

# MARKT INCENHOFEN

---

## 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager / Garagen“

Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen

## UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND §§ 2A UND 4C BAUGB

---

FASSUNG VOM 12.09.2023

---

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach

Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88

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

[www.brugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.brugger-landschaftsarchitekten.de)



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Regionalplan Region Augsburg (9) (RP).....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP 2007)6</b>	
<b>2.4</b>	<b>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Inchenhofen ....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung.....</b>	<b>8</b>
4.1.1	<u>Fläche</u> .....	8
4.1.2	<u>Boden und Wasser</u> .....	8
4.1.3	<u>Klima und Luft</u> .....	9
4.1.4	<u>Arten und Biotope, Schutzgebiete</u> .....	9
4.1.5	<u>Orts- und Landschaftsbild</u> .....	9
4.1.6	<u>Schutzgut Mensch</u> .....	9
4.1.7	<u>Kultur- und Sachgüter</u> .....	9
<b>4.2</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>9</b>
4.2.1	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u> .....	9
4.2.2	<u>Prognose bei Durchführung der Planung</u> .....	10
4.2.3	<u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</u> .....	10
<b>5</b>	<b>STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>LITERATUR / QUELLENANGABEN.....</b>	<b>13</b>



## **1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen befinden sich die baulichen Anlagen einer Zuchtsauenhaltung (Schweineeställe, Hallen und Güllegruben). Hierfür besteht der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013. Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft sowie die bestehende Gasleitung dar.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 ist der Bereich bereits als „Sondergebiet Schweinehaltung“ mit den bestehenden Eingrünungs- und Ausgleichsflächen entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 vom 03.07.2013 dargestellt.

Dem Vorhabenträger ist es aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich, die Zuchtsauenhaltung weiterzuführen. Um die Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz weiterhin sinnvoll zu nutzen, soll in Abstimmung mit der Gemeinde die Nutzung in Lager/ Garagen geändert werden.

Zielsetzung ist die vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Nachdem Unterstellmöglichkeiten derzeit stark nachgefragt sind, bietet sich hier die Möglichkeit einer sinnvollen Weiternutzung. Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr gering gehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung des „Sondergebietes Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Lagerabteilen/ Garagen in bestehenden Ställen und Hallen eines landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 1450 (TF) und 1455 (TF) der Gemarkung Inchenhofen und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich von Inchenhofen und ist bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

- Umwidmung von ca. 9.320 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in ein Sondergebiet für Lager/ Garagen (derzeit Schweinezuchtanlage)
- Umwidmung von ca. 1.876 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in Grünflächen (bereits Grünflächen)
- Umwidmung von ca. 3.362 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (bereits vorhandene Ausgleichsflächen)

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ in „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“ geändert.

## **2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN**

Es werden die wichtigsten Ziele übergeordneter Planungen und einschlägiger Fachgesetze wiedergegeben und ihre Berücksichtigung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.



## **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)**

### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

### 1.1.3 Ressourcen schonen

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nachweislich nicht zur Verfügung stehen.*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

### **Berücksichtigung im Flächennutzungsplan**

- Eine nachhaltige Gestaltung ist durch das „Recycling“ der erhaltenswerten Bausubstanz der Zuchtsauhaltung zur Nutzung in Lager/ Garagen gegeben.
- Durch die Umnutzung werden die Ressourcen geschont.
- Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft sind im Westen, Norden und Nordosten des Sondergebietes Grünflächen dargestellt. Der Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft sind somit berücksichtigt.



- Für die bestehende landwirtschaftliche Bebauung bzw. den bestehenden Bebauungsplan wurden bereits vier Ausgleichsflächen hergestellt und im Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013 festgesetzt. Diese sind weiterhin zu erhalten und entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.

## **2.2 Regionalplan Region Augsburg (9) (RP)**

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

### BI 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

*1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, (...) zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.*

### BI 2 Sicherung der Landschaft

Südlich des Planungsgebietes stellt der Regionalplan Augsburg das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“ dar:

*2.1 (B) Im Tertiär-Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) und in der Aindlinger Terrassenlandschaft sind die attraktiven Gebiete die oft grünlandgenutzten Bachtäler mit streckenweise stark mäandrierenden Gewässerabschnitten. Die Fluss- und Bachläufe wie Paar, Ecknach und kleine Paar mit ihren Feuchtwiesen stellen auch ökologisch die wertvollsten Bereiche in dieser Landschaft dar. Dabei sind die feuchten Talgründe, Wiesentälchen und ortsnahen Bachauen z.T. einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Talflanken, meist die Ost-hänge, sind oftmals ziemlich steil und gehölzbestanden. In Einzelfällen, wie an den Hängen der kleinen Paar und deren Nebenbäche nördlich von Holzheim haben sich interessante Sandmagerrasenflächen erhalten. Von diesen exponierten Hanglagen aus bieten sich gute Aussichtspunkte an. Die Fließgewässer sowie die begleitenden Altwässer, Feuchtgebiets- und Heidereste können das Grundgerüst für ein Biotopverbundsystem darstellen.*

*2.3.2 (Z) Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll (...) durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden.*

### B II 7 Landwirtschaft

*7.1 (G) Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben.*

*7.2 (Z) In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, (...) sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.*

*7.4 (G) Bedeutung für den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe kommt der Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen und der Kombination von Erwerbsmöglichkeiten zu.*

### B V 1 Siedlungsstruktur

*1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.*



1.3 (Z) *Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen (...) sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.*

1.5 (Z) *Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.*

#### Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Die natürlichen Lebensgrundlagen bleiben unberührt.
- Hinsichtlich der Sicherung der Landschaft sind Eingrünung und Einbindung in die Landschaft im Westen, Norden und Nordosten des Sondergebietes geplant.
- Aufgrund der Umstände des Vorhabenträger, ist es ihm nicht mehr möglich die Zuchtsauenhaltung weiterzuführen.
- Der Umbau betrifft bereits bebautes Gebiet und keine Freiflächen.

## **2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP 2007)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern für den Landkreis Aichach-Friedberg trifft im Planungsgebiet bzw. in dessen Umfeld folgende Aussagen:

#### Schutzgebietsbestand

Keine Schutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

#### Schwerpunkt des Naturschutzes

Kein Schwerpunkt des Naturschutzes im Planungsgebiet vorhanden.

#### Feuchtgebiete/ Gewässer:

Teilbereiche sind als *Wassersensibler Bereich – Auen und Niedermoore* gekennzeichnet:

- *Beachtung einer an die (Grund-)Wasserverhältnisse angepassten Nutzung, um das Schadensrisiko durch mögliche Überschwemmungen und/ oder zeitweilig hohe Grundwasserstände zu verringern.*

#### Trockenstandorte:

Teilbereiche liegen in einem Gebiet, das als Bereich zur „*Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums*“ gekennzeichnet ist:

- *Erhalt und Wiederherstellung von Agrotopen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland; Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen*

#### Wälder und Gehölze:

Das ABSP schlägt die Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen im Hügelland vor:

- *Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen in der Feldflur*
- *Vorsehen von ca. 2 m breiten Säumen/ Pufferzonen an Hecken und Feldgehölzen*
- *Abstimmung mit Zielen des Arten- und Biotopschutzes auf Offenland-Lebensräumen*  
*Zielarten (Beispiele): Neuntöter, Dorngrasmücke*



### Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Im ABSP als hochwertiger/ bedeutender Bestand gekennzeichnete Lebensräume / Artenvorkommen werden von der Planung nicht berührt.
- Die Zielsetzungen des ABSP bleiben unberührt bzw. die Potenziale bleiben weitgehend erhalten.  
Der wassersensible Bereich im Süden des Geltungsbereiches (evtl. höherer Grundwasserstand) ist bei der Ausführung des Umbaus zu beachten.
- Die Ziele des ABSP werden bei der Planung berücksichtigt. Im Detail ist dies Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

## **2.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Inchenhofen**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft sowie die bestehende Gasleitung dar.

Der Markt Inchenhofen plant derzeit eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020, ist der Bereich als „Sondergebiet Schweinehaltung“ entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 dargestellt.

Das Flurstück 1450 ist durch landwirtschaftliche Fläche und wassersensible Bereiche (gem. LfU) gekennzeichnet. Der Bereich der Schweinehaltung ist als „Sondergebiet“ entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 dargestellt. Um das Gelände sind Grünflächen verortet. Im Süden und ein Teil des östlichen Bereichs sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. ÖFK (Stand 01.04.2020). Auf dem Sondergebiet befinden sich vereinzelte Gehölzflächen bzw. Einzelgehölze.

Westlich und südlich grenzt das Flurstück an Feldwege an. Ansonsten ist das „Sondergebiet Schweinehaltung“ von landwirtschaftlichen Flächen und wassersensiblen Bereichen (gem. LfU) umgeben, bis auf den Süden. Dort ist der Weiherbach mit Schwerpunkt für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Anlage von ausreichend breiten Uferrandstreifen, Fließgewässerrenaturierung (gem. GEP, 2005) und vereinzelte Gehölzflächen bzw. Einzelgehölze im Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP dargestellt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ in „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“ geändert.

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in ein Sondergebiet für Lager/ Garagen mit Darstellung der Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).

### Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Zielsetzungen der Landschaftsplanung bleiben unberührt

## **3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG**

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienen die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes des Marktes Inchenhofen, das ABSP des Landkreises Aichach-Friedberg, die thematisierten



tischen Karten zu Schutzgebieten, Hochwassergefährdung und Boden des Bayernatlas sowie eine Ortsbegehung des überplanten Gebiets.

Für weitergehende Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphasen ist auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen.

## **4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT**

### **4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **4.1.1 Fläche**

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 1450 (TF) und 1455 (TF) der Gemarkung Inchenhofen und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich von Inchenhofen und ist bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen geplant:

- Umwidmung von ca. 9.320 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in ein Sondergebiet für Lager/ Garagen (derzeit Schweinezuchtanlage)
- Umwidmung von ca. 1.876 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in Grünflächen (bereits Grünflächen)
- Umwidmung von ca. 3.362 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (bereits vorhandene Ausgleichsflächen)

#### **4.1.2 Boden und Wasser**

Im Geltungsbereich herrschen gem. Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) folgende Bodentypen vor:

- 76a Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) im südlichen Bereich
  - Ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass
  - Durchlässigkeit: hoch bis sehr hoch
  - Sorptionskapazität: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel
  - Filtervermögen: je nach Grundwasserstand sehr gering bis gering
  - Erosionsanfälligkeit: beackerte Flächen im Überflutungsbereich durch Erosion oder Auftrag von Bodenmaterial gefährdet
- 47 Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) im nördlichen Bereich
  - Ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch, in ausgesetzten Lagen bis mäßig trocken
  - Durchlässigkeit: sehr hoch
  - Sorptionskapazität: mittel (bis gering)
  - Filtervermögen: gering
  - Erosionsanfälligkeit: gering, bei Ackernutzung sind ab 11 bis 14% Hangneigung Schutzmaßnahmen erforderlich

Aufgrund der hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit verbunden mit dem geringen bis sehr geringen Filtervermögen besteht bei den vorliegenden Böden ein Risiko des Stoffeintrages in Boden und Grundwasser.





Der südliche Bereich ist gem. Bayerischem Landesamt für Umwelt zudem als wassersensibler Bereich erfasst. D. h. es ist mit hoch anstehendem Grundwasser und/ oder zeitweiser Überflutung zu rechnen. Dieser Bereich ist folglich auch als sensibel für Grundwasserverunreinigungen anzusehen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird gem. Bodenfunktionskarte von Bayern (1:25.000) mit mittel angegeben. Gem. Bodenschätzung weist der Standort auf Fl.-Nr. 1450 TF, Gmkg. Inchenhofen relativ niedrige Bodenzahlen (36) bzw. Ackerzahlen (36) auf.

Das Gelände ist relativ eben.

#### 4.1.3 Klima und Luft

Bayern und somit Inchenhofen liegt in der warm-gemäßigten Klimazone, im Übergangsbereich des maritimen Klimas Westeuropas zu einem kontinentalen Klima in Osteuropa.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der ländlich geprägten Umgebung ergeben sich keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen.

#### 4.1.4 Arten und Biotope, Schutzgebiete

Im Änderungsbereich sind keine Biotope der Biotopkartierung und keine Schutzgebiete vorhanden. Auf dem Flurstück bzw. direkt südlich angrenzend befinden sich Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen.

#### 4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Flurstück neigt sich leicht von Inchenhofen (hoch) hin zum südlich gelegenen Weiherbach (niedrig). Nördlich des Flurstücks befindet sich zudem der Wiesenbach. Entlang beider Bäche sind Gehölzstrukturen und auch auf dem Planungsgebiet selbst befinden sich mehrere Gehölzstrukturen, welche die Gebäude gut in die Landschaft integrieren.

#### 4.1.6 Schutzgut Mensch

Die betroffene Schweinehaltung ist für das Schutzgut von untergeordneter Bedeutung. Für die Schweinehaltung lag eine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor, in deren Rahmen auch eine immissionsschutzrechtliche Prüfung stattfand.

Der Abstand des Sondergebiets zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Süden von Inchenhofen beträgt ca. 400 m.

#### 4.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

## 4.2 **Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 4.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Schweinehaltung aufgegeben wird, da es dem Vorhabenträger aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich ist die Zuchtsauenhaltung weiterzuführen. Die erhaltenswerte Bausubstanz würde dann ungenutzt bleiben.



#### 4.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung von ca. 1,5 ha von „Sondergebiet Schweinehaltung“ (Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft) zu „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager / Garagen“ mit Darstellung der Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung des „Sondergebietes Ende Walchshofener Weg“ für Lager/ Garagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Lagerabteilen/ Garagen in bestehenden Ställen und Hallen eines landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen.

Zielsetzung ist die vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Nachdem Unterstellmöglichkeiten derzeit stark nachgefragt sind, bietet sich hier die Möglichkeit einer sinnvollen Weiternutzung. Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr gering gehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes ändert der Markt Inchenhofen auch den Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ in „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“. Maßnahmen zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und zur Gestaltung der Grünfläche sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

Durch die geplanten Maßnahmen beim Umbau kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope.

#### 4.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung zusätzlicher Versiegelung durch Umnutzung der bestehenden Gebäude und Nutzung der bereits bestehenden Zufahrtswege.
- Das Niederschlagswasser, wenn unverschmutzt, kann weiterhin auf der Fläche versickern.
- Der wassersensible Bereich im Süden des Geltungsbereiches (evtl. höherer Grundwasserstand) ist bei der Umnutzung zu beachten.
- Die zusätzlichen Grünstrukturen werden das Schutzgut Klima und Luft weiter aufwerten
- Da Garagen / Lager geplant sind, ist ggf. nur bei der An- und Abfahrt der Verkehrsmittel mit erhöhten Immissionen zu rechnen. Da das nächstgelegene Wohngebiet ca. 400 m entfernt ist, sind beim prognostizierten minimal erhöhten Verkehrsaufkommen keine Überschreitungen der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte zu erwarten.
- Die bestehenden Gehölzstrukturen werden nicht verändert. Es kommen neue hinzu.
- Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume und das Planungsgebiet wird mit standortheimischen Gehölzen ökologisch aufgewertet.
- Umgebende Grünflächen binden die Anlage in die Landschaft ein.
- Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr gering gehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden.

## 5 **STANDORTALTERNATIVEN**

Dem Vorhabenträger ist es aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich die Zuchtsauenhaltung weiter zu führen.

Die Alternative zum geplanten Vorhaben, wäre ein folgender Leerstand.



Um dies zu vermeiden, wird das Gelände mit den entsprechenden Gebäuden umgenutzt. Nachdem Unterstellmöglichkeiten derzeit stark nachgefragt sind, bietet sich hier die Möglichkeit einer sinnvollen Weiternutzung. Dies ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Möglichkeit die bereits versiegelte Fläche weiter sinnvoll zu nutzen.

## **6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitorings. Derzeit ist das Erfordernis für ein Monitoring ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

Gegebenenfalls notwendige Überwachungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden erarbeitet.

## **7 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Augsburg (9) (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP)
- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Markt Inchenhofen
- Fachthemen des Bayernatlas zu:
  - Schutzgebieten
  - Boden
  - Wasser
  - Denkmale
  - Erholungswegenetz
- Umweltatlas Bayern
- Ortsbegehung

Aus den o. g. Unterlagen konnten die Daten zum geplanten Vorhaben weitestgehend entnommen werden. Hinsichtlich der Prognose der künftigen Entwicklung ohne das Vorhaben besteht Unsicherheit, da die Nutzungsart und -intensität landwirtschaftlicher Flächen auch von nicht vorhersehbaren betriebswirtschaftlichen Entscheidungen, der Marktentwicklung und den agrarpolitischen Rahmenbedingungen abhängt.



## 8 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung des „Sondergebietes Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Lagerabteilen/ Garagen in bestehenden Ställen und Hallen eines landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen.

Um die Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz weiterhin sinnvoll zu nutzen, soll in Abstimmung mit der Gemeinde die Nutzung in Lager/ Garagen geändert werden.

Zielsetzung ist die vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Nachdem Unterstellmöglichkeiten derzeit stark nachgefragt sind, bietet sich hier die Möglichkeit einer sinnvollen Weiternutzung. Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr gering gehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 1450 (TF) und 1455 (TF) der Gemarkung Inchenhofen und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich von Inchenhofen und ist bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Im Einzelnen erfolgen folgende Änderungen:

- Umwidmung von ca. 9.320 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in ein Sondergebiet für Lager/ Garagen (derzeit Schweinezuchtanlage)
- Umwidmung von ca. 1.876 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in Grünflächen (bereits Grünflächen)
- Umwidmung von ca. 3.362 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (bereits vorhandene Ausgleichsflächen)

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ in „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“ geändert.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft, Landschaftsbild und den Menschen sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes und damit ein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen und die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Geltungsbereiches können vermieden werden.

Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Die Bewertung des Eingriffs und die Festsetzung von Vermeidungs- und evtl. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.



## 9 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYLFD (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege): Denkmaldaten via Bayernatlas:  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Biotopkartierung Bayern, Flachland via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> bzw. FIN-Web

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Bodeninformationen (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Hochwasserinformationen via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Ökoflächenkataster via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Schutzgebietsdaten via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2023): Umwelt-Atlas Bayern

BAYLDBV (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) Erholungswegebnetz via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYSTMUGV (2007): Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, München.

BAYSTMWBV (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. (Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003)

BAYSTMWLE Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2022): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2022)

BAYNATSCHG 2022: Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

BAUGB 2023: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

BNATSCHG 2022: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

MARKT INCENHOFEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEOBASISDATEN: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung  
([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (RPV) AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9)