marktgemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 09.09.2019 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III“ beschlossen.

In Hohenwart besteht dringender Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen. So liegen der Marktgemeinde Anfragen mehrerer ortsansässiger Betriebe vor, die dringend weitere Betriebsflächen benötigen. Im Fokus der Gemeinde steht also nicht die Neuansiedlung von Betrieben oder gar eine langjährige Bevorratung. Zur Stärkung der Belange der örtlichen Betriebe, die für die Gemeinde eine hohe Bedeutung im Hinblick auf Arbeits- und Ausbildungsplätze haben sowie zur räumlichen Verbindung von Wohnen und Arbeiten möchte die Gemeinde gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht ausweisen. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete südlich des Ortsteils Thierham und der B 300 geschaffen werden.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 mit seinen Darstellungen nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht wird dieser zugunsten gewerblicher Bauflächen geändert. So wird eine Fläche für die Landwirtschaft in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Industriegebiet "Ziegelstadeläcker III" in ein Industriegebiet umgewandelt. Um dem dort ortsansässigen Logistikunternehmen die notwendigen Erweiterungsflächen angrenzend an seinen derzeitigen Betriebsstandort anbieten zu können, wird das Betriebsgelände in den Planumgriff der gegenständlichen Änderung aufgenommen und durch die Umwandlung von Grünflächen eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche ermöglicht. Zur Umsetzung der Planung befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker III“ in Aufstellung, welcher sich über den Änderungsbereich erstreckt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung wie folgt durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Als Grundlage der Planung dienen folgende Fachgesetze und Planungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt: Regionalplan Region Ingolstadt (RP 10) in der Fassung vom 05.03.2006
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkr. Pfaffenhofen a.d.Ilm (ABSP)
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hohenwart

### 1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Hohenwart wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) als allgemein ländlicher Raum definiert.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

Zu Natur und Landschaft werden folgende zu beachtende Ziele und Grundsätze angeführt:

- 1.3.2 (G) Klimarelevante Freiflächen sollen von Bebauung freigehalten werden.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.3 (G) In offenen Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

## 1.4 Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10)

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) liegt der Markt Hohenwart im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maß gestärkt werden soll. Hohenwart wird als Unterzentrum<sup>1</sup> eingestuft und liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Das konkrete Planvorhaben liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügelland. Nachdem sich der Änderungsbereich vor Ort als ausgeräumte Agrarlandschaft darstellt, werden durch das Vorhaben für den Raum schützenswerte Biotopstrukturen, wie naturnahe und strukturreiche Wälder, Flugsanddünen, potenzielle Wiesenbrüteregebiete, Bachtäler oder Magerrasen nicht tangiert. Die entlang der Kreisstraße vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben mit Ausnahme derer, welche sich im geplanten Zufahrtsbereich befinden, erhalten und werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Neupflanzungen zur Ein- und Durchgrünung ergänzt. Den Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (RP10 B I 8.4.4.1 (G)) wird somit entsprochen und die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert. Zur Sicherung und zum Abbau von Bodenschätzen ist im Regionalplan nordöstlich von Seibersdorf ein Vorranggebiet für Sand (Sa 18) – Trockenabbau gekennzeichnet. Eine Betroffenheit durch das Planvorhaben ist nicht gegeben.

Darüber hinaus trifft der Regionalplan zum Natur- und Landschaftsschutz keine Aussagen. Die für das Vorhaben allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind der Begründung unter dem Pkt. 3 zu entnehmen.

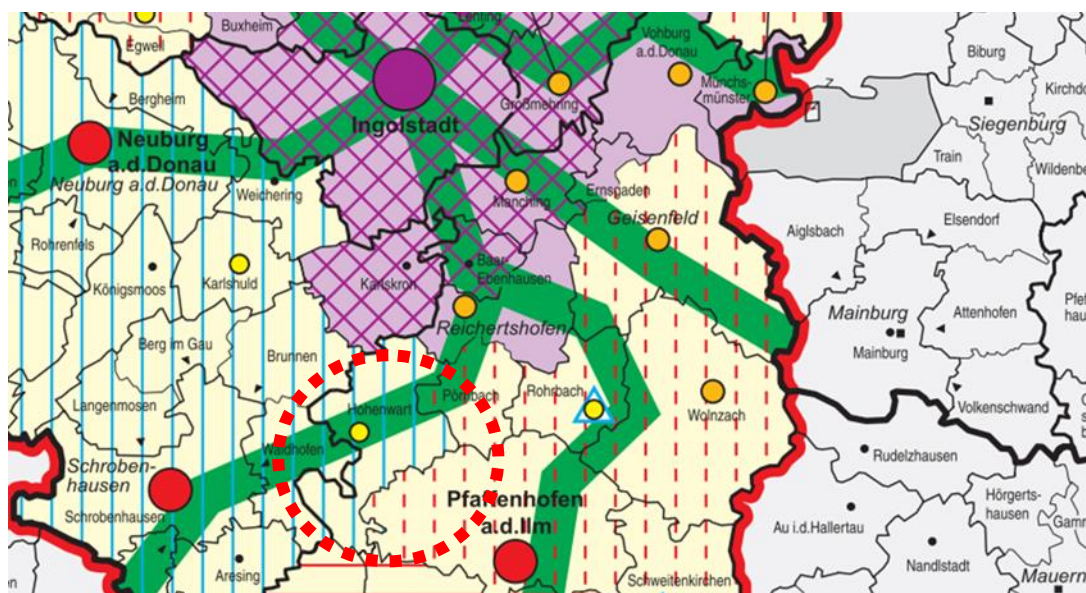


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, ohne Maßstab<sup>2</sup>

- 1 Die Einstufung der bestehenden Klein- und Unterzentren ist dem Regionalplan zu entnehmen. Diese werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 Abs. 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013).
- 2 Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

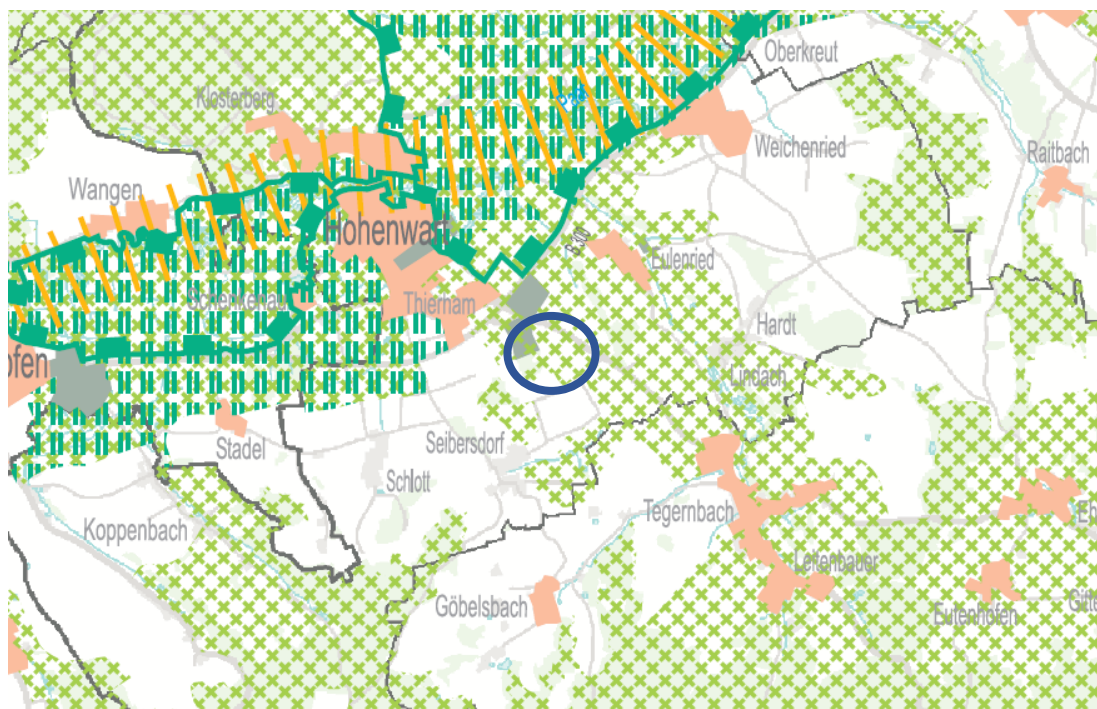


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M<sup>3</sup>

## 1.5 Schutzgebiete

Von der Planung werden weder Schutzgebiete, noch Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern berührt. Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet.

## 1.6 Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP<sup>4</sup>) des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm verzeichnet für das Vorhabengebiet keine Ziele und Maßnahmen. Auch sind dem Planbereich keine Schwerpunkt- oder Schutzgebiete zugewiesen.

## 1.7 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine ASK-Nachweis-Punkte verzeichnet. In der in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet gelegenen Kiesgrube ist folgender Fundpunkt verzeichnet:

Punkt 7434 0116: Uferschwalbe (*Riparia riparia*, 1999)

3 Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

4 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Stand: Juni 2003



Abb. 3: Ausschnitt aus der Artenschutzkartierung Bayern - TK-Blatt "7434 Hohenwart" mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches<sup>5</sup>, o.M<sup>5</sup>

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen stellt Plangebiet keinen Lebensraum für die Uferschwalbe dar. Auch ist keine Beeinträchtigung durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung aufgrund der den Planbereich umgebenden Störwirkungen (Kreisstraße, Industriegebiet, Freiflächenphotovoltaikanlage) nicht zu erwarten. Es liegt daher keine Betroffenheit vor.

### 1.8 **Waldfunktionsplan**

Von der Änderung sind keine Waldflächen betroffen.

### 1.9 **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs bereits ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO sowie Grünflächen vor. Der größere südliche Teilbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche zugunsten von gewerblichen Bauflächen aufgelöst wird.

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise), Stand: 01.11.2012



## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

### **2.1 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist der Naturraum-Untereinheit „Donaumoos“ (063-E) zuzuordnen.

#### **2.1.2 Reliefstruktur**

Das Plangebiet liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 419 m ü. NHN und steigt nach Südwesten auf eine Höhe von ca. 439 m ü. NHN kontinuierlich an. Nach einem eher leichten Anstieg des Geländes folgt ein Teil mit hoher Steigung.

#### **2.1.3 Boden- und Klimaverhältnisse**

Die Geologische Karte im Maßstab 1:500.000 weist für einen ca. 120 m breiten Korridor entlang der Kreisstraße PAF4 ungegliederte pliozäne bis ältestpleistozäne, z. T. altpleistozäne Schotter auf. Für das restliche Gebiet liegt eine ungegliederte obere Süßwassermolasse mit den Markmalen Ton, Schluff, Mergel, Sand, im E auch Kies, alpenrandnah als Festgestein vor.

Die Digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für den überwiegenden Teilbereich des Standortes „Fluviatile Untere Serie“ sowie für den Randbereich im Südwesten Geröllsandserie (westlicher Teil der Molasse). Die hydrogeologischen Eigenschaften des Grundwasserleiters sind von einer mäßigen bis mittleren Porendurchlässigkeit geprägt, wobei das Filtervermögen im Mittel gering bis mäßig ist.<sup>6</sup>

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur in Hohenwart beträgt ca. 8,4°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 779 mm.<sup>7</sup>

#### **2.1.4 Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation wäre überwiegend ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (L6b) im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald anzutreffen.<sup>8</sup>

#### **2.1.5 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen**

Der Änderungsbereich liegt östlich des Ortsteil Thierham und grenzt im Nordwesten an das bestehende Industriegebiet „Ziegelstadeläcker II“ beiderseits der Dieselstraße an. Im Nordosten wird das geplante Baugebiet von der Kreisstraße PAF4 von

6 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: 25.11.2019]

7 Klimadiagramm für Hohenwart, unter: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org) [Abfrage: 25.11.2019]

8 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit L6b, nach: [fisnat.bayern.de/finweb/](http://fisnat.bayern.de/finweb/) [Abfrage: 25.11.2019]

Hohenwart nach Tegernbach begrenzt. Im Südosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich des Änderungsbereiches wurde inzwischen die Photovoltaikanlage „Griesgrabenäcker“ auf einer ehemaligen Sandabbaufläche errichtet.

### **2.1.6 Bestehende Nutzung der Flächen**

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teilbereich im Norden ist bereits jetzt ein industrieller Standort. Entlang der Kreisstraße PAF4 besteht auf öffentlichem Grund ein Gehölzbestand.

## **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

Von der Betrachtung ausgenommen, ist das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte und in die gegenständliche Änderung übernommene Industriegebiet. Eine Änderung von Natur und Landschaft ist in diesem Bereich nicht zu erwarten.

### **2.2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen in ein Industriegebiet umgewandelt. Acker- und Grünlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Durch die Darstellung von Grünflächen zur Randeingrünung sowie zur Durchgrünung und Gliederung der Bauflächen wird diese Beeinträchtigung gemindert. Es sind daher klimatische Aufheizungseffekte von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **2.2.2 Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Die Inanspruchnahme von hochwertig land- und forstwirtschaftlich genutzten Bö-

den ist zu vermeiden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen vor. Der Standort befindet sich im unbesiedelten Freiraum, außerhalb festgesetzter Schutzgebiete. Nach landwirtschaftlicher Standortkartierung werden die Flächen mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen eingestuft. Angesichts der Lage unmittelbar angrenzend an bereits bestehende Gewerbe- und Industrieflächen, der Flächenverfügbarkeit sowie der verkehrsgünstigen Lage mit Anschluss an die PAF4 und die B300 weist die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf. Es ist insgesamt betrachtet von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

### 2.2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur) und als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Der Änderungsbereich liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan RP10 werden im Zuge der Änderung berührt. Innerhalb des Änderungsbereichs sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans durchgeführte Baugrunduntersuchung<sup>9</sup> kam zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsbereich vorwiegend tertiäre Sande und Kiese der Oberen Süßwassermolasse anstehen. Teilweise sind Tone und Schluffe anzutreffen. Die Sande sind zum Teil schluffig ausgebildet. Bis zu einem Niveau von ca. 412,00 m ü NN wurde kein Grundwasser angetroffen. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre. Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind nach der derzeitigen Erkenntnislage nicht bekannt. Die Ackerzahl der von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Acker- und Grünlandflächen liegt dabei zwischen 39 und 45, die Grünlandzahl zwischen 40 und 47<sup>10</sup>. Die durchschnittlichen Werte im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm sind in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 50 (Ackerzahl) und 44 (Grünlandzahl) angegeben. Es wird daher eine Fläche mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen beansprucht. Zur Sicherung und zum Abbau von Bodenschätzen ist im Regionalplan nordöstlich von Seibersdorf ein Vorranggebiet für Sand (Sa 18) – Trockenabbau gekennzeichnet. Eine Betroffenheit durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

9 Nickol & Partner AG: Bericht zur Baugrund- und abfalltechnischen Untersuchung, Geplantes GE „Ziegelstadeläcker III“ in Hohenwart, Gröbenzell [29.05.2020]

10 Bayerisches Landesamt für Steuern: Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung [Stand: 02/2009]

Gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine gewerbliche Baufläche. Dies führt wiederum zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf die Schutzgüter auszugehen.

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

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. die Qualität der Böden und das Klima.

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Änderungsbereich ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern. Die Baufläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“. Des Weiteren werden durch die Änderung Flächen für die Landwirtschaft mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in eine Gewerbliche Baufläche überführt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden, wodurch im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)<sup>11</sup> durchgeführt wurde. Als saP-relevante Arten konnten im Untersuchungsgebiet Mehlschwalbe Turmfalke, Graureiher, Feldlerche und Wiesenschafstelze nachgewiesen werden. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes, randlich der PV-Anlage, konnten zudem Dorngrasmücke und Neuntöter beobachtet werden. Das Untersuchungsgebiet selbst bietet für diese Arten jedoch keine geeigneten Brutplätze. Weiter konnten südöstlich des geplanten Baugebietes Feldlerchen-Reviere nachgewiesen werden. Eine direkte Inanspruchnahme von Brutplätzen wird auch hier durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Es ist davon auszugehen, dass durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden kann. Hinzukommt, dass durch den Erhalt des Gehölzbestandes entlang der Kreisstraße und durch Neupflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen den Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes entsprochen werden kann. Zudem wird dadurch der Strukturreichtum in der Landschaft im Vergleich zum Ausgangszustand erhöht und die Lebensraumfunktion verbessert. Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

<sup>11</sup> Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker III“, WipflerPLAN [Stand 18.11.2020]

### **2.2.5 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Mit der Planung soll ein hängiges Gelände überplant werden. Das Gebiet liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 419 m ü. NHN und steigt nach Südwesten auf eine Höhe von ca. 439 m ü. NHN kontinuierlich an. Für den Planbereich sieht der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Lediglich im Nordosten des Änderungsbereichs ist der Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe entlang der PAF4 angedeutet. Durch den unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiete, der im Westen angrenzenden Freiflächenphotovoltaikanlage sowie den im näheren Umfeld befindlichen Abbaugebiete handelt es sich um einen bereits anthropogen überprägten Raum. Der ortsbildprägende Gehölzbestand entlang der Kreisstraße wird im Zuge der Änderung durch die Darstellung zum Erhalt gesichert. Die in der Änderung dargestellten Grünflächen sichern den neuen Aufbau eines begrünten Ortsrandes zur freien Landschaft und tragen zur inneren Durchgrünung und Gliederung der Bauflächen bei. Auch können die Auswirkung auf das Landschaftsbild durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. terrassenartige Höhenentwicklung der einzelnen Bauflächen) minimiert werden. Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **2.2.6 Schutzgut Mensch**

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Aufgrund der Nutzungsänderung sind Lärmemissionen durch das Verkehrsaufkommen im Zuge des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Aufgrund der Anbindung an die B300 sowie die PAF4 ist davon auszugehen, dass der planbedingte Verkehr gleichmäßig nach Westen, Osten und Süden abgewickelt wird. Es ergeben sich daher geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen).

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Östlich des Gebiets verläuft der örtliche Wanderweg „Anna-Weg“ (Kapellenwanderweg 3), welcher durch die Planung nicht berührt wird. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der wirksamen Darstellung keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Erholungseignung (Schutzgut Mensch - Erholungseignung).

### **2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt. Stößt man dennoch im Zuge von Baumaßnahmen auf zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Hierzu muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungs-berechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

### **2.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der durch die zu erwartende Versiegelung von Flächen bedingte Verlust von natürlichen Bodenfunktionen (u.a. Puffer-, Filter- und Speicherwirkung) auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hat.

### **2.2.9 Kumulierung der Auswirkungen**

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung des Änderungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden und eine planbedingte Versiegelung des Bodens unterbleiben würde. Auch wäre eine Strukturanreicherung für den Natur- und Landschaftshaushalt in diesem Fall nicht absehbar.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung würden die benötigten gewerblichen Bauflächen ausbleiben und dem Markt die Chance zur Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur entgehen. Die Belange der Wirtschaft sind für die Marktgemeinde zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen von großem Gewicht. Regionalplanerisch gehört der Markt Hohenwart zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Diesem regionalplanerischen Ziel möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Planung nachkommen.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine Zuordnung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

## 2.5 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Klima und Lufthygiene	gering
Fläche	mittel
Boden und Wasser	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel
Landschaft	gering bis mittel
Mensch (Immissionen)	gering
Mensch (Erholungseignung)	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Nach aktueller Erkenntnislage wären durch den planbedingten Eingriff vor allem die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von einer mittleren Beeinträchtigung und das Schutzgut Landschaft von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung betroffen. Durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie der Anlage geeigneter Ausgleichsflächen kann der Eingriff auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) minimiert werden. Auf die anderen Schutzgüter sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Eine Erholungseignung liegt nicht vor. Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **2.6 Prüfung alternativer Standorte**

Der Marktgemeinderat hat sich für den weiteren Ausbau des verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandortes südlich von Thierham, im Nahbereich der Anschlussstelle der B 300, ausgesprochen. Damit können Synergieeffekte mit bestehenden Betriebsflächen genutzt und eine Bündelung der großflächigen gewerblichen Nutzungen im Gemeindegebiet erzielt werden.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden dabei von Seiten der Gemeinde zwei Standorte überprüft. Zum einen wurden Flächen westlich des Industriegebietes Ziegelstadeläcker I (Variante 2) und zum anderen Flächen südöstlich des Industriegebietes Ziegelstadeläcker II (Variante 1) in die Betrachtung einbezogen. Aufgrund der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit und der Tatsache, dass der Standort angrenzend an das Industriegebiet Ziegelstadeläcker II im Vergleich eine geringere Betroffenheit auf das Landschaftsbild auslöst, hat sich der Marktgemeinderat für die Variante 1 und der somit vorliegenden Planung entschieden.

## **2.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### **2.7.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Vorhabengebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaft wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

### **2.7.2 Angewandte Untersuchungsmethodik**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/ Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Zur Erstellung des Umweltberichts wird der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem Bayern und der „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.

## **2.8 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu



überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die Durchführung eines Monitorings besteht auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Veranlassung. Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan nicht auf den Vollzug angelegt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen hat auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene zu erfolgen.

## **2.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 09.09.2019 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III“ beschlossen.

In Hohenwart besteht dringender Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen. So liegen der Marktgemeinde Anfragen mehrerer ortsansässiger Betriebe vor, die dringend weitere Betriebsflächen benötigen. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen demnach gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete südlich des Ortsteils Thierham und der B 300 geschaffen werden. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht wird dieser geändert. So wird eine Fläche für die Landwirtschaft in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Industriegebiet "Ziegelstadeläcker III" in ein Industriegebiet umgewandelt. Um dem dort ortsansässigen Logistikunternehmen die notwendigen Erweiterungsflächen angrenzend an seinen derzeitigen Betriebsstandort anbieten zu können, wird das Betriebsgelände in den Planumgriff der gegenständlichen Änderung aufgenommen und durch die Umwandlung von Grünflächen eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche ermöglicht.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Flächen für die Landwirtschaft zur Folge, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die planbedingten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

## **3 Quellenverzeichnis**

Bayerischen Landesamts für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm [Stand: Juni 2003]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7434 Hohenwart [Stand: 01.11.2012]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: [fis-nat.bayern.de/finweb/](http://fis-nat.bayern.de/finweb/)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000 (dHK100), Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, nach: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hydrogeologische Karte 1:500.000, Klassifikation der Hydrogeologischen Einheiten, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Stand: 24.10.2018]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: potentielle natürliche Vegetation; nach: [fis-nat.bayern.de/finweb/](http://fis-nat.bayern.de/finweb/)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Trinkwasserschutzgebiete, nach: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bodenschätzung; nach [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Wald-funktionsplan für die Region Ingolstadt [Entwurfsstand: 10.08.2015]

Markt Hohenwart: Wirksamer Flächennutzungsplan

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006