

# MARKT INCENHOFEN

---

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 14  
„SONDERGEBIET SCHWEINEHALTUNG“ IN  
„SONDERGEBIET ENDE WALCHSHOFENER WEG FÜR LAGER /  
GARAGEN“

Fl.-Nr. 1450 TF, Gmkg. Inchenhofen

**UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND §§ 2A UND 4C BAUGB  
MIT EINGRIFFSREGELUNG**

---

FASSUNG VOM 22.02.2024

---

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



## **INHALT**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Inhalt und Ziel des Bebauungsplans .....   | 4         |
| 1.2      | Übergeordnete Vorgaben .....   | 5         |
| 1.3      | Methodik der Umweltprüfung .....   | 9         |
| <b>2</b> | <b>LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGBIETES .....</b>                                  | <b>10</b> |
| 2.1      | Naturräumliche Lage .....  | 10        |
| 2.2      | Potentiell natürliche Vegetation.....  | 10        |
| 2.3      | Aktuelle Nutzung .....   | 10        |
| <b>3</b> | <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT .....</b>   | <b>11</b> |
| 3.1      | Fläche .....   | 11        |
| 3.2      | Boden und Wasser .....   | 11        |
| 3.3      | Klima und Luft.....  | 12        |
| 3.4      | Arten und Biotope .....  | 12        |
| 3.5      | Landschaftsbild .....  | 12        |
| 3.6      | Schutzgut Mensch .....   | 12        |
| 3.7      | Kultur- und Sachgüter .....  | 13        |
| <b>4</b> | <b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND<br/>BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b> | <b>13</b> |
| 4.1      | Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....  | 13        |
| 4.2      | Prognose bei Durchführung der Planung .....  | 13        |
| 4.2.1    | Schutzgut Boden und Wasser.....  | 14        |
| 4.2.2    | Schutzgut Klima und Luft .....   | 14        |
| 4.2.3    | Schutzgut Arten und Biotope .....  | 14        |
| 4.2.4    | Schutzgut Landschaftsbild .....  | 15        |
| 4.2.5    | Schutzgut Mensch .....   | 15        |
| 4.2.6    | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....  | 15        |
| 4.2.7    | Abfall .....   | 15        |
| 4.3      | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....  | 15        |
| 4.3.1    | Schutzgut Boden und Wasser.....  | 16        |
| 4.3.2    | Schutzgut Klima und Luft .....   | 16        |
| 4.3.3    | Schutzgut Arten und Biotope .....  | 16        |
| 4.3.4    | Schutzgut Landschaftsbild .....  | 16        |
| 4.3.5    | Schutzgut Mensch .....   | 16        |
| <b>5</b> | <b>EINGRIFFSREGELUNG .....</b>   | <b>17</b> |



|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>6</b>  | <b>PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN FESTSETZUNGEN .....</b>                                  | <b>18</b> |
| <b>7</b>  | <b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN<br/>(MONITORING) .....</b>       | <b>18</b> |
| <b>8</b>  | <b>HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER<br/>UNTERLAGEN.....</b> | <b>18</b> |
| <b>9</b>  | <b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>10</b> | <b>LITERATUR / QUELLENANGABEN.....</b>   | <b>20</b> |



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,57 ha:

- 1,4 ha Gesamtfläche auf Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen +
- 0,17 ha Ausgleichsfläche neu, davon:
  - o 520 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1455, Gmkg. Inchenhofen
  - o 1.131 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1914, Gmkg. Walchshofen

Das Planungsgebiet befindet sich südlich von Inchenhofen und ist über bestehende Feldwege zu erreichen.

Dem Vorhabenträger ist es aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich die Zuchtsauenhaltung weiter zu führen. Um die Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz weiterhin sinnvoll zu nutzen, soll in Abstimmung mit der Gemeinde die Nutzung in Lager/ Garagen geändert werden. Gemäß Vorgabe des Marktes Inchenhofen darf nur eine Lager- und Garagennutzung stattfinden, wobei der Anteil der gewerblichen Lagernutzung auf 1/3 der Fläche begrenzt ist. Eine Hobbynutzung oder produzierendes Gewerbe ist ausgeschlossen.

Zielsetzung ist die vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Nachdem Unterstellmöglichkeiten derzeit stark nachgefragt sind, bietet sich hier die Möglichkeit einer sinnvollen Weiternutzung. Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem Plan Stellplatznachweis und Nutzungsprofile (Monika Meyer, Architektin, Stand 07.06.2022) in Anlehnung an die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen bzw. die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – vgl. Beilage 3 zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Demnach sind insgesamt 36 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr geringgehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden. Die Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster verwendet werden.

Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist im Westen, Norden und Nordosten des Sondergebietes die Pflanzung, Pflege und Erhaltung einer mind. 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt.

Je 2 m beiderseits der Rohrachse der Gashochdruckleitung im Norden des Geltungsbereiches sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche darf unverschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Mulden versickert werden.

Für die bestehende landwirtschaftliche Bebauung bzw. den bestehenden Bebauungsplan wurden bereits vier Ausgleichsflächen hergestellt und im Bebauungsplan Nr. 14 „Sonder-



gebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013 festgesetzt. Diese sind weiterhin zu erhalten und entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.

Die bestehenden baulichen Anlagen erhalten mit der Änderung des Bebauungsplanes eine neue Nutzung. Es sind nur geringfügige Ergänzungen von Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen (z. B. WC, Kleinkläranlagen, Stellplätze) notwendig. Ansonsten erfolgt eine Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg“ für Lager / Garagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Planungsumgriff ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

| <b>Nutzung</b>  |                             |              |
|---|-----------------------------|--------------|
| Sondergebiet für Lager / Garagen  | 9.320 m <sup>2</sup>        | 59,4 %       |
| Private Grünflächen und Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern   | 1.876 m <sup>2</sup>        | 12,0 %       |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 4.493 m <sup>2</sup>        | 28,6 %       |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>   | <b>15.689 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 1.2 Übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden werden die wichtigsten Ziele übergeordneter Planungen wiedergegeben und ihre Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplanes dargestellt.

### 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 Bebauungsplan

- Eine nachhaltige Gestaltung ist durch die Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz der Zuchtsauhaltung zur Nutzung in Lager/ Garagen gegeben.
- Die Umnutzung schont Ressourcen.
- Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem Plan Stellplatznachweis und Nutzungsprofile (Monika Meyer, Architektin, Stand 07.06.2022) in Anlehnung an die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen bzw. die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – vgl. Beilage 3 zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Hiermit wird bedarfsorientiert gehandelt.
- Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist im Westen, Norden und Nordosten des Sondergebietes die Pflanzung, Pflege und Erhaltung einer mind. 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. 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.

### 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 Trockenbiotop 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 Bebauungsplan

- 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. Die



Pflanzung, Pflege und Erhaltung einer mind. 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen ist festgesetzt. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

- Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem Plan Stellplatznachweis und Nutzungsprofile (Monika Meyer, Architektin, Stand 07.06.2022) in Anlehnung an die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen bzw. die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – vgl. Beilage 3 zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Hiermit wird bedarfsorientiert gehandelt.
- Der Umbau betrifft bereits bebautes Gebiet und keine Freiflächen.

### **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 sieht 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.



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

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft dargestellt. Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft eine Gasleitung.

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.

Der nördliche Bereich des Flurstücks Fl.-Nr. 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. Im Süden 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 Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen 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 Bebauungsplan**

- Im FNP als bedeutende Bestandsstrukturen gekennzeichnete Landschaftsbestandteile bleiben erhalten.

### **1.3 Methodik der Umweltprüfung**

In der 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 thematischen Karten zu Schutzgebieten, Hochwassergefährdung und Boden des Bayernatlas sowie eine Ortsbegehung des überplanten Gebiets.



## **2 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im Donau-Isar-Hügelland (Naturraum 062).

Gekennzeichnet ist der Naturraum durch das abwechslungsreiche Relief und die kleinräumige Verzahnung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (ABSP, 2005).

### **2.2 Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich unter gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn jegliche Nutzung durch den Menschen unterbliebe, bildet im Plangebiet ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (L6b) (LfU, 2009).

### **2.3 Aktuelle Nutzung**

Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen befinden sich die baulichen Anlagen einer Zuchtsauenhaltung (Schweineställe, Hallen und Güllegruben).



### 3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

#### 3.1 Fläche

Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen befinden sich die baulichen Anlagen einer Zuchtsauenhaltung (Schweinehälle, Hallen und Güllegruben). Hierfür besteht der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,57 ha:

- 1,4 ha Gesamtfläche auf Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen +
- 0,17 ha Ausgleichsfläche neu, davon:
  - o 520 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1455, Gmkg. Inchenhofen
  - o 1.131 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1914, Gmkg. Walchshofen

Das Planungsgebiet befindet sich südlich von Inchenhofen und ist über bestehende Feldwege zu erreichen.

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.

|                    | <b>Fl.-Nr.</b>   | <b>Größe</b>           | <b>Entwicklungsziel</b>             |
|--------------------|--|------------------------|-------------------------------------|
| Ausgleichsfläche 1 | Fl.-Nr. 1450 TF,<br>Gmkg. Inchenhofen  | 1.422,5 m <sup>2</sup> | Hecke mit Saumbereichen             |
| Ausgleichsfläche 2 | Fl.-Nr. 1450 TF,<br>Gmkg. Inchenhofen  | 479,1 m <sup>2</sup>   | dreireihige Hecke mit 3 Eichen      |
| Ausgleichsfläche 3 | Fl.-Nr. 1450 TF,<br>Gmkg. Inchenhofen  | 940,8 m <sup>2</sup>   | extensives Feuchtgrünland mit Hecke |
| Ausgleichsfläche 4 | Fl.-Nr. 1455 TF,<br>Gmkg. Inchenhofen<br>Fl.-Nr. 1914 TF,<br>Gmkg. Walchshofen | 1.651 m <sup>2</sup>   | Hochstaudenflur mit Gehölz-gruppen  |

#### 3.2 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
  - o Ökologischer Feuchtegrad: mäßig feucht bis feucht, örtlich auch nass
  - o Durchlässigkeit: hoch bis sehr hoch
  - o Sorptionskapazität: je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel
  - o 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.

### **3.3 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.

### **3.4 Arten und Biotope**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope der Biotopkartierung und keine Schutzgebiete vorhanden.

Auf dem Flurstück bzw. direkt südlich angrenzend befinden sich Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen.

### **3.5 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 zusammen mit der geplanten Eingrünung gut in die Landschaft integrieren.

### **3.6 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.

### **3.7 Kultur- und Sachgüter**

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

## **4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **4.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Schweinehaltung aufgegeben wird. Die erhaltenswerte Bausubstanz würde dann ungenutzt bleiben.

Die Nachfrage nach Lagermöglichkeiten besteht weiterhin.

### **4.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung werden die Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz weiterhin sinnvoll genutzt und die Nutzung in Lager/ Garagen geändert. Gemäß Vorgabe des Marktes Inchenhofen darf nur eine Lager- und Garagennutzung stattfinden, wobei der Anteil der gewerblichen Lagernutzung auf 1/3 der Fläche begrenzt ist. Eine Hobbynutzung oder produzierendes Gewerbe ist ausgeschlossen.

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 geringgehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden.

Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist im Westen, Norden und Nordosten des Sondergebietes die Pflanzung, Pflege und Erhaltung einer mind. 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Je 2 m beiderseits der Rohrachse der Gashochdruckleitung im Norden des Geltungsbereiches sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche darf unverschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Mulden versickert werden.

Es sind nur geringfügige Ergänzungen von Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen (z. B. WC, Kleinkläranlagen, Stellplätze) notwendig. Ansonsten erfolgt eine Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter detailliert dargestellt:



#### **4.2.1 Schutzgut Boden und Wasser**

##### Bauphase

Da es vor allem zu einer Umnutzung der bestehenden Gebäude kommt und das Sondergebiet weiterhin über die bestehenden Feldwege erschlossen werden kann, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

##### Betriebsphase

Innerhalb der Fläche darf unverschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Mulden versickert werden. Es wird zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser kommen.

#### **4.2.2 Schutzgut Klima und Luft**

##### Bauphase

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen und Transporte auszugehen.

##### Betriebsphase

Mit der Planung sind keine wesentlichen Bodenversiegelungen verbunden. Negative klimatische Veränderungen sind nicht zu befürchten.

Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist im Westen, Norden und Nordosten des Sondergebietes die Pflanzung, Pflege und Erhaltung einer mind. 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Je 2 m beiderseits der Rohrachse der Gashochdruckleitung im Norden des Geltungsbereiches sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Die Gehölzstrukturen bleiben erhalten bzw. werden durch standortheimische Gehölze ergänzt. Diese tragen zur Frischluftproduktion bei.

Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr gering gehalten werden. Schadstoffbelastungen dürften dadurch ebenfalls gering ausfallen.

#### **4.2.3 Schutzgut Arten und Biotope**

##### Bauphase

Wertvolle Lebensräume / Biotope sind durch den Umbau nicht betroffen.

Da Bauarbeiten nur zur Tageszeit stattfinden, ist eine Beleuchtung der Baustelle mit evtl. Störwirkung für Säuger und potenziell tödlicher Anlockwirkung für Nachtinsekten nicht erforderlich.

##### Betriebsphase

Die bestehenden Gehölzstrukturen werden nicht verändert. Es kommen neue hinzu, sowie eine extensive Wiese auf der verbleibenden Fläche. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume und das Planungsgebiet wird mit standortheimischen Gehölzen ökologisch aufgewertet.

Da eine Beleuchtung der Anlage nicht vorgesehen ist, sind negative Auswirkungen auf nachtaktive Arten, insbesondere eine Störung von Säugetieren sowie eine Anlockwirkung mit potenziell tödlichen Folgen für Nachtinsekten nicht zu besorgen.



#### **4.2.4 Schutzgut Landschaftsbild**

##### Bauphase

Mit der Umwidmung ergeben sich lagebedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

##### Betriebsphase

Durch die bestehenden und die neu geplanten Gehölze ist die Einsehbarkeit des Standortes relativ gering. Zwischen Inchenhofen und dem „Sondergebiet Schweinehaltung“ bestehen zudem Gehölzstrukturen, die die Einsehbarkeit vom Siedlungsbereich her ebenfalls verringern.

Die geplanten Gehölzpflanzungen binden die Anlage zusätzlich in die Landschaft ein.

#### **4.2.5 Schutzgut Mensch**

##### Bauphase

Infolge der Baumaßnahmen können zeitlich begrenzt erhöhte Staub- und Lärmemissionen in die Umgebung durch Baumaschinen sowie durch Transporte einwirken.

##### Betriebsphase

Eine Hobbynutzung oder produzierendes Gewerbe ist ausgeschlossen. Durch die geplante Nutzung als Lager/ Garagen wird sich das Verkehrsaufkommen und dadurch die Staub- und Lärmemissionen geringfügig erhöhen. Da das nächstgelegene Wohngebiet ca. 400 m entfernt ist, sind beim prognostizierten minimal erhöhten Verkehrsaufkommen keine Überschreitungen der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte zu erwarten. Die Lärm-Werte im nördlichen allgemeinen Wohngebiet bzw. die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber/nachts von 55/40 dB(A) und die nach DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte von ebenfalls 55/40 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm werden voraussichtlich eingehalten.

#### **4.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Durch das Vorhaben sind weder beim Bau noch beim Betrieb negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **4.2.7 Abfall**

##### Bauphase

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

##### Betriebsphase / Rückbau

Während des Betriebes fallen keine Abfälle an.

#### **4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen vorgesehen:



#### **4.3.1 Schutzgut Boden und Wasser**

- Vermeidung zusätzlicher Versiegelung durch Umnutzung der bestehenden Gebäude und Weiternutzung der bestehenden Zugangswege.
- 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 Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster verwendet werden.

#### **4.3.2 Schutzgut Klima und Luft**

- Begrenzung der versiegelten Fläche (siehe Schutzgut Boden und Wasser).
- Die zusätzlichen Grünstrukturen werden das Schutzgut Klima und Luft weiter aufwerten.
- Da Garagen / Lager geplant sind, ist nur bei der An- und Abfahrt der Verkehrsmittel mit erhöhten Immissionen zu rechnen. (Insgesamt gem. Gutachten Modus Consult vom 13.12.2022 nur geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen)

#### **4.3.3 Schutzgut Arten und Biotop**

- Die bestehenden Gehölzstrukturen werden nicht verändert. Es kommen neue hinzu, sowie eine extensive Wiese auf der verbleibenden Fläche. Dies fördert die Biotopsstruktur und unterschiedliche Arten.
- Es entstehen neue Lebensräume, das Planungsgebiet wird mit standortheimischen Gehölzen ökologisch aufgewertet.
- Da eine Beleuchtung der Anlage nicht vorgesehen ist, sind negative Auswirkungen auf nachtaktive Arten, insbesondere eine Störung von Säugetieren sowie eine Anlockwirkung mit potenziell tödlichen Folgen für Nachtinsekten nicht zu besorgen.

#### **4.3.4 Schutzgut Landschaftsbild**

- Durch die Lage und entsprechende Eingrünung wird die Anlage in die Landschaft eingebunden.

#### **4.3.5 Schutzgut Mensch**

- Es darf gemäß den Vorgaben des Marktes Inchenhofen nur eine Lager- und Garagenutzung stattfinden, wobei der Anteil der gewerblichen Lagernutzung auf 1/3 der Fläche begrenzt ist.
- Eine Hobbynutzung oder produzierendes Gewerbe ist ausgeschlossen.
- Die vorgesehene Art der Nutzung hält den Verkehr gering. Es werden keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen.



## 5 EINGRIFFSREGELUNG

Nur Bereiche, auf denen ein Eingriff erfolgt, sind für die Ausgleichsbilanzierung relevant. Da allerdings keine Neubauten geplant sind, sondern nur Umbauten bzw. Umwidmung, kommt es zu keiner weiteren Versiegelung und eine zusätzliche Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig.

Zudem sind bereits bestehenden Ausgleichsflächen mit den jeweiligen Entwicklungszielen vorhanden. Außerdem wird auf den Plan „Flächenbilanzierung Ausgleichs- und Grünflächen“, Beilage 5 und 6 zum Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen. Der Anteil der Grünflächen und Ausgleichsflächen bleibt demnach unverändert.

Tabelle 1: Übersicht der vier bestehenden Ausgleichsflächen.

|                    | <b>Fl.-Nr.</b>   | <b>Größe</b>           | <b>Entwicklungsziel</b>                   |
|--------------------|--|------------------------|---|
| Ausgleichsfläche 1 | Fl.-Nr. 1450 TF,<br>Gmkg. Inchenhofen  | 1.422,5 m <sup>2</sup> | Hecke mit<br>Saumbereichen                |
| Ausgleichsfläche 2 | Fl.-Nr. 1450 TF,<br>Gmkg. Inchenhofen  | 479,1 m <sup>2</sup>   | dreireihige Hecke<br>mit 3 Eichen         |
| Ausgleichsfläche 3 | Fl.-Nr. 1450 TF,<br>Gmkg. Inchenhofen  | 940,8 m <sup>2</sup>   | extensives<br>Feuchtgrünland mit<br>Hecke |
| Ausgleichsfläche 4 | Fl.-Nr. 1455 TF,<br>Gmkg. Inchenhofen<br>Fl.-Nr. 1914 TF,<br>Gmkg. Walchshofen | 1.651 m <sup>2</sup>   | Hochstaudenflur mit<br>Gehölz-gruppen     |

Damit sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



## **6 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN FESTSETZUNGEN**

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

Die Alternative zum geplanten Vorhaben wäre 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.

## **7 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 nicht zu erkennen.

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

## **8 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:
  - o Schutzgebieten
  - o Boden
  - o Wasser
  - o Denkmale
  - o Erholungswegenetz
- Umweltatlas Bayern
- Ortsbegehung

Aus den o. g. Unterlagen konnten die Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten – 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.



## 9 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft der Markt Inchenhofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung des „Sondergebiets Schweinehaltung“ zur Nutzung als „Sondergebiet für Lager/ Garagen“ auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,57 ha:

- 1,4 ha Gesamtfläche auf Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen +
- 0,17 ha Ausgleichsfläche neu, davon:
  - o 520 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1455, Gmkg. Inchenhofen
  - o 1.131 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1914, Gmkg. Walchshofen

Um die Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz weiterhin sinnvoll zu nutzen, ist die Nutzung als Lager/ Garagen vorgesehen. Gemäß Vorgabe des Marktes Inchenhofen darf nur eine Lager- und Garagennutzung stattfinden, wobei der Anteil der gewerblichen Lagernutzung auf 1/3 der Fläche begrenzt ist. Eine Hobbynutzung oder produzierendes Gewerbe ist ausgeschlossen.

Im Planungsumgriff ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

| <b>Nutzung</b>  |                             |              |
|---|-----------------------------|--------------|
| Sondergebiet für Lager / Garagen  | 9.320 m <sup>2</sup>        | 59,4 %       |
| Private Grünflächen und Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern   | 1.876 m <sup>2</sup>        | 12,0 %       |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 4.493 m <sup>2</sup>        | 28,6 %       |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>   | <b>15.689 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

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.

Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist im Westen, Norden und Nordosten des Sondergebietes die Pflanzung, Pflege und Erhaltung einer mind. 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Je 2 m beiderseits der Rohrachse der Gashochdruckleitung im Norden des Geltungsbereiches sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche darf unverschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Mulden versickert werden.

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.



## 10 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) Erholungswegenetz 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 (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

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 INCHENHOFEN: 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)