



Bebauungsplan Nr. 35
„Unterer Lohsaum“

Umweltbericht als gesonderter Teil der
Begründung

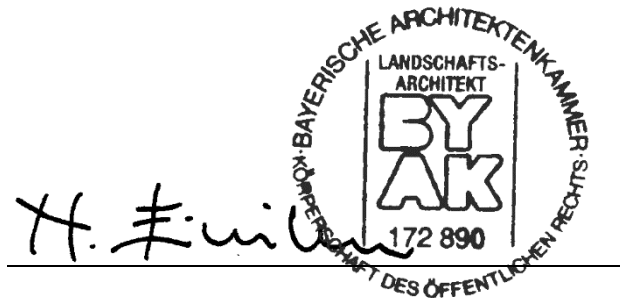
und

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Planstand:
15.01.2026 Vorentwurf
30.07.2026 Entwurf

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE



Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht	4
1.1	Gegenstand der Planung	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	4
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen der Planung.....	4
1.2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm	6
1.2.2	Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt.....	7
1.2.3	Schutzgebiete	7
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	8
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern	8
1.2.6	Waldfunktionskartierung.....	8
1.2.7	Flächennutzungsplan	8
1.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung.....	9
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung	9
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	9
1.4	Standortfaktoren des Plangebietes (Basisszenario)	10
1.4.1	Naturräumliche Lage.....	10
1.4.2	Reliefstrukturen und Blickbeziehungen.....	10
1.4.3	Boden- und Klimaverhältnisse	10
1.4.4	Potentiell natürliche Vegetation	12
1.4.5	Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände	12
1.4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen	12
1.4.7	Gewässer / Grundwasser.....	13
1.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
1.5.1	Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“	13
1.5.2	Schutzgut „Biologische Vielfalt“	16
1.5.3	Schutzgut „Boden“	17
1.5.4	Schutzgut „Fläche“	17

1.5.5	Schutzgut „Wasser“	18
1.5.6	Schutzgut „Klima/Luft“	19
1.5.7	Schutzgut „Mensch und Gesundheit“	21
1.5.8	Schutzgut „Landschaftsbild“	24
1.5.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	25
1.5.10	Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen	26
1.5.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	26
1.5.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	27
1.5.13	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	27
1.5.14	Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	27
1.5.15	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	27
1.6	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	28
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
1.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	29
1.9	Zusammenfassung.....	29
2.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	31
2.1	Bestandserfassung und -bewertung	31
2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	31
2.1.2	Schutzgut Boden	32
2.1.3	Schutzgut Wasser	32
2.1.4	Schutzgut Luft/Klima	32
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	32
2.2	Eingriffsschwere	33
2.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	33
2.4	Geplante Ausgleichsmaßnahmen	36
2.5	Ergänzender Ausgleichsumfang für weitere Schutzgüter	37
2.6	Zusammenfassung.....	38
	Referenzliste der Quellen	39

Anhang:

Übersichtslageplan Ausgleichsfläche M 1:20.000
Lageplan Ausgleichsfläche M 1:2.000

1. Umweltbericht

1.1 Gegenstand der Planung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1289/3 (Teilfläche) Gemarkung Wettstetten zur Schaffung eines sonstigen Sondergebietes nach §11 BauNVO südlich von Wettstetten.

Das Plangebiet wird dabei in drei Teilflächen differenziert:

- Sonstiges Sondergebiet SO1 „Einzelhandel/Gewerbe“ zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Getränkemarkt, Backshop mit Gastronomieangebot sowie weiteren gewerblichen Nutzungen
- Sonstiges Sondergebiet SO2 "Stellplätze" zur Errichtung der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten zu o.g. SO1
- Sonstiges Sondergebiet SO3 "Feuerwehr" zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wettstetten

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung der o.g. sonstigen Sondergebiete nach §11 BauNVO
- Textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zur Fassaden- und Dachgestaltung
- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der bestehenden Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße E118
- Festsetzung von Anbauverbotszonen entlang der o.g. Straßen
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Feuerwehr
- Festsetzung von Zufahrten ins geplante Baugebiet
- Festsetzung einer Privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes
- Festsetzung einer Privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes mit Zulässigkeit von Einrichtungen zur Regenwasserversickerung
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchpflanzungen
- Textliche Festsetzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant (die darin enthaltenen Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, werden jeweils stichpunktartig aufgeführt):

Baugesetzbuch (BauGB):

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden
- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkte. 1.5.3, 1.5.4, 1.5.6 und 2 des Umweltberichtes.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise
Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen (vgl. Pkt. 1.1.2)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

- Vorgaben zum Schutz des Grundwassers und zur geordneten Abwasserbeseitigung

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

- Vorgaben zum Schutz und ggf. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)

- Vorgaben zum Schutz von Bau- und Bodendenkmälern

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft (biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft)
- Vorgaben zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, sowie zu Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkte. 1.5.1, 1.5.2, 1.5.8 und 2 des Umweltberichtes.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und das

Bayerische Immissionsschutzgesetz (BayImSchG)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BundesImmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA Lärm)

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV)

- Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.6, 1.5.7 und 1.5.10 des Umweltberichtes.

Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.1

Regionalplan der Region 10 Ingolstadt

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.2

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Eichstätt

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.4

Waldfunktionskartierung

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.6

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.7

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) enthält landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

Gemäß den Festlegungen im LEP ist Gemeinde Wettstetten als Verdichtungsraum eingestuft.

Das Plangebiet befindet sich

- im zentralen Bereich der Region 10 „Ingolstadt“, für die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird:
2010 / 2020 +2,7%
2010 / 2030 +3,6%
- ca. 6 km nördlich des zentralen Ortes Ingolstadt (Regionalzentrum)

Für die vorliegende Planung sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (Pkt. 1.1.1 LEP)
- Nachhaltige Raumentwicklung (Pkt. 1.1.2 LEP)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen (Pkt. 1.2.6 LEP)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes (Pkt. 1.3.1 LEP)
- Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen (Pkt. 1.4.1 LEP)

- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, damit er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Pkt. 2.2.5 LEP)
- Ausweisung von Bauflächen, ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Pkt. 3.1 LEP)
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (Pkt. 7.1.1 LEP)
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Arten (Pkt. 7.1.6 LEP)

Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP entspricht.

1.2.2 Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt

Das Plangebiet liegt südlich des Ortes Wettstetten, dem Hauptort der gleichnamigen Gemeinde, ca. 800m südöstlich der Ortsmitte von Wettstetten

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes liegt das Plangebiet

- innerhalb des Verdichtungsraums um das Regionalzentrum Ingolstadt
- außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete
- außerhalb Regionaler Grünzüge
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von Vorranggebieten für die Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in relativ verkehrsgünstiger Lage:

- unmittelbar an der Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18
- ca. 3,5 km westlich der Autobahnanschlussstelle Lenting (BAB A9)

1.2.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100, jedoch im östlichen Teil des Plangebietes teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Diese Teilfläche stellt auch einen wassersensiblen Bereich dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

Die Ziele und Umweltbelange der gesetzlich verankerten Schutzgebiete wurden bei der Planung grundsätzlich berücksichtigt, da sich das Plangebiet außerhalb von den o.g. besonders geschützten Gebieten befindet.

1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gemäß ABSP Landkreis Eichstätt liegt das Plangebiet außerhalb des Schwerpunktgebietes „Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)“

Der östliche Bereich des Plangebiets befindet sich im dargestellten Bereich des Ziels Nr. H.43 „Entwicklung des Lentinger Bachs/Manterinbachs und seiner Auen-/Uferbereiche als naturnahe Lebensräume und lokal bedeutsame Biotopverbundachsen für Gewässer- und Feuchtgebietsarten“. Als Detailziel und Maßnahmen wird angegeben:

- Renaturierung der Bäche durch Förderung der Gewässerdynamik
- Entwicklung von mind. 10 m breiten Pufferzonen
- Förderung der Grünlandnutzung, insbesondere von Feucht-, Nass- und Extensivwiesen, in den wassersensiblen Bereichen (Auenstandorte)

Hierbei ist anzumerken, dass das Plangebiet durch die bestehende Kreisstraße EI18 vom Auenbereich des Manterinbachs abgetrennt wird, der Bachlauf befindet sich ca. >40m östlich des östlichen Fahrbahnrandes der Kreisstraße. Die Flächen östlich der Kreisstraße sind für die Umsetzung der o.g. Ziele besser geeignet.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung der o.g. Zielsetzung nicht entgegensteht.

1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ wurde bei der Bearbeitung der vorliegenden speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth vom Januar 2025 herangezogen und berücksichtigt (vgl. Pkt. 1.5.1)

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich des Plangebietes keine schützenswerten Biotope aus.

Die nächsten amtlich kartierten Biotope befinden sich ca. 150 m südlich des Plangebietes:

- Biotop Nr. 7134-0043 Teilflächen 015 – 017, Einzelhecken und Feldgehölze um Wettstetten

Die o.g. Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Ansonsten ist das Plangebiet frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

1.2.6 Waldfunktionskartierung

Die Waldfunktionskartierung der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 21.11.2025) enthält für das Plangebiet und den direkten Umgriff keine Darstellung von Waldflächen mit besonderen Waldfunktionen. Von der vorliegenden Planung werden generell keine Waldflächen betroffen.

1.2.7 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im östlichen Bereich ist die o.g. Hochwassergefahrenfläche HQ extrem dargestellt (vgl. Pkt. 1.5.5).

Im westlichen Bereich ist ein Bodendenkmal dargestellt (vgl. Pkt. 1.5.9).

Der gesamte Bereich ist im Flächennutzungsplan als Naturpark (Altmühltal) dargestellt, wobei dieser gemäß Darstellung im Geoportal Bayern / BayernAtlas erst nördlich des Staatsstraße ST2335 und damit außerhalb des Plangebietes beginnt. Dies entspricht auch der Darstellung der Anlage 1 (Übersichtskarte) der Verordnung über den „Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb)“ vom 14. September 1995 (GVBl. S. 692).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung der Zielsetzung des Naturparks nicht entgegensteht.

1.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Plangebietes beschränkt.

1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein „Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung“ vor (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 05.02.2025).

Zu möglichen Vorkommen von Kampfmitteln wurde eine entsprechende Kampfmittelrisikoprüfung durchgeführt (K.A. Tauber Spezial-Tiefbau GmbH & Co.KG, Nürnberg vom 19.09.2024 mit Kampfmitteltechnischer Stellungnahme vom 29.09.2024)

Zur Untersuchung, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu erwarten sind, wurde eine „Auswirkungsanalyse“ erstellt (BBE Handelsberatung GmbH, München vom 22.05.2026)

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 85250 Altomünster, vom 14.11.2025).

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (INOVAPLAN GmbH München, vom 21.11.2025)

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung ist ein Entwässerungskonzept in Arbeit und wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden die amtliche Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern herangezogen.

Darüber hinaus liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vor (Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth vom Januar 2025).

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021). (vgl. Pkt. 1.6 und Pkt. 2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Zur Erhebung der vorhandenen Vegetationsbestände wurde am 27.08.2025 eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt.

Weiterreichende Bestandserhebungen (floristische / faunistische Bestandsaufnahmen etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:
keine

1.4 Standortfaktoren des Plangebietes (Basisszenario)

1.4.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Naturraums Fränkische Alb. Die Fränkische Alb ist generell reich an Felsen, Höhlen, Dolinen, Karstquellen und Steinernen Rinnen. Sie wird von einigen tief eingeschnittenen Flüssen und Bächen und von Trockentälern durchzogen. Eine biologische Besonderheit sind die Trockenrasen-Hänge der südlichen Alb. Der überplante Bereich jedoch ist frei von den o.g. typischen Merkmalen, da er sich bereits im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Naturraum des tertiären Hügellandes befindet.

1.4.2 Reliefstrukturen und Blickbeziehungen

Die überplanten Grundstücke selbst befinden sich im Wesentlichen im Bereich eines nach Westen ansteigenden Geländes:

- Geländetiefpunkt im Osten: ca. 387 m.ü.NHN
- Geländehochpunkt im Nordwesten: ca. 393 m.ü.NHN

Die durchschnittliche Hangneigung beträgt ca. 5%

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen sowie von landschaftlich sensiblen Tallagen ist nicht gegeben. Die Hanglage des Plangebietes ist jedoch von Osten her gut einsehbar.

1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Das Plangebiet ist gemäß der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 (dGK25) in folgende geologische Haupteinheiten gegliedert:

- der westliche, höher liegende Teil: Frankenalb-Formation (oberer Abschnitt), Riffdolomit (Oberjura – Jura)
- der mittlere Teil: Löß oder Lößlehm (Pleistozän - Quartär)
- der östliche, tiefer liegende Teil: Obere Süßwassermolasse, Schluff (Miozän – Tertiär)

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 folgendermaßen anzusprechen:

- im westlichen und mittleren Teil: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) (Bodentyp 8a)
- im östlichen, tiefer liegenden Teil: Bodenkomplex aus Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig (Bodentyp 71)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodenbelastungen in Form von Altlasten bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Landshut und das Landratsamt Kelheim zu informieren.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein „Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung“ vor (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 05.02.2025).

Bei den durchgeführten Untersuchungen wurde zusammenfassend folgender Geologischer Schichtenaufbau festgestellt:

- Oberboden/Ackerboden (Schicht Nr. 1)
- Natürliche Schluffe/Tone (Schicht Nr. 2)
- Natürliche Kiese (Schichten Nr. 3a/3b)

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes führt das Bodengutachten folgendes aus:

„Die natürlichen Schluffe/Tone der Baugrundschieht 2 sind weitestgehend **wasserundurchlässig**, und daher für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

Die erbohrten natürlichen Kiese (Baugrundschiehten 3a/3b) sind stark schluffig bzw. stark tonig, und deshalb ebenfalls **nicht versickerungsfähig**. Der Bemessungswert k_f beträgt hier grob überschlägig bei ca. $3,9 \cdot 10^{-9}$ m/s.“

Im Rahmen des o.g. Bodengutachtens wurden in zwei Mischproben chemisch-analytische Untersuchungen durchgeführt:

Probe	Material/Entnahmebereich	Analysenumfang
Oberboden	Oberboden, KRB 1 3 5 (Schicht Nr. 1)	Verfüll-Leitfaden (LVGBT), Feststoff + Eluat, TOC (FS)
Boden	Boden, KRB 1 3 5 (Schicht Nr. 1)	Verfüll-Leitfaden (LVGBT), Feststoff + Eluat

Ergebnisse:

Probenbezeichnung	MP 1 Oberboden
Material	Oberboden
Verwendete Einzelproben	Verwendete Einzelproben KRB 1 / 0,0031,00, KRB 2 / 0,0031,00, KRB 3 / 0,0031,00, KRB 4 / 0,0031,00, KRB 5 / 0,0031,00
Abfallrechtliche Einstufung gem. EPP/LVGBT [6]	Z 0 (Spalte Lehm/Schluff)
Einstufungsbestimmende Parameter	Bei Verwertung/Entsorgung ggfs. TOC-Gehalt beachten (0,78 %, siehe Prüfbericht)
Abfallschlüssel AVV [8]	17 05 04

Probenbezeichnung	MP 2 Boden
Material	anstehenden Boden
Verwendete Einzelproben	KRB 1 / 1,0032,80, KRB 2 / 1,0032,00, KRB 3 / 1,0032,00, KRB 4 / 1,0031,70, KRB 5 / 1,0032,00
Abfallrechtliche Einstufung gem. EPP/LVGBT [6]	Z 1.1
Einstufungsbestimmende Parameter	Chrom: 63 mg/k
Abfallschlüssel AVV [8]	17 05 04

Das Tal des Manterinbachs stellt einen untergeordneten Transportweg für Frisch- und Kaltluft dar, der entlang des Manterinbachs von Nordwest nach Südost verläuft. Das Plangebiet liegt jedoch überwiegend außerhalb der Tallage, so dass die geplante Bebauung in klimatischer Hinsicht keine Barrierewirkung aufweist. Als landwirtschaftlich genutztes Freiland mit meist niedriger Vegetationsdecke trägt das Plangebiet jedoch zur Kaltluftentstehung bei.

1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist folgendermaßen anzusprechen (gem. Übersichtskarte Natürliche Vegetation Bayerns M 1:500.000, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU)):

- Im westlichen Bereich: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (M6a)

1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände

Die überplante Fläche wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Frühjahr 2024 wurde (Bio-)Hafer angebaut. In einem ca. 18-22 m breiten Ackerstreifen (ca. 4000 m²) entlang der Kreisstraße EI18 wurden Beete mit Schnittblumen (zum Selberpflücken) angelegt. Das Plangebiet ist vollkommen frei von Gehölzen und Kleinstrukturen wie Ranken oder Rainen.

1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

An die überplante Fläche schließen folgende bestehende Nutzungen an:

- im Norden die Staatsstraße ST 2335
- im Osten die Kreisstraße EI18

- im südlichen Bereich: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
- im westlichen Bereich: eine Richtung Westen ansteigende Böschung, die mit einem Feldgehölz aus mittelalten und alten Bäumen, sowie Sträuchern dicht bestanden ist

1.4.7 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100, jedoch im östlichen Teil des Plangebietes teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Diese Teilfläche stellt auch einen wassersensiblen Bereich dar.

Gemäß UmweltAtlas Bayern befindet sich das Tertiärgrundwasser im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 384 m.ü.NHN (Interpolation der Grundwassergleichen der digitalen hydrogeologischen Karte M 1:100.000 - dHK100).

Zum Vergleich: die Geländeoberkante im Bereich des Plangebietes befindet sich auf einer Höhe von ca. 387 - 393 m.ü.NHN, sodass von einem relativ grundwassernahen Standort auszugehen ist. Mit dem Richtung Westen ansteigenden Gelände vergrößert sich der Grundwasserflurabstand zunehmend, so dass im überwiegenden Teil des Plangebiets relativ grundwasserferne Verhältnisse herrschen.

Die Grundwasserfließrichtung weist auf Basis der Grundwassergleichen Richtung Südosten.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein „Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung“ vor (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 05.02.2025). Das Baugrundgutachten führt hierzu aus:

„Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten vor Ort (04.12. - 05.12.2024) wurde bei KRB 3 in einer Tiefe von 1,90 m u. GOK (384,5 m ü. NHN) Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen.“

1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)

Aufgrund der aktuellen intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (größtenteils Acker) ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion überwiegend mit niedriger Bedeutung zu bewerten. Im nördlichen und östlichen Bereich schränken die von der angrenzenden Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18 ausgehenden Störungen die Lebensraumfunktion zusätzlich ein. Lediglich für einen kleineren Teilbereich im Westen des Plangebietes mit an angrenzenden vorhandenen Gehölzbeständen ist von einer höheren Lebensraumfunktion auszugehen (vgl. Pkt. 2.1.1).

Mögliche Vorkommen geschützter Arten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) untersucht (Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth vom Januar 2025). Dabei wurden keine geschützten Pflanzenarten, keine geschützten Säugetierarten (Fledermäuse siehe unten) und keine geschützten Reptilien (Zauneidechse siehe unten), Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und

Muscheln angetroffen, bzw. sind für diese Arten keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorhanden.

Der Geltungsbereich ist für Fledermäuse ohne nennenswerte Bedeutung: Die Ackerfläche ist als Jagdraum nicht attraktiv (wenig Fluginsekten). Allerdings sind - um Beeinträchtigungen zu vermeiden - nächtliche Objektbeleuchtungen auf das Nötigste zu beschränken (Vermeidungsmaßnahme V3, S. 9).

Für die Zauneidechse sind im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Bei der aktuellen Untersuchung wurden keine Eidechsen an Säumen und Böschungen festgestellt.

Die auf dieser Basis in der saP empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3, die Ausgleichsmaßnahme A1 und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1 wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
(die erforderlichen Maßnahmen werden weiter unten dargestellt)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit weiteren gewerblichen Nutzungen, der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten sowie zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Hierfür wird ausschließlich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth vom Januar 2025) verwiesen. Bei Durchführung der darin genannten Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt (die Maßnahmen werden weiter unten dargestellt).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben. Der derzeitige Bestand an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (mit niedriger Bedeutung) bliebe erhalten. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen
Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen, um Lebensräume zu schaffen und um eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten.

Die o.g. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth vom Januar 2025) formuliert folgende „Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“, die vollumfänglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden:

Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der saP):

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche des Geltungsbereiches sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Fläche innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten durch kreuzförmiges Über-spannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämnungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht

wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Ende Februar) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Vermeidungsmaßnahme V2: Die Gehölzbestände auf dem Böschungsranken zum Gewerbegebiet „Am Lohsaum“ am Südrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie am Westrand des übrigen Raumes der FNP-Änderung sind als Bruthabitate für baum- und gebüschbrütende Vogelarten soweit wie möglich zu erhalten und während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen (ggf. durch Schutzzäune). Sind Gehölzrodungen unvermeidlich, dürfen diese nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

(Anmerkung: die vorliegende Planung sieht keine Gehölzrodungen auf den angrenzenden Grundstücken vor)

Vermeidungsmaßnahme V3: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sowie zur Vermeidung der Irritation von Fledermäusen sind Objektbeleuchtungen auf das Nötigste zu beschränken. Als Leuchten (auch Straßenlampen) müssen vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Für den Fall, dass Gehölzrodungen am in V2 genannten Böschungsranken erforderlich werden, sind diese Lebensraumverluste für baum- und gehölzbrütende Vogelarten durch Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Diese Kompensation muss nicht vorgezogen - im Sinne von CEF - erfolgen, sondern kann parallel oder im Nachgang der Bebauung erbracht werden, z.B. im Rahmen einer randlichen Eingrünung des Gebietes.

(Anmerkung: die vorliegende Planung sieht keine Gehölzrodungen auf den angrenzenden Grundstücken vor, so dass keine Ersatzpflanzungen erforderlich werden)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) (gemäß Pkt. 3.2 der saP):

CEF 1: Als Ersatz für die Verkleinerung eines Rebhuhn-Revieres (sowie den allgemeinen Verlust potenziellen Bruthabitates von Feldbrütern) muss auf einer Ackerfläche eine Brache- bzw. Blühfläche von 0,5 ha Größe angelegt werden. Die Maßnahmenfläche sollte möglichst nicht weiter als 2 km vom Planungsgebiet entfernt liegen, mindestens jedoch innerhalb des Gemeindegebietes und möglichst östlich von Echenzell. Bei streifenförmiger Anlage muss die Breite der Brache-/Blühfläche mindestens 15 m betragen. Die Fläche wird mit Wildkrautmischung angesät. Der Aufwuchs wird über Winter stehengelassen (Winternahrung für das Rebhuhn) und vor Beginn der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (März) im jährlichen Wechsel zu 50% gepflügt und/oder gegrubbert. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen. Eine Rotation der Maßnahmenfläche ist grundsätzlich möglich (ab zwei Jahren bis mehrjährig), bedarf aber der fachlichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie deren Genehmigung.

Der Nachweis der erforderlichen Fläche erfolgt auf der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche gem. Hinweise durch Text E.9.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert, wodurch ebenfalls neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.

Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** von nur geringer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.

Durch die Überplanung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude sind ebenfalls nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten erkennbar.

1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)

Aufgrund der aktuellen intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (größtenteils Acker) ist das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit weiteren gewerblichen Nutzungen, der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten sowie zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Hierfür wird ausschließlich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer biologischer Vielfalt überplant.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben. Der derzeit niedrige Wert der Fläche hinsichtlich der biologischen Vielfalt bliebe erhalten. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die oben beschriebenen, in der Planung enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ dienen auch dem Schutzgut „biologische Vielfalt“. Damit wird auch das Ziel verfolgt, die Artenvielfalt auf der überplanten Fläche zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung in **bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht** allenfalls geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb der Arten und die Lebensraumvielfalt verursacht werden.

1.5.3 Schutzgut „Boden“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Damit gehen bisher unbefestigte/unversiegelte Böden verloren, wobei es sich hier um weit verbreitete Bodenarten handelt, die aufgrund der größtenteils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel beeinträchtigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen (intensive Landwirtschaft) erhalten blieben. Die unbefestigten/unversiegelten Flächen und die vorhandenen Bodenverhältnisse blieben vollumfänglich erhalten. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen
Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Damit wird eine zumindest teilweise Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Ergebnis:

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades werden insgesamt **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** in mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

1.5.4 Schutzgut „Fläche“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.5)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an bisher unbebauter Fläche.

Gemäß §1a Baugesetzbuch (BauGB) sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Zur Entwicklung einer für die vorgesehene Nutzung geeigneten Fläche steht im Gemeindegebiet keine alternative Fläche zur Verfügung, insbesondere bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (vgl. Pkt. 1.7). Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wurde daher die Entscheidung zur Überplanung der vorliegenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche getroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen (intensive Landwirtschaft) erhalten blieben. Die unbefestigten/unversiegelten Flächen blieben vollumfänglich erhalten. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der

geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Mit der Situierung unmittelbar an der vorhandenen Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße E118 und der direkten Anschlussmöglichkeit des Plangebietes von diesen bestehenden Straßen aus werden keine weiteren Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes erforderlich. Damit wird bereits durch die Auswahl der überplanten Fläche dazu beigetragen, einen möglichst geringen Flächenverbrauch auszulösen. Darüber hinaus wird eine relativ hohe bauliche Dichte angestrebt, um den Flächenverbrauch weiter zu minimieren.

Ergebnis:

Aufgrund der vorgesehenen Baugebietsgröße werden insgesamt **bau- und anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden ebenfalls nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da damit keine weiteren Flächenbeanspruchungen verursacht werden.

1.5.5 Schutzgut „Wasser“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Es werden keine Fließ- oder Stillgewässer beeinträchtigt. Unmittelbare Eingriffe ins Grundwasser werden nicht erwartet.

Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers werden ebenfalls nicht betroffen. Überschwemmungsgebiete und die Hochwassergefahrenfläche HQ100 der angrenzenden Talaue des Manterinbachs werden ebenfalls nicht betroffen. Im östlichen Teil des Plangebietes wird jedoch ein Teil der Hochwassergefahrenfläche HQextrem überplant, die auch einen wassersensiblen Bereich darstellt. Die geplanten Gebäude sind jedoch ausschließlich außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem geplant.

Mit der vorliegenden Planung werden bisher unversiegelte Flächen mit Gebäuden und befestigten Flächen überplant.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein „Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung“ vor (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 05.02.2025)

Darauf aufbauend wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt. Die in o.g. Entwässerungskonzept beschriebenen Maßnahmen werden dann in der weiteren Planung berücksichtigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen (intensive Landwirtschaft) und die vorhandenen, möglicherweise nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser (Eintrag von Nährstoffen / Pflanzenschutzmitteln) erhalten blieben. Die unbefestigten/unversiegelten Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers blieben vollumfänglich erhalten. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Auf Basis der vorhandenen Grundwasserverhältnisse (vgl. Pkt. 1.4.7) ist davon auszugehen, dass die geplanten Gebäude nicht ins Grundwasser eingreifen werden. Ferner wird davon ausgegangen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf Basis des noch zu entwickelnden Entwässerungskonzeptes zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet wird, dass verschmutztes Niederschlagswasser ggf. entsprechend vorbehandelt und gereinigt wird und dass wild abfließendes Außengebietswasser ggf. abgefangen und ebenfalls schadlos abgeleitet wird. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass damit eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen wird.

Im Vorgriff darauf wird am südöstlichen Rand des Plangebietes eine „Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes mit Zulässigkeit von Einrichtungen zur Regenwasserversickerung“ festgesetzt, um entsprechende Flächen bereitzuhalten. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Damit wird eine zumindest teilweise Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Ergebnis:

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes wird davon ausgegangen, dass während der Bauzeit keine Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich werden und dass die geplanten Baukörper, bzw. deren Fundamentierung nicht ins Grundwasser eingreifen werden. Es wird daher allenfalls von geringfügigen **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ ausgegangen.

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundene Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einem Verlust an sicherfähigen Flächen, wodurch die Grundwasserneubildungsrate generell eingeschränkt wird. Durch die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wird dem zumindest auf Teilflächen entgegengewirkt.

Hinsichtlich des Abflusses von Niederschlagswasser wird aufgrund des in Arbeit befindlichen Entwässerungskonzeptes (ggf. erforderliche Maßnahmen: Behandlung und Reinigung von verschmutztem Oberflächenwasser, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers, ggf. Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Außengebietswasser) davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem momentanen Zustand keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt.

Insgesamt werden damit **anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ in mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind derzeit nicht erkennbar bzw. werden nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche: (vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Mit der vorliegenden Planung gehen insgesamt nur Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft von nur untergeordneter Bedeutung sind.

Als landwirtschaftlich genutztes Freiland mit meist niedriger Vegetationsdecke trägt das Plangebiet jedoch bisher zur Kaltluftentstehung bei. Mit der geplanten Überbauung und Errichtung befestigter Flächen wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet selbst reduziert. Allerdings bestehen im Einzugsgebiet südlich und östlich des Plangebiets weitere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die der Kaltluftentstehung dienen.

Die geplanten Baukörper, sowie die geplanten Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung können je nach Exposition und Jahreszeit zu einer Verschattung der

an das Plangebiet angrenzenden Flächen führen. Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen kann dies Auswirkungen auf den Ertrag haben, wobei in vorliegendem Fall davon auszugehen ist, dass hiervon keine angrenzenden Flächen betroffen sind. Mit den festgesetzten Baugrenzen werden die gesetzlich geforderten Mindestgrenzabstände eingehalten. Ebenso halten die festgesetzten Gehölzpflanzung die erforderlichen Grenzabstände ein (mind. 4m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen). Insgesamt wird somit davon ausgegangen, dass nur eine hinnehmbare Beschattung angrenzender Flächen ausgelöst wird.

Das vorliegende Verkehrsgutachten (INOVAPLAN GmbH München, vom 21.11.2025) führt hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrszunahme folgendes aus:

„Insgesamt ist auf Grundlage der geplanten Bebauung ein zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen von ca. 3.100 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten.

...

Die Zunahme von etwa 3.100 Kfz/24h entspricht in der Morgenspitzenstunde einem Zuwachs am bestehenden Kreisverkehr über alle Zufahrten von etwa 20% (ca. 160 Kfz/h) und in der Abendspitze einem Zuwachs von etwa 25 % (ca. 260 Kfz/h) gegenüber dem Ohnefall.“

Dies führt zu einer Zunahme der für das Klima nachteiligen Verkehrsimmissionen, wobei sich diese nachteiligen Auswirkungen mit der erwarteten Zunahme der Elektromobilität in Zukunft relativieren werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung mit ihrer klimatischen Wirkung erhalten bliebe. Die unbefestigten/unversiegelten Flächen mit ihrem Beitrag zur Kaltluftentstehung blieben vollumfänglich erhalten. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Sondergebietsflächen enthalten, womit durch Schattenwirkung und Oberflächenverdunstung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft reduziert werden.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Damit wird eine Erhöhung der Verdunstungsrate angestrebt, um damit die Aufheizung der befestigten Flächen zu reduzieren. Die aufgrund der o.g. Maßnahmen bewirkte Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Reduzierung der Wärmerückstrahlung tragen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei.

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden die gesetzlich geforderten Mindestgrenzabstände eingehalten. Ebenso halten die festgesetzten Gehölzpflanzung die erforderlichen Grenzabstände ein (mind. 4m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen), um die Beschattung angrenzender Flächen zu minimieren.

Ergebnis:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Errichtung des Sondergebietes ist in einem vorübergehenden Zeitraum möglicherweise mit Staubemissionen zu rechnen. Insgesamt werden diese **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ mit nur geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung der Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche reduziert. Im Vergleich zu den angrenzenden

Flächen südlich und östlich des Plangebietes, die eine ausreichende Kaltluftentstehung sicherstellen, weist das Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Fläche auf. Die **anlagebedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ werden daher ebenfalls in geringer Erheblichkeit erwartet.

Der **Betrieb** des Sondergebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt zu einer erhöhten Emission von Luftschadstoffen. Aufgrund der Zunahme der Verkehrsbelastung wird mit allenfalls geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen gerechnet. Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird in dieser Hinsicht nur mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ gerechnet.

1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5 und 1.4.6)

Das Plangebiet liegt südlich des Ortes Wettstetten, dem Hauptort der gleichnamigen Gemeinde, ca. 800m südöstlich der Ortsmitte von Wettstetten.

Die überplante Fläche wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

An die überplante Fläche schließen folgende bestehende Nutzungen an:

- im Norden die Staatsstraße ST 2335
- im Osten die Kreisstraße EI18
- im südlichen Bereich: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
- im westlichen Bereich: eine Richtung Westen ansteigende Böschung, die mit einem Feldgehölz aus mittelalten und alten Bäumen, sowie Sträuchern dicht bestanden ist

Insgesamt hat das Plangebiet daher derzeit keine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung.

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 85250 Altomünster, vom 14.11.2025).

Das o.g. Gutachten führt dazu folgendes aus:

„Aufgrund der bestehenden gewerblichen Vorbelastungen, insbesondere durch rechtskräftige Bebauungspläne, war eine Geräuschkontingentierung der Planflächen vorzunehmen. Dar-über hinaus war der Straßenverkehrslärm der Staatsstraße St 2335 sowie der Kreisstraße EI 18 (Lentinger Straße) zu ermitteln und zu bewerten.“

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung waren somit folgende Aspekte schalltechnisch zu bearbeiten:

1. Festsetzung von Emissionskontingenten für die Planflächen im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung,
2. Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ (St 2335) und
3. Aussagen zum Verkehrslärm durch das Plangebiet in der Nachbarschaft (Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall gemäß 16. BImSchV).

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Kontingentierung Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“

Entsprechend dem Formalismus der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“/8/ können unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastungen (s. Kapitel 6.2 und 6.3.2) bei ausschließlicher Anwendung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung für die gewerblichen Flächen, insgesamt die in der Tabelle 1 aufgeführten Emissionskontingente ausgewiesen werden.

...

In Bezug zu den maßgeblichen Immissionspunkten in der Nachbarschaft errechnet sich Folgendes:

Die wegen der Vorbelastung Tag/Nacht an den maßgeblichen Immissionspunkten reduzierten Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 (ORW) **werden Tag/Nacht mindestens genau eingehalten, sonst teilweise** um bis zu 29 dB(A) **unterschritten** (s. Anlage 2).

Da die Planwerte nicht an allen Immissionspunkten ausgeschöpft wurden, konnten noch Zusatzkontingente für die in Kapitel 6.3.4 dargestellten Richtungssektoren vergeben werden (s. Anlage 2).

...

Verkehrslärm im Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“

Für Gewerbegebiet (GE) wurde im Beiblatt 1 der DIN 18005 ein Orientierungswert (ORW) von 65/55 dB(A) Tag/Nacht aus Verkehrslärm festgelegt. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für GE-Gebiete Tag/Nacht bei 69/59 dB(A).

Wie in der Ergebnisgrafik für das Beispiel /17/ in der Anlage 4.1 ersichtlich, errechnen sich mit Berücksichtigung der INOVAPLAN-Daten für den „Prognose-Planfall 2040“ am Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Beurteilungspegel von bis zu 60/52 dB(A) Tag/Nacht, beim Plangebäude Supermarkt/Gewerbebau von bis 63/55 dB(A).

Die ORW des Beiblatts 1 der DIN 18005 für GE-Gebiete werden **am Tag unterschritten, in der Nacht mindestens eingehalten**.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Festzuhalten ist, dass auf Basis der Daten INOVAPLAN für den „Prognose-Planfall 2040“ die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete (hier übertragen auf Sondergebiete) im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Aus schalltechnischer Sicht besteht daher kein Erfordernis für weitergehende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan. Der Verkehrslärm ist jedoch im Zuge der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels im Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

...

Verkehrslärm durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ in der Nachbarschaft

Mit den in der Verkehrsuntersuchung INOVAPLAN /37/ vom November 2025 zur Verfügung stehenden Daten wurden die in der Anlage 3.1 für den Prognose-Nullfall und die in der Anlage 3.2 für den Prognose-Planfall dargestellten Berechnungen zum Verkehrslärm durchgeführt (s.a. Ausführungen im Kapitel 6.4).

Als Worst-Case wurde angenommen, dass im gesamten Bereich der Staatsstraße St 2335 und der Kreisstraße El 18 Baumaßnahmen erfolgen, die als erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV zu bewerten sind.

Wie in der Differenz-Tabelle in der Anlage 3.3 ersichtlich, errechnen sich Beurteilungspegel-Unterschiede von $\leq 1,4$ dB(A). D.h.: Durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“ entstehen mit den aktuell vorliegenden Planungsdaten **keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen**. Dies gilt auch für die Immissionspunkte, für die sich im Prognose-Nullfall (Prognose ohne Baumaßnahme) Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV zeigten.

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01

...

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich hier aus dem pauschalen Ansatz des TA Lärm-Immissionsrichtwertes der Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ (übertragen auf „Sondergebiete“) gemäß Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01. Unter Berücksichtigung dieser Gebietseinstufung ist der maßgebliche Außenlärmpegel „Anlagenlärm“ für die Tagzeit folglich mit 68 dB(A) anzusetzen. Damit ist ein entsprechender Schallschutznachweis erforderlich, der gemäß der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) vorzulegen ist. Der auftretende Verkehrslärm ist zusätzlich zu beachten.

Für die Beispielsgebäude aus /17/ sind die maßgeblichen Außenlärmpegel der Anlage 4.4- 4.5 zu entnehmen.“

Darauf aufbauend wurden in o.g. Schallschutzgutachten Empfehlungen ausgesprochen, die in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Hinsichtlich des Schutzzgutes „Mensch und Gesundheit“ ist besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die in der Nähe lebenden Menschen zu richten. Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Zusammen mit der aktuellen Nutzung der angrenzenden Flächen wird davon ausgegangen, dass kein Gebiet verloren geht, das derzeit eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Erholung hat.

Das geplante Baugebiet führt zur Entwicklung einer Sondergebietsfläche mit intensiver Bebauung und herzustellenden Verkehrs-, Betriebs- und Lagerflächen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der vom Baugebiet ausgelösten Schallemissionen wird davon ausgegangen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die in der Nachbarschaft, bzw. im geplanten Baugebiet selbst lebenden und arbeitenden Menschen ausgelöst werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den damit verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Eignung für die wohnortnahe Erholung erhalten bliebe. Die bestehenden schalltechnischen Vorbelastungen auf Basis der angrenzenden blieben ebenfalls erhalten. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Auf Basis der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan schallschutztechnische Festsetzungen getroffen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Eingrünung der Sondergebietsflächen getroffen, um optische Beeinträchtigungen für die in der Nähe lebenden Menschen möglichst gering zu halten.

Ergebnis:

Auf Basis der festgesetzten schallschutztechnischen Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen durch das geplante Sondergebiet nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen haben.

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Zusammen mit der aktuellen Nutzung der angrenzenden Flächen wird davon ausgegangen, dass kein Gebiet verloren geht, das derzeit eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Erholung hat. Insgesamt werden in dieser Hinsicht damit nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung zu geringen **anlage-, bau- und betriebsbedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ führt.

1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.5 und 1.4.6)

Die überplante Fläche liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die überplanten Grundstücke befinden sich im Bereich eines nach Westen ansteigenden Geländes.

Im westlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Richtung Westen ansteigende Böschung, die mit einem Feldgehölz aus mittelalten und alten Bäumen, sowie Sträuchern dicht bestanden ist. Die Böschung und der Gehölzbestand werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen sowie von landschaftlich sensiblen Tallagen ist nicht gegeben. Die Hanglage ist von Osten her gut einsehbar. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der überplante Bereich jedoch bereits deutlich vorbelastet (Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, die aufgrund ihrer Lage (Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18) und der damit verbundenen Vorbelastung nur eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden bauliche Anlagen und die Herstellung von größeren Verkehrsflächen in Form von Zufahrten und Stellplätzen ermöglicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Nutzung (intensive Landwirtschaft) und die momentane Wirkung auf das Landschaftsbild erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es werden Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper getroffen, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Die Höhenentwicklung der Baukörper wird soweit begrenzt, dass einerseits eine sinnvolle Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitestmögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Gliederung der Fassaden, zur Dachform, Dachdeckung und möglichen Dachaufbauten, sowie zu zulässigen Werbeanlagen verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend zu begrenzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab.

Ergebnis:

Während der Bauzeit ist durch die allgemeine Baustellentätigkeit und den dazugehörigen Baustelleneinrichtungen (Kräne etc.) mit einer zeitlich begrenzten, geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die damit verbundenen baubedingten Auswirkungen werden in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Mit der Realisierung des geplanten Sondergebietes wird eine Fläche bebaut (z.T. mit Gebäuden, z.T. mit Verkehrsflächen), die durch die vorhandene Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18 bereits deutlich geprägt ist. Die Planung führt zu einer Bebauung mit Gebäuden und zur Herstellung großflächiger befestigter Flächen. In Anbetracht dessen, aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben insgesamt zu einer **anlagebedingten** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in mittlerer Intensität führt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen wird ebenfalls nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ erwartet.

1.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Bodendenkmäler, die jedoch außerhalb des Einflussbereiches liegen. Jedoch befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes ein Bodendenkmal bzw. eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer:

D-1-7134-0021

Kurzbeschreibung:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Verfahrensstand:

Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Aufgrund der Nähe zu Bodendenkmälern sowie der Lage innerhalb einer Verdachtsfläche für Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Darüber hinaus sind neben der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung und der vorhandenen Verkehrsanlagen (Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18) keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Eine mögliche Beeinträchtigung des vorhandenen Bodendenkmals ist aktuell nicht abschließend zu beurteilen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden Festsetzungen zur Eingrünung der Sondergebietsfläche getroffen, um eine Abschirmung gegenüber angrenzenden Kultur- und Sachgütern anzustreben. Die angrenzenden Verkehrsflächen (Staatsstraße ST2335 und

der Kreisstraße EI18) werden mit der Einhaltung von Mindestabständen vor nachteiligen Auswirkungen geschützt.

Ergebnis:

Die **baubedingten** Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter können aufgrund des vorhandenen Bodendenkmals aktuell nicht abschließend bewertet werden. Die **betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter werden insgesamt als gering bewertet.

1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und Verkehrswegebauarbeiten ist zeitweise mit Erschütterungen durch Verdichtungsgeräte in üblichem Umfang zu rechnen. Soweit Baumaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, wird in den frühen Morgen- und Abendstunden ggf. eine Baustellenbeleuchtung erforderlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund des begrenzten zeitlichen Umfangs nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** des geplanten Sondergebietes sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr zu erwarten; aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18 ist Erhöhung des Verkehrs um ca. 20-25% zu erwarten (vgl. Verkehrsgutachten INOVAPLAN GmbH München, vom 21.11.2025)

Das verursachte Verkehrsaufkommen führt damit zu einer erhöhten Emission von Luftschadstoffen und Verkehrslärm. Insgesamt wird in dieser Hinsicht mit geringen bis mittleren negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 85250 Altomünster, vom 14.11.2025).

Auf dieser Basis werden im Bebauungsplan schallschutztechnische Festsetzungen getroffen.

Mit diesen getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der vom Baugebiet ausgelösten Schallemissionen wird davon ausgegangen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die in der Nachbarschaft, bzw. im geplanten Baugebiet selbst lebenden und arbeitenden Menschen ausgelöst werden.

Hinsichtlich der verursachten Lärmemissionen wird davon ausgegangen, dass das geplante Sondergebiet nur geringfügige negative betriebsbedingte Auswirkungen verursacht.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen betriebsbedingten Emissionen gerechnet. Insgesamt wird damit auch in dieser Hinsicht davon ausgegangen, dass nur in geringem Umfang betriebsbedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

1.5.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Abfälle zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen sind hierbei Verpackungen von Baumaterialien und in geringem Umfang Bauschutt, Verschnittreste etc. der verwendeten Baumaterialien zu erwarten. Die so

erzeugten Abfälle und Wertstoffe sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen.
 In **betriebsbedingter** Hinsicht ist mit einem üblichen Anfall von Gewerbe- und Hausabfällen zu rechnen, die ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen sind.

1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird erwartet, dass zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen, sowie im Betrieb nur Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Außergewöhnliche Belastungen sind in bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht nicht zu erwarten.

1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes sind weder durch vorhabenexterne Ereignisse, noch durch das Vorhaben selbst hervorgerufene Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten.
 Insgesamt werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Risiken in dieser Hinsicht daher als gering bewertet.

1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die aktuelle Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wettstetten sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine weiteren Planungen vor, die eine Risikokumulierung erwarten lassen. Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird daher in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht allenfalls als gering bewertet.

1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Umweltwirkungen der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering
Fläche	gering	gering	gering
Wasser	gering	mittel	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering -hoch (aufgrund Bodendenkmal)	gering	gering
Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen	gering	gering-mittel	gering
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	gering	gering	gering
Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	gering	gering	gering

1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird unter Pkt. 2 vorgenommen.

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Begründung zum Bebauungsplan führt dazu folgendes aus:

„Im Zuge der Bauleitplanung wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft.

Nullvariante

Die sogenannte „Nullvariante“ – also der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans – wurde zunächst betrachtet.

Sie hätte zur Folge, dass die bestehenden Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB weiterhin landwirtschaftlich genutzt würden und keine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Nahversorgers, des Gewerbebereichs und des Feuerwehrgerätehauses bestünde. Damit wäre die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde nicht gewährleistet und die notwendige Unterbringung der Feuerwehr weiterhin ungelöst.

Aus diesen Gründen wurde die Nullvariante verworfen.

Standortalternativen

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurden auch Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebiets Wettstetten untersucht.

Dabei wurden insbesondere Kriterien wie

- Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz,
- Erreichbarkeit für die Bevölkerung,
- Verfügbarkeit der Flächen,
- Städtebauliche Einbindung und
- Verkehrs- und Immissionsverträglichkeit

berücksichtigt.

Andere potenzielle Flächen innerhalb des Gemeindegebiets erwiesen sich aufgrund von fehlender Grundstücksverfügbarkeit, unzureichender Erschließung oder räumlicher Enge im Bestand als nicht geeignet - siehe hierzu Punkt 1.2 Flächenmonitoring/Bedarfsprüfung.

Das nun gewählte Plangebiet im südöstlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur bietet hingegen eine funktionale und verkehrlich günstig gelegene Fläche mit direkter Anbindung an die Staatsstraße St 2335 und die Kreisstraße EI 18. Es ermöglicht zudem eine Bündelung mehrerer öffentlicher und privater Nutzungen (Einzelhandel, Gewerbe, Feuerwehr) auf einer gemeinsamen Entwicklungsfläche.

Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Auch hinsichtlich der Ausgestaltung und Nutzungsstruktur wurden Varianten untersucht.

Ursprünglich war die Ansiedlung eines Discounters vorgesehen. Diese Variante wurde zugunsten eines Vollsortimenters mit ergänzendem Getränkemarkt und Backshop mit Gastronomie verworfen, um eine echte Nahversorgung mit einem breiten Warenangebot sicherzustellen.

Die gewählte Lösung entspricht dem städtebaulichen und versorgungsplanerischen Ziel der Gemeinde, ihren Bürgerinnen und Bürgern eine wohnortnahe, fußläufig erreichbare Vollversorgung zu bieten.

Begründung der Vorzugsvariante

Die nun gewählte Variante erfüllt die städtebaulichen, funktionalen und landesplanerischen Anforderungen am besten.

Sie ermöglicht eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes, eine sichere verkehrliche Anbindung, die Integration öffentlicher Infrastruktur (Feuerwehr) sowie eine nachhaltige Flächennutzung unter Beachtung der Ziele von LEP und Regionalplan Region 10.

Andere Alternativen wurden daher aus fachlichen und städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wurde daher die Entscheidung zur Überplanung der vorliegenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche und der geplanten Anordnung der einzelnen Sondergebiets-Teilflächen getroffen.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Gemeinde Wettstetten sowie das Landratsamt Eichstätt als Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird ebenfalls von der Gemeinde Wettstetten sowie das Landratsamt Eichstätt überwacht.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Wettstetten und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt überwacht.

Mögliche Vorkommen geschützter Arten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht (Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth vom Januar 2025). Darauf aufbauend wurden mehrere Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich, sowie „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)“ festgesetzt. Die sachgemäße Umsetzung dieser Maßnahmen wird ebenfalls durch die Gemeinde Wettstetten und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt überwacht.

1.9 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden geringfügige Auswirkungen erwartet für die Schutzgüter

- Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Biologische Vielfalt
- Fläche
- Klima und Luft
- Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut „Boden“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für die Schutzgüter „Wasser“ und „Landschaftsbild“ werden geringe bau- und betriebsbedingte Auswirkungen und mittlere anlagebedingte Auswirkungen erwartet.

Für die Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden geringe bis hohe baubedingte Auswirkungen erwartet (aufgrund eines vorhandenen Bodendenkmals nicht abschließend bewertbar). Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden in geringer Höhe erwartet.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend auszugleichen:

Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und einer damit verbundenen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser,

Festsetzungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude
grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, zur Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzen, zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas,

Festsetzungen zum Schutz der in der Umgebung, sowie im geplanten Baugebiet selbst lebenden Menschen vor Schallimmissionen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf geeigneten Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.
Insgesamt stehen im Bereich der Gemeinde Wettstetten derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche für die vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung.

2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im **Regelverfahren** gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

2.1 Bestandserfassung und -bewertung

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen und Standortfaktoren wurde erfasst und bewertet (eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte unter Pkt. 1.4.1 – 1.4.7).

Der Untersuchungsraum wurde mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen auf den Geltungsbereich des Plangebietes begrenzt.

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb dieses Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern, sowie dem Landschaftsbild.

Dabei wurden ausschließlich die Flächen betrachtet, auf denen mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird.

2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Bedeutung der BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum, so dass der naturschutzfachliche Wert der Flächen durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt wird.

Eine darüber hinausgehende Bedeutung der BNT (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten) ist in vorliegendem Fall nicht gegeben, so dass es keiner ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung (d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) bedarf.

Grundsätzlich ist das Plangebiet auf Basis der Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des Leitfadens folgendermaßen zu bewerten:

Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- intensiv bewirtschafteter Acker
- am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes bestehende Straßenverkehrsflächen (Staatsstraße St 2335 und Kreisstraße El 18)

Gebiet mit **mittlerer und hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Plangebiet **nicht vorhanden**.

Folgende Flächen werden nicht als Eingriff gewertet:

- die am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes bestehenden Straßenverkehrsflächen (Staatsstraße St 2335 und Kreisstraße EI 18)

In vorliegendem Fall sind somit überwiegend landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen betroffen. Aus diesem Grund wird nicht die gem. Leitfaden mögliche vereinfachte Erfassung und Einordnung in die o.g. Gruppen „geringe oder mittlere Bedeutung“ zurückgegriffen, sondern es erfolgt eine differenzierte Bewertung der Flächen entsprechend der Biotopwertliste.

Die einzelnen Teilflächen werden folgenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet:

- Ackerfläche:
BNT A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, 2 WP

2.1.2 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet werden folgendermaßen bewertet:

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, bzw. Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern, Quellen und Quellfluren.

Unmittelbare Eingriffe ins Grundwasser werden nicht erwartet.

Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers werden ebenfalls nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete und die Hochwassergefahrenfläche HQ100 der angrenzenden Talaue des Manterinbachs werden ebenfalls nicht betroffen. Im östlichen Teil des Plangebietes wird jedoch ein Teil der Hochwassergefahrenfläche HQextrem überplant, die auch einen wassersensiblen Bereich darstellt. Die geplanten Gebäude sind jedoch ausschließlich außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem geplant.

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet stellt eine „Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen“ dar, trägt jedoch aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit niedriger Vegetationsdecke zur Kaltluftentstehung bei. Insgesamt wird das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Luft/Klima daher als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Bereich eines nach Westen ansteigenden Geländes. Im westlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Richtung Westen ansteigende Böschung, die mit einem Feldgehölz bestanden ist. Die Böschung und der Gehölzbestand werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen sowie von landschaftlich sensiblen Tallagen ist nicht gegeben. Die Hanglage ist von Osten her gut einsehbar. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der überplante Bereich jedoch bereits deutlich vorbelastet (Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18)

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

2.2 Eingriffsschwere

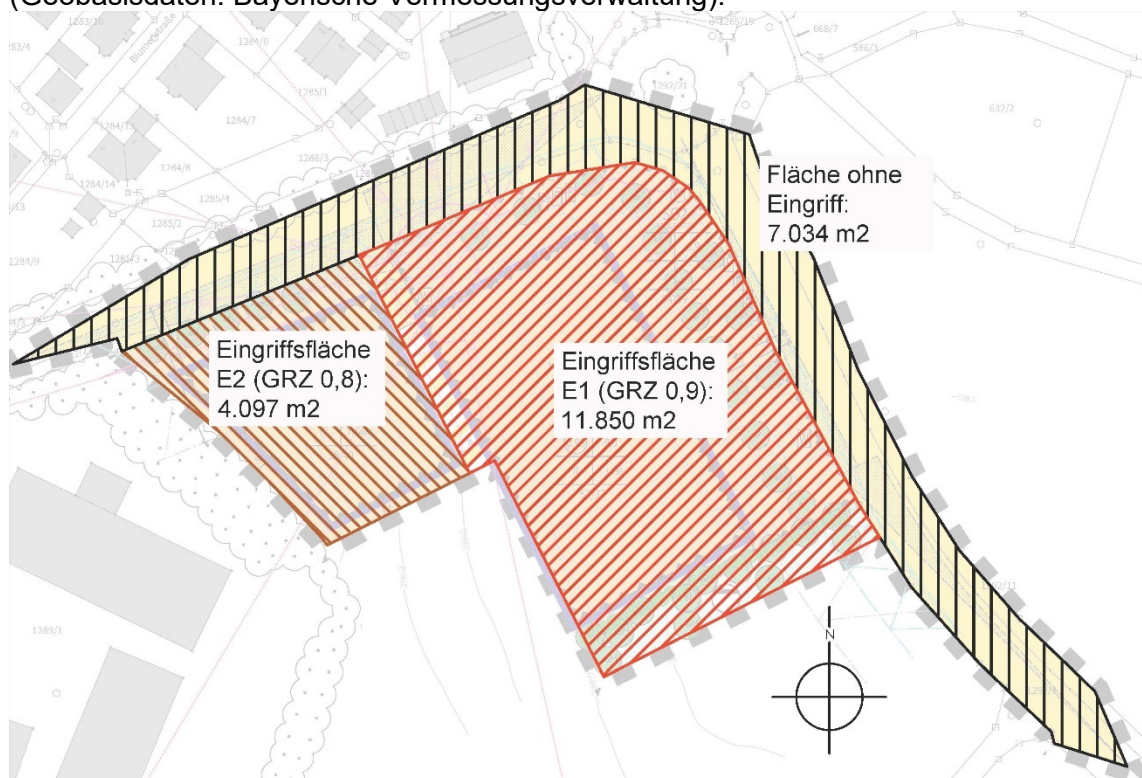
Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ: diese wird im Bebauungsplan mit 0,9 (SO1 + SO2), bzw. 0,8 (SO3) festgesetzt.

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ = 0,9 bzw. 0,8

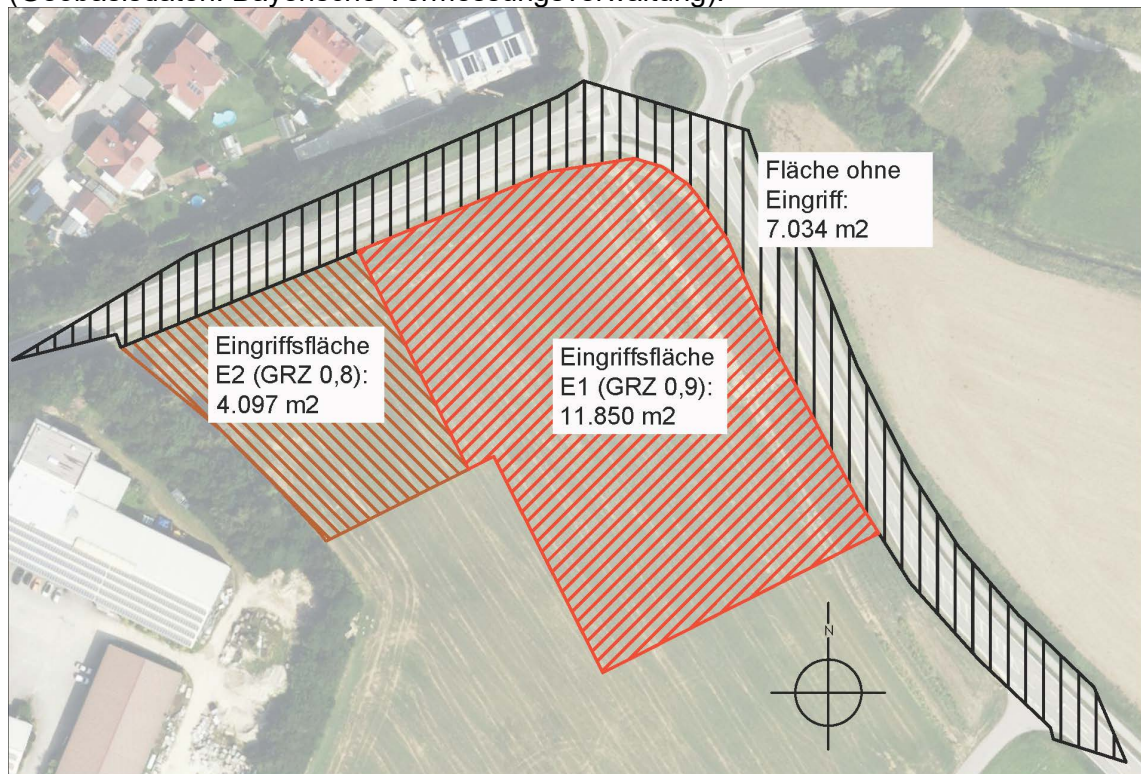
Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung ist ein pauschaler Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 anzusetzen (hier nicht gegeben).

2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsermittlung mit Darstellung des Bebauungsplans im Hintergrund:
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung):



Eingriffsermittlung mit Darstellung des Luftbilds im Hintergrund
 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung):



Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

	Fläche (m2)	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Flächen ohne Eingriff	7.034	0	0,00	0
Eingriffsfläche E2 BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	11.850	2	0,90	21.330
Eingriffsfläche E2 BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	4.097	2	0,80	6.555
Summe Ausgleichsbedarf	22.981			27.885

Planungsfaktor:

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr kann der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf bei entsprechenden Maßnahmen um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch

Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Die Festlegung eines Planungsfaktors und damit die Bewertung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nach den konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Bauleitplans im Rahmen der Planungshoheit mit Blick auf die lokale naturräumliche Struktur und ist im Umweltbericht zu begründen.

Gemäß Anlage 2 / Tabelle 2.2 des o.g. Leitfadens können folgende Maßnahmen, die in vorliegendem Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sind, auf den Planungsfaktor angerechnet werden:

- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen
- Eingrünung von offenen Stellplätzen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Die festgesetzten „Privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ und die „Privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes mit Zulässigkeit von Einrichtungen zur Regenwasserversickerung“ sind in oben stehender Berechnung als Eingriff gewertet. Innerhalb dieser Flächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Strauchhecken autochthoner Herkunft festgesetzt. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen (Ansaat mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung als artenreiche Wiese, Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus, Mahdgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli, Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz, keine Einfriedung der Flächen).

Im Bereich der geplanten Stellplätze und entlang der bestehenden Staatsstraße ST2335 und der Kreisstraße EI18 erfolgt zusätzlich die Festsetzung zur Anpflanzung zahlreicher Bäume.

Auf Basis dieser getroffenen Festsetzungen wird der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor in Höhe von 20% reduziert:

Rechnerisch ermittelter Ausgleichsbedarf	27.885 Wertpunkte
Reduktion Planungsfaktor 20%	-5.577 Wertpunkte
Ausgleichsbedarf	22.308 Wertpunkte

2.4 Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von **22.308 Wertpunkten** erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf der Fl.-Nr. 1916 Gemarkung Wettstetten, Gemeinde Wettstetten (siehe Lagepläne im Anhang).

Auf dieser Ausgleichsfläche soll auch die **Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (CEF 1 gemäß Pkt. 3.2 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth vom Januar 2025) nachgewiesen werden. Hierfür ist die Ausgleichsfläche entsprechend der in der saP formulierten Anforderung zu gestalten und zu pflegen:

CEF 1: Als Ersatz für die Verkleinerung eines Rebhuhn-Revieres (sowie den allgemeinen Verlust potenziellen Bruthabitates von Feldbrütern) muss **auf einer Ackerfläche eine Brache- bzw. Blühfläche von 0,5 ha Größe angelegt werden**. Die Maßnahmenfläche sollte möglichst nicht weiter als 2 km vom Planungsgebiet entfernt liegen, mindestens jedoch innerhalb des Gemeindegebietes und möglichst östlich von Echenzell. Bei streifenförmiger Anlage muss die **Breite der Brache-/Blühfläche mindestens 15 m** betragen. Die Fläche wird mit Wildkrautmischung angesät. Der Aufwuchs wird über Winter stengelgelassen (Winternahrung für das Rebhuhn) und vor Beginn der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (März) **im jährlichen Wechsel zu 50% gepflügt und/oder gegrubbert**. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen. Eine Rotation der Maßnahmenfläche ist grundsätzlich möglich (ab zwei Jahren bis mehrjährig), bedarf aber der fachlichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie deren Genehmigung.

Die Festlegung auf die o.g. gemeinsame Ausgleichsfläche erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt, wobei die Zusage erfolgte, dass die in der saP geforderte Mindestgröße von 0,5 ha unterschritten werden darf.

Der Ausgangszustand der vorgesehenen Ausgleichsfläche stellt sich folgendermaßen dar:

Die Fläche wird aktuell als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und südlich grenzen weitere Ackerflächen an, im Südosten grenzt ein Feldgehölz an. Entlang der Westseite verläuft ein bestehender Feldweg, westlich davon grenzen weitere Ackerflächen an.

Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen sind vorgesehen:

Als Ersatz für die Verkleinerung eines Rebhuhn-Revieres (sowie den allgemeinen Verlust potenziellen Bruthabitates von Feldbrütern) ist auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche die Entwicklung einer Altgrasfläche vorgesehen (Flächengröße 3.714 m²).

Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Ansaat mit gebietseigenem Saatgut
(Wiesenmischung, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb;
Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Aussaatstärke 3 g/ m²
Ergänzung mit Füllstoff auf 10 g/m²)
- Mahd einmal jährlich, jeweils ab August, mit Abfuhr des Mähguts
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maß- nahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m2)	Aufwertung (WP)	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	3.718	6	1	22.308
Summe Ausgleichsumfang										22.308

Gemäß Ermittlung des Ausgleichsbedarfes (vgl. Pkt. 2.3) sind 22.308 WP erforderlich.

Dem steht ein Ausgleichsumfang gem. oben stehender Ermittlung von 22.308 WP gegenüber.

Der verursachte Eingriff kann damit als ausgeglichen betrachtet werden, den Belangen des Natur- und Artenschutzes wird in ausreichendem Umfang nachgekommen.

Agrarstrukturelle Belange sind aufgrund der Flächengröße und der weiterhin möglichen extensiven Grünlandnutzung nicht betroffen.

2.5 Ergänzender Ausgleichsumfang für weitere Schutzgüter

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gilt (vgl. Seite 20):

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.“

Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Ebenfalls wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage und des Ausgangszustandes der überplanten Fläche, sowie auf Basis der getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung für das Schutzgut Landschaftsbild kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes erforderlich ist.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass mit dem oben errechneten Ausgleichsbedarf der Eingriff in sämtliche Schutzgüter abgedeckt wird.

2.6 Zusammenfassung

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von **22.308 Wertpunkten** erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf der Fl.-Nr. 1916 Gemarkung Wettstetten, Gemeinde Wettstetten, Flächengröße 3.718 m² (siehe Lagepläne im Anhang).

Auf der gleichen Fläche wird die erforderliche **Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (CEF 1) gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nachgewiesen.

Sämtliche Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 30.07.2026

Anhang:
Übersichtslageplan Ausgleichsfläche M 1:20.000
Lageplan Ausgleichsfläche M 1:2.000

Referenzliste der Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas / Online-Version der Bayerischen Denkmalliste

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Eichstätt (Download vom 21.11.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung (Flachland) Bayern (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 21.11.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel), April 2022

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern – digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100) und Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000

BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT:
Waldfunktionskartierung (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 21.11.2025)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ:
Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR:
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT: Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt (Stand 21.11.2025)

GEMEINDE WETTSTETTEN: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH, 85250 ALTOMÜNSTER:
Schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2025

BÜRO NICKOL & PARTNER AG, 82194 GRÖBENZELL: Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2025

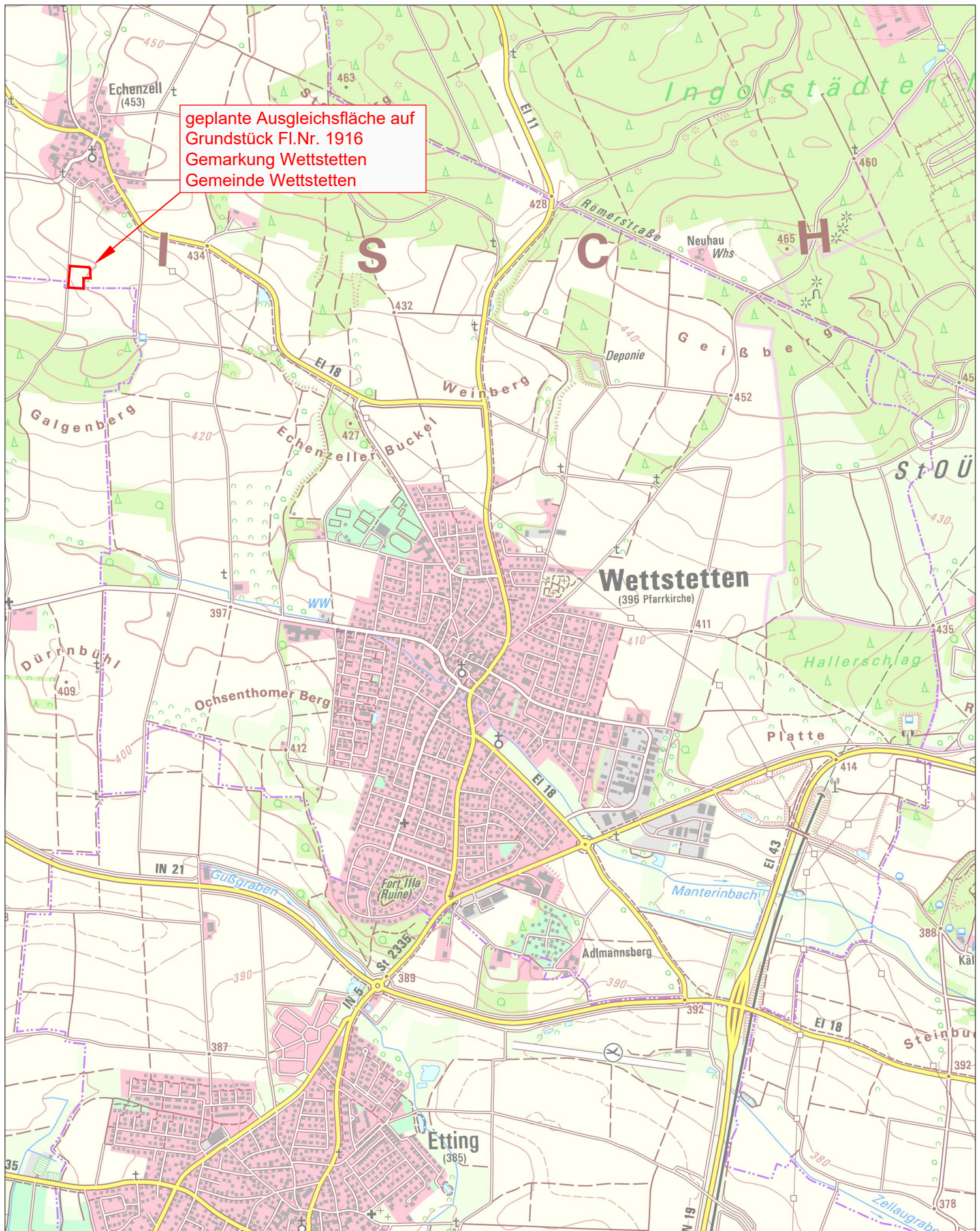
INOVAPLAN GMBH MÜNCHEN, Verkehrsgutachten vom 21.11.2025

ÖFA - ÖKOLOGIE FAUNA ARTENSCHUTZ ROTH: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2025

K.A. TAUBER SPEZIAL-TIEFBAU GMBH & CO.KG, NÜRNBERG: Kampfmittelrisikoprüfung vom 19.09.2024 mit Kampfmitteltechnischer Stellungnahme vom 29.09.2024

BBE HANDELSBERATUNG GMBH, MÜNCHEN: Auswirkungsanalyse Neubau Nahversorgungsstandort in 85139 Wettstetten vom 22.05.2026

PLANUNGSBÜRO EICHENSEHER, PFAFFENHOFEN: Entwässerungskonzept (aktuell noch in Arbeit)



Hintergrund: Topografische Karte TK25 der bayerischen Vermessungsverwaltung

Bebauungsplan Nr. 35
"Unterer Lohsaum"
Gemeinde Wettstetten

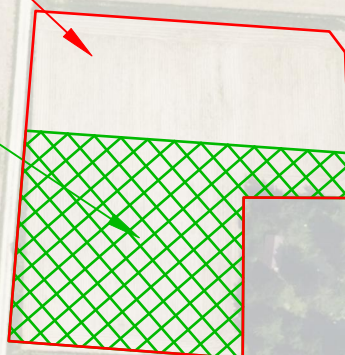
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
AUSGLEICHSFLÄCHE
M 1:20.000 30.07.2026

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE

Grundstück Fl.Nr. 1916
Gemarkung Wettstetten
Gemeinde Wettstetten
Gesamtgröße 6.303 m²
derzeitige Nutzung: Acker

gepl. Ausgleichsfläche
Ausgangszustand: Acker
(A11 / 2 WP)
Entwicklungsziel: Altgrasfläche
(artenarmes Extensivgrünland
G213 / 8 WP)
Größe 3.718 m²



Hintergrund: Digitales Orthofoto DOP20 der bayerischen Vermessungsverwaltung

Bebauungsplan Nr. 35
"Unterer Lohsaum"
Gemeinde Wettstetten

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE

M 1:2.000 30.07.2026

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE