

MARKT INCENHOFEN

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET INCENHOFEN NORD – ERWEITERUNG“

Fl.-Nr. 252, 253, 254/1 TF und 255 TF, Gemarkung Inchenhofen

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

FASSUNG VOM 05.12.2023

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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



INHALT

1	INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	3
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....	3
2.2	Regionalplan Region Augsburg (9) (RP).....	5
2.3	Arten und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg (2007).....	6
2.4	Landschaftsplanung Markt Inchenhofen	7
3	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	8
4	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.	9
4.1	Geologie, Boden und Wasser	9
4.2	Klima und Luft.....	9
4.3	Arten und Biotope.....	10
4.4	Orts- und Landschaftsbild	11
4.5	Schutzgut Mensch	11
4.6	Kultur- und Sachgüter	11
5	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	11
5.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	11
5.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
5.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	12
6	STANDORTALTERNATIVEN.....	13
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	14
8	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	14
9	ZUSAMMENFASSUNG	15
10	LITERATUR / QUELLENANGABEN.....	16



1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Markt Inchenhofen beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet in Inchenhofen nach Norden zu erweitern.

Die bestehenden gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet „Inchenhofen – Nord“ sind bereits alle verkauft und großteils bebaut. Weitere gewerbliche Bauflächen sind nicht vorhanden. Deshalb soll im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Inchenhofen-Nord“ eine zusätzliche Gewerbefläche entstehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 ist der Bereich bereits als geplante Gewerbegebietserweiterung vorgesehen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Inchenhofen Nord – Erweiterung“ aufgestellt.

Der Änderungsbereich (insg. ca. 2,27 ha) umfasst die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Fl.-Nr. 252 und 253 der Gemarkung Inchenhofen sowie die Fl.-Nr. 254/1 TF, Gmkg. Inchenhofen im Westen (bisher als landwirtschaftlicher Weg genutzt) und Fl.-Nr. 255 TF, Gmkg. Inchenhofen im Südosten (bisher öffentliche Grünfläche).

Im Einzelnen erfolgen folgende Änderungen:

- Umwidmung von ca. 15.586 m² Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche
- Umwidmung von ca. 5.852 m² Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche
- Umwidmung von ca. 1.252 m² Fläche für die Landwirtschaft in eine Verkehrsfläche
- Herausnahme Trasse der geplanten Ortsumfahrung im Geltungsbereich der Änderung (ist nicht mehr vorgesehen)

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Im Folgenden 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)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans greift der Markt Inchenhofen die folgenden Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) auf und schafft die Voraussetzung für deren Umsetzung:

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.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden



G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, (...) werden.

3 Siedlungsstruktur

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 begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

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

- Mit der Erweiterung des „Gewerbegebiets Inchenhofen Nord“ wird für neue, dauerhafte und qualifizierte Arbeitsplätze gesorgt, welche die Abwanderung von jüngeren Personen verringern könnten.
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums wird gestärkt und weiterentwickelt.
- Das Gewerbegebiet wird am äußeren Rand der Siedlung geplant und bedarfsorientiert ausgebaut.
- Die Erweiterung soll direkt räumlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließen.
- Die Wirtschaftsstruktur wird verbessert.

2.2 Regionalplan Region Augsburg (9) (RP)

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

All 1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

1.2 (Z) Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden

Bl 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.

Bl 2 Sicherung der Landschaft

Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern am Brandbühlbach liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“:

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 Osthänge, 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 Neu- anlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden.

B II 2 Regionale Wirtschaftsstruktur

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln

2.2.2 (Z) Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken,

- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.

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.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Die regionale und gewerbliche Wirtschaftsstruktur wird gestärkt.
- Die geplante Erweiterung findet auf landwirtschaftlicher Fläche im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet statt.
- Es werden keine Landschaftsbild bestimmende Freiflächen verwendet.

2.3 Arten und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg (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

Keine Schwerpunkte des Naturschutzes im Planungsgebiet vorhanden.

Feuchtgebiete/ Gewässer:

Keine Feuchtgebiete oder Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Trockenstandorte:

Das Planungsgebiet liegt 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*

Nördlich und westlich entlang des Waldrandes:

- *Etablierung wärmeliebender Säume an südexponierten Waldrändern, Auflichten von Waldrändern*

Wälder und Gehölze:

Das Planungsgebiet befindet sich hinsichtlich „Optimierung und Neuschaffung des Biotopsverbunds“ in einem Gebiet für:

- *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 Flächennutzungsplan

- 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.

2.4 Landschaftsplanung Markt Inchenhofen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen 1994 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft und die mögliche Trasse für eine westliche Ortsumfahrung dargestellt. Außerdem quert eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost den Geltungsbereich.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 ist der Bereich bereits als geplante Gewerbegebietserweiterung dargestellt. Eine ursprünglich geplante Umfahrung ist nicht mehr vorgesehen. Da sowohl eine West- als auch eine Ostumfahrung hohes Konfliktpotential aufweisen, favorisiert die Marktgemeinde Inchenhofen hierfür langfristig eine gemeindeübergreifende Lösung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen geändert.

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche mit umgebenden Grünflächen. Die Trasse der nicht mehr vorgesehenen Ortsumfahrung wird im Geltungsbereich der Änderung herausgenommen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.09.1994. Der rote Kreis markiert ungefähr den Bereich der Erweiterung.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Von der Erweiterung sind keine im FNP als bedeutende Bestandsstrukturen gekennzeichnete Landschaftsbestandteile betroffen.

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 thematisch relevanten Karten des BayernAtlas und des UmweltAtlas 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 Bauungsplan zu verweisen.



4 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1 Geologie, Boden und Wasser

Gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt im Planungsgebiet folgende Geologie vor:

System	Quartär
Serie	Pleistozän bis Holozän
Geologische Einheit	Hangsand, pleistozän bis holozän
Gesteinsbeschreibung	Sand, z. T. schluffig

Im Änderungsbereich herrscht gem. Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) folgender Bodentyp vor:

- 8a: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
 - Ökologischer Feuchtegrad: frisch
 - Durchlässigkeit: mittel
 - Sorptionskapazität: mittel bis hoch
 - Filtervermögen: mittel
 - Erosionsanfälligkeit: mittel, bei Ackernutzung Schutzmaßnahmen ab 9 % Hangneigung erforderlich

Das Risiko des Stoffeintrages in Boden und Grundwasser ist aufgrund der Durchlässigkeit und des Filtervermögens der Braunerde mittel.

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird gem. Bodenfunktionskarte von Bayern (1:25.000) mit mittel angegeben.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des geplanten Gewerbegebietes besteht ein Graben entlang der Pöttmeser Straße. Südöstlich befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Ca. 400 m nördlich verläuft der Inchenhofener Moosgraben.

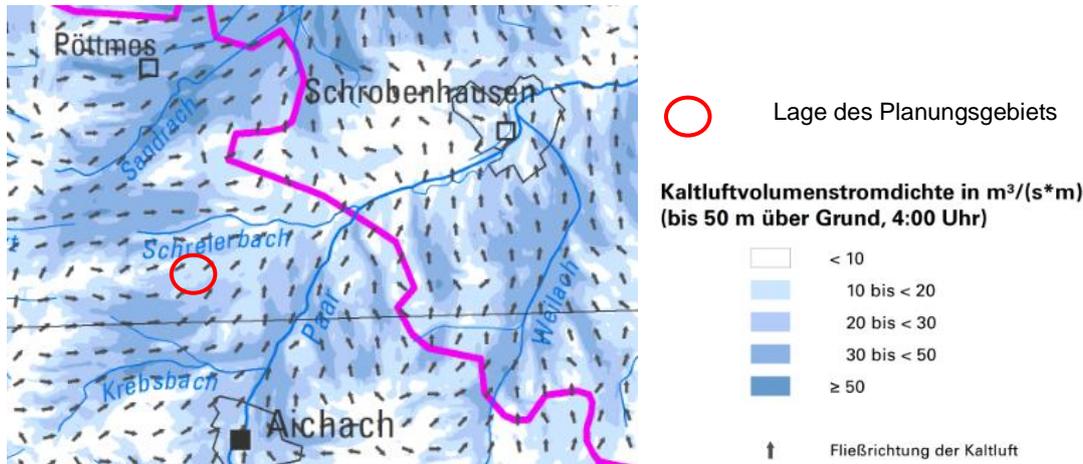
Generell liegt im Gebiet kein hoher Grundwasserspiegel vor.

Südöstlich des Plangebietes ist gem. Bayerischem Landesamt für Umwelt ein 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.

4.2 Klima und Luft

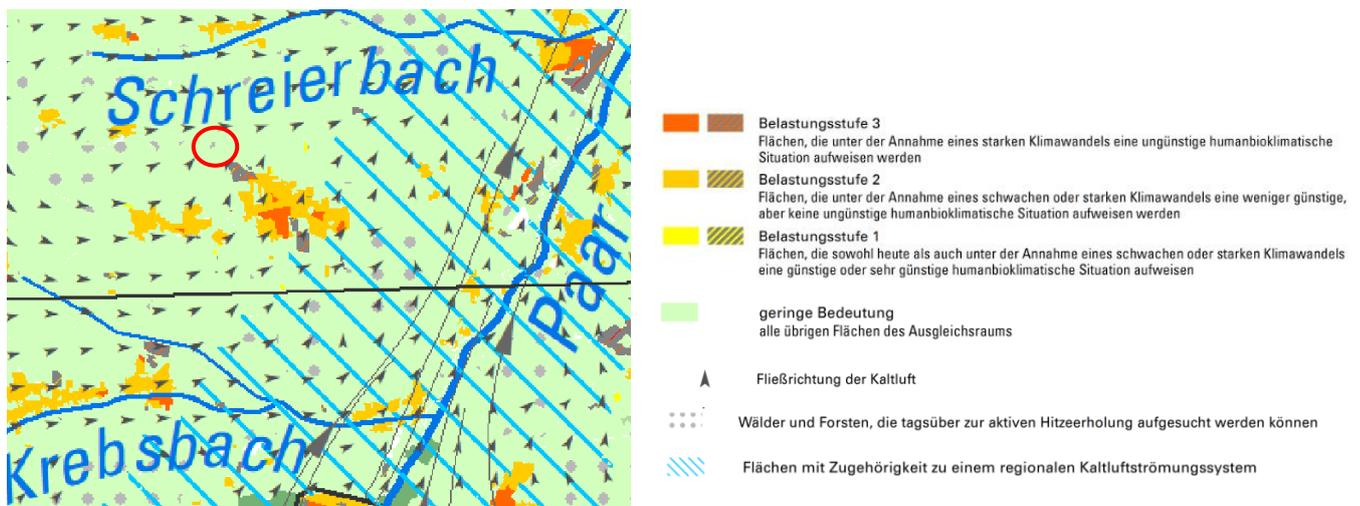
Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich mit höherer Kaltluftvolumenstromdichte und ist als Kaltluftproduktionsfläche gekennzeichnet. Die Fließrichtung der Kaltluft verläuft nach Nordosten (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt der Schutzkarte Klima/Luft nächtlicher Kaltluftvolumenstrom (Bestandssituation). Kaltluftproduktion und Fließrichtung der Kaltluft im Bereich Markt Inchenhofen (LfU, 2022).



Die Luftqualität im Planungsgebiet ist nicht negativ beeinflusst und weist eine geringe Bedeutung als Ausgleichsraum (Nachtsituation) auf (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Unmaßstäblicher Ausschnitt der Schutzkarte Klima/Luft Planungshinweiskarte im Bereich Markt Inchenhofen (LfU, 2022).



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

4.3 Arten und Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope der Biotopkartierung und keine Schutzgebiete vorhanden. Es sind auch keine schutzwürdigen Arten bekannt. Die landwirtschaftliche Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt und weist keine bedeutende Funktion für den Arten- und Biotopschutz auf.

Vertikalstrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen und Gehölzbeständen stellen Ansitzplätze für Prädatoren dar. Deshalb wird das Umfeld von Bodenbrütern gemieden.

Im Westen bestehen Gehölzstrukturen (teilweise alter Laubbaumbestand) entlang eines landwirtschaftlichen Weges. Diese sollen erhalten bleiben und der Eingrünung des geplan-



ten Gewerbegebietes dienen. Einzelne Bäume im Osten und Südosten bleiben ebenfalls erhalten. Hier sind die typischen ubiquären gehölzbewohnenden Vogelarten zu erwarten.

Ca. 200 m westlich des Planungsgebietes besteht Wald. Ca. 100 m nördlich bzw. ca. 20 m südlich befinden sich die kartierten Biotopflächen Nr. 7432-0067-007, -008, -009 „Heckenstrukturen nordwestlich bis nordöstlich Inchenhofen“.

Südlich schließt das bestehende Gewerbegebiet „Inchenhofen-Nord“ mit umgebenden Grünstrukturen an.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Westen bestehen Gehölzstrukturen. Die Topografie und die bestehenden Gehölz- bzw. Waldstrukturen begrenzen die Einsehbarkeit aus Westen und Norden. Nur von Osten vom Radweg und der Kreisstraße ist das Planungsgebiet aktuell gut einsehbar.

Das Planungsgebiet fällt von Westen nach Osten ab. Die Topografie bewegt sich zwischen 467 m NHN im Westen und 453 m NHN im Osten.

Südlich liegt das Gewerbegebiet „Inchenhofen-Nord“.

4.5 Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Gebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und das bestehende Gewerbegebiet liegen keine bedeutenden Areale für eine Freizeit- oder Wochenenderholung vor.

Um mögliche Lärmeinwirkungen in Wohngebäuden zu erkennen, wird auf Ebene des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Ca. 50 m nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich die Bruder-Konrad-Kapelle (Baudenkmal D-7-71-141-8).

5 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft weiterhin Bestand hat.

5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung von ca. 2,27 ha Flächen für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche einschl. Erschließung mit umgebenden Grünflächen.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der Markt Inchenhofen auch einen Bebauungsplan auf. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets



zünftig realisiert wird und die Fläche nicht mehr für eine landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung steht. Maßnahmen zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und zur Gestaltung der Grünflächen sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet gehen eine Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie eine Versiegelung einher. Aufgrund der Hanglage sind umfangreiche Bodenbewegungen (Abtrag im Westen, Auftrag im Osten) erforderlich. Die vorgesehene Überbauung des bereits anthropogen überprägten Bodens wird einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und einen erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser bewirken. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser nur untergeordnet dezentral versickert werden. Stattdessen sieht der Markt Inchenhofen die zentrale Erfassung und Rückhaltung vor.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Versiegelung im Bereich der geplanten Gewerbeflächen findet eine schnellere Erwärmung statt, was Auswirkungen auf das dortige Kleinklima bewirkt. Ausgleichend wirken die vorgesehenen Grünstrukturen. Die Kaltluftproduktion und deren Abfluss wird reduziert. Durch die Lage umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen hat dies lediglich eine untergeordnete Bedeutung und keine Auswirkungen auf Siedlungsflächen.

Schutzgut Arten und Biotope

Im Änderungsbereich werden für die künftige gewerbliche Nutzung ausschließlich ackerbaulich bewirtschaftete Flächen herangezogen. Das damit verlorengelassene Lebensraumpotential ist relativ gering. Vertikalstrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen und Gehölzbeständen stellen Ansitzplätze für Prädatoren dar. Deshalb wird das Umfeld von Bodenbrütern gemieden. Die Gehölzstrukturen im Westen sollen erhalten bleiben. Auf den künftigen Grünflächen können auch neue Lebensräume entstehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die künftigen Gewerbeflächen erstrecken sich ausschließlich auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, prägende oder gliedernde Landschaftselemente sind nicht betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen liegen im Bereich der künftigen Grünflächen und sollen erhalten werden. Die geplanten Grünstrukturen ermöglichen eine Ein- und Durchgrünung des vorgesehenen Gewerbegebietes.

Schutzgut Mensch

Die Fläche selbst weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für Freizeit und Erholung auf.

Um möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm vorzubeugen, wird auf Ebene des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Änderungsumgriff nicht bekannt. Ein Eingriff im Bereich der Bruder-Konrad-Kapelle (Baudenkmal D-7-71-141-8) ca. 50 m nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

5.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Direkte Anbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen an das bestehende Gewerbegebiet
- Inanspruchnahme von ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzten Flächen



- Erschließung über die bestehende Straße „Im Gewerbepark“ und dadurch Begrenzung der Inanspruchnahme von weiteren Flächen für die Erschließung
- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen
- Keine Beanspruchung von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen
- Einbindung der Gewerbefläche in die Landschaft durch umfassende Eingrünung mit Vegetationsstrukturen
- mögliche Lärmimmissionen werden in einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes überprüft
- Weitere Konkretisierungen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes

Ausgleichsmaßnahmen

Bei einer Bebauung der Flächen infolge des Bebauungsplanes Nr. 20 "Gewerbegebiet Inchenhofen Nord - Erweiterung" werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese und die erforderlichen Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplans detailliert geregelt.

Für die Eingriffe setzt der Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern fest.

6 STANDORTALTERNATIVEN

Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Umnutzungen bestehender Bauflächen sind im Hinblick auf die üblicherweise für gewerbliche Standorte benötigten Flächengrößen nicht möglich. Zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen muss stattdessen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet zurückgegriffen werden.

Durch die Möglichkeit, an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen, reduziert sich der Flächenverbrauch für die Erschließung.

Vergleichbar günstige und geeignete Standorte für eine gewerbliche Nutzung liegen im gesamten Gemeindegebiet nicht vor.

Alternative Standorte für eine gewerbliche Nutzung östlich der Kreisstraße AIC 1 im nördlichen Anschluss an den Sportplatz (Alternative 2, vgl. Abbildung unten) und im Südosten von Inchenhofen (Alternativen 3 bis 5.2) wären ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und im Fall der Flächen im Südosten aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung weniger geeignet.

Die Flächen im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Damit wird gewährleistet, dass die gewerblichen Baugrundstücke für die beabsichtigte Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Nach derzeitigem Stand ist die Erweiterung des Gewerbegebiets notwendig, um die Nachfrage an Gewerbefläche decken zu können.

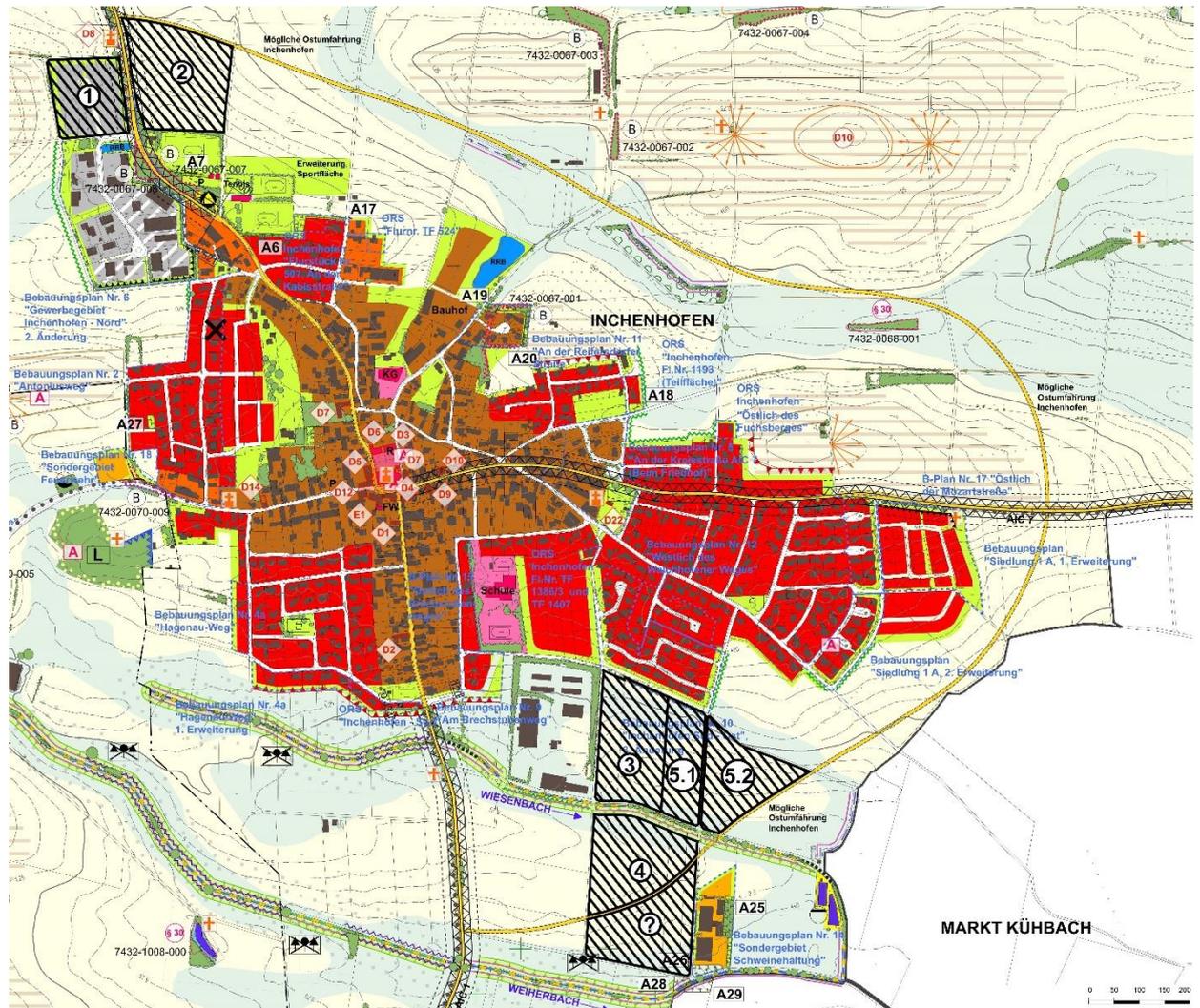


Abbildung 4: Alternative Standorte für eine gewerbliche Baufläche in Inchenhofen (Stand Juli 2019 – die Ostumfahrung ist aktuell nicht mehr vorgesehen) (Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de)

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unmittelbare Umweltauswirkungen durch die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen einschließlich Erschließung und umgebenden Grünflächen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

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:
 - Schutzgebieten
 - Boden
 - Wasser
 - Denkmale
 - Erholungswegenetz
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Umweltatlas Bayern
- Schutzgutkarte Klima/Luft vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
- 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.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft der Markt Inchenhofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Inchenhofen nach Norden. Bisherige Flächen für die Landwirtschaft werden in gewerbliche Bauflächen einschließlich Erschließung und umgebenden Grünflächen umgewidmet.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,27 ha.

Für die gewerbliche Nutzung werden ausschließlich derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet herangezogen. Eine Anbindung an geeignete Bauflächen ist gegeben, eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt.

Die bestehenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden in die umgebenden Grünflächen integriert.

Bei der Umsetzung der Bauflächen kommt es letztlich zur Versiegelung von Boden und dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Aufgrund der Hanglage sind umfangreiche Bodenbewegungen (Abtrag im Westen, Auftrag im Osten) erforderlich. Damit verbunden ist ebenfalls die Verringerung von Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser sowie die Veränderung des Kleinklimas. Die Versickerung kann teilweise über die Grünflächen stattfinden. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist jedoch eine zentrale Erfassung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Die Grünflächen wirken klimatisch ausgleichend und ermöglichen die Entwicklung einer ansprechenden Eingrünung.

Weitere wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund des Standortes und der vorbereitenden Planungsebene des FNP nicht zu erwarten.

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



10 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): UmweltAtlas via <https://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2023): BayernAtlas via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2022): Schutzgutkarte Klima/Luft. Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt. <https://www.lfu.bayern.de> (08.2023).

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

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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

Bundesamt für Naturschutz (BfN) (2023): Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV500), Bonn. <https://www.floraweb.de> (08.2023)

Crystal Geotechnik GmbH (2021): Baugrunderkundung/ Baugrundgutachten zur Erweiterung des Gewerbegebietes (28.04.2021)

Ingenieurbüro Kottermair GmbH (2023): Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Inchenhofen Nord – Erweiterung“ (13.03.2023)

MARKT INCHENHOFEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEOBASISDATEN: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

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