



## **GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 66.0 Schweitenkirchen West – „Sondergebiet Einzelhandel“**

#### **Umweltbericht**

zur Planfassung vom 16.05.2023

Projekt-Nr.: 6142.002

**Auftraggeber:**

**ALUEDA Südbayern GmbH**

Ingolstädter Straße 120  
85080 Gaimersheim

**Gemeindeverwaltung:**

Gemeinde Schweitenkirchen

Hauptstraße 29

85301 Schweitenkirchen

Telefon: 08444 9275-0

Fax: 08444 9275-26

E-Mail: [info@gemeinde-schweitenkirchen.de](mailto:info@gemeinde-schweitenkirchen.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:

Dipl.-Ing. Birgit Buchinger, Landschaftsplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ....	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets .....	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	5
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	5
1.3.1	Naturräumliche Lage .....	5
1.3.2	Reliefstruktur .....	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	5
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
<b>2</b>	<b>Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	11
2.2	Regionalplan (RP) .....	11
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	11
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK) .....	12
2.5	Waldfunktionsplan .....	12
2.6	Flächennutzungsplan .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	13
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	15
3.1.3	Schutzgut Boden .....	16
3.1.4	Schutzgut Wasser .....	17
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	19
3.1.6	Schutzgut Landschaft .....	20
3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	21

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	23
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	23
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen .....	23
3.1.11	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen .....	25
3.1.12	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
3.2	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	25
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	26
<b>4</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Referenzliste und verwendete Quellen .....</b>	<b>30</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	25
---------	--	----

# **1 Einleitung**

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

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Grundstück in der Westeinfahrt von Schweitenkirchen, im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand, städtebaulich überplant werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat am 10.03.2022 in einem Grundsatzbeschluss entschieden, der geplanten Umsiedlung des Edeka-Marktes im Hauptort zuzustimmen und die notwendigen Bauleitplanverfahren durchzuführen. Mit dem Vorhaben soll die Warenversorgung in der Gemeinde ausgebaut und der Bedarf an einem neuen Lebensmittel-Vollsortimenter mit erweiterter Verkaufsfläche und verkehrsgünstigerer Anbindung gedeckt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans sind erforderlich, um Baurecht für die geplanten Nutzungen am gewählten Standort zu erhalten, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## **1.2 Beschreibung des Plangebiets**

### **1.2.1 Lage und Erschließung**

Die Gemeinde Schweitenkirchen befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern. Sie liegt in der Planungsregion Ingolstadt in der Hopfenanbauregion Hallertau. Von Ingolstadt und München ist sie jeweils gut 30 Kilometer entfernt und über die Anschlussstelle Schweitenkirchen an der BAB 9 unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit einem Rufbus ist Schweitenkirchen an Pfaffenhofen angebunden (Haltestelle am Rathaus in Schweitenkirchen).

Neben dem Hauptort Schweitenkirchen gehören weitere 41 Ortsteile, die sich auf sechs Gemarkungen verteilen, zum Gemeindegebiet. Sitz der Verwaltung und der Bildungs- und Kultureinrichtungen ist Schweitenkirchen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schweitenkirchen unmittelbar südlich der Hauptstraße (St 2045), die Schweitenkirchen mit der Anschlussstelle an der BAB 9 und weiter mit der Kreisstadt Pfaffenhofen verbindet. Es grenzt im Süden an die Raffenstettener Straße, die wiederum den nördlichen Abschluss der Wohngebiete zwischen Schweitenkirchen und Raffenstetten bildet. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen vorhandenen Parkplatz mit Gehölzbestand und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Marktes wird eine direkte Zufahrt von der St 2045 mit Linksabbiegespur am nordöstlichen Rand des Plangebiets errichtet. Über die St 2045 ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Anschlussstelle an der BAB 9 liegt rund 600 m entfernt.

Für Fuß- und Radfahrer ist südlich der St 2045 die Errichtung eines separaten Geh- und Radweges vorgesehen, der bis zum Markt errichtet werden soll. Zur späteren Weiterführung in Richtung Westen werden Flächen freigehalten. Über den Fuß- und Radweg ist eine verkehrssichere Verbindung zur Ortsmitte von Schweitenkirchen, mit den dort ansässigen Geschäften und Läden, gesichert. In gleicher Weise ist die Rufbushaltestelle am Sportplatz erreichbar; einen innerörtlichen Busverkehr gibt es in Schweitenkirchen nur entlang der Hauptstraße beispielsweise zum Rathaus. Eine weitere Fußgänger-Anbindung ist im Süden des Plan-gebiets vorgesehen, um von den angrenzenden Wohngebieten südlich der Raffens-tettener Straße eine direkte Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schweitenkirchen Teilflächen der Flurstücke Nr. 436 (landwirtschaftlich genutztes Flurstück) und 104/1 (Straßenparzelle). Es ist rund 1,45 ha groß.

### **1.2.2 Beschaffenheit**

Das Plangebiet ist momentan nicht bebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Bis auf eine geringe Anzahl von Gehölzen im Nordosten und einer schmalen Grünfläche (Böschung) entlang der St 2045 im Norden sind keine gliedernden Grünstrukturen vorhanden.

## **1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

### **1.3.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist der Naturraum-Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zuzuordnen.

### **1.3.2 Reliefstruktur**

Das Gelände fällt steil von Norden nach Süden hin ab. Die St 2045 liegt am westlichen Rand des Plangebiets auf 516 m ü. NHN und fällt zur Ortslage hin leicht auf 515 m ü. NHN ab. Am südlichen Rand liegt das Plangebiet am Tiefpunkt auf rund 502 m ü. NHN, wobei die Raffensstettener Straße bis zur Einmündung auf die St 2045 ansteigt. Ein Teil des Geländegefälles wird unmittelbar südlich an der Hauptstraße (St 2045) von einer 3 m bis 4 m hohen Böschung überwunden; der restliche Teil des Plangebiets fällt stetig ab.

### **1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse**

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet als geologische Einheit die Obere Süßwassermolasse mit den Gesteinen Ton, Schluff, Mergel, Sand.<sup>1</sup>

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Plangebiet „Hangendserie, Mischserie und Moldanubische Serie“ mit den Gesteinsausbildungen Sand,

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (Stand: Juli 2022)

Schluff- oder Ton, mit (Fein-)Kieseinschlüssen. In den sandigen und kiesigen Partien sind Grundwasserleiter mit mäßiger Porendurchlässigkeit beschrieben.<sup>2</sup>

Die Bodenübersichtskarte beschreibt im nördlichen Plangebiet vorherrschend die Bodenart Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde-Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton. Im südlichen Plangebiet ist die bestimmende Bodenart fast ausschließliche Braunerde aus Schluff bis Schluffton.

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 9,6°C, die Niederschlagssumme bei 943 mm.<sup>3</sup>

#### **1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen.<sup>4</sup>

#### **1.3.5 Schutzgebiete**

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.

### **1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung**

#### **1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

#### **1.4.2 Methodik der Umweltprüfung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bau-phase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

---

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: Juli 2022]

<sup>3</sup> Klimadiagramm für Königsmoos, unter: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org) [Abfrage Juli 2022]

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit F3c, unter: [fisnat.bayern.de/finweb/](http://fisnat.bayern.de/finweb/) [Abfrage: Juli 2022]

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar.

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

Die Ziele des Umweltschutzes sind primär in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen für die einzelnen Umweltbereiche festgelegt. Für die vorliegende Umweltprüfung sind die folgenden stichwortartig zusammengefassten Ziele des Umweltschutzes relevant:

<p><b>Baugesetzbuch</b></p>	<p>Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.</p> <p>Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung</p> <p>Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</p> <p>Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes</p> <p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> <li>➤ Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Gebietsschutz)</li> <li>➤ Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</li> <li>➤ Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</li> <li>➤ Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</li> <li>➤ Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Klimaschutzklausel)</li> <li>➤ Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</li> </ul>
-----------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</li> <li>➤ Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,</li> <li>➤ Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind</li> </ul> <p>Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung; Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</p> <p>Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft</p> <p>Sicherung von Rohstoffvorkommen</p> <p>Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden</p> <p>Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen</p>
<p><b>Bundes-Bodenschutzgesetz</b></p>	<p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren</p> <p>Der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren</p> <p>Gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ist Vorsorge zu treffen</p> <p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden</p>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz</b></p>	<p>Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung</p>
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz / Bayerisches Naturschutzgesetz</b></p>	<p>Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen</li> <li>➤ Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten ist entgegenzuwirken</li> <li>➤ bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben</li> </ul>

	<p>Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen</li><li>➤ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li><li>➤ Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen sind zu schützen</li><li>➤ dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung kommt eine besondere Bedeutung zu</li><li>➤ wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind zu erhalten</li><li>➤ der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme ist auf geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben</li></ul> <p>Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren</li><li>➤ zur Erholung geeignete Flächen sind im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen</li></ul> <p>Natur- und landschaftsverträgliche Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft</p> <p>Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren</p> <p>Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich</p> <p>Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft so gering wie möglich gehalten werden</p> <p>Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden; nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder</p>
--	--

	Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren
<b>Bayerisches Waldgesetz</b>	<p>Der Wald hat besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt.</p> <p>Erhalt und erforderlichenfalls Vermehrung von Waldfläche</p> <p>Erhalt und Herstellung eines standortgemäßen und möglichst naturnahen Zustandes des Waldes</p> <p>Sicherung und Stärkung der Schutzfähigkeit, Gesundheit und Leistungsfähigkeit des Waldes</p> <p>Sicherung und Ausbau der Erzeugung von Holz durch eine nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes</p> <p>Verbesserung der Erholungsmöglichkeit im Wald</p> <p>Erhaltung u. Erhöhung der biologischen Vielfalt des Waldes</p>
<b>Bundesimmissionschutzgesetz</b>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.</p>
<b>Geruchsimmisionschutzrichtlinie</b>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche und deren Vorsorge.
<b>Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm</b>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge.
<b>Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft</b>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt.
<b>Bayerisches Denkmalschutzgesetz</b>	<p>Denkmäler sind wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten;</p> <p>Bei öffentlichen Planungen, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, sind die Belange des Denkmalschutzes und der</p>

	Denkmalpflege, insbesondere die Erhaltung von Ensembles, angemessen zu berücksichtigen
--	--

Die vorangegangenen Ziele des Umweltschutzes werden in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter einbezogen und entsprechend berücksichtigt.

## 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Schweitenkirchen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt 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 wiederhergestellt werden.
- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Die für das Einzelhandelsprojekt relevanten Vorgaben sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 näher beschrieben.

## 2.2 Regionalplan (RP)

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“<sup>5</sup>. Die im Bereich „Handel“ zutreffenden Aussagen sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 beschrieben. Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenn-grün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

## 2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>6</sup> des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm nennt für das Gemeindegebiet folgende regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen:

- Vorrangige Renaturierung der im Dürnbucher Forst (Lkr. Kelheim) ausgebildeten, jedoch im Landkreis Pfaffenhofen begrädeten Bachläufe und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässsergüte (Karte 2.1 Gewässer)

<sup>5</sup> Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 16.05.2013]

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, [Stand: Juni 2003]

- Sicherung, Optimierung und Vernetzung isolierter Quellmoore und Streuwiesenreste mindestens regionaler Bedeutung im Hügelland (Karte 2.2 Feuchtgebiete)
- Entwicklung der Talräume kleinerer Bäche zu Funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Feuchtgebiete (Karte 2.2 Feuchtgebiete)
- Aufbau bzw. Optimierung eines Trockenverbundsystems entlang der Talhänge in Donau-Isar-Hügelland zur Vernetzung kleinflächiger Magerrasen und -wiesen, Sand-, und Kiesgruben und Saumstrukturen durch vorrangige Neuschaffung von Trockenstandorten auf süd- und westexponierten Hängen (Z.2 - Verbundachse) (Karte 2.3 Trockenstandorte)

Im Gemeindegebiet Schweitenkirchen liegen keine ABSP Schwerpunktgebiete vor.

## 2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundpunkte verzeichnet.

Im weiteren Umfeld sind zwei ASK Flächen zu nennen:

- Objektnummer: 7435 0059: Weiher bei Raffenstetten, südwestlich des Plangebiets, an der Raffenstettener Straße;
- Objektnummer: 7435 0190: Hangquellaustritt, nordwestlich des Plangebiets

## 2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

## 2.6 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Neufassung von 1983) ist der westliche Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche, der östliche Teil als sonstige Grünfläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit der 22. Flächennutzungsplanänderung geändert. Die landwirtschaftliche Fläche wird in ein Sondergebiet umgewidmet und benachbarte Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der 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.

##### **3.1.1 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, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

##### Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Die Planfläche wird im Norden von der Hauptstraße (St 2045) und im Süden von der Raffenstettener Straße begrenzt. Im Osten der Planfläche schließt ein Parkplatz mit Strauch- und Gehölzbestand an und im Westen landwirtschaftliche Nutzung. Aktuell wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich der Planfläche entlang der Verkehrsfläche befindet sich ein Streifen Grünfläche, eine 3 m bis 4 m hohe Böschung, die östlich mit Gehölzbestand von junger bis mittlerer Ausprägung bestockt ist. Das Gelände fällt steil von Norden nach Süden hin ab. Nachdem Ackerbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der geringen Bautiefe ein Vorkommen dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im nordöstlichen Plangebiet sowie östlich daran angrenzend sind Gehölzstrukturen vorhanden. Im Zuge der Ortseinsicht für eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung vom 05.07.2022 konnten keine gehölzbrütenden Arten beobachtet werden, jedoch kann eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden. Die Ortseinsicht erfolgte bei trockener Witterung und ca. 26 Grad gegen 9:00 Uhr. Das gesamte Grundstück wurde abgegangen und alle Strukturen geprüft unter Anwendung der Methoden Verhören und Sichtbeobachtung.

Des Weiteren sind in der Artenschutzkartierung (ASK) auf den Landkreis „Pfaffenhofen“ bezogen im direkten Planumgriff keine Fundpunkte verzeichnet. Im weiteren Umfeld sind zwei ASK Flächen zu nennen. Südwestlich des Plangebiets, an der Raffenstettener Straße befindet sich eine ASK Gewässerfläche (Objektnummer: 7435 0059). Es handelt sich hier um den Weiher bei Raffenstetten, mit Vorkommen des Grasfrosches. Der Grasfrosch ist keine saP - relevante Art auch stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für diese Art dar und die ASK-Fläche ist 130 m räumlich vom Plangebiet entfernt. Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben ist daher nicht auszugehen.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine weitere ASK-Fläche (Objektnummer: 7435 0190), ein Hangquellaustritt. Die hier genannten Arten sind nicht saP - relevant, zudem befindet sich die ASK-Fläche nördlich der Hauptstraße, sodass durch die räumliche Zerschneidung von einer Betroffenheit durch das Vorhaben nicht auszugehen ist.

Aufgrund vorhandener Ortsrandstrukturen wird das Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt. Durch das Vorhaben verschiebt sich die Ortsrandstruktur weiter in Richtung Westen, sodass von einer Störung des Lebensraumes für Fledermäuse auszugehen ist.

#### Auswirkungen

Die Ackerflächen des Plangebiets sind als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen auch die Kulissenwirkung der angrenzenden Straßen und Gehölzbestände überlagern den gesamten Untersuchungsraum. Jedoch werden durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen Flächen dauerhaft überbaut, so dass sie keinen Lebensraum mehr darstellen.

Zur Herstellung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird deshalb zur Eingrünung im Westen ein 5 m breiter Streifen durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen Laubbäumen und im Süden Flächen zur Anpflanzung von ein- und mehrreihigen Hecken und Einzelbäumen freigehalten. In diesen Bereichen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen. Zudem entsteht für gehölzbrütende Vogelarten neuer Lebensraum. Die Anlage einer Extensivwiese auf der privaten Grünfläche wird sich auf das Mikroklima für Tiere und Pflanzen positiv auswirken. Als Vermeidungsmaßnahme hat die Rodung vorhandener Gehölze außerhalb der Vogel- und Vegetationszeit zu erfolgen, sodass eine Tötung und Beeinträchtigung gehölzbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der Insekten wird eine insektenfreundliche Beleuchtung vorgegeben. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung in der Nachtzeit und um die Störung für Fledermäuse zu minimieren wird auf eine Nachtabschaltung der Werbeanlagen außerhalb der Öffnungszeiten von 21 bis 6 Uhr, und soweit möglich auch der Beleuchtungsanlagen von 22 bis 5 Uhr, Wert gelegt. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht darf in Einzelfällen von der zeitlichen Beschränkung abgewichen werden. Von den Vorgaben ausgenommen sind Beleuchtungsanlagen, die aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen oder Bestimmungen durchgehend betrieben werden müssen (z.B. Flucht- und Rettungswege) oder aus sicherheitsrelevanten Aspekten (z.B. Absturzgefahren, Vandalismus) erforderlich sind.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen größtenteils beseitigt werden. Diese werden für das Schutzgut als nicht erheblich eingestuft.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Ackerfläche und ein Streifen Grünfläche mit Gehölzbestand, welche aufgrund ihrer intensiven Nutzung bzw. Nähe zu Verkehrsflächen als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen ist. Die Festsetzungen zur ausschließlichen Verwendung von autochthonem Saatgut auf den privaten Grünflächen und die Eingrünung der Flächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur umweltverträglichen Entwicklung.

Durch Einhaltung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.2 Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zur Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

#### Bestandsaufnahme

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan bereits ein Sondergebiet dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun Baurecht auf der zu betrachtenden Fläche geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

Die Landschaft ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Die Fläche des Plangebietes hat deshalb insgesamt eine geringe Qualität.

#### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits deutlich vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt. Hinzukommt die Lage an zwei Straßen und die angrenzende versiegelte Parkfläche im Osten.

Mit der Planung soll ein neuer Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Backshop, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, und einem Getränkemarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>, entstehen. Die verkehrsgünstige Lage im Gemeindegebiet und auch Anbindung an die Anschlussstelle an der BAB 9 spricht daher für den gewählten Standort. Für Fuß- und Radfahrer ist südlich der St 2045 die Errichtung eines separaten Geh- und Radweges vorgesehen, der bis zum Markt errichtet werden soll. Eine Anbindung an den Siedlungsbereich ist gegeben.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.3 Schutzgut Boden**

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

#### Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt im nördlichen Plangebiet als Bodentyp vorherrschend Pelosol – Braunerde und im südlichen Bereich des Plangebietes Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor.

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Pflügen (anthropogen veränderte Oberbodenstruktur), durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Gemäß der Bodenschätzung weist die vom Planvorhaben betroffene Ackerfläche eine Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 50 auf. Die Zahl entspricht dem Landkreisdurchschnittswert für den Landkreis Pfaffenhofen, der für Acker bei 50 liegt. Aufgrund des hohen Tongehalts der Pelosol- Braunerden ist eine geringere Eignung für die Ackernutzung gegeben.

Es liegt kein Bodentyp (Flugsande, Moorböden) vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Für die geplante Entwicklung liegt ein Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung vor.<sup>7</sup> Folgende Aussagen sind dem Gutachten auszugsweise für das Schutzgut Boden entnommen:

---

<sup>7</sup> Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung, Nickol und Partner, Gröbenzell, P-Nr. 12731-01, vom 15.06.2022

- Aufgrund der überwiegend bindigen Böden im Untergrund ist mit Einflüssen durch Oberflächen-, Schichtenwasser bzw. aufstauendes Schichtenwasser zu rechnen.
- Die vorhandenen Böden sind nur teilweise versickerungsfähig. Eine möglichst flächige Versickerung wird jedoch grundsätzlich empfohlen. Im geplanten Sickerbecken sind die undurchlässigen Schichten auszutauschen oder mit Schachtbauwerke eine Verbindung zu den tieferen, sickerfähigen Sanden hergestellt werden.
- Für die Geländeauffüllung werden bodenstabilisierende Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Bauwerksgründung sind die gutachterlichen Empfehlungen zu beachten.
- Zur Vermeidung von Setzungen ist der Oberboden sowohl im Bereich zukünftigen Verkehrsflächen als auch in den Bereichen mit Einwirkungen von Bauwerkslasten vollständig abzutragen.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen zu einem geringen Teil beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch den Bau von Gebäuden, Erschließungs- und Stellplatzflächen wird der Bodentyp Braunerde, ein eher gering schützenswerter Bodentyp, dauerhaft versiegelt.

Nachdem das Bodenprofil jedoch infolge der langjährigen intensiven ackerbaulichen Nutzung bereits stark verändert ist, ist der Bodenaufbau bereits gestört. Zudem ist ein Verlust von besonders ertragsfähigem Boden für die Landwirtschaft nicht zu erwarten.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

## **3.1.4 Schutzgut Wasser**

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen. Im näheren Umfeld des Baugebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich wird nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Laut dem Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung<sup>8</sup> sind folgende Aussagen zur Grundwassersituation und Niederschlagswasserversickerung zu beachten:

- Bis zur Endbortiefe bei ca. 497,64 m ü. NHN wurden keine grundwasserführenden Schichten angetroffen. Grundwasser wird in einer Tiefe von mind. 30 m u. GOK erwartet. Notwendige Grundwasserabstände (MGHW > 1 m) können demnach eingehalten werden.
- Aufgrund der überwiegend bindigen Böden im Untergrund ist mit Einflüssen durch Oberflächen-, Schichtenwasser bzw. aufstauendes Schichtenwasser zu rechnen.
- Die vorhandenen Böden sind nur teilweise versickerungsfähig. Eine möglichst flächige Versickerung wird jedoch grundsätzlich empfohlen. Im geplanten RRB sind die undurchlässigen Schichten auszutauschen oder mit Schachtbauwerke eine Verbindung zu den tieferen, sickerfähigen Sanden hergestellt werden.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen zu einem geringen Teil beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

Um die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, wird im Bebauungsplan ein Sickerbecken festgesetzt. Damit kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Zudem wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Bereich der Stellplatzflächen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, wassergebundene

---

<sup>8</sup> Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung, Nickol und Partner, Gröbenzell, P-Nr. 12731-01, vom 15.06.2022

Decke) erhalten. Den gestalterischen Festsetzungen nach, dürfen, falls Metalldeckungen zum Einsatz kommen, diese nur beschichtet ausgeführt werden, damit kein verunreinigtes Niederschlagswasser abgeleitet wird.

Ein Entwässerungskonzept liegt vor.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.5 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. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

#### Bestandsaufnahme

Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche und einer nördlich der Ackerflur gelegenen Böschung, die als Grünfläche mit Gehölzbestand junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen ausgebildet ist. Im Norden, Süden und Osten grenzt Verkehrsfläche bzw. Parkplatz an.

Flächen für die Landwirtschaft 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. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließender Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

Als Maßnahme zum Klimaschutz ist die Belegung der Dächer von Hauptgebäuden mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt.

#### Auswirkungen

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

##### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Der Betrieb von Heizungsanlagen bedingt eine zusätzliche

negative klimatische Wirkung, wodurch insgesamt höhere Temperaturen innerhalb des Planbereichs zu erwarten sind.

Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen werden aus Gründen der PV-Nutzung nicht begrünt.

Aufgrund der im Westen und Norden (nördlich der St 2045) angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Begrünung von Stützmauern und Gabionen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die im Süden und Osten benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltabfluss.

Die Neupflanzungen zur Randeingrünung sowie zur Gliederung der Stellplatzflächen, haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.6 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.

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Norden durch die Hauptstraße (St 2045) und im Südosten durch die Raffenstettener Straße begrenzt und zugleich erschlossen. Im Osten grenzt eine Parkfläche mit Strauch- und Gehölzbestand an. Die nördlich der Ackerflur gelegene Böschung ist als Grünflächen mit Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) (V51) ausgebildet und überwindet eine Höhendifferenz von 3 m bis 4 m. Im Westen grenzen Landwirtschaftsflächen an.

Das Baugebiet selbst wird bislang ackerbaulich genutzt. Das Gelände fällt steil von Norden nach Süden hin ab. Gehölzgruppen, Einzelbäume und Heckenstrukturen im Nordosten sowie das Hopfenanbaugebiet im westlichen Bereich und der inselartige Waldbestand nördlich der Hauptstraße sind landschafts- und gebietsprägend.

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im Bereich der geplanten Baufläche sind von landschaftlicher Monotonie bestimmt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

#### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Sondergebiet und die darauf errichteten Gebäude wird das Landschaftsbild geringfügig verändert und beeinträchtigt.

Die Eingrünung entlang der westlichen Grenze und die Durchgrünung innerhalb des Plangebietes tragen zur Minimierung der Fernwirkung des Planvorhabens bei. Durch die Entwicklung umfangreicher Grünflächen im Westen und im Süden kann das Landschaftsbild erhalten und optimiert bleiben. Aufgrund der direkten Lage am Siedlungsrand führt das Vorhaben zu keiner nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes, zudem werden durch grünordnerische Festsetzungen die geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

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.

#### **Schutzgut Mensch (Gesundheit):**

##### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Norden von der St 2045 (Hauptstraße) sowie im Süden von der Raffenstettener Straße begrenzt. Östlich des Plangebiets liegt eine öffentliche Parkfläche mit Baum- und Strauchbestand. Westlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

##### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt ist es vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Für den Standort eines Lebensmittelmarktes auf der Fl.-Nr. 436 TF liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vor.<sup>9</sup> Untersucht wurden die Auswirkungen des Marktes auf die angrenzende schützenswerte Wohnbebauung südlich der Raffenstettener Straße. Maßgebend ist die Einhaltung der Immissionssichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet.

<sup>9</sup> Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 221124 / 3n vom 17.01.2023, im Auftrag der Edeka Südbayern

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen Wohnbebauung an der Raffenstettener Straße eingehalten werden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind gemäß dem Gutachten folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Der Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Backshop sowie des Getränkemarktes inkl. des zugehörigen Kunden- und Lieferverkehrs und der Ladetätigkeiten ist während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) uneingeschränkt zulässig.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. wenn gepflastert, muss der Fugenabstand < 3 mm betragen.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:
  - Die Warenanlieferung an der Ostfassade (vor dem Backshop) ist mit maximal 1 Lieferwagen je Nachtstunde zulässig.
  - Der Betrieb der haustechnischen Anlagen.
- Die Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:
  - Gewerbekälte / WP je LWA 75 dB(A) tags und nachts
  - Zu- und Abluft Aggregaterraum je LWA 70 dB(A) tags und nachts
  - Außengerät Backshop / GM je LWA 75 dB(A) tags und nachts
  - Abluft Einhausung Anlieferung LWA 70 dB(A) tags und nachts

Die im Gutachten vorgeschlagen Schallschutzmaßnahmen sind in der Begründung näher beschrieben.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **Schutzgut Mensch (Erholung)**

#### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung. Für Fuß- und Radfahrer ist südlich der St 2045 die Errichtung eines separaten Geh- und Radweges vorgesehen, der bis zum Markt errichtet werden soll. Zur späteren Weiterführung in Richtung Westen werden Flächen freigehalten. Über den Fuß- und Radweg ist eine verkehrssichere Verbindung zur Ortsmitte von Schweitenkirchen, mit den dort ansässigen Geschäften und Läden, gesichert.

#### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.8 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.

#### Bestandsaufnahme

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmalern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen

### **3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### **3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen**

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

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

#### **Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

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

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebietes zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich allein betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung des Rad- und Fußweges nördlich des Bebauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind jedoch nicht vorhanden.

#### Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.<sup>10</sup> Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.<sup>11</sup>

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

#### Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

<sup>10</sup> IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

<sup>11</sup> Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

### 3.1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen (Festsetzung Pkt. 5.7)
- Festsetzung von insektenfreundlichem Licht für die Parkplatzbeleuchtung (Festsetzung Pkt. 8.1)
- Maßnahmen zur Vermeidung von Störwirkungen durch Beleuchtung für Fledermäuse und Vögel; Nachtabschaltung (Festsetzung Pkt. 8.2)
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände (Festsetzung Pkt. 8.3)  
→ Gehölzbeseitigungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen (Festsetzung Pkt. 4.4)
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes) (Festsetzung Pkt. 7.2.4, 7.2.5, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8)
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle Maßnahmen zur Erschließung und zur Bodenbearbeitung (inkl. die Ausformung der Rampen, Fahrspuren o.ä.) außerhalb der Hauptbrutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte bzw. Anfang März) durchzuführen (Hinweise Nr. 6)

### 3.1.12 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 3.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

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	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Schweitenkirchen jedoch die Chance ein Angebot zur Lebensmittelversorgung in günstiger verkehrlicher Lage im Gemeindegebiet zu schaffen und so die Warenversorgung auszubauen. Die Gemeinde sieht sich in der Verantwortung die Daseinsvorsorge durch die Bereitstellung von Lebensmittelmärkten zu stärken. Der Standort ist städtebaulich integriert, da er sich zwar in Ortsrandlage befindet, allerdings unmittelbar am Hauptort, und benachbart große zusammenhängende Wohngebiete vorhanden sind, die sich weiter von der Ortsmitte weg erstrecken. Auf eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger- und Radfahrer aus der Ortsmitte und dem benachbarten Wohngebiet heraus ist bei der Projektierung geachtet. Über den neu geplanten Fuß- und Radweg ist die nächstgelegene Bushaltestelle am Rathaus fußläufig in 10 Gehminuten erreichbar.

Durch die Darstellung einer Sonderfläche im aktuell geänderten Flächennutzungsplan (22. Änderung) wird die bauliche Entwicklung an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet. Hinzukommt, dass die vom Planvorhaben betroffene Ackerfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung im Landkreisdurchschnitt liegt, somit der Verlust einer hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit dem Bauvorhaben nicht verbunden ist.

## **4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Die Flächen des Plangebietes sind seitens des Auftraggebers, der ALUEDA Südbayern GmbH, durch einen Erbbaurechtsvertrag gesichert. Eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ist somit möglich.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt im südlichen Teil von Schweitenkirchen übernimmt eine bedeutende Funktion in der wohnortnahen und dezentralen Versorgung des Hauptortes und seiner Ortsteile. Der Standort führt allerdings aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs zum Markt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den angrenzenden betroffenen Wohngebieten. Mit der Verlagerung des Marktes an einen verkehrsgünstigeren Standort verfolgt die Gemeinde ferner das Ziel, die Lebensmittelversorgung langfristig zu stärken und sichern. Dazu gehört eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche, der zum einen eine Angebotserweiterung, aber auch einer Attraktivierung für die Kunden durch eine Verbesserung der Warenpräsentation, zu Grunde liegt.

Die Untersuchung von Standortalternativen wurde vorbereitend auf Flächennutzungsplanebene durchgeführt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Vorhaben bereits durch die Darstellung eines Sondergebiets konzeptionell vorbereitet.

Die Lage der Zufahrt an die St 2045 wurde nach Prüfung mehrerer Varianten so gewählt, dass sich aus der Ausbildung des Knotenpunktes heraus keine Auswirkungen auf das Wegenetz nördlich der Hauptstraße ergeben. Die Anordnung des Haupteingangs, der Anlieferung und der Stellplätze wurde ebenfalls mehrfach geändert mit dem Ziel, die Abläufe für Kunden und Marktbetrieb übersichtlich und einfach anzulegen, ebenso wurden technische Voraussetzungen, wie z.B. die Schleppkurven, oder die Auswirkungen auf den Flächenbedarf, beachtet.

Maßgeblich für das vorliegende Konzept ist die städtebauliche Entwicklungsabsicht eines „Lebensmittel-Einzelhandels“ in bedarfsorientierter Größe zur Stärkung der Erreichbarkeit des Standortes im Norden und im Süden für verschiedene Verkehrsteilnehmer. Zugunsten einer effizienten Erschließung und Stellplatzanordnung sowie einer angemessenen Randeingrünung haben sich keine wesentlichen Planungsalternativen ergeben.

## **5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

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

Es wurde eine Ortsbegehungen am 05.07.2022 zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche durchgeführt. Für die Bearbeitung wurden eine Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung sowie eine schalltechnische

Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Weitere ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben.

Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landkreise Pfaffenhofen a. d. Ilm (Juni 2003) sowie die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „7334 Reichertshofen“ (Stand: 03.02.2017) ausgewertet.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der neue Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) verwendet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand sowie der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

## **6 Maßnahmen zur 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.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Plangebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im beiliegenden Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker) und zu geringem Teil Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen zur Folge hat, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die geplante Anlage führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, zudem kommt es zu einer großflächigen Versiegelung. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden. Durch

entsprechende Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge kann die Beeinträchtigung des Bodens und Wasserhaushalt reduziert werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird nach Beendigung der Bauarbeiten durch die Strukturierung des Geländes und Begrünung (Strauch- und Baumpflanzungen) für störungs-unempfindliche Arten qualitativ aufgewertet. Die Grundstücksfreiflächen und die privaten Grünflächen sind mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut Ansaat „Blumenwiese“ herzustellen. Das Sickerbecken ist mit einer mind. 20 cm tiefen Oberbodenschicht herzustellen und mit einer geeigneten Rasenansaat anzusäen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

## 8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Baar-Ebenhausen, nach: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org) [Abfrage: Juli 2022]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: Juli 2022]

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7334 Reichertshofen [Stand: 03.02.2017]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: [fin-nat.bayern.de/finweb/](http://fin-nat.bayern.de/finweb/) [Abfrage: Juli 2022]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-WEB nach: [lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](http://lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) [Abfrage: Juli 2022]

Bayerischen Landesamts für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete [Abfrage: Juli 2022]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: Juli 2022]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas, nach [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus) [Abfragen: Juli 2022]

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

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern nach [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) [Stand: 01.01.2020]

Ingenieurbüro Greiner: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Bericht Nr. 221124 / 3n; Germering [Stand: 17.01.2023]

IPCC (2013/2014): Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016

Nickol und Partner: Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung (P-Nr. 12731-01); Gröbenzell [Stand: 15.06.2022]

Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gemeinde Karlskron – Gewerbegebiet „Brautlach III“ [Stand: Juni 2016]

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt; [inkl. 27. Fortschreibung vom 27.11.2015]