

---

**Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm  
Markt Wolnzach**

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.  
130 „Glasmühläcker II“**

**Umweltbericht  
zur Begründung nach § 2a BauGB**

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....  
(Rieder, A.)

Stand: Entwurf vom 24.06.2014  
Satzungsbeschluss vom 15.01.2015

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>2</b>
Schutzgut Mensch: .....	3
Schutzgut Pflanzen und Tiere:.....	3
Schutzgut Boden: .....	3
Schutzgut Wasser: .....	3
Schutzgut Klima/Luft: .....	4
Schutzgut Landschaft: .....	4
Kultur- und sonstige Sachgüter: .....	4
<b>3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>5</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Am 13.06.2013 hat der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Glasmühläcker II“ gefasst. Demnach soll die Verkaufsfläche der Aldi-Filiale im Norden des Marktgebietes um rund 230 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Der räumliche Geltungsbereich mit 0,9 ha umfasst die Flurnummer 976 im Markt Wolnzach. Im Vorhabenbereich hat bereits eine Aldi-Filiale Bestand (Baugenehmigung vom 14.04.2003), dafür wurde jedoch zum damaligen Zeitpunkt kein Bebauungsplan erstellt. Im Rahmen der Erweiterung der Aldi-Filiale wird nun ein vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach (Fassung 2000) ist der gesamte Standort als sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt, demnach kann der Bebauungsplan Nr. 130 „Glasmühläcker II“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG unter Darstellung der bereits vorhandenen Bebauung durch eine ALDI-Filiale in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dargestellt.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Marktes Wolnzach. An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich größtenteils weitere Einzelhandelsbetriebe, sowie nördlich freie Ackerflur. Das Plangebiet wird durch das öffentliche Verkehrsnetz, mit der Ingolstädter Straße (Staatsstraße 2049), der Hopfenstraße sowie einer Verbindungsstraße zwischen der Ingolstädter Straße und der Hopfenstraße, eingerahmt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Im Weiteren liegen innerhalb des Plangebietes, sowie im größeren Umfeld keine Biotop der amtlichen Biotopkartierung.

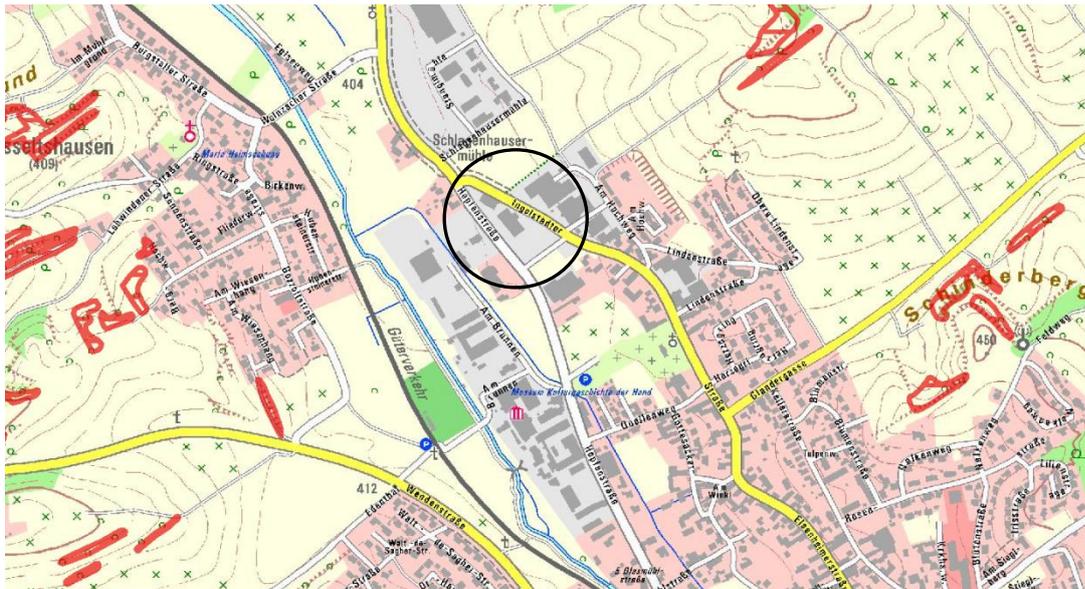


Abb. 11 Auszug Schutzgebiete, Quelle: [http://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm), aufgerufen 21.11.2013

Die nächstgelegenen Biotope befinden sich in rund 550 m Entfernung, nordöstlich, sowie in ca. 600 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches.

- Biotop-Nr. 7335-0131-002 „Laubwald nordöstlich Schlaghausener-Mühle“ Biotoptypen „Initiale Gebüsche und Gehölze, Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, Wärmeliebende Säume und Gebüsche“
- Biotop-Nr. 7335-0144-004 „Hecken nordwestlich Wolnzach“ Biotoptypen „Hecke naturnah, Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache“

#### Schutzgut Mensch:

Aufgrund des bereits durch Einzelhandelsbetriebe dicht bebauten Ortsrandes des Marktes Wolnzach kommt es durch die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale zu keinen wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes. Das geplante Vorhaben löst eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für das Einzugsgebiet des Planbereiches aus. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher eher positiv einzustufen.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Da innerhalb des Geltungsbereiches keinerlei wertvolle Lebensräume bzw. naturnahe Strukturen vorhanden sind, und die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale auf bereits versiegeltem Grund stattfindet, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen versiegelt. Die Planung lässt es zu, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu rodenden Parkplatzgehölze (3 Stk. Spitzahorn), an anderer Stelle (südlich der Erweiterung) wieder anzupflanzen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind daher als gering einzustufen.

#### Schutzgut Boden:

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits durch den bestehenden Kundenparkplatz versiegelt. Es werden keine bislang unversiegelten Flächen überbaut. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund dessen vernachlässigbar.

#### Schutzgut Wasser:

Eine flächige Versickerungsmöglichkeit ist im Plangebiet, durch die zum Großteil versiegelte Fläche, nur innerhalb der privaten Grünfläche am östlichen Rand des Grundstückes möglich. Da jedoch die Versickerung über das vorhandene Mulden-Rigolensystem, aufgrund der Untergrundverhältnisse, innerhalb der privaten Grünfläche teilweise schwierig ist, wird ein Teil des anfallenden

Niederschlagswassers über eingebaute Drosselschächte in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Da die Gebäudeerweiterung auf bereits versiegeltem Grund stattfindet, kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen der Oberflächenwasserableitung; die Differenzmenge des anfallenden Regenwassers zwischen Dach- und Parkplatzfläche (unterschiedliche Abflussbeiwerte) ist in eine zusätzliche Füllkörperrigole mit Drosseln einzuleiten und zu versickern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering einzustufen.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Durch die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale kommt es aufgrund der Geringfügigkeit zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

#### Schutzgut Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die Bebauung der umliegenden Einzelhandelsbetriebe sowie durch das vorhandene Straßennetz geprägt. Durch die geplante Erweiterung entsteht demnach keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte der Landschaft.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter:

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches, sowie im näheren Umfeld des Vorhabenstandorts keine Bodendenkmäler vorhanden. Aus dem GeoFachdatenAtlas ergeben sich keinerlei Nachweise, weder für Boden- noch für Bau- und Kulturdenkmäler. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich in rund 400 m südlicher Entfernung zum Plangebiet.

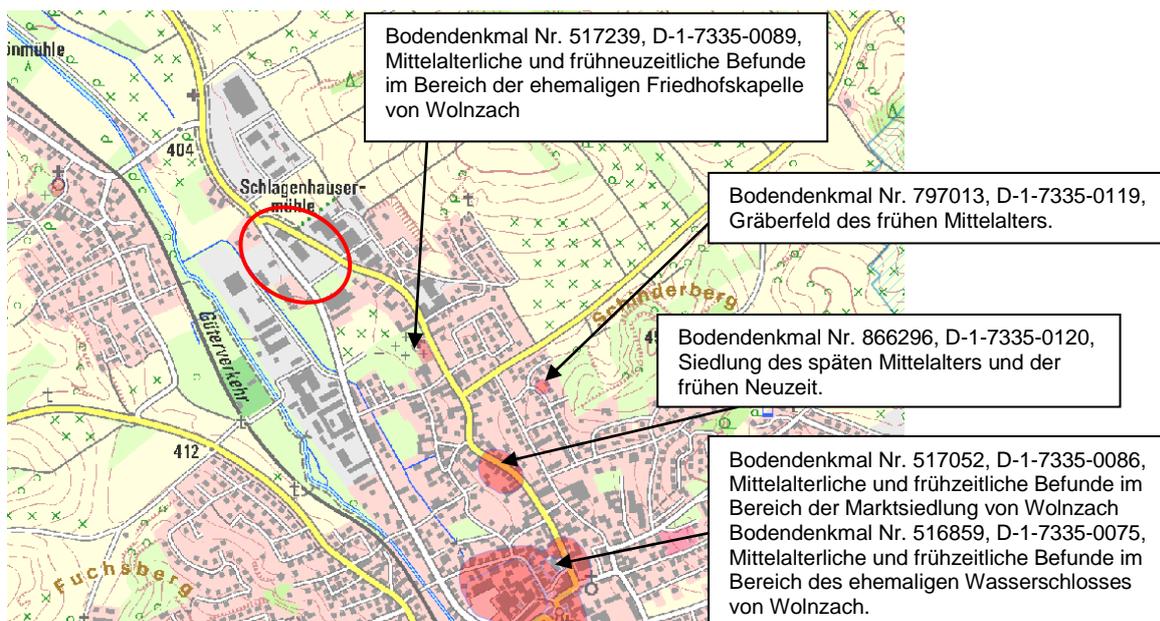


Abb. 12 Auszug GeoFachdatenAtlas, Bodendenkmäler, Quelle: <http://www.bis.bayern.de>, aufgerufen: 21.11.2013

Aufgrund der kleinräumigen Gebietsentwicklung und der örtlichen Gegebenheiten ist wie oben beschrieben mit keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Da der Bauleitplan somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) von einer weiteren Umweltprüfung abgesehen.

### **3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die oben beschriebenen Schutzgebiete und Biotope der näheren und weiteren Umgebung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artennachweise vorliegen und mit der möglichen Bebauung des Areals keine wesentlichen Änderungen der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen sind, ist davon auszugehen dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

### **4. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen**

Mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde am 14.01.2014 ist die Eingriffsregelung auf den bestehenden Zustand anzuwenden. Da die Aldi-Filiale bereits genehmigt (Baugenehmigung vom 14.04.2003) und gebaut ist, muss nicht von einer unbebauten Fläche ausgegangen werden. Der Ausgleich ist nicht nachträglich zu erbringen. Die Erweiterung der Aldi-Filiale in Wolnzach erfolgt ausschließlich auf bereits versiegelter Fläche (Parkplatz) und würde somit zu keinem Gesamtkompensationsbedarf führen. Aus diesem Grund entfällt die Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes.

### **5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Das Grundwasser steht relativ oberflächennah an (ca. 2-3 m unter GOK). Jedoch sind auch höhere Grundwasserstände möglich. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen.

Ingolstadt, 24.06.2014, 15.01.2015

Alois Rieder  
Landschaftsarchitekt

L:\A278\_ALDI Wolnzach\text\Begründung\20150108\_Umweltbericht Satzung.docx